

RAADSVOORSTEL (via commissie)

COMMISSIE BURGERS d.d. 22 oktober 2012

AGENDANUMMER: 5

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering de dato:	Agenda-nummer:	p.h.:
BMV Bloemenwijk	--	13 november 2012	. .	WIII

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

In de vergadering van 4 juli 2011 heeft uw raad ons met betrekking tot de ontwikkeling van en BMV in de Bloemenwijk de opdracht gegeven om:

1. in nader overleg met Bergopwaarts de uitgangspunten van de bieding van 21 juni 2011 verder uit te werken, met name op het gebied van de effecten op het woningbouwprogramma en het opstellen van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan;
2. in nader overleg met Prodas en andere partners in de BMV overeenstemming te bereiken omtrent de participatie in de BMV.

In vervolg daarop zijn wij met deze opdracht aan de slag gegaan. Onlangs is gebleken dat de opdracht alleen uitvoerbaar is indien wordt afgeweken van het uitgangspunt dat Bergopwaarts de school binnen de BMV verhuurt aan Prodas.

Door het recentelijk verlagen van de interne rekenrente en door de uitkomsten van de besprekingen met BOW is het realiseren van de BMV Bloemenwijk, met daarin Prodas als eigenaar van de school, haalbaar gebleken binnen de financiële taakstelling van het raadsbesluit van 4 juli 2011. Weliswaar is een huursituatie van de school voor de gemeente financieel aanmerkelijk voordeliger, toch menen wij u vanuit meerdere belangen een nieuw besluit voor te moeten leggen.

Beslispunten

1. De raad constateert dat:
 - a. het college betreurt dat het niet is gelukt om overeenstemming te bereiken over de participatie van Prodas als huurder in de BMV;
 - b. het college is gebleken dat:
 - o wel overeenstemming kan worden bereikt over de participatie van Prodas in een eigendomspositie (opstalrecht);
 - o ofschoon een huurpositie financieel voordeliger is (jaarlijks € 24.323,=), deze eigendomspositie wel realiseerbaar is binnen de binnen de financiële kaders behorend bij het raadsbesluit van 4 juli 2011.
2. De raad besluit:
 - a. gezien bovenstaande constatering in te stemmen met het vervolgen van de raadsopdracht van 4 juli 2011 uitgaande van deze eigendomspositie;
 - b. de begroting te wijzigen conform advies.

Toelichting

Onmiddellijk na de raadsvergadering van 4 juli 2011 zijn Bergopwaarts en de gemeente gestart met de uitvoering van de raadsopdracht, waarbij tegelijkertijd is ingezet op beide deelopdrachten, inhoudend de uitwerking van de uitgangspunten van de bieding en de

participatie van Prodas. In de bijlage is een overzicht gegeven van de stappen die sindsdien zijn gezet. Hierna wordt op onderdelen een korte samenvatting van de bereikte resultaten tot dit moment gegeven.

Bieding in relatie tot woningbouwprogramma en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

De programmatische uitgangspunten met betrekking tot woningbouw uit de bieding zijn ambtelijk onder de loep genomen. Na toetsing aan het gemeentelijk woningbouwprogramma en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de uitgangspunten aangepast c.q. aangescherpt. Over de gewijzigde uitgangspunten is begin van dit jaar bestuurlijk overeenstemming bereikt met Bergopwaarts.

Renovatie woningen in Bloemenwijk

Bergopwaarts heeft overeenkomstig de voorgenomen planvorming de renovatie van de woningen in uitvoering genomen. Voor een toelichting op de stand van zaken van de revitalisering wordt verwezen naar de bijlage.

