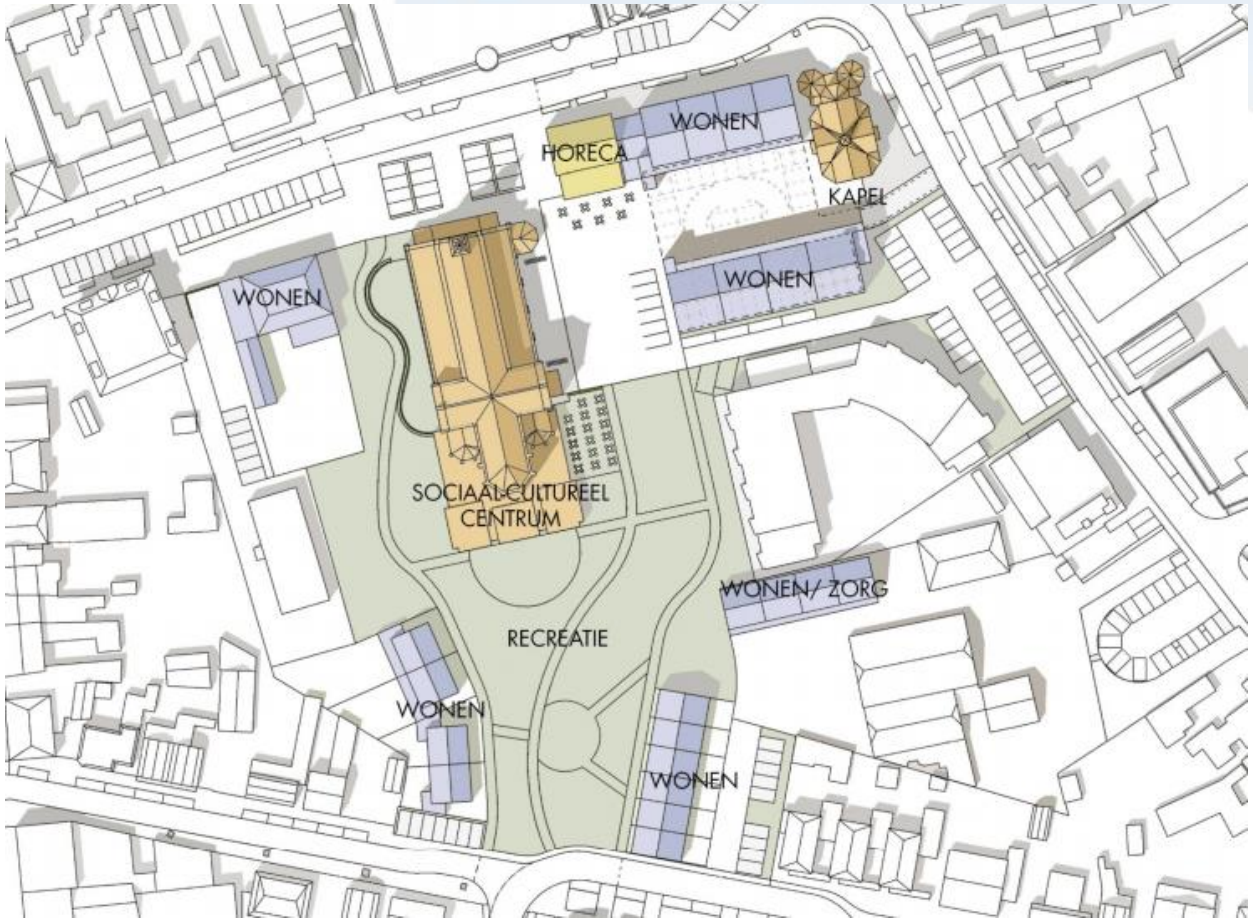
Presentatie Informatieronde

Sociaal cultureel Dorpshart Made

07-01-2021



Opinieronde 8 juni 2020



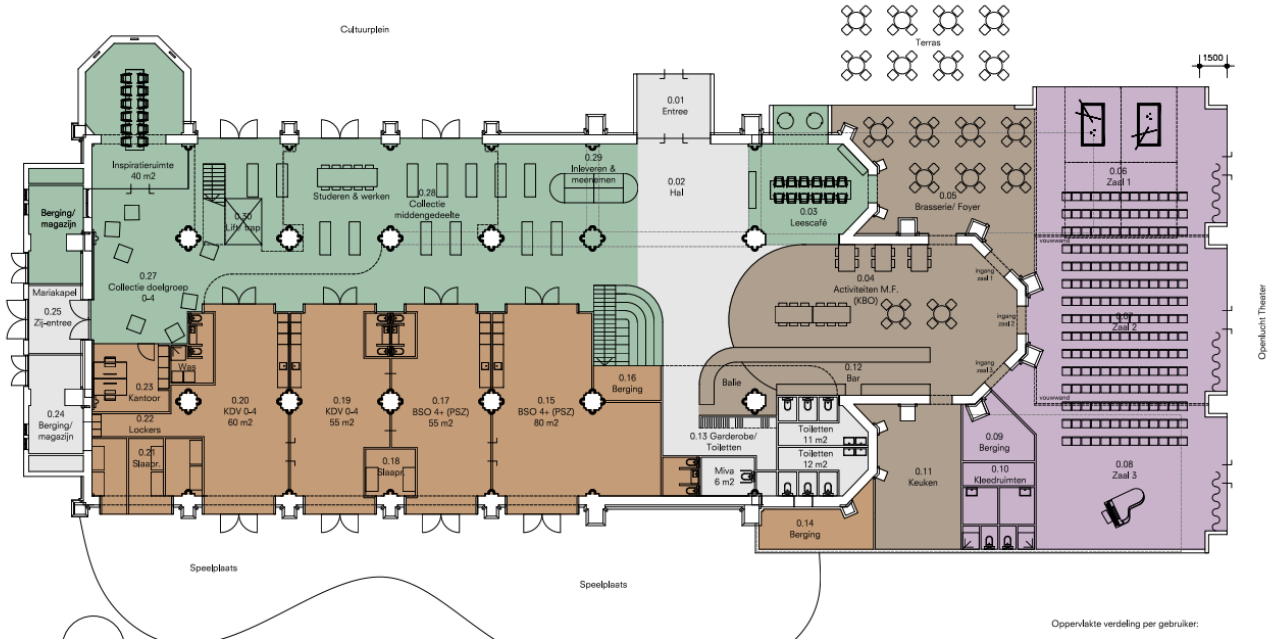
Stedenbouwkundig plan

Financiële verkenning :
minus € 0,5 miljoen

42 woningen



Opinieronde 8 juni 2020



Vlekkenplan: variant 2

Raming stichtingskosten :
€ 6,1 miljoen



Na opinieronde juni 2020 (overzicht toezeggingen)

- Het stedenbouwkundige plan is verder uitgewerkt en geoptimaliseerd.
- Variant 3 in vlekkenplan opgenomen en uitgewerkt.
- Er is gesproken met de theaterverenigingen over gebruik/huur podium.
- De financiële gevolgen en risico’s van de plannen zijn verder uitgewerkt.
- AKD is betrokken bij het inschatten en ondervangen van de juridische risico’s en contractvorming voor de gemeente.
- EFK Belastingadviseurs heeft de fiscale aspecten van de plannen in beeld gebracht en advies gegeven om de investeringen.
- De naam Gaymans blijft behouden





Stedenbouwkundig plan (GREX)

1. Vergroting capaciteit 6 → 10 woningen
2. Initiatief zorgwoningen Kloosterstraat 15-17
3. Behoud Patrionaatstraat 11, projectie 2 woningen
4. Locatie KPN-gebouw
5. Projectie 7 woningen
6. Behoud waardevolle bomen
7. Inrichting parkeren Kerkstraat-Kloosterstraat
8. Entree parkeergarage – verbinding plein
9. Fietsparkeren



Woningbouwprogramma

- 10 sociale huurwoningen (Patronaatstraat)
- 6 (zorg)woningen in duurdere huursegment (Kloosterstraat 15-17)
- 13 middeldure koopwoningen (6 appartementen Mayboom, 7 woningen KPN-locatie)
- 26 dure koopwoningen (2 woningen Patronaatstraat, 3 appartementen Pastorie, 21 appartementen Mayboom)

Totaal 55 woningen (was 42)

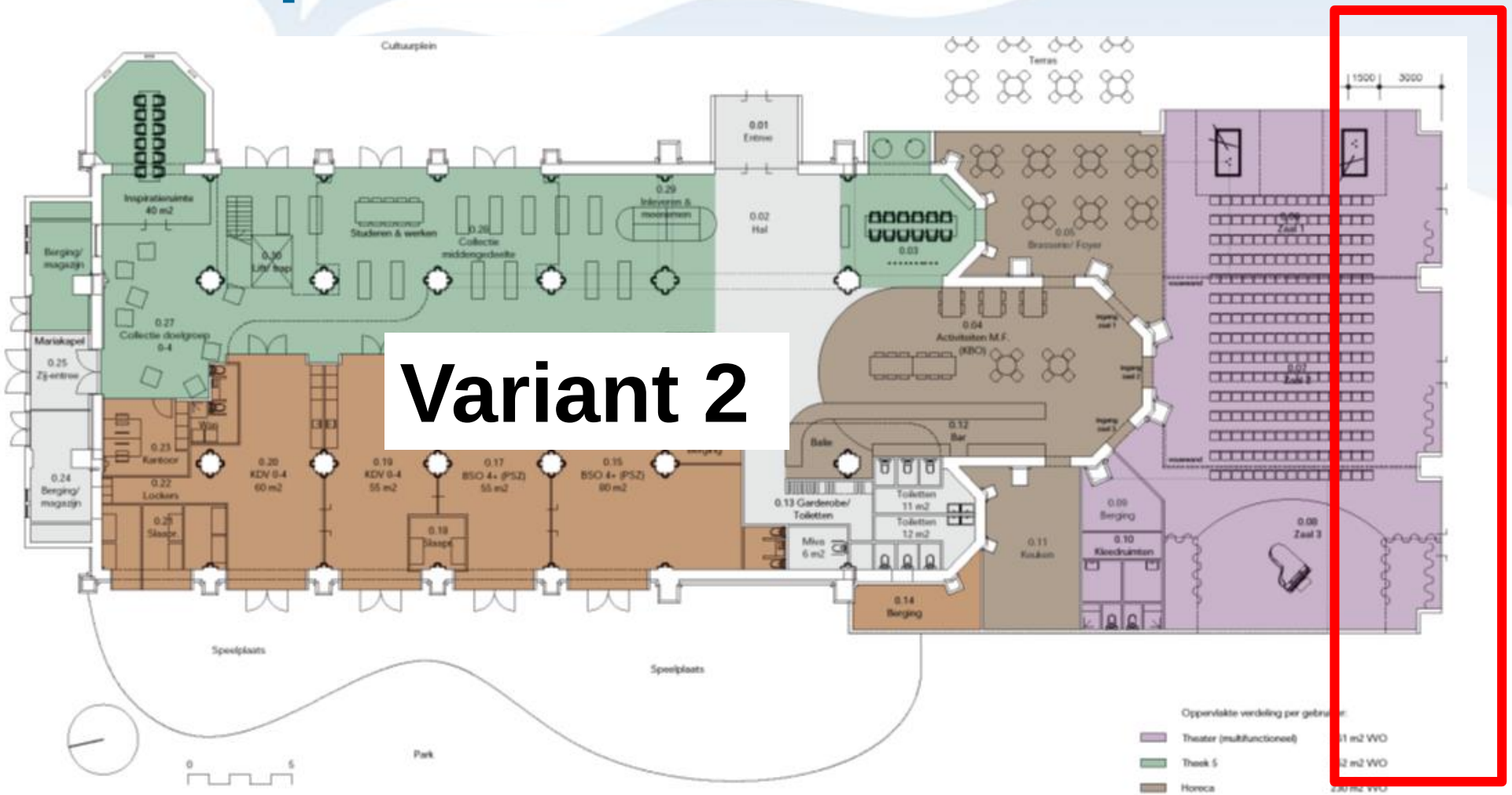


Financiën stedenbouwkundig plan

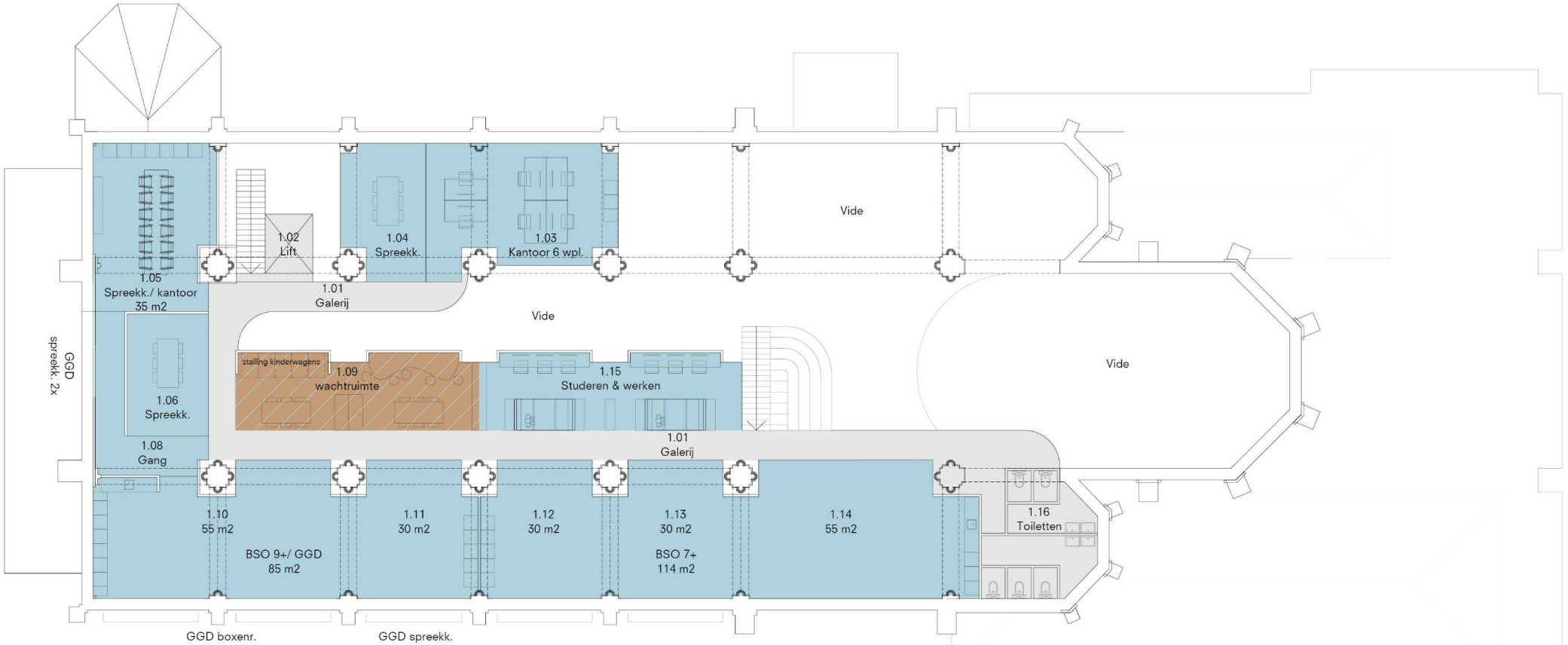
- Grondexploitatie opgesteld o.b.v. taxatie grondopbrengsten, raming civiele kosten, berekening kostenverhaal.
- Resultaat minus € 0,49 miljoen
- Risicoprofiel € 0,24 miljoen
- Ambtelijke overeenstemming grondverkoop aan Breda Bouw



Vlekkenplan Bernarduskerk



Vlekkenplan Bernarduskerk



BSO ruimte opdeelbaar in drie ruimten
GGD consultatie bureau
boxenruimte (midden) + 3 spreekkamers
meubilair verrijdbaar maken (boxen)

BSO ruimte opdeelbaar in twee of drie zalen



Kostenposten Bernarduskerk

	Frequentie	Dekking gemeente
Inrichtingskosten	Eenmalig	Reserve
Stichtingskosten	Eenmalig	Exploitatie
Exploitatiekosten	Structureel	Exploitatie



Kostenposten Bernarduskerk

	Frequentie	Dekking gemeente
Inrichtingskosten	Eenmalig	Reserve
Stichtingskosten	Eenmalig	Exploitatie
Exploitatiekosten	Structureel	Exploitatie



Inrichtingskosten

	Juni 2020	Januari 2021
Inrichting Theek 5	€ 0,25 miljoen	€ 0,25 miljoen
Inrichtingskosten los	€ 0	€ 0,3 miljoen
Verzinkbaar podium	€ 0	€ 60.000
Totaal	€ 0,25 miljoen	€ 0,61 miljoen*

*a priori ten laste te laten brengen van de algemene reserve



Kostenposten Bernarduskerk

	Frequentie	Dekking gemeente
Inrichtingskosten	Eenmalig	Reserve
Stichtingskosten	Eenmalig	Exploitatie
Exploitatiekosten	Structureel	Exploitatie



Stichtingskosten Bernarduskerk

	Juni 2020 (variant 2)	Januari 2020 (variant 3)
Stichtingskosten	€ 6,1 miljoen	€ 6,2 miljoen

- Variant 3 + € 0,3 miljoen
- Second opinion bouwkosten - € 0,2 miljoen



Dekkingsvoorstel

Januari 2021 (variant 3)

- € 2,94 miljoen subsidie gemeente (was € 3,0 miljoen)
- € 1,53 miljoen lening Boei garantstelling gemeente (was € 1,25 miljoen)
- € 1,53 miljoen lening Boei doorlegging gemeente (was € 1,25 miljoen)
- € 0,2 miljoen bijdrage BredaBouw (was € 0,6 miljoen)



Financieringsconstructie BOEi

- 1ste lening BOEi → borgstelling gemeente
- 2de lening BOEI → doorleggen van lening BNG-gemeente aan BOEI
  - Lager rentepercentage 2de lening;
  - Meerkosten (variant 3) en financiële tegenvallers (dekking Breda Bouw en losse inrichting) kunnen worden opgevangen;
  - Subsidiebedrag kan worden verlaagd;
  - Gemeente 1e recht van hypotheek op Bernarduskerk verkrijgt.



Kostenposten Bernarduskerk

	Frequentie	Dekking gemeente
Inrichtingskosten	Eenmalig	Reserve
Stichtingskosten	Eenmalig	Exploitatie
Exploitatiekosten	Structureel	Exploitatie



Exploitatie kosten

- Tekort in de stichting
  - Vergroot door variant 3 van € 30.000 tot € 38.000
    - ingroeimodel
  - Maximaal € 60.000 & 12 jaar
- Huurverhogingen consultatiebureau, Theek5 & vluchtelingenwerk € 26.244



Kostenposten Bernarduskerk

	Frequentie	Dekking gemeente
Inrichtingskosten	Eenmalig	Reserve
Stichtingskosten	Eenmalig	Exploitatie
Exploitatiekosten	Structureel	Exploitatie



Financiële verwerking stichtingskosten

- 2 verschillende afschrijvingstermijnen
  - 15 jaar → inrichting
  - 30 jaar → bouwtechnische investeringen
  - Gevolg → eerste 15 jaar tekorten, tweede 15 jaar overschotten
- N.a.v. de begroting moeten we van de provincie 50% van de kapitaalplannen (€ 49.000) nemen in het eerste jaar (2022). Dit is voor de afstoting van de Mayboom → geen dekking.



Overzicht doorlooptijd 31 jaar

Totaaloverzicht voorstel				
Activiteit	2022	2023-2034	2035-2051	2052
Huursubsidie	€ -	€ -26.224	€ -26.224	€ -26.224
Stichtingstekort	€ -	€ -38.418	€ -	€ -
Stichtingskosten	€ -49.000	€ -98.000	€ -98.000	€ -49.000
Totaal	€ -49.000	€ -162.642	€ -124.224	€ -75.224
Dekking Mayboom	€ -	€ 141.835	€ 141.835	€ 141.835
Dekking Begroting	€ -	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
Resultaat	€ -49.000	€ -2.807	€ 35.611	€ 84.611
Totaal van aantal jaren	€ -49.000	€ -33.685	€ 605.386	€ 84.611
Cumulatief	€			607.312



Totaal overzicht

- Onttrekking aan de reserve: € 0,61 miljoen
- Cumulatief dekkingsoverschot over 31 jaar: € 0,61 miljoen



Overzicht mutaties juni 2020- januari 2021

	Juni 2020	Januari 2021
Woningbouwprogrammering		
Totaal aantal woningen	42	55
Sociale huurwoningen	6	10
(zorg) Woningen in duurder segment	4	6
Middeldure koopwoningen	10	13
Dure koopwoningen	18	26
Twee kappers	4	0
Vlekkenplan Bernarduskerk		
Theaterzaal	286 m2	361 m2(+75m2)
Podium	Flexibel	Verzinkbaar
Grondexploitatie stedenbouwkundigplan		
Verwacht resultaat	- € 0,5 miljoen	-€ 0,49 miljoen
Risicoprofiel	Niet benoemd	€ 0,24 miljoen
Dekking	€ 0	€ 500.000



Overzicht mutaties juni 2020- januari 2021

Stichtingskosten Bernarduskerk		
Restauratie en verbouwing	€ 6,1 miljoen	€ 6,2 miljoen
Verzinkbaarpodium	€ 0	€ 60.000
Inrichting Theek5	€ 0,25 miljoen	€ 0,25 miljoen
Losse inrichting	€ 0	€ 0,3 miljoen
Financiering verbouwing/restauratie Bernarduskerk		
Subsidie Gemeente	€ 3 miljoen	€ 2,94 miljoen
Lening BOEi	€ 2,5 miljoen	€ 3,06 miljoen
Bijdrage Breda Bouw	€ 0,6 miljoen	€0,2 miljoen
Exploitatie Bernarduskerk		
Stichtingstekort	€ 30.000	€ 38.418
Risico stichtingstekort	€ 20.000	€ 21.582
Huurverhoging	€ 26.224	€ 26.224
Dekking investering Bernarduskerk gemeente		
Vrijvallen Mayboom	€ 146.554	€ 141.835
Dekking vanuit de begroting	€0	€ 18.000
Onttrekking algemene reserve	€ 0	€ 610.000



Risicomanagement

- Second opinion bouwkosten / kosten inrichting uitgevoerd
- Taxatie opgesteld mbt verkoop gronden woningbouw / kapel
- Fiscaal advies Belastingadviseurs EFK ingewonnen
- Risicoparagraaf grondexploitatie opgesteld
- AKD is betrokken bij contractvorming o.a. subsidiebeschikking (onder opschortende en ontbindende voorwaarden) en ontwikkelovereenkomst Breda Bouw
- AKD heeft memo (= bijlage 5) opgesteld.



Risico's Bernarduskerk

- Staatssteun

  Er is sprake van staatssteun maar uitzondering door BOEi te belasten met DAEB

- Aanbestedingsrecht

  Geen aanbestedingsplicht, opdracht lager dan Europese aanbestedingsdrempel (€5,35 miljoen)

- Overige risico's (o.a. gebruik andere doeleinden, faillissement BOEi)

  Gebruik publiek- en privaatrechtelijk vastleggen

  1e recht van hypotheek



Overige risico’s

- Bestemmingsplan

  Bezwaar – beroepmogelijkheden

- Flora-fauna (vleermuizen)

  Ontheffing Wet natuurbescherming



Planning

- 1e kw 2021: Start uitwerking ontwerp voor Bernarduskerk en woningbouw zuidzijde
- 2e kw 2021: Start procedure nieuw bestemmingsplan
- 3e kw 2021: Vaststelling bestemmingsplan
- 3e kw 2021: Aanvraag vergunning kerk en woningbouw zuidzijde
- 1e kw 2022: Start bouw verbouwing kerk en woningbouw zuidzijde
- 4e kw 2022: Oplevering woningbouw zuidzijde
- 1e/2e kw 2023: Oplevering verbouwing / inhuizing Bernarduskerk
  Sloop Mayboom + 1e fase woonrijp maken
- 3e kw 2023: Start bouw appartementen Mayboom
- Eind 2024: Oplevering appartementen + 2e fase woonrijp maken



Beslispunten

1. Een krediet van in totaal € 2,94 miljoen ten behoeve van de subsidie aan BOEi, ter beschikking te stellen in 2022;
2. Een krediet van in totaal € 0,61 miljoen, ten behoeve van de losse inrichting, de inrichting van Theek5 en verzinkbaar podium, ter beschikking te stellen in 2023;
3. De vrijvallende kosten van de Mayboom vanaf 2023 in te zetten als dekking voor de exploitatie van de stichting, huurverhoging en de kapitaallasten;
4. Het tekort van het project in de exploitatie bij te verwerken bij de VJN (2022: € 49.000, 2023 tot 2024: € 2.807);
5. De investering van € 0,61 miljoen a priori ten laste te laten brengen van de algemene reserve. Hiervoor wordt € 0,61 miljoen onttrokken uit de Algemene reserve en gestort in de reserve kapitaallasten zodat door een onttrekking de jaarlijkse kapitaalasten worden gedekt;
6. Voor 12 jaar garant te staan voor een exploitatiebijdrage aan de stichting van maximaal € 60.000;
7. € 26.224 van de vrijvallende kosten van de Mayboom te reserveren voor de huurverhoging van Theek 5, consultatiebureau en vluchtelingenwerk;



8. Geen wensen en bedenkingen te hebben voor het afgeven van de borgstelling ter grootte van € 1,53 miljoen aan de BNG ten behoeve van financiering voor BOEi;
9. Geen wensen en bedenkingen te hebben voor het doorleggen van de lening (rente en aflossing) ter grootte van € 1,53 miljoen aan BOEi;
10. In te stemmen met het vlekkenplan voor de Bernarduskerk en het stedenbouwkundige plan voor het Sociaal Cultureel dorpshart Made;
11. Uit de reserve Ruimtelijke ontwikkeling in 2023 een onttrekking van € 100.000 te doen ten behoeve van de herinrichting van het Gaymansplantsoen;
12. De dotatie van de te realiseren woningen aan de reserve Ruimtelijke ontwikkeling, ter grootte van € 200.000, direct in het plangebied aan te wenden;
13. De grondexploitatie Sociaal Cultureel dorpshart Made d.d. 7 december 2020 vast te stellen;
14. Het financiële resultaat conform de bij de grondexploitatie bijgevoegde begrotingswijziging, te verwerken in de begroting 2021;
15. Geheimhouding op de grondexploitatie Sociaal Cultureel dorpshart Made d.d. 7 december 2020 en haar bijlagen en de memo van AKD te bekrachtigen gelet op het gestelde in artikel 25 van de Gemeentewet, gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente (Wob artikel 10, lid 2, sub b).



VRAGEN ?

