Raadsmemo

Van	: Wethouders ing. L. Mulder en mr. A. Mussche
Afdeling	: Bestuur- & Managementondersteuning
Informant	: Overweg, Gerrit
Betreft	: Raadsmemo toezeggingen locatie Berkenlaan 1
Datum	: 1-3-2022
Registratie nr.	: ADV/22 - 16229
Zaaknummer	: Z34412

Onderwerp

1. Onderbouwing aanvullende dekkingsmiddelen herontwikkeling locatie Berkenlaan 1;
2. Overzicht deelname participatie-bijeenkomsten.

Doel

Het beantwoorden van de toezeggingen op een vraag van raadslid dhr. Kin (SGP-fractie) en de heer De Wee (G.B.-fractie).

Toelichting

In de vergadering van de raad d.d. 15 februari is het voorstel onder nr. ADV 22/16161 (zaaknummer Z34412): Locatie Berkenlaan 1 - vaststellen globaal stedenbouwkundig schetsontwerp opiniërend behandeld.

Daarbij is door het college bij monde van wethouder L. Mulder toegezegd een nadere onderbouwing te geven bij het sub-besluit *"in de begroting 2024 en volgende opnemen van aanvullende structurele dekkingsmiddelen van € 13.125 (basis prijspeil 2022)".*

Daarnaast heeft wethouder Mulder toegezegd een overzicht te verstrekken over de deelname bij de participatie bijeenkomsten.

De onderbouwingen zijn als volgt:

A. <u>Nadere onderbouwing ter beschikking te stellen structurele dekkingsmiddelen</u>

I. <u>Financiële haalbaarheid: oorspronkelijke overeenkomst</u>
Bij het onderzoek naar de financiële haalbaarheid is o.a. overeen gekomen dat bij 30 appartementen de door VechtHorst te betalen jaarlijkse erfpachtcanon gelijk is aan de door de gemeente Staphorst te betalen huur van het nieuwe dienstencentrum ter grootte van 420 m2. Beide getallen worden in de toekomst gelijk geïndexeerd. Daarmee blijft het evenwicht in stand.

II. <u>Aantal appartementen: verminderd</u>
Naar aanleiding van de participatie-bijeenkomsten en het advies van de omgevingskamer wordt door het college voorgesteld het aantal appartementen terug te brengen van 30 naar 25 (model 2C). VechtHorst heeft

aangegeven dat een aantal van 23 appartementen (model 2D) de ondergrens is om dit project financieel te kunnen realiseren. De maatschappelijke bijdrage die VechtHorst levert bestaat voor het grote deel uit het aftoppen van de huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van € 633,25 (prijspeil 2022). Normaal zou een dergelijk appartement een veel hogere huurprijs opleveren.

III. Financiële gevolgen: lagere opbrengst erfpachtcanon

1. *daling opbrengst erfpachtcanon*

Bij te bouwen minder woningen ziet het investeringsmodel er minder gunstig uit omdat over een horizon van 50 jaar moet worden gekeken.

Doordat bij model 2C het aantal appartementen met 5 worden verminderd verdwijnt het evenwicht tussen de te ontvangen erfpacht en de te betalen huur. De te betalen huur blijft gelijk; de te ontvangen erfpacht daalt met € 13.125 zodat dit bedrag aanvullend beschikbaar moet worden gesteld voor het eerst in de begroting 2024.

2. *onderbouwing financiële gevolgen*

Het bedrag ad. € 13.125 bestaat uit meerdere onderdelen die in de ontwikkeling van het plan tot andere kosten en opbrengsten leiden.

a. lagere huuropbrengst

Het minder realiseren van 5 appartementen betekent jaarlijks minder huuropbrengst voor VechtHorst. Een belangrijke post omdat de huuropbrengst de enige inkomstenbron is voor Vechthorst om het project financieel, binnen de kaders, haalbaar te krijgen en mede wordt ingezet voor de te betalen erfpachtcanon.
Het niet hoeven bouwen van 5 woningen drukt de investeringslast, maar er staan ook geen opbrengsten tegenover.
Omdat de (erfpacht) een periode van 50 jaar betreft geeft de lagere totale huuropbrengst een groter nadelig effect dan het niet bouwen van 5 appartementen.

b. kosten die over een lager aantal woningen moeten worden omgeslagen

Er zijn nog meer financiële gevolgen zoals de kosten die gedragen moeten worden door minder appartementen. Denk hierbij aan initiële kosten, zoals :

- voorbereidingskosten (onderzoek, architect, participatietraject, (b.p)procedures e.d) ;
- inrichtingskosten terrein;
- toezicht (projectleiding);

Maar ook structurele kosten, zoals:

- gebruik en onderhoud van de liftinstallatie;
- onderhoud en beheer van bv het terrein.

In dit verband moet ook worden benoemd dat de wettelijke regelgeving en daarbij behorende geldstromen bij het nieuwe dienstencentrum niet gelijk zijn aan die bij de huurappartementen. Dit omdat het dienstencentrum niet ingezet wordt voor volkshuisvesting. Het nadeel hiervan dient ook over het lagere aantal woningen te worden omgeslagen.

c. verlaging aantal appartementen met 7.

Wanneer besloten wordt het aantal appartementen te verlagen met 7 geeft dat een jaarlijks nadeel van: € 16.450.

IV. Realisatieovereenkomst: nadere uitwerking en toetsing

Bovenstaande is gebaseerd op basis van de begin dit jaar bekend zijnde gegevens en gedane aannames. Het besluit van uw raad over het globale stedenbouwkundige schetsontwerp vormt daarbij een concreet vertrekpunt en de basis voor het nog samen te stellen en door uw raad vast te stellen realisatieovereenkomst.
In deze overeenkomst wordt de erfpachtcanon verder uitgewerkt waarbij deze aanvullend wordt getoetst door een derde deskundige.
De Raad van Commissarissen van VechtHorst dient eveneens in te stemmen met de realisatieovereenkomst.

B. Deelname bij de 3 participatie-bijeenkomsten

Het totaal aantal adressen die als omwonenden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de participatie-bijeenkomsten bedroeg 75 adressen. Hiervan behoren tot de Berghorst: 34 adressen. De overige 41 adressen betreffen de direct omwonenden van het huidige dienstencentrum aan de Berkenlaan, Meestersweg, Ebbinge Wubbenlaan en Churchilllaan.

datum bijeenkomst	totaal deelnemers	omwonenden	gebruikers DC
6 december 2021	22	12	10
12 januari 2022	38	23	15
2 februari 2022	30	20	10

Behandeladvies

Deze toelichting/onderbouwing ter kennis te brengen aan de raad zodat deze hierover beschikt bij de besluitvormende bespreking van het voorstel d.d. 8 maart.

Vervolg

n.v.t.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

n.v.t.