Participatie Prodas in BMV

Op 22 oktober 2010 heeft Prodas de intentieovereenkomst BMV Bloemenwijk ondertekend. Daarmee heeft Prodas zich bereid verklaard als huurder te participeren in de BMV. Na overschrijding van de geldigheidsduur van de overeenkomst (uiterlijk 1 april 2011) heeft Prodas ons laten weten aanspraak te willen maken op het wettelijk recht om als eigenaar te participeren in de BMV. In diverse gesprekken hebben wij geprobeerd om Prodas alsnog te overtuigen om in te stemmen met een huurpositie. Dit is niet gelukt. Ondanks alle geleverde inspanningen hebben wij onlangs moeten concluderen dat een huurpositie juridisch niet afdwingbaar lijkt en daarmee, althans voor de kortere termijn, als niet haalbaar moet worden beschouwd.

In het eerste kwartaal van dit jaar hebben wij Bergopwaarts gevraagd de optie om mee te werken aan een eigendomspositie van Prodas uit te werken. Bergopwaarts heeft zich daartoe bereid verklaard en op 10 juni 2012 een aangepaste biedingsbrief overlegd, waarin is uitgegaan van een eigendomspositie van Prodas.

Financiële consequenties eigendomspositie Prodas

Rekening houdend met een eigendomspositie van Prodas (opstalrecht) bedraagt de kale huurprijs volgens de bieding van 10 juni 2012 € 187.500,00. Doorrekening van de aangepaste huurprijs levert, vergeleken met de bieding die ten grondslag heeft gelegen aan het raadsbesluit van 4 juli 2011, een financieel tekort van € 47.430,00.

Vervolgens is in overleg met Bergopwaarts onderzocht welke besparingen verder nog mogelijk zijn. Het definitieve resultaat daarvan is recentelijk bekend geworden. In onderstaande tabel worden de besparingen en het uiteindelijke financiële resultaat weergegeven.

Het resultaat houdt in dat de BMV, rekening houdend met een eigendomspositie, gerealiseerd kan worden binnen de financiële taakstelling die voortvloeit uit uw raadsbesluit van 4 juli 2011.

Dit betekent overigens niet dat een eigendomspositie financieel voordeliger is. Uit onderstaande tabel blijkt tevens dat het verschil tussen huur en koop jaarlijks € 24.323,00 bedraagt, ten gunste van de huursituatie.

bieding	uitgangspunt	financieel resultaat huursituatie	financieel resultaat eigendomsituatie	opmerking
oorspronkelijk besluit 4 juli 2011	huurpositie: kale huurprijs per jaar = € 270.000	€ 16.050,50	-€ 31.379,50	BOW voert onderhoud school uit, eigendom school vervalt na 40 jaar aan BOW
10 juni 2012	eigendomspositie: kale huurprijs per jaar = € 187.500			
1 oktober 2012	eigendomspositie: kale huurprijs per jaar = € 168.000			
besparingsmogelijkheden				
verlaging huur		€ 12.000,00	€ 19.500,00	betreft verlaging bieding BOW in eigendomsituatie van € 187.500,= en € 168.000,=. Ook in de huursituatie kunnen nog huurvoordelen worden gerealiseerd
schrappen duurzame installatie		€ 7.000,00	€ 7.000,00	school conform VNG norm
voordelen (m.n. rentevoordeel)		--	€ 15.607,00	renteverlaging 5% □ 3,75%
bieding BOW peuterspeelzaal € 29.747,= voordeel t.o.v. inschatting berekening 4 juli 2011		€ 5.548,00	€ 5.548,00	minder subsidie aan psz nodig
consequenties fiscalist		--	p.m.	
totaal besparingsmogelijkheden		€ 24.548,00	€ 47.655,00	
totaal financieel resultaat		€ 40.598,50	€ 16.275,50	verschil tussen huur en koop = € 24.323,00

Summiere toelichting op besparingsmogelijkheden:

Verlaging huur

De huurverlaging in de eigendomsituatie is resultante van diverse maatregelen, w.o. berekenen van maatschappelijk tarief voor welzijnsdeel, uitvoering buitenonderhoud door Bergopwaarts, reductie grond- en planontwikkelingskosten. Samen leveren deze bij de eigendomsituatie een besparing van € 19.500,=, in de huursituatie € 12.000,=.

