Bijlage 1
Uitwerking scenario's herhuisvesting Bergse bouwclubs

Inhoudsopgave

Vergelijking subsidie per vierkante meter bouwkot.....3

SCENARIO 1 "Niets doen" 4

SCENARIO 2 "Renoveren/ aan-/ nieuwbouw huidige bouwkoten" 6

SCENARIO 3 "Renoveren/ aan-/ nieuwbouw huidige bouwkoten o.b.v. subsidierelatie" 9

SCENARIO 4 "Nieuwbouwplan (CV-1)'' 13

SCENARIO 5 "Privatiseren/ verzelfstandigen bouwkoten'' 16

Vergelijking subsidie per vierkante meter bouwkot.

Omdat er geen financieel kader geboden werd, heeft het college onderzocht hoe de huisvesting van bouwclubs in Halsteren en Lepelstraat geregeld is. Deze analyse geeft ons het inzicht dat een subsidie per vierkante meter tussen de € 39 en de € 45 vergelijkbaar en daarmee verantwoord is. Onderstaande tabel geeft inzicht in de situatie per stadsdeel/dorpskern.

	Halsteren	Lepelstraat	Bergen op Zoom (harm.)
Eigendom grond/ opstal	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Gebouw(en) aantal/ opp.	1 gebouw, 3 koten, ≈ 675 m2	1 gebouw, 2 koten, ≈ 310 m2	2-3 gebouw, 17+ koten, ≈ 4.200 m2
Terrein opp.	≈ 1.850 m2	≈ 1.125 m2	≈ 9.000 – 9.500 m2
Bouwclub aantal/cat.	2, A+ categorie	1, A+ categorie	17, diverse categorieën
Stichting (organisatie)	1	1	1 (bouwt zelf ook)
Onderhoud gebouwen	beheerorganisatie	Beheerorganisatie	beheerorganisatie
Opslagvoorzieningen	zelf voorzien (mobiele units op terrein of via opstalrecht)	zelf voorzien (mobiele units op terrein of via opstalrecht)	zelf voorzien (mobiele units op terrein of via opstalrecht)
Verhuur	Casco, marktconform tarief ROZ-modelcontract, 5 jr .+ jaarlijks verlengd	Casco, marktconform tarief ROZ-modelcontract, 5 jr .+ jaarlijks verlengd	Casco, marktconform tarief ROZ-modelcontract, 5 jr .+ jaarlijks verlengd
Subsidie (accommodatie)	€ 25.500 / jr. (2020)	€ 13.500 / jr. (2020)	€ 170.000 – 190.000 / jr.

SCENARIO 1 "Niets doen"

Dit scenario houdt in dat de gemeente geen actie onderneemt en of investeert om de huidige gemeentelijke gebouwen langer in stand te houden. Met het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden (zoals onlangs aan u voorgelegd RVB21-0032) aan de huidige bouwkoten is ervoor gezorgd dat de gebouwen voor een periode van ongeveer drie tot vijf jaar nog ingezet kunnen worden voor de huisvesting van bouwclubs. De verwachting is dat na deze periode de technische levensduur niet meer te rekken is. Bij een keuze voor dit scenario worden de bouwclubs gedurende een periode van drie tot vijf periode in de gelegenheid gesteld op zoek te gaan naar alternatieve bouwruimte. Het huurcontract wordt opgezegd en de bouwclubs zijn op zichzelf aangewezen om nieuwe huisvesting te regelen.
Bij dit scenario moet gedurende drie tot vijf jaar rekening gehouden worden met kleine(re) uitgaven ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden die voortvloeien uit een periode van pappen en nathouden. Het opzeggen van de huurcontracten en het niet meer faciliteren van huisvesting vormt een gevaar voor het voortbestaan van de Bergse bouwcultuur en daarmee de Vastenavendoptocht.

Tabel 1.1 overzichtstabel kenmerken scenario 1

Scenario 1: Niets doen	*Bergen op Zoom (bouwclubs)*	*Toelichting scenario*
Beheerstichting	Stichting Hal-Wana	
Financiële situatie beheerstichting	gezond (geen investeringsvermogen)	geen reserveringen voor GOH
Onderhoudsdemarcatie	instandhouding door huurder (incl. GOH)	
Exploitatielasten voor gebruik	volledig door bouwclubs / -vereniging	
Bijzonderheden	eigendom opslagunits: bouwclubs eigendom 3 losse bouwruimtes: bouwclubs	Buitenopslag en opslagloodsen eigendom van bouwclubs zelf. 2 C-bouwclubs niet gehuisvest door gem. 2 K-bouwclubs niet gehuisvest door gem.
Omvang accommodatie	7.550 m2 terrein | 2.250 m2 gebouw (centr.) 720 m2 terrein | 325 m2 gebouw (de-centr.) diverse (de-centraal)	Excl. eigendom SV (Zeelandhaven 15) 3.395 m2 terrein | 1.350 m2 opstallen (tot.)
Kenmerken gebouwen	Bouwjaar 1970 | 3 units 300 m2 (S.Schuur) Bouwjaar 1991 | 6 units á 220 m2 (K1) | 1 unit á 145 m2 | 1 unit á 100 m2 Bouwjaar 1971 | 3 units 525 m2 (K2) Bouwjaar 1991 | 1 unit 90 m2 (eig. nishut) Bouwjaar 1991 | 1 units 75 m2 (eig. nishut) Antikraak gebruik | 2 units á 75 m2	Hoogte van gebouwen volstaat niet om volledig binnen (op) te bouwen. Ruim buitenterrein noodzakelijk om op te bouwen met behulp van mobiele kraan.
Gebruikers	3 A-bouwclubs; 4 B/A-bouwclubs; 2 B-bouwclubs; 2 C+bouwclubs; 2 C-bouwclubs; 2 K+bouwclubs; 2 K-bouwclubs	
Huurprijs	€ 67.720 /jr | € 39 /m2/jr	K2 en Kortemeestraat om-niet via GO

Tabel 1.2 Calculatie (opstal)exploitatie bij scenario 1

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. lopende kapitaal- & rentelasten	7.300	alleen rentelasten K1 en Kmstr. 18 (25%)
2. onderhoudslasten (tot 2025)	25.000	BC's.: 25.000 /jr (inschatting obv historie)
3. vaste eigenaarslasten (OZB, verzek., etc.)	5.250	BC's.: 5.250 /jr (inschatting obv historie)
4. kosten beheerorganisatie	7.500	BC's.: 7.500 /jr (inschatting obv historie)
5. risico-opslag exploitatie	*0*	*NIET MEEGEREKEND*
6. retributie eigen grondgebruik *5%*	*0*	*NIET MEEGEREKEND*
TOTAAL	**45.050**	/ jr.

Tabel 1.3 Calculatie overige financiële effecten bij scenario 1

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. verkopen/afstoten gem. vastgoed		
Konterscherp 1 (Calandweg 41-47a)	Nnb	geen taxatie beschikbaar
Konterscherp 2 (Calandweg 15a)	Nnb	geen taxatie beschikbaar
Loods 3 (Dr. Ir. Veenweg ong.)	€ 0	taxatie dd. 24-10-'17 (huur vrij)
Stadsschuur (Stadsschuur 1-3)	€ 0	taxatie dd. 17-6-'19 (huur vrij / excl. grond)
2. verkopen gem. grond (bouwgrond)		
Zeelandhaven west-perceel	€ 365.000	bouwgrond € 137,50 / m^2 excl. BTW
Zeelandhaven Noord-perceel	€ 570.000	2.210 m^2 bouwgrond € 137,50 / m^2 excl. BTW 2.300 m^2
3. verkopen gem. grond		
Dr. Ir. Veenweg 9 (autosloper)	€ 160.000 – 180.000*)	concepttaxatie dd. 22-2-2019 (huur vrij)
Calandweg ong. (restgrond K1-zuid)	blijft nodig voor eigen opslag BC's	grond € 65,50 / m^2 excl. BTW 2.000 m^2
4. verkopen grond derden (SV)		
Zeelandhaven 15 (tegen autosloper)	blijft nodig voor eigen huisvesting SV	concepttaxatie dd. 22-2-2019 (huur vrij)
	*) gezamenlijke verkoop Dr. Ir. Veenweg & Zeelandhaven 15 levert ca. € 40.000 meer op	
TOTAAL	**1.095.000**	alleen verkoop van gronden (2,3)
Subsidies door gemeente BoZ		
A. Accommodatiesubsidie (cultuur)		
subsidie stichting Hal-Wana	72.152/ jr.	accommodatie-/ faciliteiten subsidie gelijk aan huursom
subsidie stichting Vastenavend	4.338 / jr.	activiteiten subsidie SV
	1.111 / jr	tijdelijke innovatie subsidie
TOTAAL	**77.600**	/ jr. (+/- huidige structurele subsidie)

