

1. Documents

05 Raadsvoorstel Financieel overzicht en verzoek om aanvullend krediet Plein1

Page 2

05.1 Overzicht huurinkomsten en inkomsten servicekosten Plein 1

Page 5



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2018

ONDERWERP

Financieel overzicht en verzoek om aanvullend krediet Plein1

SAMENVATTING

De afgelopen jaren heeft op diverse momenten (financiële) besluitvorming plaatsgevonden over de verbouwing van het pand Julianaplein 1 tot een multifunctionele accommodatie. De oplevering van het verbouwde pand heeft eind juli 2018 plaatsgevonden. Zowel tijdens de verbouwing als na oplevering is gebleken dat op onderdelen aanpassingen vereist waren. De raad wordt in dit kader verzocht een aanvullend krediet beschikbaar te stellen. De jaarlijkse kapitaallasten hiervoor kunnen worden gedekt uit de beschikbare huurinkomsten. Tevens wordt de raad voorgesteld de jaarlijkse exploitatielasten ten behoeve van Plein1 te verhogen en deze verhoging te dekken via de door huurders te betalen servicekosten.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Raadsbesluit d.d. 30 juni 2016: Verbouwing ten behoeve van multifunctioneel gebruik pand Julianaplein 1 (kenmerk 675941)
- Raadsbesluit d.d. 2 maart 2017: Aanvullend voorstel multifunctionele accommodatie Julianaplein 1 (kenmerk 686667)

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 375.000 voor de resterende bouw- en inrichtingskosten Plein1.
2. De jaarlijkse kapitaallasten als gevolg van het aanvullend vereiste krediet (zijnde € 17.925) te dekken uit de jaarlijkse huurinkomsten van Plein1.
3. De jaarlijkse exploitatiekosten ten behoeve van Plein1 met € 62.000 te verhogen tot € 136.000 (exclusief BTW) en hiertoe een bedrag van € 62.000 op te nemen als inkomsten vanuit servicekosten; de begroting 2019 hierop aan te passen.
4. De huurinkomsten en de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de exploitatie, gelet op het feit dat sprake is van een nieuwe accommodatie en werkwijze, in het laatste kwartaal van 2019 en van 2020 te evalueren.
5. Dit besluit voor te leggen aan de Commissie Samenleving om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2018

besluit:

1. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 375.000 voor de resterende bouw- en inrichtingskosten Plein1.
2. De jaarlijkse kapitaallasten als gevolg van het aanvullend vereiste krediet (zijnde € 17.925) te dekken uit de jaarlijkse huurinkomsten van Plein1
3. De jaarlijkse exploitatiekosten ten behoeve van Plein1 met € 62.000 te verhogen tot € 136.000 (exclusief BTW) en hiertoe een bedrag van € 62.000 op te nemen als inkomsten vanuit servicekosten; de begroting 2019 hierop aan te passen.
4. De huurinkomsten en de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de exploitatie, gelet op het feit dat sprake is van een nieuwe accommodatie en werkwijze, in het laatste kwartaal van 2019 en van 2020 te evalueren

De raad voornoemd, 19 december 2018

de griffier,

de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2018

INLEIDING

De afgelopen jaren heeft op diverse momenten (financiële) besluitvorming plaatsgevonden over de verbouwing van het pand Julianaplein 1 tot een multifunctionele accommodatie. Voor de kosten van de verbouw is in totaal een krediet van € 3.358.000 door de raad beschikbaar gesteld.

De oplevering van het verbouwde pand heeft eind juli 2018 plaatsgevonden. Zowel tijdens de verbouwing als na de oplevering is gebleken dat op onderdelen aanpassingen vereist waren. Het betreft bouwkundige aanpassingen, aanpassingen die een gevolg zijn van inhoudelijke vereisten (onder andere veiligheid) en aanpassingen ten behoeve van het geschikt maken van de ruimte voor het aanbod van de (nieuwe) huurders. Deze aanpassingen zijn grotendeels gerealiseerd. Daarnaast zijn we nog in gesprek over de afrekening van het meer- en minderwerk. Dit laat onverlet dat we voldoende inzicht hebben om de raad nu een aanvullend krediet te verzoeken van € 375.000. Hierbij zijn we uitgegaan van een maximaal i.c. vereist krediet, waarbij tevens rekening is gehouden met een gering bedrag voor aanpassingen, die op dit moment nog niet te voorzien zijn. Dit is van belang gelet op het feit dat bij een pand als het onderhavige, waarbij intensief wordt ingezet op het komen tot een zo divers mogelijk aanbod aan qua aanbod samenwerkende huurders, het in de verwachting ligt dat er de komende periode nog aanvullend aanpassingen wenselijk zijn.

