

Routeformulier college en raad

gemeente harderwijk



Onderwerp: Krediet lokalen Landstede en kantoorruimte nieuwbouw Sypel

NIET INVULLEN

Registratienummer: 02430000057163 / 02430000177088

Paraaf
secretaris:

Algemeen

Datum:	11 februari 2021
Opsteller:	E. Kolk
Telefoon:	0341 411 911
Domein	Samenleving
Domein directeur	Peter de Moor

Tekst voorstel openbaar: ja

Eventuele uitzonderingen:

Indien niet openbaar, redenen:

Is het voorstel inhoudelijk besproken met de
portefeuillehouder: ja

Met wie is overleg gepleegd en wat is het
resultaat: Financiën – Hans Beumer – akkoord
Financiën – Dik Bos – akkoord
Ruimte – Anneke Langenhof / Martin van Hoek - akkoord
Stuurgroep nieuwbouw Sypel - akkoord

College

Portefeuillehouder:	Wethouder Companjen
Is het een besluit ingevolge de WKPb:	nee
Begrotingswijziging:	ja
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	

Raad

Gewenste datum in commissie:	-
Naam commissie:	
Gewenste datum in raad:	22 april 2021

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000057163
Datum:	11 februari 2021
Opsteller:	E. Kolk
Portefeuillehouder:	Wethouder Companjen
Onderwerp:	Krediet lokalen Landstede en kantoorruimte Sypel

Het college van B&W besluit de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met het verstrekken van een extra krediet van € 1.150.000,= voor het project Nieuwbouw Sypel ten behoeve van leslokalen en docentenruimte voor Landstede en een werk/kantoorruimte.
2. De exploitatielasten die hieruit voortvloeien te dekken vanuit geraamde huurinkomsten.
3. In te stemmen met de uitbreiding van de opdracht aanbesteding Nieuwbouw Sypel. Hieraan toe te voegen de opdracht voor de bouw van de extra lokalen en kantoorruimte, waardoor het complex als één geheel integraal ontworpen en gebouwd kan worden.

Het college van B&W besluit:

4. Als krediethouder Dinie Kolk, domein Samenleving, aan te wijzen.

Inleiding

Aanleiding

Bij de planvorming voor de nieuwbouw Sypel is gevraagd aan partijen in Harderwijk om invulling te geven aan het openvallend deel in het complex. Dit deel valt vrij door het verplaatsen van het zwembad naar achteren. O.a. Landstede Sport & Bewegen en GA!, hebben aangegeven behoefte te hebben aan uitbreiding binnen het sportcomplex. Door de raad is in juli 2020 besloten tot de bouw van een sporthal. Samen met Landstede en GA! is vervolgens gekeken naar mogelijkheden voor uitbreiding binnen dit ontwerp.

Alternatieven

Niet beschikbaar stellen van extra middelen, waardoor er geen leslokalen voor Landstede of kantoorruimte wordt gecreëerd.

Beoogd effect

Gebruik maken van de mogelijkheden die er door de nieuwbouw van de Sypel ontstaan, door ook betrokken, maatschappelijke partners een plek te geven binnen het Sypel complex.

Argumenten

1. Het ontwerp van de nieuwbouw Sypel biedt mogelijkheden voor maatschappelijke partners om een plek te vinden binnen het Sypelcomplex.

Landstede

Landstede heeft een eigen gebouw met leslokalen voor de opleiding Sport & Bewegen naast de Sypel. Door de groei van de opleiding en de nieuwe mogelijkheid om de opleiding af te maken in Harderwijk (voorheen alleen 1^e en 2^e leerjaar in Harderwijk) is er dringend behoefte aan extra lesruimte. Landstede gebruikt sinds twee jaar al structureel de multifunctionele ruimtes van de Sypel. Het is wenselijk deze weer beschikbaar te hebben en te kunnen verhuren aan andere gebruikers, zoals oorspronkelijk ook de bedoeling was.

Door een verdieping te plaatsen boven de kleedkamers van de sporthal, kunnen vier leslokalen en een docentenruimte gecreëerd worden voor Landstede. Deze worden verbonden met de huidige verdieping van Landstede waardoor effectief gebruik mogelijk is. Desgewenst kunnen ze op termijn ook afgesloten van elkaar gebruikt worden.

Kantoorruimte

Ten behoeve van de sporthal wordt naast het huidige Landstede gebouw een berging gebouwd. Architectonisch is het wenselijk hier een verdieping op te bouwen zodat de voorgevel één geheel wordt. Anders ontstaat er een “gat” in het gebouw, waar de sporthal achter te zien is. Door het bouwen van kantoorruimte wordt de gevel en het uiterlijk weer een mooi geheel.

De GA! coaches hebben nog geen definitieve werkplek binnen Harderwijk. Hoewel de coaches een deel van hun tijd in de wijk, op school en op het sportpark werkzaam zijn, is er behoefte aan een plek waar gewerkt kan worden en waar overleg en samenwerking kan plaatsvinden. Zij kunnen in deze kantoor/werkruimte hun plek krijgen. De locatie bij de Sypel als sporthart van Harderwijk, is een logische plek voor de GA! coaches.

Risico

Als dekking voor de extra investering die nu benodigd is, moeten de ruimtes verhuurd worden. Vanzelfsprekend kan er nu geen zekerheid geboden worden voor de volledige periode van veertig jaar. Dit brengt enig risico met zich mee.

Er is met Landstede een langlopende huurovereenkomst afgesloten voor 15 jaar met telkens verlenging met vijf jaar. Voor de kantoorruimte is een overeenkomst van vijf jaar afgesloten met GA! Hoewel de overeenkomst met GA! geen zekerheid kan geven, is de verwachting dat op deze A-locatie ook op termijn, indien nodig, andere huurders dan GA! gevonden worden.

Beide delen worden zo ingericht dat ze ook afzonderlijk verhuurd kunnen worden aan partijen die een relatie hebben met sport, bewegen, gezondheid of zorg

2. Uitgangspunt voor de verwerking in de begroting is budgetneutraal. Tegenover de kapitaallasten, exploitatie en onderhoud staan de jaarlijkse huurinkomsten van Landstede en GA!/of andere partijen. De eerste paar jaren levert dit een klein exploitatieverlies op, door indexering zal dit na drie jaar omslaan in een positief resultaat.
3. In de aanbesteding van de aannemer is deze uitbreiding als optie opgenomen. In samenspraak met Landstede en GA! zijn de ontwerpen gemaakt en de mogelijkheden onderzocht. Zodra een besluit is genomen kan de optie voor kantoorgebruik en leslokalen definitief verwerkt worden en meegenomen worden in de aanneemovereenkomst. Deze aanneemovereenkomst zal begin mei definitief worden afgesloten.
4. Het krediet wordt toegevoegd aan het totale project, omdat de Sypel als één geheel ontworpen en gebouwd wordt.

Financiën

Voor de uitbreiding van het project nieuwbouw Sypel met leslokalen voor Landstede en kantoorruimte is een krediet benodigd van € 1.150.000. De exploitatielasten kunnen worden gedekt door huuropbrengsten. Zowel met Landstede Sport & Bewegen als met GA! is een meerjarige huurovereenkomst afgesloten van respectievelijk 15 en 5 jaar. In beide huurovereenkomsten is een optie tot verlenging met telkens 5 jaar opgenomen.

Mocht GA! de huurverplichting niet kunnen voldoen of over vijf jaar geen gebruik meer willen/kunnen maken van de kantoorruimte dan zal naar een andere huurder worden gezocht die verbinding heeft met sport, bewegen, gezondheid of zorg. Gelet op de locatie, de kwaliteit van de ruimte en de huurprijs wordt hierbij geen probleem verwacht.

Echter, er zijn geen garanties te geven voor verhuur gedurende de volledige afschrijvingstermijn.

Mocht er onverhoopt geen verlenging met Landstede kunnen worden aangegaan na 15 jaar, of mochten er geen andere huurders gevonden worden voor de kantoorruimte, dan is de exploitatie niet sluitend.

Aan Domein Ruimte is gevraagd een marktconforme huurprijs te bepalen voor de ruimtes bij de Sypel. En daarbij te betrekken; huren van vergelijkbare panden in Harderwijk en de servicekosten. Er is een huurprijs berekend op basis van de benodigde investering inclusief servicekosten, wat op €98,50 per m2 uitkomt.

De servicekosten zijn relatief laag:

- De nieuwbouw wordt energieneutraal, waardoor er beperkte kosten zijn voor water en elektriciteit.
- De schoonmaak ligt bij de huurder.
- In de huurprijs is rekening gehouden met kosten voor onderhoud en verzekering

I.v.m. de lage servicekosten en de extra administratieve handelingen, is er voor gekozen de servicekosten te betrekken bij de huurprijs.

De huurprijs is marktconform. Ter vergelijking: de bandbreedte van de huur van kantoorruimtes in Harderwijk in 2019-2020, ligt tussen €75 – €175 euro.

Uit de berekening volgt een huurprijs voor Landstede van €27.000,= (273 m2) en een huurprijs voor de kantoorruimte, inclusief berging op de begane grond, van €14.000,= (140m2).

Exploitatiebegroting Uitbreiding project Nieuwbouw Sypel met kantoorruimte en leslokalen

Uitgangspunten

Krediet	€	1.150.000
Afschrijvingstermijn		40 jaar
Rentepercentage		1%

Exploitatiebegroting startsituatie 2023

Kosten			Baten		
Afschrijving	€	28.800	Huuropbrengst Landstede	€	27.000
Rente	€	11.500	Huuropbrengst kantoor	€	14.000
Onderhoud	€	2.000			
Belasting en verzekering	€	1.000			
			Exploitatietekort 1e jaar *	€	2.300
Totaal	€	43.300		€	43.300

*De genoemde bedragen zijn prijspeil 2021 en worden jaarlijks geïndexeerd. Als gevolg van de indexering (afschrijving en rente worden niet geïndexeerd) slaat het exploitatietekort na 3 jaar om van een tekort naar een positief saldo.

De huidige omslagrente bij het opstellen van de begroting 2021 staat op 0%. Veiligheidshalve wordt hier een rente percentage van 1% aangehouden. I.v.m. de omvangrijke steunpakketten van de overheid loopt de rente op de obligatiemarkt op het moment iets op.

Vanuit financiën is bovenstaande exploitatiebegroting opgesteld, berekend op de investering die betrekking heeft op de bouwkosten met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De afschrijvingstermijn van 40 jaar is gebaseerd op de Nota waarderen en afschrijving vaste activa 2019. Er is hier geen sprake van investeringen die een kortere afschrijvingstermijn bevatten, zoals installaties of inventaris. Losse inventaris wordt aangeschaft door de huurder.

In de uitwerking zal een begrotingswijzing gemaakt worden die later wordt samengevoegd tot een integrale begroting voor de Sypel. Daarmee zal het geraamde meerjarig exploitatiesaldo van de Sypel iets wijzigen. Dit zal in de meerjarenbegroting worden aangepast.

Volledigheidshalve wordt het volgende opgemerkt:

De gemeentelijke begroting 2021-2024 laat geen sluitend meerjarenperspectief zien. Om de begroting sluitend te krijgen zullen in 2021 voorstellen worden ontwikkeld. De gemeente is daarom terughoudend met aangaan van nieuwe uitgaven. Nieuwe uitgaven zullen moeten leiden tot aanvullende bezuinigingen. In dit geval lijken de huurovereenkomsten de exploitatielast te dekken.

Uitvoering

Bij besluitvorming wordt de optie definitief meegenomen in de aanbesteding van het zwembad. De uitbreiding wordt dan gelijk gerealiseerd met de oplevering van de sporthal (zomer 2023).

Bijlagen

1. Huurovereenkomst Landstede
2. Huurovereenkomst GA!
3. Boekwerk uitbreiding Sypel