

Zaaknummer	1601096
Portefeuillehouder	Wethouder Nico Schimmel
Voorstel	Uitvoeringskrediet project Centrum Keverdijk

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Instemmen met de voorgestelde aanpak voor het multifunctioneel centrum Keverdijk, inclusief de daarbij behorende financiële consequenties.
2. Ter dekking van de kosten de bestemmingsreserve Keverdijk van € 2.000.000 in te zetten.
3. Ter dekking van de kosten aanvullend € 500.000 uit de Algemene Reserve te onttrekken.

2. Inleiding

Met de raadsmededeling 'Centrumplan Keverdijk' van 9 november 2017 (nr. 554328) hebben wij u geïnformeerd over de stappen die zijn gezet om het financiële risico te beperken en de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project Centrum Keverdijk te verbeteren. Er zijn nieuwe financiële afspraken gemaakt met Dudok Wonen over de te realiseren sociale woningbouw en de inrichting van het openbaar gebied. Voor het MFC hebben wij een marktpartij gezocht en gevonden die het MFC gaat realiseren én exploiteren en daarmee de ontwikkel- en exploitatierisico's van de gemeente overneemt.

Op 13 juni 2019 hebben wij een voorovereenkomst getekend met de marktpartij ontwikkelaar/exploitant omtrent de huur door de gemeente van de benedenverdieping en de kelder in het MFC en binnenkort ondertekenen de onderhuurders de intentieovereenkomst met betrekking tot deze ruimtes in het MFC. Daarnaast is er een koop- en verkoopovereenkomst met anterieure afspraken gesloten met Dudok Wonen waarin de afspraken omtrent de woningbouw, de bouw van de nieuwe moskee en de inrichting van het openbaar gebied zijn vastgelegd.

Na een lange periode van voorbereiding willen wij nu starten met de uitvoering van het project.

3. Beoogd effect

Met dit voorstel kunnen de plannen voor het huisvesten van de maatschappelijke functies in het centrum verder worden uitgewerkt en kunnen wij een huurovereenkomst aangaan voor een periode van 25 jaar met de ontwikkelaar/exploitant ten behoeve van de onderhuur van de ruimtes in het MFC aan de maatschappelijke organisaties. Dit maakt de weg vrij om het project Centrum Keverdijk in uitvoering te brengen en de realisatie van het MFC, de sociale en huurwoningen te realiseren en het openbaar gebied in te richten.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 De gemeente huurt een gedeelte van het MFC voor een periode van 25 jaar

Het MFC wordt gerealiseerd en geëxploiteerd door Maatschappelijk Zorg Vastgoed B.V.. Dit bedrijf gaat de bovenverdieping van het MFC verhuren aan partijen uit de gezondheidszorg waaronder de tandartsenpraktijk en de huisartsenpraktijk die ook nu in het projectgebied zijn gevestigd. De benedenverdieping en de kelder gaan ingevuld worden door Versa Welzijn, wijkcentrum De Schakel en bibliotheek Gooi- en Meer. Versa Welzijn en wijkcentrum De Schakel zijn nu ook al in het projectgebied gevestigd, de bibliotheek verhuist van de Van Limburg Stirumlaan naar het MFC Keverdijk. De gemeente treedt voor deze partijen op als hoofdhuurder van de ontwikkelaar/exploitant. De drie gebruikers zijn onderhuurder van de gemeente Gooise Meren.

1.2 Versa Welzijn, wijkcentrum De Schakel en Versa Welzijn werken samen

Versa Welzijn, wijkcentrum De Schakel en bibliotheek Gooi- en Meer gaan een samenwerking aan en zullen gezamenlijk gebruik gaan maken van het MFC. De partijen hebben geen eigen/exclusieve ruimtes in de nieuwbouw.

1.3 Hogere huisvestingslasten

Voor Versa Welzijn, wijkcentrum De Schakel en de bibliotheek Gooi- en Meer geldt dat hun huisvestingslasten zullen toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Wij hebben gezocht naar mogelijkheden om deze extra huisvestingslasten te compenseren, rekening houdend met de financiële draagkracht van partijen maar ook met de thans geldende wet- en regelgeving waar de gemeenten aan is gehouden. Versa Welzijn en wijkcentrum De Schakel worden middels aanvullende subsidie gecompenseerd voor de toegenomen huisvestingslast. Wij zijn met de bibliotheek overeengekomen dat de extra huisvestingslasten die ontstaan bij de verhuizing naar het MFC door de bibliotheek zelf worden gedragen uit de opbrengst van de verkoop van het oude pand aan de gemeente.