Voordelen (m.n. rentevoordeel)

Recentelijk is de rekenrente verlaagd van 5% naar 3,75% (conform uitgangspunt begroting 2013). Het rentevoordeel dat daardoor ontstaat maakt deel uit van deze post. Aanpassing van de rente heeft zowel positieve als negatieve consequenties. Er ontstaat een rentevoordeel op de bouw van de school en de aanleg van het openbaar gebied. Daarnaast ontstaat een rentenadeel op de opbrengst van de grondverkoop en tijdelijke huisvesting. Per saldo resteert een voordeel van € 15.607,=.

Peuterspeelzaal

In het raadsvoorstel van 4 juli 2011 is een aanname gedaan voor de huurprijs van de peuterspeelzaal. Voor dat onderdeel lag er op dat moment nog geen bieding van Bergopwaarts. Dat is nu wel het geval. De huurprijs voor de peuterspeelzaal valt lager uit dan geraamd, waardoor de huurprijs kan naar beneden worden bijgesteld. Dit levert een besparing van € 5.548,=.

Onderzoek notaris/fiscalist

Met instemming van Bergopwaarts hebben wij extern advies ingewonnen omtrent de mogelijkheden van een eigendomspositie en de fiscale consequenties daarvan. Dit heeft geresulteerd in het advies om een opstalrecht te vestigen. Bergopwaarts en Prodas hebben beide aangegeven in principe in te kunnen stemmen met de vorm van opstalrecht. Een andere conclusie uit het advies is dat bij opstalrecht mogelijk een belastingvoordeel kan worden behaald.

Bergopwaarts heeft momenteel nog niet in beeld wat het geschetste belastingvoordeel praktisch en financieel kan betekenen. Vandaar de pm in de tabel. Na beoordeling door de eigen fiscalist zal Bergopwaarts de eventuele besparing concretiseren.

Risico's

Instemming met dit voorstel betekent geen garantie voor de daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie van de BMV. De toekomstige projectorganisatie zal nog veel werk moeten verrichten voordat de planontwikkeling van de BMV op de rails staat. Zo zullen bijvoorbeeld allereerst afspraken gemaakt moeten worden tussen de ontwikkelende partijen over elkaars rollen en verantwoordelijkheden. Daarnaast zullen partijen inhoudelijk overeenstemming moeten bereiken over de inhoud van de plannen (o.a. programma van eisen).

Daarnaast vraagt de participatie van de andere partners in de BMV zo spoedig mogelijk aandacht. Zo zal bijv. nagegaan moeten worden of de eerder geraamde huuropbrengsten nog reëel zijn.

Indien uw Raad niet instemt met dit voorstel dan leidt dit in ieder geval voor de korte termijn onherroepelijk tot stopzetting van het project. Wij achten dit om diverse redenen (o.m. financieel, juridisch, maatschappelijke) risicovol.

Wat mag het kosten

Overeenkomstig het raadsbesluit van 4 juli 2011 geldt als financieel uitgangspunt een maximale huurprijs van € 270.000,= per jaar. Inmiddels is gebleken dat besparingen mogelijk zijn. Deze vertegenwoordigen totaal een waarde van € 24.548,= in de huursituatie en € 47.655,= in de eigendomsituatie.

Voor zowel de huur- als de eigendomsituatie geldt dat de bijbehorende resultaten in de begroting gunstiger zullen uitpakken dan op 4 juli 2011 is berekend. In plaats van € 16.050,50 (resultaat raadsbesluit) bedraagt het resultaat in de huursituatie € 40.598,50 en € 16.275,50 in de eigendomsituatie.

Bijgaand treft u aan:

- Overzicht activiteiten na 4 juli 2011 m.b.t. project BMV Bloemenwijk
- Stand van zaken revitalisering Bloemenwijk

dict : h.reumkens@asten.nl
type : RV.RO.12.tk.013
coll :