Raadsvergadering d.d. 18 februari 2021

Voorstelnummer 14-2021
Agendanummer 8
Zaaknummer Z21090457
Onderwerp: Project Botter+ Aanvraag investeringskrediet
Portefeuillehouder: Wethouder Tuijp

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

Ten behoeve van het project Botter+ wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met:

1. Het vrijgeven van het investeringskrediet ad € 1.570.000. Benodigd € 1.950.000 minus € 380.000 voorbereidingskrediet voor de bouw van de historische scheepswerf.
2. De investering af te schrijven in 40 jaar.
3. Met ingang van 2023 een structureel exploitatiebudget van € 48.750 per jaar voor de afschrijvingslasten en met ingang van 2022 structurele exploitatiebudgetten van in totaal € 29.600 per jaar (met jaarlijkse indexering)voor de overige structurele exploitatiekosten (eigenaarslasten) beschikbaar te stellen.
4. Met ingang van 2022 (na oplevering) de structurele huuropbrengsten van de drie gebruikers van € 72.600 per jaar (jaar 1) op te nemen in de begroting, welke de kapitaallasten van de investering, de eigenaarslasten en overige exploitatiekosten dekken (over 40 jaar).
5. Er van kennis te nemen dat bovengenoemde per saldo leidt tot een verhoging van het saldo begroting 2022 met € 18.814, met ingang van 2023 gevolgd met een afnemende kleine verlaging van het saldo begroting (de eerste 20 jaar), welke wordt gevolgd door een toenemende kleine verhoging van het saldo begroting (de volgende 20 jaar). Per saldo is sprake van een sluitende exploitatie over 40 jaar.
6. De begroting 2021 en de meerjarenraming als gevolg van bovengenoemde besluiten te wijzigen en de betreffende programmabudgetten van deze begrotingsjaren aan te passen.

Daarnaast kennis te nemen van het Uitvoeringsplan met daarin de uitleg van dit budget neutrale project;

Samenvatting

Tijdens de raadsvergadering van oktober 2019 zijn de kaders voor de nieuw te bouwen Scheepswerf vastgelegd in de Businesscase. In het Uitvoeringsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om binnen deze kaders het project daadwerkelijk te realiseren en te verhuren aan de drie huurders. Deze huurders zijn: De Vereniging Behoud de Volendammer Botters (VBVB), Odion en een Social Firm.

Nu de ontwerpfase afgesloten is, vragen wij uw akkoord op het vrijgeven van het investeringsbudget zodat gestart kan worden met de realisatiefase.

Financiële aspecten

Vanuit de bestuursopdracht en de Businesscase is het uitgangspunt geweest om een kostenneutraal gebouw te realiseren. De genoemde beslispunten passen binnen de financiële kaders die de raad heeft gesteld in de Businesscase in oktober 2019.
Dit houdt in dat de huuropbrengsten de kosten dekken die nodig zijn voor de investering. De investeringskosten bestaan uit de bouwkosten, grondkosten, directiekosten en bijkomende kosten.

©ev 2020

De bouwkosten zijn door de aannemer begroot op basis van het Definitief Ontwerp (incl. installaties). De aannemer heeft gegarandeerd dat de uitwerking van het plan – aanvullingen zijdens opdrachtgever daargelaten – binnen de begroting kan plaatsvinden.

Bouwkosten
De aannemer heeft een begroting van de bouwsom van € 1,76 miljoen (incl. onvoorzien en BTW) afgegeven. Het definitieve ontwerp van het project Botter+ is afgerond en de bouwteamaannemer (Klies&Jozef) heeft gegarandeerd dat de uitwerking van het plan – aanvullingen zijdens opdrachtgever daargelaten – binnen de begroting/prijsvorming kan plaatsvinden.

Investering
Om de historische scheepswerf te kunnen bouwen is een totaal investeringsbudget benodigd van € 2.279.552 (inclusief BTW). Dit is afgerond € 2.280.000 (inclusief BTW). Dit is dus hetzelfde bedrag als tijdens de Businesscase (BC).
De Bottervereniging (VBVB) en de Social Firm hebben voor belaste verhuur geopteerd. Odion kiest hier niet voor. Dit betekent dat de BTW op het deel van de Bottervereniging (VBVB) en de Social Firm van de investering en de exploitatiekosten kan worden verrekend met de Belastingdienst en niet de kostprijs verhoogd. De BTW op het deel van Odion kan niet worden verrekend en is wel kostprijsverhogend. Hierdoor wijzigt het totale benodigde investeringsbudget van € 2.280.000 (inclusief BTW) in € 1.950.0000. Ook wijzigen hierdoor de huurbedragen ten opzichte van de Businesscase. Dit resulteert in lagere huurprijzen voor de Bottervereniging (VBVB) en de Social Firm.

Exploitatielasten
De jaarlijkse afschrijvingslasten worden berekend op € 48.750 (te weten € 1.950.000/40 jaar). Dit is lager dan tijdens de Businesscase (BC) vanwege de verrekening van de BTW.
De jaarlijkse eigenaarslasten (groot onderhoud, OZB, heffingen water en riool, opstalverzekering en administratieve beheerlasten) komen uit op circa € 29.562 (jaar 1). Deze zijn iets hoger geworden dan in de BC. In de BC waren de eigenaarslasten € 28.000 per jaar. De totale oppervlakte van het gebouw is hoger dan in de BC en de post groot onderhoud is iets hoger geworden, daarmee nemen de eigenaarslasten ook toe. De eigenaarslasten zijn 33 euro per m² bvo voor de Bottervereniging (VBVB) en de Social Firm en 39 euro per m² bvo voor Odion. Zie verder hoofdstuk 4 van het Uitvoeringsplan.

Huuropbrengsten
De overeengekomen jaarlijkse huursommen met de drie gebruikers bedragen € 72.600 (in jaar 1).

Over een periode van 40 jaar, met een jaarlijkse index van 1% (een voorzichtige prognose) levert de huur € 3,55 miljoen op. Hiervan is € 1,60 miljoen benodigd voor dekking van het onderhoud/eigenaarslasten (over een periode van 40 jaar). In deze berekening worden de eigenaarslasten jaarlijks geïndexeerd met 1,5%. Dan resteert € 1,95 miljoen voor de totale afschrijvingen, zijnde het investeringsbedrag (over een periode van 40 jaar). Hierdoor worden alle kosten die de gemeente als toekomstig eigenaar van het pand maakt doorgerekend via de huurprijs over een periode van 40 jaar. Hierbij is de eerste 20 jaar sprake van een afnemend klein tekort (-€ 5.713 in jaar 1). Vanaf jaar 21 is sprake van een toenemend klein overschot (uitkomend bij + € 5.434 in jaar 40). Dit levert een sluitende exploitatie op over 40 jaar.

Twee van de drie huurders opteren voor BTW belaste verhuur. Dit zijn de Bottervereniging (VBVB) en de Social Firm. Van beide partijen hebben wij een schriftelijke verklaring ontvangen. Hierin staat

©ev 2020

dat mocht binnen een tijdsbestek van 10 jaar blijken, dat zij niet voldoen aan de eisen voor btw belaste verhuur, dan zal daarvoor een verrekening plaatsvinden.

Samengevat

Via de Netto Contante Waarde methode worden alle kosten die de gemeente als toekomstig eigenaar van het pand maakt doorgerekend via de huurprijs over een periode van 40 jaar. Dit levert een sluitende exploitatie op over 40 jaar.

Reeds beschikbaar gesteld budget

In de begroting 2020 is een bedrag van € 380.000 (excl. BTW) beschikbaar gesteld als voorbereidingskrediet voor de bouw van de historische scheepswerf. Dit voorbereidingskrediet is bedoeld voor activiteiten die een directe relatie hebben met de bouwactiviteiten. Denk hierbij aan architect- en adviseurskosten, grondkosten en bijkomende kosten.

Daarnaast zijn een exploitatiebudget van € 50.000 voor 2020 en van € 40.000 voor 2021 beschikbaar gesteld. Deze posten zijn bedoeld voor activiteiten die niet direct toe te leiden zijn naar de investeringen in het gebouw, maar die wel samenhangen met het project Botter+. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kosten rond de communicatie en fondsenwerving. Ook de voorbereidingskosten van de lijnorganisatie op de komst van de dagbestedings- en werkgelegenheidsactiviteiten via Odion en de Social Firm vallen onder dit exploitatiebudget.

Resumerend stellen wij u voor:

- Een aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 1.570.000. Benodigd € 1.950.000 minus € 380.000 voorbereidingskrediet voor de bouw van de historische scheepswerf.
- De investering af te schrijven in 40 jaar.
- Met ingang van 2023 de structurele afschrijvingslasten van circa € 48.750 te ramen (voor 40 jaar).
- Met ingang van 2022 (vanaf oplevering) de overige structurele exploitatiekosten (eigenaarslasten) van circa € 29.600 per jaar (jaar 1) te ramen (bedragen worden jaarlijks geïndexeerd).
- Met ingang van 2022 (vanaf oplevering) de structurele huuropbrengsten, zijnde € 72.600 (jaar 1) van de drie gebruikers (bedragen worden jaarlijks geïndexeerd) te ramen in de begroting ter dekking van de kapitaallasten van de investering, de eigenaarslasten en overige exploitatiekosten.

Expositie

De beoogde expositie vindt doorgang, mits daar fondsen tegenover staan. De fondsenwerving kan gedaan worden met de (fictieve) inleg van (een gedeelte van) de bouwsom, die de gemeente investeert in het gebouw. Dit biedt een stevige financiële basis om de werving mee te kunnen verrichten.

Afhankelijk van het budget dat er binnenkomt van fondsen en wellicht ook vanuit de provinciale subsidieregeling in het kader van het Ambitie Programma Ruimtelijke Kwaliteit Kustzone Hoorn-Amsterdam*, gaat er een kostenneutraal ontwerp gerealiseerd worden.

*In het Ambitie Programma is de Historische scheepswerf opgenomen als één van de projecten die de bijdraagt aan het verwezenlijken van de ambities en doelen voor de ruimtelijke kwaliteit van dijk, water en ommeland.

©ev 2020

Personele aspecten
De capaciteit die benodigd voor dit project is geborgd in de organisatie.

Risico's
De getekende huurovereenkomsten en de fiattering van de huurprijzen geeft zekerheid dat dit project kostenneutraal gerealiseerd kan worden.

Gevolgde procedure
Met vaststelling van de Businesscase (BC) in oktober 2019 heeft de Raad de kaders meegegeven voor dit project. In februari 2020 is via een aanbestedingsprocedure het bouwteam opgericht. Vanaf eind maart 2020 t/m eind september 2020 is het vlekkenplan uit de BC uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. Alles in co-productie met de toekomstige gebruikers, via ontwerptafels.
Met een intern kernteam zijn de voorbereidingen getroffen voor de werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, de expostiemogelijkheden en het Meester-gezel-project. Voor de werkplekken wordt samengewerkt met Odion en de Social Firm. Voor de expositiemogelijkheden is er samen met de gebruikers een Masterplan opgesteld door Perspekt Studio's. En voor het Meester-gezel-project is er een samenwerking opgezet tussen de Bottervereniging (VBVB), de Triade (technische school in Edam) en een leermeester.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
Op 1 juli 2020 was er een Informatie middag voor direct betrokkenen, waarvoor uitgenodigd waren de directe buren, De Wijkraad Oude Kom en eigenaar van de Marina Haven. Daarnaast staat sinds begin juli 2020, een link naar een informatief filmpje om het ontwerp en het verhaal van de gebruikers aan alle geïnteresseerden te presenteren, op de website van de gemeente. De filmpjes zijn hier te zien; https://www.edam-volendam.nl/portal-home/bouwprojecten-in-edam-volendam_43112/item/het-botter-project-aan-het-slobbeland-13-15_102010.html

Voor het bestemmingsplan voor Slobbeland 15 is een apart traject parallel aan de ontwerpfase doorlopen. Op 22 oktober '20 heeft de Raad ingestemd met dit Bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Slobbeland 15 is inmiddels onherroepelijk.

Om te voorzien in een gebouw, waarin zowel onderhoud ten behoeve van het behoud van de Botters (kwakken) als werkervaringsplaatsen gerealiseerd kunnen worden, is in het coalitieakkoord 2016-2020 (herzien mei 2018) opgenomen dat de gemeente plannen heeft voor het realiseren van een Scheepswerf onder voorwaarden van haalbaarheid en continuïteit. Tijdens het raadsbesluit over de locatiekeuze (september 2018) is besloten dat de gemeente hierbij de rol van opdrachtgever en ontwikkelaar op zich neemt.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
Na de oplevering van het project Botter+ kan een evaluatie worden gedaan.

Bijlagen
Het Uitvoeringsplan met daarin de uitleg van dit budget neutrale project;
Het Masterplan van Perspekt Studio's (zie de bijlage bij het Uitvoeringsplan) t.b.v. het starten van de fondsenwerving

©ev 2020

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
Tijdpad van realisatie:
Ten opzichte van de planning in de Businesscase is er tijdwinst gerealiseerd. De voorbereidende werkzaamheden rond Bestemmingsplan, Omgevingsvergunning en Deelsaneringsplan zijn zoveel als mogelijk parallel op gegaan met de Ontwerpfase via het Bouwteam. Hierdoor zal de Voorbereidingsfase korter duren dan normaal en start de werkvoorbereiding in april 2021 met de saneringswerkzaamheden en het ophogen van het perceel. In juli 2021 start de daadwerkelijke uitvoering van de Scheepswerf. De casco oplevering door de aannemer van het project Botter+ is gepland voor 1 mei 2022.
Indien er fondsen gevonden worden voor de expositiemogelijkheden, dan heeft Perspekt Studio's nog circa 2 weken nodig voor de opbouw op locatie plus uitlichten. Op hetzelfde moment kunnen de huurders hun ruimten afbouwen en inrichten.

Edam-Volendam, d.d. 19 januari 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020