Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2022	RA22.0007	B-stuk		22/122	10290-2022

Onderwerp:

Investeringskrediet nieuwbouw wijkcentrum Angelslo

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Projectmanagement
E. Kuipers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. Een krediet van € 1.837.625,- beschikbaar te stellen voor het nieuwe wijkcentrum Angelslo en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten op basis van annuïtaire afschrijving en 1,5 % rekenrente (2023 € 27.555, en vanaf 2024 € 87.810) als volgt te dekken: - de toekomstige vermindering van de subsidiebehoefte van de stichting Wijkcentrum Angelslo (gefaseerd oplopend naar € 50.000,- in 2027 en verder); - het restant ten laste te brengen van de algemene middelen en te verwerken in de begroting 2023 (gefaseerd aflopend naar € 37.810 in 2027 en verder).

Bijlage(n)
1. Voorlopig ontwerp nieuwbouw Wijkcentrum / Aldi Angelslo (bijlagen 1 t/m 1d)
2. Uitwerking infrastructurele aanpassingen omgeving nieuwbouw wijkcentrum / Aldi

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 18 januari 2022 en de daarbij behorende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2022	RA22.0007	B-stuk		22/122	10290-2022

1. Inleiding

Het wijkcentrum Angelslo is het hart van de wijk en vormt, in nauwe samenwerking met de integrale aanpak vanuit het programma Angelslo, een ontmoetingscentrum in brede zin met een combinatie van wijkversterkende functies. Het huidige onderkomen is echter sterk verouderd. Onderhouds- en energielasten zijn sterk stijgend. Gezien de staat van het pand is het noodzakelijk om op korte termijn tot nieuwe, toekomstbestendige huisvesting te komen. De wens voor vernieuwing van het wijkcentrum is dan ook al lange tijd aanwezig.

Ook Aldi is al geruime tijd op zoek naar een nieuw pand, in de vorm van ruimte voor een nieuwe supermarkt met voldoende omvang in Angelslo. Uiteindelijk is een verkenning opgestart om te komen tot één nieuw pand voor zowel Aldi als het wijkcentrum. Dit vanwege de vele synergievoordelen die dat met zich meebrengt, en het beperkte ruimtebeslag. Het is de bedoeling het nieuwe gebouw te realiseren op de locatie van het huidige wijkcentrum Angelslo (voorheen de Marke / Cluft).

De verkenning heeft geleid tot een voorlopig ontwerp voor het nieuwe pand (bijlage 1), een uitwerking van de benodigde infrastructurele aanpassingen in de directe omgeving (bijlage 2) en een financieel kader met verrekening van kosten tussen de partijen. De gemeente draagt relatief beperkt bij door de afbouwkosten van de maatschappelijke ruimte te bekostigen, alsmede door een bijdrage in enkele kleinere kostenposten en een gedeelte van de herinrichting van de openbare ruimte. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd de voor deze ontwikkeling benodigde middelen ten bedrage van € 1.837.625,- beschikbaar te stellen.

2. Beoogd effect

Een nieuw, toekomstbestendig wijkcentrum Angelslo op de plek van het huidige wijkcentrum.

3. Argumenten

1.1 met een relatief beperkte gemeentelijke investering is voorzien in een nieuw, toekomstbestendig wijkcentrum voor Angelslo.

In de huidige ontwikkeling komt een aantal aspecten bij elkaar, waarbij met name de combinatie van een nieuw wijkcentrum met een nieuwe supermarkt van Aldi doorslaggevend is. Vooral dit heeft ertoe geleid dat vanuit de positie van de gemeente voor een investering van circa € 1,5 mln[1] een volledig nieuw en energieneutraal wijkcentrum kan worden gerealiseerd ter waarde van ruim € 4,5 mln. Volledige nieuwbouw door de gemeente zou het drievoudige hebben gekost. Bijkomend voordeel is de bijdrage van Aldi in de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte. De dekking van de jaarlijkse kapitaallast van in totaal circa € 87.810,- is echter nog niet geregeld en vraagt bestuurlijke besluitvorming door de raad.