1.3 Aankoop achterlaatlocatie bibliotheek

Met het vertrek van de bibliotheek naar het MFC laat de bibliotheek haar huidige locatie achter. Het oude pand aan de Van Limburg Stirumlaan is eigendom van de Stichting Stebib en staat op grond van de gemeente (erfpacht). De erfpacht loopt af op 1 januari 2025. Wij zijn voornemens het recht van erfpacht van de Stichting Stebib te verwerven waardoor gemeente de volle eigendom van dit perceel verwerft. Wij hebben inmiddels op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de aankoop van het erfpachtrecht en zullen een en ander uitwerken in een definitieve koopovereenkomst nadat uw raad heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet voor het MFC Keverdijk.

2.1 De gemeente richt het openbaar gebied in, bijdrage Dudok Wonen

Dudok Wonen realiseert de sociale woningbouw inclusief het bouwrijp maken en de sloopwerkzaamheden. Dudok Wonen levert een bouwrijpe kavel aan de VIGN voor de realisatie van de nieuwe moskee. De gemeente richt het nieuwe openbaar gebied in, waaronder het speelveld, en ontvangt hiervoor een bijdrage van Dudok Wonen.

2.2 De plankosten zijn hoger dan vooraf ingeschat

Bij de start van het project in 2015 is een voorbereidingskrediet ten behoeve van plankosten gevoteerd van € 500.000. Dit voorbereidingskrediet is inmiddels volledig verbruikt voor de voorbereiding en planuitwerking van het project. Wij ramen voor de resterende looptijd van het project aanvullend € 225.000 aan plankosten. Er is sprake van aanvullende plankosten omdat de begeleiding van de realisatie van het MFC meer tijd en begeleiding heeft gevraagd dan vooraf ingeschat. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de participatie rondom de inrichting van het openbaar gebied.

2.3 Inzet bestemmingsreserve en aanvulling uit Algemene Reserve

De voormalige gemeente Naarden heeft, vóór de fusie, bij de vaststelling van het projectplan voor het project Centrum Keverdijk ruim € 5 mln. gereserveerd ter dekking van de kapitaallasten van de investering in het MFC. In 2018 is, met de vernieuwde inzichten in de aanpak van het project (gemeente wordt geen eigenaar van het MFC maar huurder), de reservering bij de nota Reserves &

Voorzieningen teruggebracht naar € 2 mln. en het restant (ruim € 3 mln.) is teruggestort in de Algemene Reserve. Voorgesteld wordt om de € 2 mln. nu in te zetten ter dekking van de eenmalige kosten en opbrengsten ad. € 2,5 mln. aanvullend wordt voor de resterende € 500.000 een beroep gedaan op de Algemene Reserve.

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 Na 25 jaar nieuwe afspraken maken

De huurovereenkomst tussen de gemeente en Maatschappelijk Zorg Vastgoed B.V. heeft betrekking op een periode van 25 jaar. Na deze periode dient opnieuw bekeken te worden of en zo ja op welke wijze en met welke financiële onderbouwing verlenging van de huurovereenkomst zal plaatsvinden.

1.2 Nieuwe invulling achterlaatlocatie bibliotheek

Dit voorstel maakt nog geen keuze over de nieuwe invulling van de achterlaatlocatie van de bibliotheek. Wij zullen de verschillende mogelijkheden en scenario's in beeld brengen.

6. Duurzaamheid

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt uitgebreid ingegaan op de duurzaamheidsmaatregelen in het project.

7. Financiële onderbouwing

In het onderstaande overzicht zijn de financiële consequenties opgenomen.