Argumenten voor

- De Bergse bouwclubs zijn voor tenminste 3 tot 5 jaar voorzien van veilige huisvesting.
- De gemeente hoeft niet te investeren in het optimaliseren van de bouwkoten. Er is geen sprake van nieuwe investeringen en een uitzetting van de gemeentelijke begroting.
- De Bergse vastenavendoptocht kan de komende jaren doorgang vinden.
- De gemeentelijke gronden aan de zeelandhaven (West- en Noordperceel) worden niet ingezet voor nieuwe bouwkoten en kunnen verhandeld worden. Dit levert een boekwinst op van circa € 680.000.

Argumenten tegen

- Het achterstallig onderhoud dat is uitgevoerd beperkt zich tot de noodzakelijk werkzaamheden. Hiermee is dit scenario geen oplossing voor de lange termijn.
- De staat van de bouwkoten is matig. Naar verwachting ontstaan nieuwe (bouw)technische problemen na een periode van ongeveer 3 tot 5 jaar. Het vraagstuk komt dan opnieuw op de agenda indien het de bouwclubs niet is gelukt om zelf in benodigde bouwkoten te voorzien.
- De locaties waar bouwclubs actief zijn, liggen over de stad verspreid. Het in stand houden van de huidige situatie zorgt ervoor dat de claim op gemeentelijk vastgoed hoog is/ blijft. Ruimte voor (her)ontwikkeling van bijvoorbeeld de stadsschuur is er niet.
- De beeldkwaliteit van de Geertruidapolder, specifiek Calandweg en Zeelandhaven, is rommelig. Met niets doen komt daar geen verandering in. Dit heeft een negatief effect op de ontwikkelingen in dat gebied.
- De stichting Vastenavend wil het bouwproces van de creaties door ontwikkelen en verduurzamen d.m.v. innovatie. De hiervoor benodigde apparatuur stelt eisen aan de ruimte waar het gebruikt wordt. bijv. op het gebied van klimaat en stof. De huidige Bouwkoten voldoen hier niet aan.

Conclusie

Scenario 1 biedt voor de korte termijn uitkomst. Niets doen, oftewel niet investeren voldoet aan de financiële uitgangspunten van het focusakkoord en past binnen de kaders van geldend beleid. De bouwclubs beschikken over onderkomens die kampen met achterstallig onderhoud maar veilig zijn om in te bouwen. Keuze voor dit scenario betekent geen ontwikkeling ten aanzien van de uitstraling van de Geertruidapolder en geen centrale(re) huisvesting in de diezelfde polder voor de bouwclubs. Ook de ontwikkeling van de manier van bouwen staat hiermee onder druk. Bovendien komt het huisvestingsvraagstuk over een periode van 3 tot 5 jaar opnieuw op tafel. Dit scenario heeft nagenoeg geen impact op de weerstandratio. Deze neemt vanwege de verkopen ligt toe met 0,04.

SCENARIO 2 "Renoveren/ aan-/ nieuwbouw huidige bouwkoten"

Toelichtingstekening bij scenario 2 (Huisvesting Stichting Vastenavend beperkt zich tot het plaatsen van een opslagloods op het terrein van Hal-Wana aan de zeelandhaven 15).



toelichting: aanbouwen bij K1 h= 10 m[1]
ontsluiting Calandweg – Zeelandhaven d.m.v. mandelig rij-pad

Met het uitvoeren van renovatie- en groot onderhoudswerkzaamheden wordt een situatie gecreëerd in de Geertruidapolder waar de bouwclubs en de stichting vrijwel allemaal centraal gehuisvest zijn. Het gewenste ambitieniveau zoals opgenomen in het raadsbesluit RVB17-0033 wordt niet (volledig) gehaald. De onderhoudswerkzaamheden richten zich op het sober en doelmatig herstellen van de bouwkoten met als doel de gebouwen circa 20 tot 25 jaar in stand te houden. Dit groot-onderhoud beperkt zich tot het optimaliseren van het casco gebouw incl. sanitaire ruimten en basisinstallaties voor verlichting, ventilatie, verwarming etc. Konterscherp 1 wordt gerenoveerd en aangebouwd voor het huisvesten van de bouwclubs uit het voormalig Konterscherp 2, de stadsschuur en Kortemeestraat. Het vernieuwd Konterscherp wordt aan beide kopse kanten uitgebouwd en wordt circa 3.000 m2 groot. Op het terrein van de Stichting Vastenavend aan de Zeelandhaven 15 wordt een loods geplaatst van circa 750 m2 t.b.v. opslag en werkruimte. De stichting Vastenavend maakt hierdoor geen onderdeel uit van het oorspronkelijke gecentraliseerde huisvestingsplan.

Tabel 2.1 overzichtstabel kenmerken scenario 2

Scenario 2: Groot-onderhoud/renovatie	*Bergen op Zoom (bouwclubs)*	*Toelichting scenario*
Beheerstichting	Stichting Hal-Wana	
Financiële situatie beheerstichting	gezond (eigen investeringsvermogen)	dient reserveringen te gaan doen voor GOH
Onderhoudsdemarcatie	instandhouding door huurder (incl. GO)	
Exploitatielasten voor gebruik	volledig door bouwclubs / -vereniging	
Bijzonderheden	eigendom opslagunits: bouwclubs	Circulair renoveren / vervangen
Omvang accommodatie	6.800 m2 terrein | 2.950 m2 gebouw (centr.)	excl. opstallen voor opslag van clubs
Kenmerken gebouwen	Reno.jaar 2023 | 7 units á 220 m2 (K1) Bouwjaar 2023 | x units 1.350 m2 (aanb.)	
Gebruikers	3 A-bouwclubs; 4 B/A-bouwclubs; 2 B-bouwclubs; 2 C+bouwclubs; 2 C-bouwclubs; 2 K+bouwclubs; 2 K-bouwclubs; gem.fac.	

Tabel 2.2 Calculatie investeringskostenraming bij scenario 2

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. inbreng vastgoed (boekwaarde geschat)	50.000	eigendom blijft bij gemeente
2. renovatie en uitbouw K1 (bouwkosten)	*1.422.000	1.600 m² reno & 1.350 m² aanbouw (casco+)
3. herbestraten/terreininricht konterscherp (bouwkosten)	210.000	3.000 m² herbestraten
4. nieuwbouw loods SV2 (bouwkosten)	553.900	756 m² nieuwbouw (casco+)
5. sloop-/sanering (bouwkosten)	50.000	algemene stelpost
6. tijdelijk uitplaatsen, verhuis en huur	0	clubs verhuizen max. 1x (doorschuiven)
7. 5% onvoorzien bouw en prijsstijging	114.295	
8. 10% projectkosten (advies, directie, ..)	228.590	externe kosten + interne doorbelasting R&B
9. leges vergunningen e.d.	25.000	leges voor nieuwbouw + beperkt reno.
10. BTW 21%	552.044	
TOTAAL	**2.900.000** = - €300.000 van eerdere investeringen in installaties en roldeuren	* (inclusief budget 450.000, RVB21-0032)

Tabel 2.3 Calculatie (opstal)exploitatie bij scenario 2

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. lopende kapitaal- & rentelasten	0	Meegenomen in herinvestering
2. kapitaallasten herinvestering (variabel)	116.000	Looptijd 25 jaar conf. nota act-afschr.
3. rentelasten herinvestering (variabel %)	58.000 /jr	Gemeentelijke rekenrente 2% per looptijd 25 jaar
4. gem. onderhoudslasten (eerste 15 jr.)	45.000	€ 15 /m²x3.000 BC's
5. vaste eigenaarslasten (OZB, verzek., etc.)	15.000	€ 5 /m²x3.000 BC's
6. kosten beheerorganisatie	7.500	€ 2,5 /m²x3.000 BC's
7. risico-opslag exploitatie	1.350	2% (grote verhuurzekerheid/ bijz. huurder)
8. retributie eigen grondgebruik 5%	0	*NOG NIET MEEGEREKEND*
9. BTW-aftrek	0	*NIET MEEGEREKEND (geen BTW-huur)*
TOTAAL	243.000	/ jr.

Tabel 2.4 Calculatie overige financiële effecten bij scenario 2 (excl. centrale huisvesting SV)

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. verkopen/afstoten gem. vastgoed		
Konterscherp 1 (Calandweg 41-47a)	0	geen verkoop
Konterscherp 2 (Calandweg 15a)	0	geen verkoop
Loods 3 (Dr. Ir. Veenweg ong.)	€ 0	taxatie dd. 24-10-'17 (huur vrij)
Stadsschuur (Stadsschuur 1-3)	€ 183.000	taxatie dd. 17-6-'19 (huur vrij / excl. grond)
2. verkopen gem. grond (bouwgrond)		
Zeelandhaven west-perceel	€ 415.000	bouwgrond € 137,50 / m² excl. BTW 2.500 m²
Zeelandhaven Noord-perceel	€ 570.000	bouwgrond € 137,50 / m² excl. BTW 3.380 m²
3. verkopen gem. grond ((rest-)-percelen)		
Dr. Ir. Veenweg 9 (autosloper)	€ 160.000 – 180.000*)	concepttaxatie dd. 22-2-2019 (huur vrij)
Calandweg ong. (restgrond K1-zuid)	€ 26.000	grond € 65,50 / m² excl. BTW ½ van 800 m²
4. verkopen grond derden (SV)		
Zeelandhaven 15 (tegen autosloper)	blijft nodig voor eigen huisvesting SV	concepttaxatie dd. 22-2-2019 (huur vrij)
TOTAAL	**1.355.000**	alleen verkoop van gronden (1d,2,3)
Subsidies door gemeente BoZ		
A. Accommodatiesubsidie (cultuur)		
subsidie stichting Hal-Wana	(Max.) 190.000 / jr.	Accommodatie-/ faciliteiten subsidie
subsidie stichting Vastenavend	4.338 / jr.	Activiteiten subsidie SV
	1.111 / jr.	tijdelijke innovatie subsidie
TOTAAL	**195.450**	/ jr. (= nieuwe structurele subsidie)

Argumenten voor

- De Bergse bouwclubs zijn voor tenminste 25 tot 40 jaar voorzien van veilige huisvesting die voldoet aan de huidige normen en eisen.
- Het behoud van de bouwcultuur en daarmee de Bergse vastenavendoptocht wordt hiermee geborgd.
- Met uitzondering van de stichting Vastenavend zijn alle Bergse bouwclubs en kinderbouwclubs centraal gehuisvest in de Geertruidapolder nabij het Eventum.
- De gemeente blijft eigenaar en verhuurder van de bouwkoten. Hierdoor zijn er vrijwel geen risico's. Met de bouwclubs en stichting Hal-wana als huurder is er sprake van een grote verhuurzekerheid.
- De gemeente subsidieert de huurlasten aan de stichting Hal-Wana. Middels prestatieafspraken houdt zij regie en is zij in staat bij te sturen.
- Dit scenario gaat uit van efficiënt ruimtegebruik waardoor de percelen aan de Zeelandhaven West en Noord en het rest perceel ten zuiden van Konterscherp 1 verhandeld kunnen worden. Ook kan de locatie stadsschuur en het winkelpand aan de Kortemeestraat verhandeld worden. Dit levert een boekwinst op van circa € 940.000.
- Het 'bouwkot' is een ontmoetingsplaats voor de vele vrijwilligers die zich inzetten voor de vastenavend en haar bouwcultuur. De maatschappelijke waarde van een centrale ontmoetingsplek is groot, direct en indirect.
- Met het renoveren/ aan-/nieuwbouw verbetert de beeldkwaliteit van de Geertruidapolder.
- Volledig gerenoveerde en aangebouwde bouwkoten bieden mogelijkheden om het bouwproces door te ontwikkelen en te verduurzamen d.m.v. innovatie. De hiervoor benodigde apparatuur stelt eisen aan de ruimte waar het gebruikt wordt. bijv. op het gebied van klimaat en stof.
- Met de realisatie van dit scenario wordt zekerheid gecreëerd voor de Bergse bouwclubs over de huisvesting en kan het dossier bouwkoten tot een afronding komen.

Argumenten tegen

- De gemeente blijft eigenaar en verhuurder van de bouwkoten. Daarmee blijft zij ook verantwoordelijk voor de eigenaarsonderhoud en eigenaarslasten. In het vastgoedbeleid en het focusakkoord is opgenomen dat we zoveel als mogelijk afstand willen doen van gemeentelijk vastgoed.
- Door de realisatie in eigenbeheer uit te voeren drukken er hoge projectkosten op het investeringsbedrag. Dit kan ten koste gaan van het realiseren van wenselijke basisbehoefte.
- Dit scenario leidt tot optimalisatie van de bouwkoten maar kan niet rekenen op volledig draagvlak bij de convenantpartners. Dit heeft te maken met de efficiëntere inrichting van de bouwkoten waardoor jongeren/ kinderbouwclubs een kot delen met bouwclubs die een beperkt aantal leden hebben.
- Er is geen/ niet voldoende ruimte in de gemeentebegroting om de financiële claim als gevolg van dit project te dekken en zal er voor alternatieve dekking ruimte gezocht moeten worden.

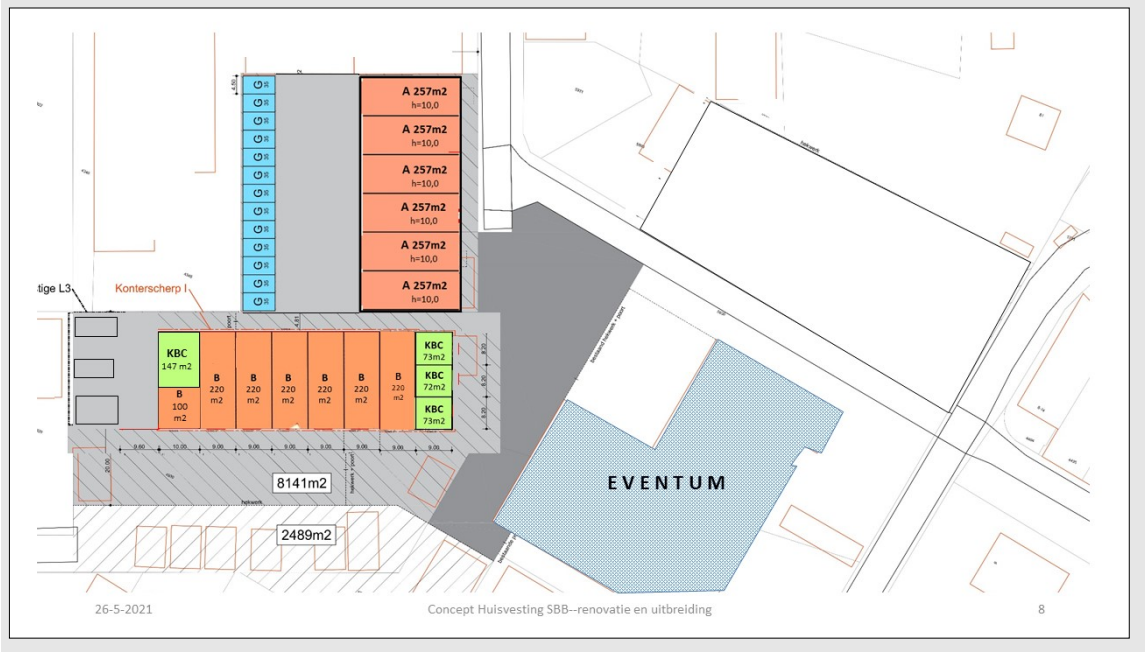
Conclusie

Met de uitvoering van scenario 2 wordt, m.u.v. de stichting Vastenavend, centrale huisvesting voor de bouwclubs in de Geertruidapolder gerealiseerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de stadsschuur en de gereserveerde gronden aan de Zeelandhaven West en Noord te verhandelen. Gerenoveerde en aan-/ uitgebouwde bouwkoten zorgen ervoor dat het huisvestingsvraagstuk voor een periode van minimaal 20 tot 25 jaar opgelost is. De werkzaamheden beperken zich tot het optimaliseren van het casco gebouw incl. sanitaire ruimten en basisinstallaties voor verlichting, ventilatie, verwarming etc. De uitvoering en financiering is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Zij behoudt bovendien het eigendom en treedt op als verhuurder in de richting van de beheersstichting. Met dit scenario verbetert de beeldkwaliteit in de Geertruidapolder en wordt de bouwclubs de mogelijkheid geboden om het bouwproces door te ontwikkelen en te verduurzamen d.m.v. innovatie. Met dit scenario levert de gemeente een bijdrage aan het in standhouden/ doorontwikkelen van de bouwcultuur en de Bergse vastenavendoptocht.

Het investeren in voorzieningen die monofunctioneel zijn en in eigendom blijven van de gemeente past niet in de financiële uitgangspunten van het focusakkoord. De investering heeft als gevolg dat de schuldquote stijgt met 0,6%. Dit scenario heeft ook impact op de weerstandratio. Deze daalt met 0,12.

SCENARIO 3 "Renoveren/ aan-/ nieuwbouw huidige bouwkoten o.b.v. subsidierelatie"

Toelichtingstekening bij scenario 3



In dit scenario blijft Konterscherp 1 gehandhaafd en wordt gerenoveerd. Konterscherp 2 maakt plaats voor nieuwbouw met ruimte voor zes bouwclubs en de locatie Stadsschuur wordt opgeheven. De clubs die daar gehuisvest zijn, verhuizen naar het Konterscherp. Dit geldt ook voor de jeugdbouwclubs. Hierdoor zijn alle Bergse bouwclubs en jeugdbouwclubs centraal gehuisvest in de Geertruidapolder. Op deze manier komen jeugd en jongeren op een meer natuurlijke manier in aanraking met de bouwclubs voor volwassenen en ontstaat er een meer manifeste verbinding met de gebruikers van Eventum (decorbouw- en podiumverenigingen, FABlab en Curio). In dit plan wordt een centraal cultuur(bouw)cluster gerealiseerd. De stichting Hal-Wana wordt eigenaar van de opstallen en de gronden worden uitgegeven in erfpacht. Hal-Wana is verantwoordelijk voor de volledige planvorming en uitvoering van het project. Op het terrein van de Stichting Vastenavend aan de Zeelandhaven 15 wordt een loods geplaatst van circa 750 m2 t.b.v. opslag en werkruimte. De stichting Vastenavend maakt hierdoor geen onderdeel uit van het oorspronkelijke gecentraliseerde huisvestingsplan. Het mogelijk maken van dit plan leidt tot het afwijken van vigerend beleid op het gebied van grondbeleid, vastgoed, subsidieverordening en het treasury statuut.

Tabel 3.1 overzichtstabel kenmerken scenario 3

Scenario 3: Groot-onderhoud/renovatie	*Bergen op Zoom (bouwclubs)*	*Toelichting scenario*
Beheerstichting	Stichting Hal-Wana	Beheerstichting wordt eigenaar
Financiële situatie beheerstichting	gezond (eigen investeringsvermogen)	Vraagt subsidierelatie voor 40 jaar
Onderhoudsdemarcatie	door eigenaar (inst.houding incl. GO)	
Exploitatielasten voor gebruik	volledig door bouwclubs / -vereniging	
Bijzonderheden	alle opstallen eigendom St. Hal-Wana grondeigendom gemeente claimrecht door gemeente na 40 jr	Economisch eigendom opstallen naar stichting Hal-Wana. Juridisch eigendom blijft bij de gemeente
Omvang accommodatie	8.150 m2 terrein | 3.450 m2 gebouw (centr) | 460 m2 opslagboxen 3.395 m2 terrein | 1.500 m2 opstallen (SV)	
Kenmerken gebouwen	7 units á 220 m2 (K1) 4 units 300 m2 (aanb.) 6 units 1.550 m2 (nieuwb.) Opslagloods 750 m2 (SV)	
Gebruikers	3 A-bouwclubs; 4 B/A-bouwclubs; 2 B-bouwclubs; 2 C+bouwclubs; 2 C-bouwclubs; 2 K+bouwclubs; 2 K-bouwclubs; SV (eigen)	

Tabel 3.2 Contra-calculatie investeringskostenraming Hal-Wana

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. inbreng vastgoed (eigendomsoverdracht)	0	Verkrijgen eigendom om niet
2. renovatie en uitbouw K1 (bouwkosten)	* 1.476.653	Op basis van calculatie convenantpartners
3. nieuwbouw loods h=10 m[1] (bouwkosten)	1.480.642	Op basis van calculatie convenantpartners
4. nieuwbouw opslagloods bouwclubs (bouwkosten)	97.480	Op basis van calculatie convenantpartners
5. nieuwbouw loods SV (bouwkosten)	503.540	Op basis van calculatie convenantpartners
6. herbestraten/terreininricht. (bouwkosten)	270.000	best.:60 /m²x750
7. sloop-/sanering (bouwkosten)		Opgenomen in calculatie nieuwbouw
8. tijdelijk uitplaatsen, verhuis en huur		Niet opgenomen cq. Niet noodzakelijk
9. onvoorzien/kostenstijgingen (10%)	382.831	
10. projectkosten (advies, directie, ..)		Niet opgenomen
11. leges vergunningen e.d.	50.000	leges voor nieuwbouw + beperkt reno.
12. BTW 21%	884.340	
TOTAAL	**4.900.000** = - €300.000 van eerdere investeringen in installaties en roldeuren	* (inclusief budget 450.000, RVB21-0032)

Tabel 3.3 Contra calculatie (opstal)exploitatie Hal-Wana

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. lopende kapitaal- & rentelasten	0	Ten laste van verkoop / afstoten vastgoed
2. kapitaallasten herinvestering (variabel)	123.000	Looptijd afschrijvingen conf. nota act-afschr. 40 jaar
3. rentelasten herinvestering (variabel %)	50.000	o.b.v. 1% rente.
4. gem. onderhoudslasten (eerste 15 jr.)	70.000	o.b.v. calculatie stichtingen
5. vaste eigenaarslasten (OZB, verzek., etc.)	45.000	o.b.v. calculatie/ schatting stichtingen
6. kosten beheerorganisatie	16.000	o.b.v. calculatie/ schatting stichtingen
8. retributie grondgebruik derden	11	Symbolische erfpacht
9. BTW-aftrek		*NIET MEEGEREKEND (geen BTW-huur)*
10. inkomsten uit verhuur	-16.000	Huurinkomsten bouwclubs
TOTAAL	**288.000**	/ jr.