De jaarlijkse kapitaallasten van genoemd aanvullend krediet bedragen € 17.925. Deze kunnen gedekt worden uit de geraamde jaarlijkse huurinkomsten.

MOTIVERING

In mei 2018 heeft de voormalige wethouder Sociaal Domein de Commissie Samenleving via een memo én mondeling (tijdens de rondleiding door Plein1) geïnformeerd over verwachte hogere kosten. Het beeld op dat moment was dat de aanpassingen cumulatief zouden leiden tot een verhoging van de kosten van circa € 200.000. Hierbij is door haar benadrukt dat het concrete beeld eerst in een later stadium zou kunnen worden gepresenteerd én dat tevens sprake was van hogere huurinkomsten die mogelijk ter dekking zouden kunnen dienen.

Beeld aanvullende kosten verbouw en inrichting Plein1

In de (vertrouwelijke/niet-openbare) Bijlage treft u het overzicht van de - ten opzichte van de eerdere besluitvorming - aanvullende kosten aan. We presenteren deze bijlage als niet-openbaar, omdat over verschillende posten nog onderhandelingen plaatsvinden.

Omvang huurinkomsten Plein1

Zoals in eerdere besluitvorming aangegeven zijn de inkomsten voor huur bedoeld ter dekking van de kapitaallasten, c.q. de kosten van de verbouw.

De huurinkomsten zijn, als gevolg van de gedurende het proces toegetreden structurele én incidentele huurders, circa € 18.000 hoger dan bij de start van het proces door ons is geraamd. Als kanttekening merken we hierbij op dat we bij deze berekening uitgaan van een conservatieve berekening van de inkomsten die we uit incidentele verhuur van de 3 hiervoor beschikbare ruimten verwachten te ontvangen. U treft het overzicht van de (cumulatief weergegeven) huurinkomsten als Bijlage aan.

De hogere inkomsten zijn het gevolg van het feit dat, ten opzichte van het moment van eerdere besluitvorming, sprake is van nieuwe huurders, c.q. participanten. Op deze wijze is de dekking aanwezig voor de - deels in relatie met de toetreding van nieuwe huurders ontstane - gestegen kosten van de verbouw. Deze vereisen, zoals aangegeven, een extra inkomstenbedrag aan huurinkomsten van € 17.925.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2018

De toetreding van nieuwe partijen is inhoudelijk van belang, omdat het de gewenste integraliteit qua aanbod en qua samenwerking tussen de diverse partijen in het pand verbreed en verdiept. En daarmee het aanbod voor Heemstedese inwoners (met en zonder beperkingen) vergroot.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het beschikbare budget als gevolg van de huurinkomsten voldoende is om de gestegen kapitaallasten i.c. te kunnen dekken.

Servicekosten

In de gesloten overeenkomsten is naast de door de huurders te betalen huur sprake van een betaling voor servicekosten. Deze inkomsten uit de betaling voor servicekosten (ad circa € 62.000 (exclusief BTW)) dienen voor de dekking van de hogere exploitatiekosten van het pand. Gezien het feit dat in de gemeentelijk begroting voor Plein1 (en voorheen de bibliotheek) reeds een bedrag van circa € 74.000 (exclusief BTW) voor exploitatiekosten was/is opgenomen, is hiermee in totaal sprake van een budget van circa € 136.000 voor de exploitatiekosten. Bij deze kosten kan onder andere gedacht worden aan de kosten voor verzekeringen, nutsvoorzieningen, WIFI, schoonmaak en beveiliging.

FINANCIËN

- Het beschikbare budget als gevolg van de huurinkomsten is voldoende om de aanvullende kapitaallasten van het gevraagde krediet te kunnen dekken.
- Het totaal beschikbare budget i.c. lijkt voldoende om de exploitatiekosten te kunnen dekken.

PLANNING/UITVOERING

Geadviseerd wordt om de huurinkomsten en de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de exploitatie, gelet op het feit dat sprake is van een nieuwe accommodatie en werkwijze, in het laatste kwartaal van 2019 en van 2020 te evalueren.

BIJLAGEN

- Overzicht aanvullende kosten verbouw en inrichting (**Niet-openbaar/vertrouwelijk**)
- Overzicht huurinkomsten en inkomsten t.b.v. servicekosten

BIJLAGE :
Overzicht huurinkomsten en inkomsten servicekosten Plein 1 (behorend bij raadsvoorstel, kenmerk 711175)

Bij de besluitvorming op 30 juni 2016 (kenmerk 675941) hebben we in de bij het besluit behorende **niet-openbare Bijlage** aangegeven dat we voor wat betreft de huurinkomsten met betrekking tot de multifunctionele accommodatie Julianaplein 1 uitgingen van **€ 132.000** op jaarbasis.

Hieronder treft u de op dit moment geraamde huurinkomsten - mede op basis van de gesloten huurovereenkomsten - op jaarbasis aan (peiljaar 2019). Deze zijn ten opzichte van onze raming uit juni 2016 gedurende het proces om te komen tot inhoudelijke invulling van het pand toegenomen (met € 18.017) als gevolg van het toetreden van nieuwe partijen. In het onderstaande treft u tevens de inkomsten voor servicekosten aan. Voor wat betreft deze laatste inkomsten was in het raadsbesluit van juni 2016 nog geen bedrag opgenomen.

Met de diverse huurders zijn in de respectievelijke huurovereenkomsten afspraken gemaakt voor de betaling van de huur en de servicekosten. U treft de bedragen - gelet op de vertrouwelijkheid van de contracten - cumulatief aan

Partijen/huurders	Aantal m2 specifieke ruimte	Verdieping	Nadere opmerkingen	Huurinkomsten 1 ^e jaar	Inkomsten Servicekosten (inclusief BTW)
Politie 3D Loket	Circa 24,3 m2	Begane grond			
Politie Servicepunt	Circa 24,7 m2				
Op Stoom Kinderopvang	Circa 262,9 m2	Begane grond			
	Circa 200 m2 (plus 7 m2 berging)	Buitenruimte			
Op Smaak (horeca)	Circa 136,4	Begane grond			
	78 m2	Buitenruimte			
Kennemerhart	Circa 225,3 m2	1 ^e verdieping	T.b.v. dagbesteding ouderen		
Zorgspecialist	Circa 42,5 m2	Begane grond			
	Circa 53,3 m2	Kelder (te gebruiken voor zover niet in gebruik door Verhuurder/gemeente)			
Stichting ROADS	Circa 77,3 m2	2 ^e verdieping	T.b.v. met GGZ-begeleiding en GGZ-inloop		
Stichting WIJ Heemstede	Circa 23,5 m2	2 ^e verdieping	Kantoorruimte t.b.v. maatschappelijk werk voor Heemstede. Tevens mede gebruik van spreekkamers 2 ^e etage		
Stichting WIJ Heemstede	Circa 84 m2	Begane grond	Ten behoeve van met name Lichte Dagopvang; gezamenlijk aanbod met Kennemerhart		
Stichting WIJ Heemstede	Circa 34,3 m2	1 ^e verdieping	Kantoorruimte (dienstenaanbod)		
RIBW	Circa 23,7 m2	2 ^e verdieping	T.b.v. met name GGZ-begeleiding		
CJG Heemstede		Bij geen reserveringen van de multifunctionele ruimten zijn deze primair t.b.v. CJG en Loket.			
Loket Heemstede					
Subtotaal huurinkomsten structurele huurders/partijen				€ 135.017	
Bibliotheek Zuid Kennemerland	Circa 501,7 m2	Begane grond, 1 ^e etage, 2 ^e etage; plus werkplek op 2 ^e etage	De Bibliotheek mag in de (niet verhuurde) verkeersruimten onder de uitdrukkelijke voorwaarden van de overeenkomst materiaal in het meubilair/de kasten van Verhuurder/ gemeente plaatsen.		
			De gevraagde huur wordt in de vorm van een subsidieverstrekking gecompenseerd en is in onderhavige berekening niet meegenomen.		
Subtotaal inkomsten servicekosten structurele huurders/partijen					€ 60.086 (bruto)
Inkomsten incidentele verhuur		3 multifunctionele ruimten zijn hiervoor (deels) beschikbaar	Deze inkomsten worden, gelet op het feit dat vanaf de start niet gelijk sprake zal zijn van een optimale bezettingsgraad, conservatief geraamd (circa 20%) Weekendmogelijkheden zijn tevens nog niet betrokken. Voor een gedeelte is reeds sprake van gemaakte afspraken.	€ 15.000	€ 15.000 (bruto)
Totaal geraamde huurinkomsten				€ 150.017	€ 75.086 (bruto)
					€ 62.054 (netto)
					€ 74.000 (netto)
Totaal geraamde inkomsten servicekosten					€ 136.054 (netto)

Inzet budget Servicekosten	Onderdeel	Geraamde kosten op jaarbasis	Opmerking
	Beheerder	-	Reeds gedekt via subsidiemiddelen (ex Stichting WIJ, 35.000) en vacaturruimte Welzijnzaken
	Vuilafvoer		
	Nutsvoorzieningen		
	Schoonmaakkosten		
	Glazenwasser		
	Contracten ICT en ICT WIFI		
	Watertap		
	Fysieke beveiliging		
	Inkoop toiletpapier/zeep etc.		
	Werkbudget beheerder		

	Verzekeringen en belastingen		
	Overige kosten/onvoorzien		
Totaal		€ 136.054	