Financiële planning Keverdijk	Totaal
	bedragen in €
<i>Incidenteel</i>	
Planontwikkeling	
Plankosten tot heden	-500.000
Aanvullende plankosten	-225.000
Inrichten openbaar gebied	-850.000
Onvoorzien (10%)	-100.000
Verkoop grond aan ontwikkelaar MFC	100.000
Bijdrage van Dudok in plankosten en inrichten openbaar gebied	931.000
<i>Planontwikkeling</i>	-644.000
Huisvesting maatschappelijke functies	
Afkoop huur benedenverdieping/kelder MFC	-1.850.000
Inrichtings- en aanloopkosten	-255.000
Bijdrage bibliotheek aan afkoop huur	255.000
<i>Huisvesting maatschappelijke functies</i>	-1.850.000
<i>Inzet bestemmingsreserve Keverdijk</i>	2.000.000
Saldo Incidenteel (Nadeel)	-494.000
Financiële planning Keverdijk	jaarlijks
	bedragen in €
<i>Structureel</i>	
Afspraken maatschappelijke functies	
Extra subsidieverstreking Versa/De Schakel	-60.000
Derving erfpachtopbrengsten bibliotheek	-4.000
Extra huuropbrengsten Versa/De Schakel	86.000
Saldo structureel (Voordeel)	22.000

Toelichting planontwikkeling:

- Door de gemeente worden kosten gemaakt voor het voorbereiden en begeleiden tot en met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het woonrijp maken van het Openbaar gebied (incl. het speelveld) en de aansluiting op de bestaande openbare ruimte.
- De kosten voor de inrichting van de buitenruimte bij het MFC komen voor rekening van de eigenaar van het MFC. De gemeente is verantwoordelijk voor de overige terreininrichting in het project Centrum Keverdijk. Deze kosten worden in beginsel gedekt uit de opbrengsten uit het project, waaronder ook de exploitatiebijdrage die met Dudok Wonen is overeengekomen.

Toelichting huisvesting maatschappelijke functies:

- Bij het bepalen van de afkoopsom is de huurlast voor de periode van de komende 25 jaar netto contant gemaakt. De afkoopsom is gebaseerd op een huurprijs van € 125 per m2 per jaar voor de benedenverdieping van 860 m2. Dit bedrag is vermeerderd met een afkoopsom van € 250.000 voor de bouw van een kelder van circa 100 m2 onder het gebouw.
- De vaste inrichting (o.a. scheidingsmuren en aanleggen infra) behoort tot de opgave van de eigenaar. De losse inrichting (o.a. meubilair) is voor rekening van de gebruikers. Wij stellen een bijdrage beschikbaar voor de eerste inrichting van het MFC en de verhuiskosten. Onderhoud en vervanging is daarna voor rekening van de gebruikers.
- De aanloopkosten bestaan voornamelijk uit advieskosten voor de begeleiding van de gebruikers bij het vormgeving en inrichten van de samenwerking in het MFC, waaronder de kosten voor een kwartiermaker.
- Wij zijn met de bibliotheek overeengekomen dat de extra huisvestingslasten die ontstaan bij de verhuizing naar het MFC door de bibliotheek zelf worden gedragen uit de opbrengst van de verkoop van het oude pand aan de gemeente. Wij zijn hiervoor een eenmalige afkoopsom overeengekomen. Hiermee wordt de extra huurlast voor de bibliotheek afgedekt.

8. Communicatie en participatie

In algemene zin wordt het project Centrum Keverdijk gekenmerkt door een open planproces. Dit voortel vereist geen aanvullende communicatie of participatie.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Na de besluitvorming over het uitvoeringskrediet worden de volgende stappen doorlopen (op hoofdlijn):

- November/december 2019: koopovereenkomst achterlaatlocatie bibliotheek, start sloopwerkzaamheden SCAN gebouw, inrichten tijdelijke huisvesting Versa Welzijn.
- Voorjaar 2020: start bouw MFC.
- Eind 2020: oplevering MFC, aansluitend de inrichting en ingebruikname. Na de ingebruikname van het nieuwe MFC kan ook de overige bebouwing gesloopt worden en kan gestart worden met de woningbouw van het project Keverdijk.
- De inrichting van de buitenruimte wordt gefaseerd uitgevoerd vanaf 2021.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Uitvoeringskrediet project Centrum Keverdijk' met **zaaknummer** 1601096 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Instemmen met de voorgestelde aanpak voor het multifunctioneel centrum Keverdijk, inclusief de daarbij behorende financiële consequenties.
2. Ter dekking van de kosten de bestemmingsreserve Keverdijk van € 2.000.000 in te zetten.
3. Ter dekking van de kosten aanvullend € 500.000 uit de Algemene Reserve te onttrekken.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde