



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl

Bank BNG 28.50.07.076

De gemeenteraad van Renkum

Datum	Onderwerp
20 augustus 2013	MFC 3b4

Geachte raadsleden,

De afgelopen jaren hebben wij in uw opdracht intensief gewerkt aan de uitwerking van uw raadsbesluit van oktober 2009. Zoals u bekend is (presentatie commissie Inwoners van april dit jaar), heeft ICS eerst onlangs het Voorstel invulling beheer en exploitatie en het Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen afgerond op basis waarvan een raadsvoorstel kon worden voorbereid dat inhoudelijk kan rekenen op draagvlak bij de toekomstige gebruikers. Wij hebben de afgelopen maanden onderzocht in hoeverre dit past binnen de financiële kaders die u in oktober 2009 heeft vastgesteld. Het feit dat de onderhandelingen met Optisport nog niet waren afgerond is voor ons de aanleiding geweest om de besluitvorming in het college na de zomer te laten plaatsvinden zoals we u ook in de brief van 21 mei 2013, kenmerk 120730 hebben geschreven.

In onze vergadering van 20 augustus jl. hebben wij de financiële kaders besproken. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de structurele en incidentele lasten een nog niet voorzien extra beroep op de begroting doen, reden waarom wij u nu geen raadsvoorstel met kredietaanvraag ter realisatie van MFC 3B4 aanbieden. Overwegingen daarbij zijn geweest: de voorgenomen uitname uit het IHP en de niet voorziene indexering ten laste van de stelpost loon- en prijsindexering. Daarnaast zijn voor de incidentele lasten zoals ze in de laatste maanden in beeld gebracht zijn in het voorstel de structurele lasten, dat wil zeggen rente van de uitname uit de algemene reserve wel meegenomen, maar niet de incidentele uitname uit de algemene reserves zelf.

Wij beseffen dat deze beslissing met name voor de verenigingen en de maatschappelijke partners die zich de afgelopen jaren hebben ingespannen om van het MFC 3b4 een succes te maken een uitermate betreuenswaardige is. Maar wij stellen tegelijkertijd ook vast dat in tijden waarin wij voor aanzienlijke opgaven staan, gelet op nieuwe taken die op ons afkomen met de daarbij ingecalculeerde ombuigingen, zoveel onzekerheden op ons afkomen dat een groter beroep op de algemene middelen dan voorzien

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Bijlagen

Verzenddatum deze brief

Ons kenmerk

A.E.J. Steverink

(026) 33 48 483

j.steverink@renkum.nl

20-08-2013

123090

Datum
20 augustus 2013

Onderwerp
MFC 3b4

een herbezinning rechtvaardigt. In tijden van economische recessie dient de gemeente een vangnet te bieden voor de kwetsbaren in onze samenleving.

In het vervolg van deze brief gaan wij nader in op de financiële afwegingen die wij hebben gemaakt.

De financiële randvoorwaarden

In de (ambtelijke) voorstellen wordt ingegaan op een drietal punten die hieronder nader worden toegelicht.

1. De structurele lasten van het project en de dekking van deze lasten.
2. De incidentele lasten en de structurele gevolgen hiervan gezien de huidige ontwikkelingen op de markt.
3. Overige aandachtspunten.

1. Structurele lasten van het project en de dekking van deze lasten

Regulier budget

U hebt 27 februari 2008 het budget van € 983.000 als kaderstellend budget vastgesteld, aangevuld met een budget t.l.v. IHP en de indexering 2008 – 2014 (uit de stelpost loon en prijscompensatie). Daarnaast heeft u een aantal voordelen opgevoerd die kunnen voortkomen uit de boekwaarde en de grondexploitatie, de financieringsvorm, synergie en optimalisatie exploitatie en tot slot een aanbestedingsvoordeel.

Budget voor de gymzaal t.l.v. het IHP

In het raadsvoorstel van oktober 2009 is aangegeven en onderbouwd een budget van € 70.000 als dekking voor de kapitaallasten ten behoeve van de bouw van de gymzaal. De schoolbesturen hebben in 2009 aangegeven o.a. deze onderwijsgerelateerde voorziening graag centraal ten opzichte van de scholen gerealiseerd te zien, te weten in het plan MFC 3b4.

In het raadsvoorstel van oktober 2009 is het plan MFC 3b4 uitgebreid met een gymzaal ten behoeve van het bewegingsonderwijs; de dekking was t.l.v. het vigerende IHP.

Omdat het volgens het huidige rooster mogelijk is het volledige bewegingsonderwijs in twee zaaldelen in de sporthal onder te brengen, wordt vanuit efficiencyvoordelen het bewegingsonderwijs hierin geïntegreerd en separaat een blaashal aangeschaft voor bepaalde activiteiten in de wintermaanden. Dit omdat er dan meer capaciteit nodig is voor verenigingssport. Er hoeft dus geen nieuwe gymzaal te worden gebouwd. Het gevolg is wel dat er dus meerkosten gemaakt moeten worden om de sporthal geschikt te maken voor het onderwijs en sommige aanpassingen/ruimten zijn specifiek toe te rekenen aan het onderwijs. De totale kosten hiervoor bedragen ca. € 465.000. De kapitaalslast hiervoor bedraagt € 31.000 (rente 2,9%, aflossing 20 jaar). In de berekening uit 2009 van de gebouwexploitatieopzet is ervan uitgegaan dat vanuit het IHP de beschikbare € 70.000 volledig wordt ingezet. Dit is de gangbare wijze van bekostiging voor de realisatie van gymzalen.

Datum
20 augustus 2013

Onderwerp
MFC 3b4

Indien wordt gekozen voor het ter beschikking stellen van de kapitaalslasten ten behoeve van de meerkosten voor het onderwijs leidt dit tot een extra exploitatie tekort van € 39.000.

Indexering 2008-2016

De kaderstellende budgetten dateren uit 2008. U hebt destijds besloten dat deze budgetten geïndexeerd zouden worden. In het raadsvoorstel van oktober 2009 is een indexering opgenomen van € 90.400. Deze indexering is toen bepaald door de investeringen met een indexering van 12,3% te verhogen naar prijspeil 2014. Deze indexering heeft hogere kapitaallasten en onderhoudslasten tot gevolg, zoals ook voorzien in het besluit van 2009

Om te komen tot een realistisch beeld wordt nu uitgegaan van een indexatie van het budget voor de periode van 2008-2016. Dit betekent dat we voor de uitvoering van het project rekening moeten houden met een indexering van € 131.000, waardoor een extra structurele uitname van € 40.600 uit de stelpost noodzakelijk is.

Indien in 2016 een aanspraak wordt gedaan van € 131.000 op deze stelpost voor het kaderstellend budget van het project MFC 3b4 blijft er een stelpost over van € 677.000 om de prijsontwikkeling over drie jaar op te vangen voor de producten in de begroting. Hiermee bestaat het risico dat deze stelpost ontoereikend is om de loon- en prijsstijgingen van de komende jaren op te vangen.

2. Incidentele lasten en incidentele opbrengsten en de structurele gevolgen hiervan

Het project MFC 3b4 kent naast de structurele lasten ook eenmalige lasten voor de gemeente. In eerdere voorstellen aan de raad is hieraan al aandacht besteed. De incidentele lasten zijn op basis van de huidige inzichten opnieuw in kaart gebracht. De structurele gevolgen zijn de rentelasten die mutatie van de algemene reserves met zich mee brengen.

Inmiddels zijn er aanvullende inzichten of moeten bedragen worden bijgesteld omdat het project op een later moment zal worden gerealiseerd. Omdat de sloop van het huidige complex later zal plaatsvinden, zal de af te waardenen boekwaarde ook lager zijn dan is aangegeven in 2009. Daarnaast worden nieuwe incidentele kosten opgevoerd die bij eerdere voorstellen nog niet zijn genoemd of gekwantificeerd. Dit zijn de boekwaarde van de clubgebouwen van de deelnemende verenigingen, bouwrijp maken van de locatie en de afkoop van Optisport. Eerst zullen deze resultaten worden samengevat en vervolgens worden deze nader toegelicht.

Incidentele lasten en de structurele gevolgen voor de huidige ontwikkelingen

Bij de berekening van de lasten die opgenomen zijn binnen het project MFC 3b4 wordt uitgegaan van een rentepercentage van 2,9% (rente over de lening met een looptijd van 20 jaar) over de totale incidentele lasten. Uitkomst hiervan is een rentelast van 2,9% over € 2.285.000 is € 66.265. De renteconse-

Datum
20 augustus 2013

Onderwerp
MFC 3b4

quenties zijn in eerdere voorstellen wel genoemd, maar niet verdisconteerd in het project waarvan nu wel sprake is.

Tegenover deze structurele lasten komen de baten te staan die gevolg zijn van de incidentele opbrengsten van de ontwikkellocaties.

In het raadsvoorstel van oktober 2009 is gerekend met een positieve bijdrage uit de grondexploitatie ter dekking van de toen genoemde incidentele lasten. Op basis van de huidige marktomstandigheden en de gewijzigde deelname van partijen aan MFC 3b4 is de grondexploitatie opnieuw bekeken.

In de vorige voorstellen zijn de vrij gekomen/beschikbare locaties te gebruiken als ontwikkellocaties.

Dit zijn de volgende locaties:

Gymzaal Maatweg (3.264 m²)

Gymzaal Bram Streeflandweg (8.520 m²)

Peuterspeelzaal Kuypersweg (3.267 m²)

Verzamelgebouw Groeneweg 14 (1.368 m²)

Ontwikkellocatie 3b4 (2.600 m²)

Door het afhaken van de commerciële opvangpartners vallen een aantal locaties niet op voorhand vrij tenzij de huur wordt opgezegd en de gronden worden ontwikkeld c.q. de panden worden verkocht. De opbrengsten vrijgekomen gronden zullen opleveren zullen op termijn maximaal een resultaat van € 1.750.000 kunnen opleveren

Op het moment dat de vrijgekomen gronden opbrengsten opleveren zal het structurele effect worden verlaagd. Op dit moment is de ontwikkelopbrengst op PM gesteld. Reden hiervoor is de huidige onzekerheid op de woningmarkt. De verwachting is dat deze ontwikkellocaties op termijn wel opbrengsten zullen opleveren die dan worden toegevoegd aan de algemene reserve ter compensatie voor de incidentele lasten. De structurele baten zullen naar schatting maximaal € 50.750 bedragen (2,9% van € 1.750.000). Op basis hiervan zal het resultaat naar schatting op termijn € 15.500 nadelig kunnen uitkomen in plaats van de hierboven genoemde € 66.265.

3. Overige aandachtspunten

Optisport

Met Optisport is een onderhandelingsresultaat bereikt dat is vertaald in een concept overeenkomst die nader uitgewerkt moet worden. Er ligt nu ter ondertekening een principeakkoord waarmee Optisport gebonden is aan het bereikte onderhandelingsresultaat.

Solidez: De Hucht

Voor Solidez is participatie in het MFC 3b4 vanuit verschillende invalshoeken (inhoudelijk, organisatorisch en financieel) belangrijk. Het uitgangspunt en voornemen is dat verkoop van 'De Hucht' voor oplevering van het MFC heeft plaatsgevonden. Hiermee kan op termijn (2016) een risico ontstaan.

Gemeente Renkum

Datum
20 augustus 2013

Onderwerp
MFC 3b4

Hoe verder

De komende jaren staat intensief groot onderhoud te wachten aan het huidige complex van de Rijnkom en het zwembad Aquarijn. Het huidige complex voldoet nl. niet aan de eisen van deze tijd en niet aan de inhoudelijke kaders die u ons in 2009 hebt meegegeven.

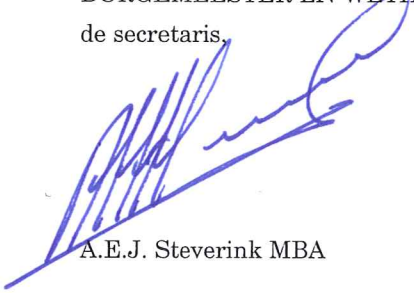
De toekomstige gebruikers (verenigingen en maatschappelijke partners) hebben zich de afgelopen jaren verenigd in het gebruikersplatform. Dat heeft niet alleen geleid tot een door hen gedragen multifunctioneel technisch programma van eisen, maar ook tot een voorstel om gezamenlijk het gebruikersbeheer vorm te geven. De daardoor ontstane samenwerking, een voorbeeld van hoe sport en cultuur elkaar kunnen vinden, ervaren wij als buitengewoon waardevol. Wij zijn dan ook van mening dat bij het zoeken naar alternatieven intensief moet worden samengewerkt met de gebruikers.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester, *Loos*


A.E.J. Steverink MBA


drs. J.P. Gebben