Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 12-09-23
Kenmerk: ADV/23 - 17353
Zaaknr: Z46452
Datum voorstel: 22-8-2023
Portefeuillehouder: Wethouders ing. L. Mulder en A. Mussche

Onderwerp: Indeling en inrichting Berkenlaan 1 (dienstencentrum)

Voorstel

1. Een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 965.000 voor de verdere indeling en inrichting van het dienstencentrum (vaste componenten) en dit te dekken uit de algemene reserves (reserve zonder bestemming).
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 642.000 voor de verdere indeling en inrichting van het dienstencentrum (losstaande componenten).

Inleiding

Op 12 april 2022 heeft de raad besloten tot het verder uitwerken van het globale stedenbouwkundige schetsontwerp nr. 2D en het nader uitwerken van een verkeersveilige ontsluiting. Ook heeft de raad op deze avond besloten de erfpachtconstructie en huurovereenkomst voor het gebruik van de ruimte voor sociaal maatschappelijke functies toe te passen. Daarnaast is een incidenteel budget van € 80.000 beschikbaar gesteld voor de kosten van aanpassingen in of rondom de accommodaties om de gebruikers van het dienstencentrum tijdelijk op te kunnen vangen.

Op 4 oktober 2022 heeft de raad ingestemd met de realisatieovereenkomst voor de herontwikkeling van de locatie Berkenlaan 1, die de gemeente Staphorst aangaat met woonstichting VechtHorst. Daarbij heeft de raad kennisgenomen van de nadere uitwerking van het stedenbouwkundige plan, het positieve advies van de Omgevingskamer en de uitkomsten op de onderzoeken ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 12 april 2022.

Op 9 december 2022 is een verzoek ontvangen voor het starten van de bestemmingsplanprocedure voor de herontwikkeling van het gemeentelijk dienstencentrum aan de Berkenlaan 1 te Staphorst. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een nieuw dienstencentrum mogelijk van 420m2 bruto vloeroppervlakte en de realisatie van 23 appartementen verdeeld over drie hoofdgebouwen. Dit was is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Als gevolg hiervan is een ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld die beiden de procedure hebben doorlopen.

Op 27 juni 2023 heeft de raad ingestemd met het gewijzigde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde vergunning(en) wordt aangevraagd en verleend. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Argumenten

1.1 Het nieuwe dienstencentrum voorziet in een sociaal maatschappelijke behoefte

Na de realisatie van het nieuwe dienstencentrum is er een nieuwe accommodatie die voldoet aan de eisen van deze tijd en ondersteuning geeft aan het beleid wensen van de maatschappelijke organisaties zoals Stichting Welzijn Staphorst, SAAM Welzijn, Interaktcontour etc. In de afgelopen jaren is met de beheerder en de hoofdgebruiker van het huidige dienstencentrum (SWS) veel contact geweest. Zij zijn actief betrokken geweest bij de indeling van het nieuwe dienstencentrum, zodat het gebouw efficiënt is ingericht en aansluit bij de activiteiten die worden georganiseerd.

1.2 Het dienstencentrum wordt door de VechtHorst casco verhuurd aan de gemeente

Naar aanleiding van het raadsbesluit op 4 oktober 2022, is door beide partijen de realisatieovereenkomst ondertekend. Hierin is opgenomen dat de VechtHorst het dienstencentrum inclusief inpandige bergingen (420m2) casco verhuurt aan de gemeente. Dat houdt in dat de ruimtes worden gevormd en gescheiden door de (niet afgewerkte) dragende constructieve wanden en de buitengevels en dat het gehuurde wind en waterdicht wordt opgeleverd. De verdere indeling is des huurders en wordt voor diens rekening gerealiseerd.

Kanttekeningen

N.v.t.

Keuze en effect

N.v.t.

Beleid- en regelgeving

- Nota Waardering en afschrijving 2021
- Besluit begroting en verantwoording (o.a. artikel 61)

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

Er zijn twee ramingen opgesteld:

1. Voor componenten die vast in het dienstencentrum worden aangebracht;
2. Voor componenten die benodigd zijn voor het dienstencentrum, maar losstaan van het gebouw en eventueel hergebruikt kunnen worden.