1.2 Zonder de gemeentelijke bijdrage kan het project niet worden gerealiseerd.

Het is niet mogelijk om de afbouwkosten en overige kostenposten zoals de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte op een andere wijze te dekken. Het casco van het wijkcentrum wordt door Aldi gerealiseerd en per saldo om niet geleverd aan de Stichting Wijkcentrum Angelslo. De gemeente draagt – bij instemming van de raad met dit voorstel- bij aan de kosten voor de afbouw van de maatschappelijke ruimte in het nieuwe wijkcentrum. Op basis van de ruimtestaat van het gebouw blijkt dat 2/3 deel van de totale oppervlakte als maatschappelijk aangemerkt kan worden. Het gedeelte van het wijkcentrum dat door de stichting wordt verhuurd aan derden maakt geen deel uit van de gemeentelijke bijdrage; de stichting zal de afbouwkosten hiervan voor eigen rekening

[1] € 1,5 mln betreft de gebouwgebonden kosten; de overige kosten worden gevormd door onder meer de aanpassingen in de openbare ruimte

nemen en financieren. Op deze wijze draagt de gemeente 2/3 deel van de totale kosten van de afbouw van het wijkcentrum, en de Stichting Wijkcentrum Angelslo 1/3 deel. Hoewel de Stichting Wijkcentrum het grootste aandeel draagt in de inrichtingskosten en overige eenmalige kostenposten als bijvoorbeeld tijdelijke verhuiskosten, is het ook hier niet realistisch alle kosten voor rekening van de stichting te laten komen. Daarom draagt de gemeente op deze punten (1/3 deel) bij. De inrichtingskosten zijn geraamd op € 0,35 mln; de stichting acht het realistisch € 0,2 mln te dekken via fondsen, € 0,1 mln is bij het gemeentelijk aandeel inbegrepen, evenals 1/3 deel van de kosten voor tijdelijke huisvesting ten bedrage van € 25.000,-. De inrichtingskosten vallen lager uit door het om niet ter beschikking stellen van meubilair uit een distributiecentrum van Aldi.

Aanpassingen in de openbare ruimte / verbetering verkeersafwikkeling
Om het nieuwe gebouw goed in te passen in de omgeving en goed te ontsluiten, is in overleg met de diverse stakeholders een plan uitgewerkt voor optimalisatie van de openbare ruimte rondom het pand. Ook deze kosten komen redelijkerwijs gedeeltelijk voor rekening van de gemeente. Naast een adequate oplossing voor laden en lossen van beide supermarkten, is ook voorzien in de aanleg van een aantal extra parkeerplaatsen. Daarnaast wordt een verbindingsweg aangelegd tussen de twee parkeerplaatsen langs de Statenweg om zo verkeersbewegingen te beperken, de Statenweg te ontlasten en verkeersoverlast terug te brengen. De gemeente draagt € 257.600,- bij van de totaal geraamde kosten van € 491.000,-; het overige deel van de kosten wordt (inclusief de kosten voor sloop, het casco van de nieuwbouw en overige bijkomende kosten als leges en plankosten) gedragen door Aldi.

Bovengenoemde componenten leiden tot een investeringsbijdrage van € 1.837.625,- inclusief BTW voor de gemeente op een totale investering van circa € 6,5 mln. Voor de verdere financiële achtergronden wordt verwezen naar punt 5 (financiën).

1.3 De raad is bevoegd tot het vaststellen van het investeringskrediet.
Het budgetrecht hiertoe ligt bij de raad. Om vertraging in de voortgang en uitwerking van het project te voorkomen, wordt voorgesteld om vooruitlopend op Kadernota en begroting 2023 een uitspraak te doen omtrent de beschikbaarstelling van middelen. Zonder uitspraak van de raad omtrent de beschikbaarstelling van middelen op dit moment, zou de verdere uitwerking pas vanaf 2023 opgepakt kunnen worden.

2.1 De daling van de subsidiebehoefte in de nieuwe situatie vormt een belangrijke dekkingsbron voor de kapitaallasten
Zoals onder punt 5 (financiën) wordt uitgelegd, daalt de subsidiebehoefte van het wijkcentrum substantieel in de nieuwe situatie, als gevolg van indexering van de huuropbrengsten en lagere energielasten. Van een ton in 2022 en 2023 loopt de subsidiebehoefte, zo blijkt uit de nieuwe begroting van het stichtingsbestuur, na ingebruikname van de nieuwbouw gefaseerd terug naar € 65.000,- in 2024 / 2025 en € 50.000 vanaf 2027. De vrijvallende budgettaire ruimte dient, na instemming van de raad met dit voorstel, ter dekking van de kapitaallasten voor de gemeentelijke investering. Daardoor resteert per saldo een aanvullend benodigde dekking voor de kapitaallasten van € 37.810 per jaar in 2027 en verder.

4. Kanttekeningen

1.1 *De samenwerkingsovereenkomst en de definitieve werkwijze rondom grondzaken en fiscaliteiten moeten nog verder worden uitgewerkt, hetgeen kan leiden tot wijzigingen.*

Momenteel is sprake van een goede inschatting van de kosten en werkwijze, maar omdat de verdere uitwerking nog loopt zijn ondergeschikte wijzigingen gaandeweg het traject nog mogelijk. Dat betreft aspecten als de gemeentelijke bijdrage en berekende jaarlast, de activeerbaarheid van bepaalde kostenposten en fiscaliteiten, die de komende tijd verder uitgewerkt worden. Om deze reden zijn kleine wijzigingen in het financieel kader vooralsnog voorbehouden. Echter alvorens de verdere uitwerking van het project op te pakken, is het gewenst een besluit te nemen over het gemeentelijke aandeel in het project en de dekking daarvan.

1.2 Het aanbestedingsrisico voor de afbouwkosten ligt bij de gemeente en de Stichting Wijkcentrum Angelslo

De gemeente en de Stichting Wijkcentrum dragen het risico op mogelijke kostenoverschrijdingen voor de afbouwkosten, naar rato van de afgesproken verhouding (grofweg 2/3 deel gemeente, 1/3 deel stichting Wijkcentrum Angelslo). Om dit risico te beperken zijn de afbouwkosten door een externe kostendeskundige marktconform doorgerekend aan de hand van het huidige prijspeil, waarbij ook indexering tot start bouw is meegerekend.

5. Financiën

De totale kostenopbouw en verdeling is als volgt:

	Totale kosten	gemeente	Aldi	Wijkcentrum
Casco wijkcentrum (incl. sloop, plankosten)	Voor rekening Aldi			
Afbouw wijkcentrum incl. bijkomende kosten	€ 1.601.131,-	€ 1.090.811,-[2]	--	€ 555.000,-
Inrichtingskosten	€ 350.000,-	€ 100.000	--	€ 250.000[3]
Tijdelijke huisvesting	€ 75.000,-	€ 25.000,-	--	€ 50.000,-
Eenmalige extra kosten als gevolg van tijdelijke verhuizing (o.a. minder inkomsten)	€ 60.000,-	€ 60.000,-		
Aanpassingen openbare ruimte	€ 491.000,-	€ 257.600,-	€ 233.400,-	--
Reservering van 5% onvoorzien over afbouw- en bijkomende kosten gemeente		€ 75.244		
Niet verrekenbare BTW over afbouw wijkcentrum		€ 229.070,-		
Overige bijkomende kosten als leges, plankosten, architect, voorbereidingskosten	Voor rekening Aldi			
TOTAAL ex BTW	€ 6.577.000,-	€ 1.837.625,-	€ 4.159.400,-	€ 655.000,-

[2] Verdeling o.b.v. VO / ruimtestaat: 67 % maatschappelijk (gemeente), 33% commercieel (wijkcentrum)
[3] € 200.000 via fondsen, rest in financiering van de stichting Wijkcentrum Angelslo

Jaarlast gemeentelijke bijdrage

Op basis van het gemeentelijk activabeleid is een berekening opgesteld van de jaarlasten voor de gemeente, uitgaande van annuïtaire afschrijving van de dekking van € 1,5 mln tegen 1,5 % rente conform de nota activabeleid (een krediet van € 595.000,- met een afschrijvingstermijn van 15 jaar, en een krediet van € 985.000,- met een afschrijvingstermijn van 40 jaar). Ook de investering in de openbare ruimte wordt in 40 jaar afgeschreven. Op basis hiervan ontstaat een te dekken jaarlast van in totaliteit circa € 88.000,- (gebouw + openbare ruimte):

Kostenpost	Krediet	Jaarlast rente en aflossing
Krediet afbouw incl BTW, bijdrage inrichtingskosten en bijdrage tijdelijke verhuiskosten / eenmalige kosten als gevolg van tijdelijke huisvesting en onvoorzien	€ 1.580.125,-	€ 77.510,-
Krediet openbaar gebied	€ 257.600,-	€ 10.300,-
TOTAAL	**€ 1.837.625,-**	**€ 87.810,-**

De Stichting Wijkcentrum Angelslo ontvangt momenteel een jaarlijkse bijdrage van € 100.000,- (2021/22). De component gas, water en electra bedroeg in 2020 € 55.000,-. Het nieuwe pand wordt energieneutraal opgeleverd. De daling in energiekosten in de nieuwe situatie wordt in mindering gebracht op de jaarlijkse subsidiebijdrage van het wijkcentrum. Ook is sprake van indexering van huurtarieven, hetgeen eveneens extra opbrengsten genereert. Dit heeft een verdere daling van de subsidiebehoefte tot gevolg.

In de exploitatiebegroting van de nieuwe situatie die is opgesteld door het bestuur van het wijkcentrum zijn deze aspecten meegenomen. Door de afname van de subsidiebehoefte in de nieuwe situatie valt gaandeweg steeds meer budget vrij dat kan dienen ter dekking van de jaarlast van het gemeentelijk aandeel in de investering:

	2024 / 2025	2026	2027 e.v.
Huidige subsidiebehoefte wijkcentrum zonder nieuwbouw	€ 100.000,-	€ 100.000,-	€ 100.000,-
Subsidiebehoefte wijkcentrum nieuwe situatie na niewbouw	€ 65.000,-	€ 55.000,-	€ 50.000,-
Vrijval subsidie	€ 35.000,-	€ 45.000,-	€ 50.000,-
Jaarlast gemeente met vrijval subsidie als (mede) dekkingsbron	€ 52.810,-	€ 42.810,-	€ 37.810,-

Hiermee blijft van de totaal benodigde dekking van € 87.810,- in de eerste jaren na realisatie per saldo een dekkingsvraag over van circa € 53.000,- die naar verwachting in de tijd afneemt tot per saldo circa € 38.000,- vanaf 2027 en verder. Vanzelfsprekend moeten ten aanzien van rente en aflossing de volledige lasten ten bedrage van € 87.810,- geraamd en gereserveerd worden, maar als gevolg van de daling van de subsidiebehoefte betaalt het wijkcentrum feitelijk € 35.000,- tot later € 50.000,- mee door de besparing op energie en indexering van huurtarieven.

De kapitaallasten in 2022 blijven beperkt tot voorbereidingskosten en worden in eerste instantie gedekt via het programma Angelslo. Na borging van de kredieten in de begroting 2023 worden de gemaakte kosten overgeboekt naar en ondergebracht in de investeringskredieten. Daarbij bestaan de kapitaallasten in 2023 uitsluitend uit rente; vanaf 2024 wordt de gehele kapitaallast van € 87.810 in de begroting opgenomen, uitgaande van oplevering en ingebruikname van het nieuwe pand eind 2023.

6. Uitvoering

De direct betrokken partijen zijn doorlopend betrokken bij de planvorming. Omdat een brede informatie-avond momenteel vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk is, zijn de overige belanghebbenden en aanwonenden met een nieuwsbrief geïnformeerd over de stand van zaken. Op het moment dat de coronamaatregelen dat toestaan vindt alsnog een bredere afstemming plaats met de directe omgeving in de vorm van een inloop- dan wel informatie-avond. Vervolgens wordt (na instemming van de raad) de tijdelijke huisvesting van het wijkcentrum opgepakt, worden de planologische procedures tegelijkertijd doorlopen en wordt het oude pand gesloopt. Ondertussen vindt aanbesteding van de nieuwbouw plaats. Naar verwachting kan het nieuwe gebouw eind 2023 in gebruik genomen worden, onder voorbehoud van een positief procedureverloop.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 18 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M. Plantinga-Leenders	H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2022	RA22.0007	B-stuk		22/122	10290-2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022, B&W nummer 22/122;

besluit:

Een krediet van € 1.837.625,- beschikbaar te stellen voor het nieuwe wijkcentrum Angelslo en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten op basis van annuïtaire afschrijving en 1,5 % rekenrente (2023 € 27.555, en vanaf 2024 € 87.810) als volgt te dekken:

- de toekomstige vermindering van de subsidiebehoefte van de Stichting Wijkcentrum Angelslo (gefaseerd oplopend naar € 50.000,- in 2027 en verder);
- het restant ten laste te brengen van de algemene middelen en te verwerken in de begroting 2023 (gefaseerd aflopend naar € 37.810 in 2027 en verder).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 maart 2022.

de griffier a.i., de voorzitter,

I.M. Rozema H.F. van Oosterhout