Tabel 3.4 Calculatie overige financiële effecten bij scenario 3

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. verkopen/afstoten gem. vastgoed Konterscherp 1 (Calandweg 41-47a) Konterscherp 2 (Calandweg 15a) Loods 3 (Dr. Ir. Veenweg ong.) Stadsschuur (Stadsschuur 1-3)	 Symbolisch bedrag/ om niet Symbolisch bedrag/ om niet € 0 € 183.000	 verkoop aan stichting Hal-Wana verkoop aan stichting Hal-Wana taxatie dd. 24-10-'17 (huur vrij) taxatie dd. 17-6-'19 (huur vrij / excl. grond)
2. verkopen gem. grond (bouwgrond) Zeelandhaven west-perceel Zeelandhaven Noord-perceel	Perceel tbv realisatie nieuwbouw loods € 570.000	bouwgrond € 137,50 / m² excl. BTW 2.210 m² bouwgrond € 137,50 / m² excl. BTW 2.300 m²
3. verkopen gem. grond Dr. Ir. Veenweg 9 (autosloper) Calandweg ong. (restgrond K1-zuid)	€ 160.000 – 180.000*) € 131.000	concepttaxatie dd. 22-2-2019 (huurvrij) grond € 65,50 / m² excl. BTW 2.000 m²
4. verkopen grond derden (SV) Zeelandhaven 15 (tegen autosloper)	0	geen verkoop
	*) gezamenlijke verkoop Dr. Ir. Veenweg & Zeelandhaven 15 levert ca. € 40.000 meer op	
TOTAAL	**1.044.000**	verkoop van gronden (1,2,3a)

Subsidies door gemeente BoZ		
A. Accommodatiesubsidie (cultuur) subsidie stichting Hal-Wana subsidie stichting Vastenavend	 (max.) 190.000 / jr. 4.338 / jr. 1.111 / jr.	 Accommodatie-/ faciliteiten subsidie activiteiten subsidie SV tijdelijke innovatie subsidie (Bio-best)
TOTAAL	**195.550**	/ jr. (= nieuwe structurele subsidie)

Argumenten voor

- De Bergse bouwclubs zijn voor tenminste 25 tot 40 jaar voorzien van veilige huisvesting die voldoet aan de huidige normen en eisen.
- Het behoud van de bouwcultuur en daarmee de Bergse vastenavendoptocht wordt hiermee geborgd.
- Met uitzondering van de stichting Vastenavend zijn alle Bergse bouwclubs en kinderbouwclubs centraal gehuisvest in de Geertruidapolder nabij het Eventum.
- De gemeente doet afstand van het economisch eigendom van de opstallen. De grond blijft eigendom van de gemeente en vestigt een recht van erfpacht. De te betalen canon bedraagt een symbolisch bedrag.
- Dit scenario gaat uit van een ruimtegebruik waarbij de percelen aan de Zeelandhaven Noord en het rest perceel ten zuiden van Konterscherp 1 verhandeld kunnen worden. Ook kan de locatie stadsschuur en het winkelpand aan de Kortemeestraat verhandeld worden. Dit levert een boekwinst op van circa € 629.000.
- De gemeente subsidieert de exploitatie- en financieringslasten. Via prestatieafspraken houdt zij regie en is zij in staat bij te sturen.
- De Stichting Hal-Wana is volledig verantwoordelijk voor de planvorming, aanbesteding, realisatie en beheer en exploitatie van het geheel.
- Het ‘bouwkot’ is een ontmoetingsplaats voor de vele vrijwilligers die zich inzetten voor de vastenavend en haar bouwcultuur. De maatschappelijke waarde van deze ontmoetingsplek is groot, direct en indirect.
- Met het renoveren/ aan-/nieuwbouw verbeterd de beeldkwaliteit van de Geertruidapolder.
- Volledig gerenoveerde en nieuwbouw bouwkoten bieden mogelijkheden om het bouwproces te door ontwikkelen en verduurzamen d.m.v. innovatie. De hiervoor benodigde apparatuur stelt eisen aan de ruimte waar het gebruikt wordt. bijv. op het gebied van klimaat en stof.
- Met de realisatie van dit scenario wordt zekerheid gecreëerd voor de Bergse bouwclubs over de huisvesting en kan het dossier bouwkoten tot een afronding komen.

Argumenten tegen

- Om het scenario financieel haalbaar te maken is het verzoek om het eigendom van de opstallen om niet/ voor een symbolisch bedrag over te doen aan de Stichting Hal-Wana. Dit is in strijd met het vastgoedbeleid. In het vastgoedbeleid is hier het volgende over opgenomen: Verkopen/ afstoten van vastgoed vindt plaats op basis van marktwaarde (welke door taxatie(s) wordt vastgesteld). Daarbij wordt een onderhandelingsmarge van +5% tot -5% in acht genomen. Indien wordt afgeweken is dit mogelijk mits dit binnen de wettelijke kaders mogelijk is (o.a. wet Markt- en Overheid) en mits hierover wordt besloten door het college binnen haar handelingsbevoegdheid en gestelde kaders door de gemeenteraad.
- Financiële consequentie is afwaardering boekwaarde en geen verkoopopbrengst
- Marktwaarde locaties ligt vrijwel zeker hoger dan boekwaarde, er wordt met overdracht ‘om niet’ kapitaal vernietigd
- Het gemeentelijk vastgoedbeleid voorziet niet in 1-op-1 transacties tegen een symbolisch bedrag of ‘om niet’. Er zal moeten worden afgeweken van het vastgestelde vastgoedbeleid. Hiermee wordt precedent geschapen.
- Om het scenario financieel haalbaar te maken is het verzoek om de gronden in erfpacht uit te geven en hier een symbolische canon voor te rekenen. Dit is in strijd met het grondprijsbeleid. Hierin staat omschreven: Voor uitgifte van grond in erfpacht geldt de grondwaarde voor de betreffende bestemming, zoals vastgelegd in deze Grondprijzenbrief. Jaarlijks wordt een erfpachtcanon aan de erfpachter in rekening gebracht ter grootte van 5% van de grondwaarde. In de nota Grondbeleid 2017 is opgenomen dat het beleid van de gemeente uitgaat van terughoudendheid in de toepassing van erfpacht.
- De stichting Hal-Wana gaat een geldlening aan bij een geldverstrekker. De gemeente staat garant voor deze geldlening. Dit kan door de jaarlijkse subsidie als garantie te formaliseren in een geldleningsovereenkomst. Vereiste hiervoor is dat de gemeente de subsidie verstrekt voor een periode gelijk aan de looptijd van de geldlening. Dit is in strijd met de gemeentelijke subsidieverordening en het treasurystatuut. In de subsidieverordening is opgenomen dat een jaarlijkse subsidie verstrekt kan worden voor een periode van maximaal vier jaar. In het treasurystatuut is opgenomen dat de gemeente geen leningen verstrekt aan derden. Bij wijze van uitzondering kan de gemeente leningen verstrekken die een publiek belang dienen.

Deze leningen kunnen alleen verstrekt worden als de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen vooraf te uiten. Als de raad op enig moment besluit om niet langer gelden ter beschikking te stellen voor subsidie van deze activiteit kan de lening niet meer worden afbetaald, gelet op het feit dat de subsidie de voornaamste bron van inkomsten is van de stichting. Dit terwijl de gemeente garant staat voor de geldlening.

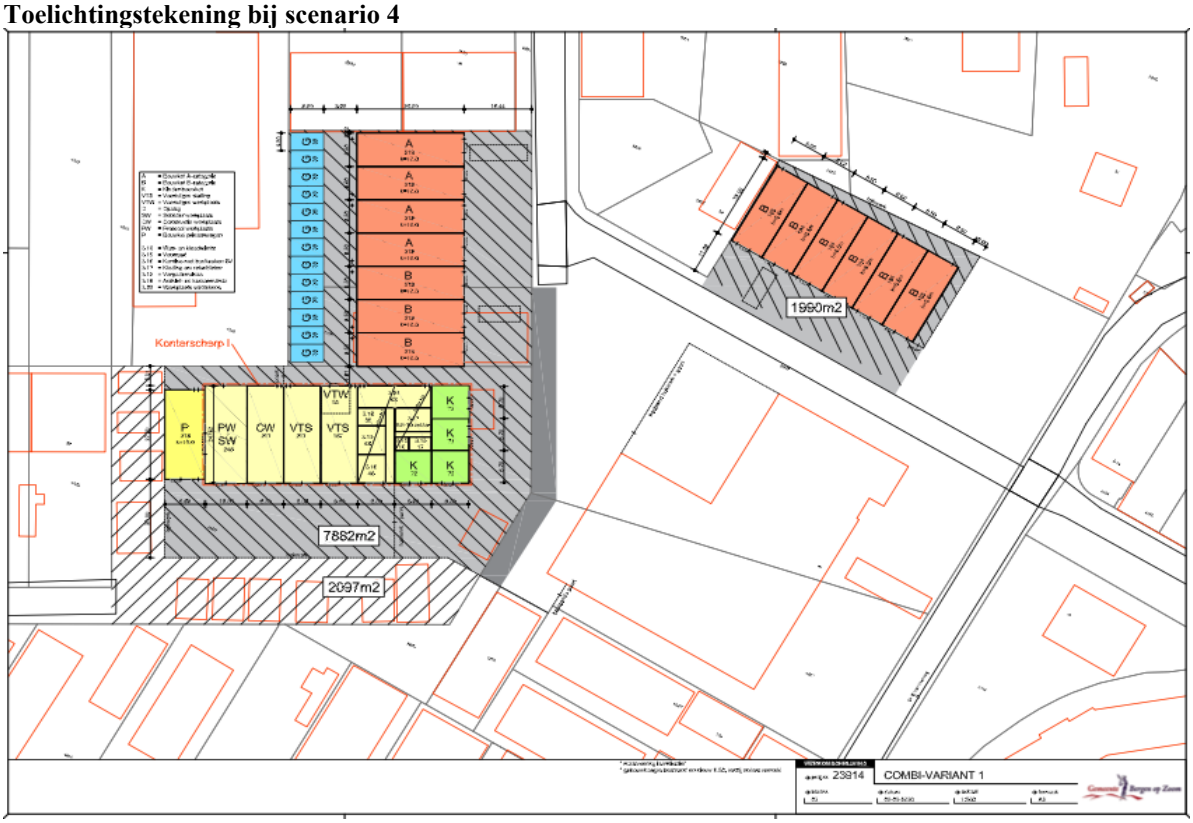
- Afwijken van beleid ter realisatie van dit doel schept precedent. Andere verenigingen wensen misschien ook om niet opstallen over te nemen van de gemeente.
- Er is geen grip op het realisatieproces en de afspraken die gemaakt worden met aannemers en of uitvoerders. Het risico op financiële tegenvallers ligt hierbij in handen van de Stichting Hal-Wana.
- Er is geen/ niet voldoende ruimte in de gemeentebegroting om de financiële claim als gevolg van deze subsidierelatie te dekken.

Conclusie

Net als in scenario 2 wordt met de uitvoering van dit scenario centrale huisvesting gerealiseerd in de Geertruidapolder voor alle Bergse bouwclubs m.u.v. de stichting Vastenavend. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de stadsschuur en de gereserveerde grond aan de Zeelandhaven noord te verhandelen. De gerenoveerde en nieuwbouw bouwkoten zorgen ervoor dat het huisvestingsvraagstuk voor een periode van minimaal 25 tot 40 jaar opgelost is. In tegenstelling tot scenario 2 is de stichting Hal-Wana verantwoordelijk voor de volledige planvorming en uitvoering van het project. De stichting is tevens verantwoordelijk voor de financiering van het project. De subsidie ter dekking van de exploitatielasten wordt als garantie geformaliseerd in een geldleningsovereenkomst. De opstallen worden overgedragen aan de stichting Hal-Wana. Zij krijgen het economisch eigendom van deze opstallen. De grond wordt uitgegeven in erfpacht tegen een symbolische canon. De verbeteringen en nieuwbouw hebben een positief effect op de beeldkwaliteit in de Geertruidapolder. Ook wordt de bouwclubs de mogelijkheid geboden om het bouwproces door te ontwikkelen en te verduurzamen d.m.v. innovatie. Met dit scenario levert de gemeente, d.m.v. de subsidie, een bijdrage aan het in standhouden/ door ontwikkelen van de bouwcultuur en de Bergse vastenavendoptocht. Het garant staan voor de geldlening is in strijd met wet-/ regelgeving, mits het besluit wordt genomen dat de vastenavend wordt aangemerkt als publiek belang. Het overdragen van opstallen ‘om niet’ en het rekenen van een symbolische erfpachtcanon is wel in strijd met vigerend beleid en tevens ontstaat hierbij het risico in strijd te handelen met de wet markt overheid en het risico op staatssteun. Het aangaan van een subsidierelatie voor een periode gelijk aan de geldleenovereenkomst is in strijd met de ASV. Het op afstand zetten van vastgoed is in lijn met het focusakkoord. Het verstrekken van een geldlening aan de Stichting heeft als gevolg dat de schuldquote stijgt met 1,4%. Dit scenario heeft ook impact op de weerstandratio. Deze daalt met 0,26.

SCENARIO 4 “Nieuwbouwplan (CV-1)”

Toelichtingstekening bij scenario 4



Het nieuwbouwplan Combi-Variant 1 (CV-1) is het nieuwbouwplan welke in het programma van eisen is aangepast ten opzichte van de twee voorgaande nieuwbouwplannen uit 2018 en 2019. De uitwerking van het plan CV-1 kan grotendeels binnen de gestelde kaders, zoals door de gemeenteraad besloten in september 2017, gerealiseerd worden waarbij minimaal wordt ingeboet op de eerdere uitgangspunten uit het raadsbesluit RVB17-033. Standaard rekent de gemeente met een rekenrente van 2%. Hiermee wordt geprobeerd de fluctuerende rente over een langere periode op te vangen. In vergelijking met de huidige marktrente is de rekenrente ongeveer 1% hoger. Dit verschil leidt tot een lagere exploitatielast van ongeveer € 50.000. Gezien de precedentwerking die het naar andere toekomstige investeringen heeft, is het advies om bij de investering in de bouwkoten geen projectfinanciering toe te passen. De financiële uitwerking van dit scenario gaat uit van een rekenrente van 2%.
Opgemerkt dient te worden dat de huidige bouwkosten aanzienlijk zijn gestegen ten opzichte van 1 januari 2020. Vanuit dat perspectief is door een onafhankelijk bouwadviseur geadviseerd de investeringskosten van destijds te verhogen met circa 22%. De investeringslast van vijf miljoen komt dan uit op een benodigd krediet van € 6.100.000. Met het afwijken van de rekenrente wordt precedent geschept. Meerdere initiatiefnemers van (bouw)projecten zouden hun idee/ initiatief mogelijk willen maken tegen een lagere financieringslast. De overige investeringen krijgen dan een hogere rekenrente dan wanneer niet met projectfinanciering wordt gewerkt.

Tabel 4.1 overzichtstabel kenmerken scenario 4

Scenario 4: Groot-onderhoud/renovatie	*Bergen op Zoom (bouwclubs)*	*Toelichting scenario*
Beheerstichting	Stichting Hal-Wana	Gemeente blijft eigenaar
Financiële situatie beheerstichting	Gezond (eigen investeringsvermogen)	Dient reserveringen te gaan doen voor GOH
Onderhoudsdemarcatie	Instandhouding door huurder (incl. GO)	
Exploitatielasten voor gebruik	Volledig door bouwclubs/ -vereniging	
Bijzonderheden		
Omvang accommodatie	9.870 m2 terrein | 4.330 m2 gebouw (centr) | 460 m2 opslagboxen	
Kenmerken gebouwen	7 units á 218 m2 (K2) Ca 1.700 m2 bouwloods SV+KC (K1) 6 units 184 m2 (nieuwb.) 13 opslagunits à 35 m2 (SV)	

Gebruikers	7 A-bouwclubs; 6 B-bouwclubs; 2 C+bouwclubs; 4 K+bouwclubs;	

De cijfers in dit scenario zijn afkomstig uit het nieuwbouwplan CombiVariant 1 (CV1) en zijn gebaseerd op het prijspeil 1-1-2020. Het opnieuw laten doorrekenen van de calculatie is (nog) niet gedaan. Na contact met de betrokken bouwadviseur is de indicatie gegeven dat een percentage van 22% het verschil in prijspeil tussen 1-1-2020 en 1-1-2022 ongeveer gelijktrekt.

Tabel 4.2 Calculatie investeringskostenraming bij scenario 4

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. inbreng vastgoed en gronden (boekwaarde geschat)	550.000	opm. schatting van huidige taxatiewaarde
2. Konterscherp III nieuwbouw: 6 bouwkoten laag (bouwkosten)	906.463	1.100 nieuwbouw
3. Konterscherp I nieuwbouw: bouwkot prinsenwagen (bouwkosten)	176.620	220 m² nieuwbouw (casco)
4. Konterscherp IV nieuwbouw: 7 bouwkoten hoog (bouwkosten)	1.342.150	1.533 m² nieuwbouw
5. Konterscherp I exterieur renovatie + upgrade exterieur t.b.v. inbouw (bouwkosten)	689.404	1.270 m² renovatie
6. Konterscherp I aanpassing: inbouw kinderkoten (bouwkosten)	164.936	4 koten a 73m²
7. 17 kantine units (incl kbc) (bouwkosten)	245.025	
8. Stalling middels zelfbouw-loods 8,0m diep (incl. montage)	257.185	
9. inrichten buitenruimte	572.196	
10. kosten bodemsanering en sloop	175.669	
11. projectkosten totaal (advies, directie, ..)	470.364	Incl eerdere plankosten à € 293.000
TOTAAL	**4.700.000/ 5.800.000 o.b.v. prijspeil2022**	* (inclusief budget 450.000, RVB21-0032)

Tabel 4.3 Calculatie (opstal)exploitatie bij scenario 4

Onderdeel	*Totaal per onderdeel*	*Kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. lopende kapitaal- & rentelasten	0	Meegenomen in herinvestering
2. kapitaallasten herinvestering (variabel)	117.500 (2020)/ 145.000 (2022)	Looptijd afschrijvingen conf. nota act-afschr. 40 jaar prijs is geïndexeerd met 22% om te komen tot het verwachte prijspeil van 1-1-2022
3. rentelasten herinvestering (variabel %)	94.000/ 116.000	o.b.v. 2 % rente. Bedrag bij aanvang lening
4. gem. onderhoudslasten (eerste 15 jr.)	110.000	Opgave stichtingen
5. vaste eigenaarslasten (OZB, verzek., etc.)	20.000	€ 5 /m²x3.000 BC's | € 4 /m²x1.100 SV
6. kosten beheerorganisatie	10.000	€ 2,5 /m²x3.000 BC's | € 1,5 /m²x1.100 SV
7. risico-opslag exploitatie	3.270	1% (grote verhuurzekerheid/ bijz. huurder)
8. retributie eigen grondgebruik 5%	Niet van toepassing	*NOG NIET MEEGEREKEND*
9. BTW-aftrek		*NIET MEEGEREKEND (geen BTW-huur)*
TOTAAL	**355.000 (2020)/ 405.000 (2022)**	/ jr.

Tabel 4.3 Calculatie overige financiële effecten bij scenario 4

onderdeel	*totaal per onderdeel*	*kenmerk, norm en hoeveelheden*
1. verkopen/afstoten gem. vastgoed		
Konterscherp 1 (Calandweg 41-47a)	0	geen verkoop
Konterscherp 2 (Calandweg 15a)	0	geen verkoop
Loods 3 (Dr. Ir. Veenweg ong.)	€ 0	taxatie dd. 24-10-'17 (huur vrij)
Stadsschuur (Stadsschuur 1-3)	€ 183.000	taxatie dd. 17-6-'19 (huur vrij / excl. grond)
2. verkopen gem. grond (bouwgrond)		
Zeelandhaven west-perceel	perceel t.b.v. realisatie nieuwbouw SV	bouwgrond € 137,50 / m² excl. BTW 2.210 m²
Zeelandhaven Noord-perceel	€ 190.850	

		bouwgrond € 137,50 / m² excl. BTW 1388 m²
3. verkopen gem. grond ((rest-)-percelen) Dr. Ir. Veenweg 9 (autosloper) Calandweg ong. (restgrond K1-zuid)	€ 160.000 – 180.000*) € 157.200	concepttaxatie dd. 22-2-2019 (huur vrij) grond € 65,50 / m² excl. BTW ½ van 2400 m²
4. verkopen grond derden (SV) Zeelandhaven 15 (tegen autosloper)	€ 310.000 – 330.000*)	concepttaxatie dd. 22-2-2019 (huur vrij)
	*) gezamenlijke verkoop Dr. Ir. Veenweg & Zeelandhaven 15 levert ca. € 40.000 meer op	
TOTAAL	**531.050** *330.000*	alleen verkoop van gronden (1d,2b,3) *verkoop grond 4 (opbrengst voor SV)*
Subsidies door gemeente BoZ		
A. Accommodatiesubsidie (cultuur) subsidie stichting Hal-Wana subsidie stichting Vastenavend	72.000 / jr. 4.338 / jr. 1.111 / jr.	accommodatie-/ faciliteiten subsidie activiteiten subsidie SV tijdelijke innovatie subsidie

Argumenten voor

- De Bergse bouwclubs zijn voor tenminste 40 jaar voorzien van veilige huisvesting die voldoet aan de huidige normen en eisen.
- Het behoud van de bouwcultuur en daarmee de Bergse vastenavendoptocht wordt hiermee geborgd.
- Met dit nieuwbouwplan wordt de huisvesting van alle vastenavend bouwclubs centraal gerealiseerd in de Geertruidapolder nabij het Eventum hetgeen tot kruisbestuiving kan leiden voor de (bouw)cultuur.
- Het 'bouwkot' is een ontmoetingsplaats voor de vele vrijwilligers die zich inzetten voor de vastenavend en haar bouwcultuur. De maatschappelijke waarde van deze ontmoetingsplek is groot, direct en indirect.
- Het totaal perceel aan de zeelandhaven 15/ Dr. Ir Veenweg 9 kan afzonderlijk van elkaar of als totaal verhandeld worden.
- Dit scenario gaat uit van een ruimtegebruik waarbij de percelen aan de Zeelandhaven Noord (gedeeltelijk) en het rest perceel ten zuiden van Konterscherp 1 verhandeld kunnen worden. Ook kan de locatie stadsschuur en het winkelpand aan de Kortemeestraat verhandeld worden. Dit levert een boekwinst op van circa € 116.050.
- Met nieuwbouw verbetert de beeldkwaliteit van de Geertruidapolder.
- Nieuwbouw bouwkoten bieden mogelijkheden om het bouwproces door te ontwikkelen en te verduurzamen d.m.v. innovatie. De hiervoor benodigde apparatuur stelt eisen aan de ruimte waar het gebruikt wordt. bijv. op het gebied van klimaat en stof.
- Met de realisatie van dit scenario wordt zekerheid gecreëerd voor de Bergse bouwclubs over de huisvesting en kan het dossier bouwkoten tot een afronding komen.

Argumenten tegen

- De gemeente blijft eigenaar en verhuurder van de bouwkoten. Daarmee blijft zij ook verantwoordelijk voor de eigenaarsonderhoud en eigenaarslasten. In het vastgoedbeleid en het focusakkoord is opgenomen dat we zoveel als mogelijk afstand willen doen van gemeentelijk vastgoed.
- Door de realisatie in eigenbeheer uit te voeren drukken er hoge projectkosten op het investeringsbedrag. Dit kan ten koste gaan van het realiseren van wenselijke basisbehoefte.
- Om de jaarlijkse exploitatielast te verminderen wordt afgeweken van de rekenrente van 2%. Hierdoor wordt voor dit specifieke project (boekhoudkundig) gerekend met 1% waardoor de jaarlijkse rentelast met circa € 50.000 daalt. De gemeente past tot op heden geen projectfinanciering toe. Een grootschalig nieuwbouwproject ten behoeve van bouwkoten is niet in lijn met het Focusakkoord.
- Er is geen/ niet voldoende ruimte in de gemeentebegroting om de financiële claim als gevolg van dit project te dekken.

Conclusie
Scenario 4 is gelijk aan het plan CV-1. Het is het enige scenario waarbij volledige centrale huisvesting wordt gerealiseerd voor zowel de bouwclubs als de stichting Vastenavend. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de stadsschuur en een deel van de gereserveerde grond aan de Zeelandhaven Noord te verhandelen. De stichting Vastenavend kan haar perceel aan de Zeelandhaven verkopen. De opbrengsten komen ten goede aan de inrichting van het gerenoveerde Konterscherp 1. De gerenoveerde en nieuwbouw bouwkoten zorgen ervoor dat het huisvestingsvraagstuk voor een periode van minimaal 25 tot 40 jaar opgelost is. De uitvoering en financiering is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Zij behoudt bovendien het eigendom en

treedt op als verhuurder in de richting van de beheersstichting. Met dit scenario verbetert de beeldkwaliteit in de Geertruidapolder en wordt de bouwclubs de mogelijkheid geboden om het bouwproces door te ontwikkelen en te verduurzamen d.m.v. innovatie. Met dit scenario levert de gemeente een bijdrage aan het in standhouden/ door ontwikkelen van de bouwcultuur en de Bergse vastenavendoptocht. Het investeren in voorzieningen die monofunctioneel zijn en in eigendom blijven van de gemeente past niet in de uitgangspunten van het focusakkoord. De investering heeft als gevolg dat de schuldquote daalt met 1,9%. De weerstandratio daalt met 0,34.

SCENARIO 5 "Privatiseren/ verzelfstandigen bouwkoten''

In dit scenario wordt het over te dragen eigendom van de bouwkoten aan Stichting Vastenavend/Stichting Hal-Wana beschreven. De beheersstichting Hal-Wana fungeert als rentmeester/bruikleengever/verhuurder richting de bouwclubs die gebruik maken van de locaties. Het gaat dan om Konterscherp 1 en 2, Stadsschuur en de locatie Kortemeestraat. De Zeelandhaven 15 (Hal-Wana) is eigendom van Stichting Vastenavend.
Gezien het creëren van een gelijke situatie voor alle bouwclubs dienen dan ook de locaties in Halsteren en Lepelstraat te worden overdragen aan de bouwclubs of beheerstichting daarvan. Vanwege de financiële draagkracht van de bouwclubs en/of beheersstichting zal het eigendom van de diverse panden zeer waarschijnlijk 'om niet' of tegen een symbolisch bedrag worden overgedragen.
Indien voor dit scenario wordt gekozen dient er ook nader te worden onderzocht in welke onderhoudsstaat de panden worden overgedragen. De bouwclubs en beheerstichting zijn wellicht niet financieel draagkrachtig genoeg om de huidige locaties (zonder huisvestingssubsidie) te onderhouden, de eigenaarslasten te dragen en te zorgen voor toekomstbestendige bouwkoten. Hiervoor kan een huisvestingssubsidie met de gemeente worden afgesproken, echter zijn dit dan dubbele kosten voor de gemeente (afboeken boekwaarde bij overdracht eigendom en een jaarlijkse subsidielast hoger dan de normale subsidie relatie voor culturele activiteiten).

In het gemeentelijk vastgoedbeleid wordt gesproken over het in eigendom houden van kernvastgoed en het afstoten/verhandelen van overig vastgoed. Een van de pijlers van het gemeentelijk vastgoedbeleid is onder andere 'Vastgoed is een middel ter ondersteuning van de beleidsdoelen of voor de eigen organisatie'. In dit kader is het de vraag of het in eigendom houden van de bouwkoten een middel is ter ondersteuning van het cultuurbeleid en/of de bouwkoten behoren tot het kernvastgoed van de gemeente. Het kernvastgoed bestaat uit de onderdelen; dienstgebouwen, sport, onderwijs, welzijn en cultuur. De interpretatie of bouwkoten tot het kernvastgoed behoren is discussiewaardig. Indien de voorgaande vraag positief wordt beantwoord draagt het overdragen van het eigendom bij aan het op orde brengen van de vastgoedportefeuille.
In het vastgoedbeleid worden tevens kaders gegeven hoe vastgoed kan worden overdragen. Beleidsregel 6 van het vastgoedbeleid geeft aan dat vastgoed kan worden overgedragen tegen marktwaarde, vastgesteld door een onafhankelijke taxateur, er geldt een marge van 5% afwijking t.o.v. de taxatie als ondergrens en er wordt gebruik gemaakt van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure.
Om de bouwkoten 1 op 1 over te dragen aan de beheerstichting en/of bouwclubs dient dus te worden afgeweken van het vastgoedbeleid. Hierbij wordt opgemerkt dat een recente jurisprudentie (arrest Hoge Raad) aangeeft dat gemeenten het gelijkheidsbeginsel bij verkopen van vastgoed moeten naleven. Dit betekent dat wanneer men kon vermoeden dat er meerdere gegadigden zijn voor de verkoop van onroerend goed, er een openbare verkoop dient plaats te vinden waarbij partijen evenveel kans maken. Wel mag er vooraf worden aangegeven welke criteria de gemeente stelt en welke waardering de gemeente hanteert om tot een gunning te komen.

Argumenten voor
- Bijdragen aan sociaal maatschappelijk effect in de samenleving en de maakbaarheid van onderdelen die samenhangen met cultureel immaterieel erfgoed (Vastenavend).
- Geen exploitatielasten en kosten groot onderhoud meer, dit heeft een positief effect op de begroting, er wordt alleen een activiteitensubsidie verstrekt.
- Afstoten van vastgoed verkleint de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Argumenten tegen
- Financiële consequentie is afwaardering boekwaarde en geen verkoopopbrengst.
- Boekwaarde is laag (want panden zijn economisch afgeschreven), restwaarde (grondwaarde) wordt nihil bij verkoop (=verlies).
- Marktwaarde locaties ligt vrijwel zeker hoger dan boekwaarde, er wordt met overdracht 'om niet' kapitaal vernietigd.
- Geen te verkrijgen en te verkopen grond zoals bij enkele andere scenario's.
- Beheerstichting en bouwclubs zijn naar verwachting niet financieel draagkrachtig om de opstallen en gronden te verkrijgen tegen marktconforme tarieven en deze vervolgens toekomstbestendig te maken middels renovatie, nieuwbouw of het uitvoeren van groot onderhoud.
- Bij meerdere geïnteresseerden/gegadigden voor verkoop locaties treedt het gelijkheidsbeginsel op. Hierbij dient de gemeente via een openbaar proces objecten te verkopen en dient vooraf kenbaar worden gemaakt op welke criteria een gunning kan worden verleend.

- Het gemeentelijk vastgoedbeleid voorziet niet in 1 op 1 transacties tegen een symbolisch bedrag of ‘om niet’. Er zal moeten worden afgeweken van het vastgestelde vastgoedbeleid. Hiermee wordt precedent geschept.
- Indien de huidige onderhoudsstaat niet voldoende is om de panden te kunnen overgedragen dient er alsnog een renovatie/groot onderhoud bekostigd te worden door de gemeente.
- De bouwclubs zitten niet geclusterd bij elkaar, maar nog steeds verspreid door de stad.
- Indien de beheersstichting in de toekomst niet meer financieel draagkrachtig is, kan er een risico ontstaan dat de gemeente alsnog geld dient te investeren in de locaties die dan niet meer in eigendom zijn.

Conclusie
Dit scenario is onvoldoende uitgewerkt om een conclusie aan te verbinden. Welke uitgangspunten worden gehanteerd om de opstallen over te dragen aan de beheersstichtingen is nog onbekend. Afhankelijk van het de voorwaarden waarop de opstallen (en gronden) worden overgedragen kan het risico bestaan op staatssteun en afwijken van de wet markt overheid. Ook over de maatregelen die mogelijk genomen moeten worden om de opstallen in goede staat over te dragen moet nog een standpunt ingenomen worden. Hetzelfde geldt voor de hoogte van de subsidie. Indien dit een wenselijke richting is zal aan de hand van een bestuurlijke opdracht nog nader onderzoek uitgevoerd worden.