De btw over de kosten die gemaakt worden inzake het dienstencentrum zijn niet te compenseren, wat betekent dat de btw een kostenverhogend effect heeft. Dit effect is meegenomen in de opgestelde ramingen.

<u>Voor componenten die vast in het dienstencentrum worden aangebracht</u>

De totale kosten voor componenten die vast in het dienstencentrum worden aangebracht zijn geraamd op € 965.000. Omdat wij vaste elementen gaan aanbrengen in het dienstencentrum wat geen eigendom van de gemeente is, wordt dit conform BBV aangemerkt als een bijdrage aan activa in eigendom van derden. In de nota Waardering en afschrijving 2021 is opgenomen dat de raad per individueel geval beslist over het wel of niet activeren van deze bijdrage (immateriële vaste activa).

De voorwaarden voor het activeren van bijdragen aan activa in eigendom van derden zijn opgenomen in artikel 61 BBV. Eén van deze voorwaarden is een mogelijke terugvordering van de bijdrage. Op basis van de huurovereenkomst wordt niet voldaan aan de gestelde voorwaarden voor activeren. Dit betekent dat de kosten in één keer ten laste van de exploitatie gebracht moeten worden, met eventuele dekking vanuit de algemene reserves.

Voor componenten die benodigd zijn voor het dienstencentrum, maar losstaan van het gebouw
De totale kosten die benodigd zijn voor componenten voor het dienstencentrum, maar losstaan van het gebouw zijn geraamd op € 642.000 (incl. post onvoorzien). Omdat de investering uit verschillende componenten bestaat, wordt voor de afschrijving de componentenbenadering gehanteerd. Hierbij wordt uitgegaan van afschrijvingstermijnen die in lijn liggen met de nota Waardering en afschrijving 2021. De totale afschrijvingslasten bedragen € 65.000 per jaar.

In de zomernota 2023 is vanaf jaarschijf 2025 reeds dekking opgenomen van € 70.000 voor structurele kapitaalslasten voor de verdere indeling en inrichting van het dienstencentrum. Deze maken in de zomernota onderdeel uit van de post 'Kapitaalslasten optimaliseren verduurzamen inrichten gebouwen'. Volgens de planning zal deze investering naar verwachting in 2024 worden afgerond. Conform de nota Waardering & afschrijving 2021 wordt bepaald dat de eerste afschrijving plaatsvindt in het jaar nadat de investering is afgerond. Dit zou betekenen dat er op z'n vroegst in 2025 sprake is van kapitaalslasten. Deze kapitaalslasten zijn verwerkt in de (meerjaren)begroting 2024.

De kapitaalslasten worden structureel gedekt in de gemeentebegroting, zonder hiervoor reserves aan te wenden. Wanneer het actief op basis van de economische levensduur is afgeschreven, is de financiële dekking voor (eventuele) vervangingsinvesteringen geborgd in de begroting.

Risico's

1.1 *De raming van het investeringskrediet is gebaseerd op het actuele prijspeil*
Mochten de bouwactiviteiten later aanvangen dan verwacht, kan dit leiden tot hogere prijzen.

Uitvoering

De aanbesteding van de bouwkundige en installatietechnische werken is gestart door de VechtHorst, die als opdrachtgever functioneert, in het verdere proces. De gunning staat eind september gepland. VechtHorst is verantwoordelijk voor de (rechtmatige) uitvoering van de aanbestedingsprocedure. De overige inrichting (keuken, audiovisuele apparatuur et cetera) dienen door de gemeente aanbesteed te worden. Het termijn waarop

Communicatie

Na het beschikbaar stellen van het incidentele budget door de raad, wordt dit kenbaar gemaakt aan de VechtHorst. Binnen de opgerichte stuurgroep zal de voortgang met betrekking tot de bouwwerkzaamheden besproken worden.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Samenwerkingsafspraken procedure aanbesteding Berkenlaan 1 Staphorst;
2. Ontwerp nieuwe accommodatie dienstencentrum

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z46452

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-08-23

Gelet op:
Het raadsvoorstel van 22 augustus 2023

B E S L U I T:

1. Een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 965.000 voor de verdere indeling en inrichting van het dienstencentrum (vaste componenten) en dit te dekken uit de algemene reserves (reserve zonder bestemming);
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 642.000 voor de verdere indeling en inrichting van het dienstencentrum (losstaande componenten).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 26-09-23

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier