

Peilnota

Raadsnummer:	Registratiekenmerk:	444634
Onderwerp:	Peilnota Voorzieningen Nijkerkerveen	
Korte inhoud:	Het Centraal Overleg Voorzieningen Nijkerkerveen ¹ (verder COV) heeft de motie die uw raad in november 2014 heeft aangenomen uitgewerkt. Het college heeft kennis genomen van deze uitwerking en constateert dat er op basis van de uitwerking een aantal richtinggevende uitspraken van de raad nodig zijn om te komen tot een voorstel voor de Voorzieningen Nijkerkerveen.	
Datum:	30 april 2015	Portefeuillehouder: C.J. Windhouwer

Voorstel

Peilpunten:

1. Ten aanzien van exploitatiebegroting van het dorpshuis:
 - a. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat een sluitende exploitatie door de Stichting dorpshuis Nijkerkerveen onvoldoende is onderbouwd?
 - b. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat voor het dorpshuis in Nijkerkerveen niet kan worden afgeweken van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Drank- en Horecaverordening Nijkerk 2014?
 - c. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college om meer inzicht te verkrijgen in reserveringen voor renovatie en vervanging voordat wordt overgegaan tot besluitvorming over het voorzieningencluster in Nijkerkerveen?
2. Ten aanzien van de grondexploitatie:
 - a. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat de Reserve Bouwgrondexploitatie voldoende middelen moet bevatten om het berekend tekort van € 475.000,- in de grondexploitatie voor de vrijkomende locaties te kunnen dekken?
 - b. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat de Reserve Bouwgrondexploitatie voldoende middelen moet bevatten om het risico van € 500.000,- behorende bij de grondexploitatie voor de vrijkomende locaties te kunnen dekken?
3. Ten aanzien van kosten voor tijdelijke huisvesting sport:
 - a. Hoe staat de raad tegenover het reserveren van een bedrag van € 25.000,- ex BTW voor mogelijke incidentele kosten tijdens renovatie van de Baggelaar?
4. Ten aanzien van het dorpsplein:
 - a. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college om geen geld vrij te maken voor de herinrichting van het dorpsplein in Nijkerkerveen?
5. Ten aanzien van de fiscale aspecten van het dorpshuis:
 - a. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college om voor de te investeren bedragen voor het dorpshuis uit te gaan van bedragen inclusief BTW?
6. Ten aanzien van de vraag van het COV tot de verruiming van het dorpshuis:
 - a. Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat de Stichting Dorpshuis Nijkerkerveen de kosten voor een extra investering in het dorpshuis inclusief de daarbij behorende kapitaallasten zelf moet dragen?

¹ Het Centraal Overleg Voorzieningen Nijkerkerveen bestaat uit de volgende partijen: PCO Gelderse Vallei, Hervormde Schoolvereniging Nijkerk, C.J. van Rootselaarschool, J. Calvijnschool, Stichting Bibliotheken Nijkerk, Kerngroep Nijkerkerveen, gemeente Nijkerk, ICSadviseurs

7. Ten aanzien van de verdere uitwerking van de plannen:

- a. Hoe staat de raad tegenover het beschikbaar stellen van € 50.000,- voor de verdere uitwerking van de plannen voor het voorzieningencluster in Nijkerkerveen en de vrijkomende locaties?

Al jaren wordt er gewerkt aan de nieuwbouw van woningen in Nijkerkerveen, daarnaast wordt geïnvesteerd in infrastructuur en een herkenbaar dorpscentrum met voorzieningen. Op 26 september 2013 heeft uw raad het Haalbaarheidsonderzoek Voorzieningen Nijkerkerveen – fase 2 vastgesteld. Daarbij is budget gereserveerd om te investeren in maatschappelijk vastgoed en is het college verzocht om het voorzieningencluster conform model 3 (nieuwbouw 2 scholen, bibliotheek en dorpshuis in 1 gebouw op de locatie van de Calvijnsschool) samen met betrokken partijen uit te werken.

1 Uitwerking model 3

Op 27 november 2014 heeft uw raad de uitwerking van model 3 besproken. Het raadsvoorstel is unaniem verworpen en er is unaniem ingestemd met de motie “Voorzieningen Nijkerkerveen”. In deze motie geeft uw raad aan bereid te zijn:

- eenmalig € 187.000,- beschikbaar te stellen voor de dekking van de kapitaallasten van het dorpshuis;
- de jaarlijkse kosten voor de exploitatie van de bibliotheek voor een bedrag van € 12.558 beschikbaar te stellen door dit bedrag in mindering te brengen op de nog af te spreken korting op de subsidie voor de bibliotheek, mits de bibliotheek zich committeert om het bedrag van € 12.558 te besteden aan de bibliotheekvoorziening in Nijkerkerveen en eventuele meerkosten voor de exploitatie van die bibliotheekvoorziening te dekken uit de bestaande middelen.

De raad wil de bovengenoemde middelen beschikbaar stellen onder de voorwaarden dat:

- Er een beheerstichting wordt opgericht die eigenaar wordt van het dorpshuis en zorgt voor een sluitende exploitatie, zodat er geen exploitatiesubsidie nodig is.
- Deze sluitende exploitatie aannemelijk wordt gemaakt met een uitgewerkt exploitatieplan dat wordt onderbouwd met getekende intentieverklaringen van potentiële gebruikers / huurders.
- De beheerstichting zelf zorgt voor renovatie en vervanging op lange termijn en daarvoor eventuele positieve exploitatieresultaten reserveert.
- Het resterende tekort van circa € 650.000 van de grondexploitatie van de vrijkomende locaties zover mogelijk teruggebracht wordt naar € 0.
- Een mogelijke besparing op de tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van de scholen c.q. voorzieningen van circa € 300.000 in mindering wordt gebracht op deze grondexploitatie.
- Het COV dan wel de beheerstichting uiterlijk 1 april 2015 een plan presenteert dat aan de bovengenoemde voorwaarden voldoet.

De raad heeft het college verzocht om:

- Indien het COV of de beheerstichting uiterlijk 1 april 2015 het hierboven genoemde plan heeft gepresenteerd, uiterlijk 1 juni 2015 een voorstel aan de raad voor te leggen gebaseerd op de uitkomsten van het uitgewerkte plan en de inhoud van deze motie.
- Het COV en/of de beheerstichting gedurende het traject tot 1 april 2015 waar nodig te faciliteren, waarbij zoveel mogelijk zelfwerkzaamheid van het COV en de beheerstichting als uitgangspunt wordt gehanteerd.
- Indien het tekort op de grondexploitatie niet terug kan worden gebracht naar € 0, dit punt voor nadere afweging voor te leggen aan de raad.
- Voor 1 april een inschatting te maken van het bedrag dat nodig is voor de herinrichting van het plein, zodat het een afgerond geheel met de nieuwbouw wordt gevormd en de centrumfunctie van het plein wordt geoptimaliseerd.

2 Uitwerking motie

Het COV heeft de opdrachten uit deze motie uitgewerkt, waarbij:

- de Stichting Dorpshuis Nijkerkerveen verantwoordelijk was voor de uitwerking van het beheer- en exploitatiemodel van het dorpshuis;
- de gemeente naar het optimaliseren van het resultaat van de grondexploitatie heeft gekeken;
- de gemeente een raming heeft opgesteld van de kosten voor de herinrichting van het plein;
- beide scholen en de gemeente hebben gekeken naar een besparing op kosten voor tijdelijke huisvesting;

- het COV, onder voorzitterschap van ICSadviseurs, de algemene coördinatie en afstemming tussen de verschillende opgaven heeft bewaakt en de rapportage over uitwerking heeft verzorgd.

De resultaten van deze uitwerking zijn opgenomen in de notitie “Uitwerking uitvoeringsmodel Voorzieningen Nijkerkerveen” d.d. 14 april 2015 zoals opgesteld door ICS Adviseurs in opdracht van het COV (zie bijlage).

Het college heeft de notitie van het COV bekeken en getoetst aan de voorwaarden en de vragen die uw raad in de motie heeft gesteld. Het college beoogt daarmee voor u als raad alle informatie op een rij te zetten. De toetsing leidt tot een aantal constatering en vragen aan uw raad. Het college acht het in het kader van een goede en zorgvuldige besluitvorming over dit onderwerp noodzakelijk eerst uw antwoord op deze vragen te ontvangen. Op basis daarvan kan vervolgens een besluitvormend raadsvoorstel worden voorgelegd. Met deze peilnota worden deze vragen aan uw raad voorgelegd.

3 Beoordeling uitwerking COV

Onderstaand gaan we in op de voorwaarden en vragen uit de motie. Waar van toepassing neemt het college een standpunt in.

a. Voorwaarden uit uw motie

Voorwaarde 1: Er een beheerstichting wordt opgericht die eigenaar wordt van het dorps huis en zorgt voor een sluitende exploitatie, zodat er geen exploitatiesubsidie nodig is.

Er is een Stichting Dorps huis Nijkerkerveen opgericht. Deze Stichting heeft een exploitatiebegroting opgesteld die ten opzichte van de besluitvorming in november 2014 meer inzicht geeft in het beheer- en exploitatiemodel van het dorps huis. De begroting laat een ruim positief exploitatieresultaat zien.

Standpunt college: aan voorwaarde 1 is voldaan.

Voorwaarde 2: Deze sluitende exploitatie aannemelijk wordt gemaakt met een uitgewerkt exploitatieplan dat wordt onderbouwd met getekende intentieverklaringen van potentiële gebruikers / huurders.

De uitwerking van de exploitatiebegroting van het dorps huis is als volgt:

- De exploitatie is onderbouwd met 5 getekende intentieverklaringen van de beoogde vaste huurders.
- Er is een aantal huurders gevonden die de intentie hebben te huren, maar dat in dit stadium nog niet kunnen bevestigen middels ondertekening van een intentieverklaring.
- Het dorps huis rekent daarnaast op incidentele inkomsten door verhuur ten behoeve van 40 besloten feesten en donaties.

Het college constateert:

- dat van de 5 getekende intentieovereenkomsten Concordia bereid is om de komende 10 jaar ruimte te huren in het dorps huis, UVV heeft getekend voor een periode van 3 jaar. Bij 3 overige intentieverklaringen is niet aangegeven voor hoeveel jaar ruimte van het dorps huis wordt gehuurd.
- dat de incidentele verhuur voor besloten feesten in strijd is met de Drank- en horecaverordening Nijkerk 2014. In artikel 9 van deze verordening is aangegeven dat ter voorkoming van oneerlijke mededinging het verboden is in een paracommerciële inrichting alcoholhoudende drank te verstrekken tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen, of tijdens bijeenkomsten die gericht zijn op personen die niet of niet rechtstreeks bij de activiteiten van de beherende paracommerciële rechtspersoon zijn betrokken. Onder paracommerciële instellingen valt onder andere een dorps huis. In afwijking hiervan mogen er onder voorwaarden jaarlijks ten hoogste 5 bijeenkomsten in een paracommerciële inrichting plaatsvinden. Het college moet deze verordening toepassen en wil daar, ook gezien mogelijke precedentwerking, geen uitzondering op maken. Door het gemis aan inkomsten uit besloten feesten zal de exploitatiebegroting van het dorps huis niet meer sluitend zijn.

Standpunt college: aan voorwaarde 2 is niet voldaan. Het college is van mening dat vanwege de aard, het aantal en de inhoud van de intentieovereenkomsten en de strijdigheid met de Drank- en horecaverordening een sluitende exploitatie onvoldoende aannemelijk is onderbouwd. Het college acht de onderbouwing daarnaast zeer risicovol voor de lange termijn. Op het moment dat de exploitatie niet sluitend is ligt het risico vooral bij de gemeente. Het college wijst in dit kader op de ontwikkelingen rondom het wijkcentrum Corlaer en meer algemeen op het feit dat exploitaties van dorpshuizen elders in het land steeds meer onder druk komen te staan vanwege gebrek aan inkomsten en nieuwe vrijwilligers.

Voorwaarde 3: De beheerstichting zelf zorgt voor renovatie en vervanging op lange termijn en daarvoor eventuele positieve exploitatieresultaten reserveert.

Het college constateert dat uit de notitie die door het COV is opgeleverd niet blijkt dat er voor renovatie of vervanging van het dorpshuis geld wordt gereserveerd.

Standpunt college: aan voorwaarde 3 is niet voldaan. Het college ziet graag dat de Stichting de exploitatiebegroting van het dorpshuis op dit onderdeel aanvult.

Bovenstaande leidt tot het volgende peilpunten met betrekking tot de exploitatiebegroting dorpshuis:

- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat een sluitende exploitatie door de Stichting dorpshuis Nijkerkerveen onvoldoende is onderbouwd?**
- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat voor het dorpshuis in Nijkerkerveen niet kan worden afgeweken van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Drank- en Horecaverordening Nijkerk 2014?**
- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college om meer inzicht te verkrijgen in reserveringen voor renovatie en vervanging voordat wordt overgegaan tot besluitvorming over het voorzieningencluster in Nijkerkerveen?**

Voorwaarde 4: Het resterende tekort van circa € 650.000 van de grondexploitatie van de vrijkomende locaties zover mogelijk teruggebracht wordt naar € 0.

Het tekort in de grondexploitatie van de vrijkomende locaties is teruggebracht van € 650.000,- naar € 475.000,-. In uw motie is aangegeven dat als het tekort op de grondexploitatie niet terug kan worden gebracht naar € 0, dat dit punt voor nadere afweging aan de raad moet worden voorgelegd. Het college wijst erop dat bij het in exploitatie nemen van een grondexploitatie met een berekend tekort, er voor dit tekort een verliesvoorziening moet worden getroffen. Een dergelijk tekort moet worden gedekt uit de Reserve Bouwgrondexploitaties. Op dit moment is deze Reserve niet voldoende gevuld om het tekort te dekken.

In de grondexploitatie zit bovendien een risico van € 500.000,- voor herontwikkeling van de locatie Van Rootselaarschool. Dat risico zit in het voornemen om op deze locatie vrije sector woningen in het dure segment te gaan bouwen. In de huidige woningmarkt is dit woningtype lastig af te zetten. Ervaringen met zeer recente woningverkoop in deelplan 1b en deelplan 2 Nijkerkerveen wijzen dat ook uit. Daarnaast is een centrumlocatie niet de meest aangewezen plek voor dit type woningen. Daarom is dit reëel afzetrisico geschat op € 500.000 ex. BTW. Het college wijst erop dat bij het in exploitatie nemen van een grondexploitatie met een berekend risico, er voor dit risico dekking dient te zijn in de Reserve bouwgrondexploitaties. Op dit moment is deze Reserve niet voldoende gevuld om het tekort te dekken.

Standpunt college: aan voorwaarde 4 is niet voldaan. Het college is van mening dat bij in exploitatie nemen van de grondexploitatie van de vrijkomende locaties in Nijkerkerveen de Reserve Bouwgrondexploitaties voldoende middelen moet bevatten om het verwachte tekort en het risico te dekken.

Bovenstaande leidt tot de volgende peilpunten met betrekking tot de grondexploitatie:

- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat de Reserve Bouwgrondexploitatie voldoende middelen moet bevatten om het berekend tekort van € 475.000,- in de grondexploitatie voor de vrijkomende locaties te kunnen dekken?**

- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat de Reserve Bouwgrondexploitatie voldoende middelen moet bevatten om het risico van € 500.000,- behorende bij de grondexploitatie voor de vrijkomende locaties te kunnen dekken?**

Voorwaarde 5: Een mogelijke besparing op de tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van de scholen c.q. voorzieningen van circa € 300.000 in mindering wordt gebracht op deze grondexploitatie.

Aan deze voorwaarde kan het college niet voldoen. Belangrijkste argument hiervoor is dat voor de kosten van tijdelijke huisvesting in de lopende begroting geen geld is gereserveerd.

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn fors gereduceerd. Dat komt aan de ene kant omdat de kosten voor de tijdelijke huisvesting van de scholen onderdeel zijn geworden van het IHP. Naar de kosten voor tijdelijke huisvesting van sport is kritisch gekeken. Conclusie daaruit is dat voor de periode dat de Baggelaar wordt gerenoveerd er een bedrag van € 25.000 ex BTW voor tijdelijke huisvesting sport (incidentele huur sportvelden/zaal, vervoer etc.) moet worden gereserveerd. Hiervoor is in de lopende begroting geen dekking aanwezig.

Standpunt college: aan voorwaarde 5 kan niet worden voldaan. Het college acht het verstandig om een bedrag van € 25.000,- te reserveren voor incidentele uitgaven gedurende de renovatie van de Baggelaar.

Bovenstaande leidt tot het volgende peilpunt met betrekking tot tijdelijke huisvesting sport:

- **Hoe staat de raad tegenover het reserveren van een bedrag van € 25.000,- ex BTW voor mogelijke incidentele kosten tijdens renovatie van de Baggelaar?**

Voorwaarde 6: Het COV dan wel de beheerstichting uiterlijk 1 april 2015 een plan presenteert dat aan de bovengenoemde voorwaarden voldoet.

Standpunt college: het college concludeert op grond van de beoordeling van voorwaarden 1 tot en met 5 dat niet aan voorwaarde 6 is voldaan.

b. Vragen uit uw motie

In de motie heeft de raad ons college ook een aantal vragen voorgelegd.

Vraag 1: Indien het COV of de beheerstichting uiterlijk 1 april 2015 het hierboven genoemde plan heeft gepresenteerd, uiterlijk 1 juni 2015 een voorstel aan de raad voor te leggen gebaseerd op de uitkomsten van het uitgewerkte plan en de inhoud van deze motie.

Het COV heeft haar notitie op 27 maart 2015 opgeleverd. Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan uw vraag om uw raad een voorstel voor te leggen gebaseerd op de uitkomsten van het uitgewerkte plan en de inhoud van deze motie.

Vraag 2: Het COV en/of de beheerstichting gedurende het traject tot 1 april 2015 waar nodig te faciliteren, waarbij zoveel mogelijk zelfwerkzaamheid van het COV en de beheerstichting als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Het college heeft het COV bij de uitwerking van de motie gefaciliteerd. Er is een bedrag beschikbaar gesteld van maximaal € 4.000,- voor dekking van kosten van het voorzitterschap door ICSadviseur en opstartkosten voor de Stichting dorps huis Nijkerkerveen. Daarnaast is voorzien in ambtelijke inzet en vergaderfaciliteiten.

Vraag 3: Indien het tekort op de grondexploitatie niet terug kan worden gebracht naar € 0, dit punt voor nadere afweging voor te leggen aan de raad.

Eerder in dit voorstel is ingegaan op het onderwerp grondexploitatie en is geconstateerd dat de grondexploitatie niet kan worden teruggebracht naar € 0,-. In dat kader worden in dit voorstel een aantal punten ter nadere afweging aan u voorgelegd.

Vraag 4: Voor 1 april een inschatting te maken van het bedrag dat nodig is voor de herinrichting van het plein, zodat het een afgerond geheel met de nieuwbouw wordt gevormd en de centrumfunctie van het plein wordt geoptimaliseerd.

Er zijn twee inrichtingsschetsen opgesteld welke voldoen aan de wens om het plein een vriendelijker uitstraling te geven, meer gericht op verblijf, waardoor het gebruik van de voorzieningen wordt bevorderd en de centrumfunctie wordt geoptimaliseerd. Op basis van deze schetsen is een kostenraming gemaakt. De kosten voor een dergelijke herinrichting bedragen ca. € 245.000,-. Enige besparing hierop wordt mogelijk geacht maar zal ten koste gaan van de gewenste uitstraling/kwaliteit. Voor deze kosten is in de lopende begroting geen dekking aanwezig.

Standpunt college: Herinrichting van het plein kan een meerwaarde opleveren voor de voorzieningen; maar deze herinrichting is gezien de staat van onderhoud niet noodzakelijk. Gelet op de financiële positie van de gemeente waarbij bezuinigingen nodig zijn, adviseert het college om geen geld vrij te maken voor deze herinrichting.

Bovenstaande leidt tot het volgende peilpunt met betrekking tot het dorpsplein:

- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college om geen geld vrij te maken voor de herinrichting van het dorpsplein in Nijkerkerveen?**

4 Fiscale aspecten dorpshuis

Er bestaat een risico dat zowel de bouwkosten als de exploitatie van het dorpshuis met BTW zullen worden belast en dat deze kosten voor rekening van de gemeente komen. Dit is vooral afhankelijk van de fiscale positie van de Stichting. Hierover moet nog nader overleg plaatsvinden met de Stichting. Het college wil dit risico beperken en daarom voor het dorpshuis bedragen inclusief BTW reserveren, concreet € 226.270,- incl. BTW voor de bouwkosten van het dorpshuis. Dit geldt ook voor de hieraan gerelateerde kapitaalslasten. Bij de verdere uitwerking van de fiscale aspecten van het dorpshuis kan blijken dat dit risico niet aan de orde is, in dat geval levert dit een voordeel op in de begroting.

Bovenstaande leidt tot het volgende peilpunt met betrekking tot de fiscale aspecten

- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college om voor de te investeren bedragen voor het dorpshuis uit te gaan van bedragen inclusief BTW?**

5 Vraag van het COV

De Stichting Dorpshuis heeft een alternatief uitgewerkt waarin de functie van het dorpshuis wordt verbreed met gebruikers die overdag het dorpshuis gebruiken. Hiervoor is een grotere eigen dorpskamer/zaal nodig. De extra eenmalige investering van een dergelijke ruimte bedraagt € 87.141 ex. BTW / € 105.440 incl. BTW. De bijstelling/verruiming van de functie van het dorpshuis is geen onderdeel van uw opdracht aan het college. De Stichting Dorpshuis verzoekt de raad deze functieverruiming en daarvoor benodigde investering in zijn overwegingen te betrekken.

Het college merkt op dat de gevraagde verruiming vooral is gebaseerd op de wens van een aantal organisaties om onder schooltijd de grotere multifunctionele ruimte te huren bij het dorpshuis. Op dat moment kan het dorpshuis niet gebruik maken van deze ruimte, omdat een deel daarvan dan bij de scholen in gebruik is. Het college constateert dat de exploitatiebegroting van het dorpshuis in de grotere variant een ruim positief saldo laat zien wat de vraag rechtvaardigt of het dorpshuis deze verruiming niet zelf kan bekostigen.

Standpunt college: het college stelt dat de Stichting Dorpshuis Nijkerkerveen de kosten voor een extra investering in het dorpshuis inclusief de daarbij behorende kapitaallasten zelf moet dragen.

Bovenstaande leidt tot het volgende peilpunt met betrekking tot de verruiming van het dorpshuis:

- **Hoe staat de raad tegenover het standpunt van het college dat de Stichting Dorpshuis Nijkerkerveen de kosten voor een extra investering in het dorpshuis inclusief de daarbij behorende kapitaallasten zelf moet dragen?**

6 Verdere uitwerking

Als besloten wordt om de nieuwbouw van de voorzieningen in Nijkerkerveen te gaan realiseren worden de plannen voor de diverse locaties in het centrum van Nijkerkerveen uitgewerkt. Hierbij moet onder andere worden gekeken naar:

- Uitwerking fiscale aspecten dorps huis;
- Eigendom voorzieningencluster;
- Ontwerp gebouw voorzieningencluster;
- Kaderstelling herontwikkeling vrijkomende locaties door raad, overleg met direct omwonenden;
- Voorbereiding herontwikkeling vrijkomende locaties;
- Aanbesteding vrijkomende locaties;
- Planologische verankering in één bestemmingsplan.

Voor deze uitwerking is ambtelijke inzet noodzakelijk. Een eerste grove inschatting is dat de kosten hiervan ca. € 50.000 bedragen (ambtelijke uren en producten).

Bovenstaande leidt tot het volgende peilpunt met betrekking tot de verdere uitwerking:

- ***Hoe staat de raad tegenover het beschikbaar stellen van € 50.000,- voor de verdere uitwerking van de plannen voor het voorzieningencluster in Nijkerkerveen en de vrijkomende locaties?***

7 Financieel overzicht

Volledigheidshalve wordt in de onderstaande tabel aangegeven welke bedragen zijn gemoeid in relatie tot de besluitvorming over de Voorzieningen in Nijkerkerveen.

Investeringskosten (ex BTW)			
	Raad sept '13	Motie nov '14	Uitwerking apr '15
Bouw scholen	3.900.000	3.400.000	IHP
Voorfinanciering scholen	1.490.000	1.320.000	IHP
Dorps huis/bibliotheek	1.100.000	330.000	
Dorps huis			226.270 (*)
Bibliotheek			133.000
Renovatie sportzaal	1.500.000	350.000	350.000

(*) bedrag incl. BTW

Eenmalige kosten (ex. BTW)			
Tekort grondexploitatie	2.611.441	653.016	475.000
Herinrichting dorpsplein	pm	pm	245.000
Tijdelijke huisvesting	319.250	306.300	25.000
Kosten uitwerking			50.000
Totaal			795.000

De investeringskosten voor de voorfinanciering en de bouw van de scholen (ca. € 4,7 mio) worden gedekt uit het IHP, de exacte investeringsbedragen zijn afhankelijk van leerlingaantallen en het startmoment van de voorbereiding van de bouw. De investeringskosten voor dorps huis, bibliotheek en renovatie sportzaal bedragen maximaal ca. € 709.270,-.

Daarnaast wordt in dit kader nogmaals gewezen op het reëel risico van € 500.000,- in de grondexploitatie voor de afzet van vrije sector woningen in het dure segment en op de gevraagde extra eenmalige investering van € 87.141 ex. BTW / € 105.440 incl. BTW voor de bijstelling/verruiming van de functie van het dorps huis.

Met het aannemen van de motie Voorziening Nijkerkerveen in november 2014 heeft uw raad besloten de kosten voor de bouw van de bibliotheek te dekken uit de subsidie aan de bibliotheek.

Dekkingsmogelijkheden

Voor de te investeren bedragen in de Voorzieningen in Nijkerkerveen zijn verschillende mogelijkheden voor dekking:

1. Via de Kadernota 2014 zijn de kapitaallasten van de investering van de € 4,4 mio die de raad in september 2013 voor maatschappelijk vastgoed in Nijkerkerveen heeft gereserveerd in de begroting opgenomen. Enerzijds via een stelpost van € 170.000,- voor de kapitaallasten van sportzaal en dorps huis, anderzijds via een stelpost van € 270.000,- voor de voorfinanciering van de scholen. De stelpost van de € 270.000,- is met de besluitvorming over Overheveling buitenonderhoud primair onderwijs in december 2014 onderdeel geworden van het IHP Onderwijs. De stelpost van € 170.000,- is dus nog beschikbaar voor dekking van de kapitaallasten van sportzaal en dorps huis. Uw raad kan besluiten deze middelen ook voor een ander doel in te zetten.
2. Bij de start van de planontwikkeling van deelplan 1 in Nijkerkerveen is met onze partner bij de woningbouwontwikkeling overeengekomen dat € 20,-/m² uitgeefbaar wordt afgedragen in de "Reserve Maatschappelijke Voorzieningen Nijkerkerveen", dit omdat een goed voorzieningenniveau bijdraagt aan de verkoopbaarheid van de woningen. Het is gerechtvaardigd om deze Voorziening in te zetten voor dekking van investeringen in het dorps huis, de sportzaal en/of het dorpsplein. Deze reserve bevat ca. € 60.000,- en is op dit moment nog niet toereikend, dit als gevolg van de vertraging in de woningbouwontwikkeling. Een eventueel tekort kan uit de Algemene Reserve worden voorgefinancierd.
3. De dekkingsbron voor het tekort en het risico op de grondexploitatie is in basis de Reserve Bouwgrondexploitaties, voorwaarde is wel dat deze Reserve voldoende middelen moet bevatten.

Beoogd effect

Het krijgen van input van de raad voor het opstellen van een besluitvormend raadsvoorstel voor de Voorzieningen in Nijkerkerveen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Communicatie

Het COV heeft de motie uitgewerkt, de gemeente is onderdeel van het COV.

Uitvoering

Verzoek de agendacommissie dit onderwerp te agenderen voor de beeldvorming van 4 juni 2015 en de commissie behandeling op 11 juni 2015.

Aan de hand van de uitkomst in het debat volgt nadere uitwerking in een raadsvoorstel. Dit raadsvoorstel zal ter besluitvorming aan u worden voorgelegd in de raad van oktober. Als besloten wordt om de nieuwbouw van de voorzieningen in Nijkerkerveen te gaan realiseren, dan ziet de planning er globaal als volgt uit:

- Laatste kwartaal 2015: overleg met omwonenden, vaststellen kaders herontwikkeling vrijkomende locaties Concordia en Van Rootselaar school, afspraken eigendom, gebruik dorps huis, scholen
- Begin 2016: planvorming scholen, dorps huis, locaties Concordia en Van Rootselaarschool
- Medio 2016: bestemmingsplan scholen, dorps huis, locaties Concordia en Van Rootselaarschool
- Medio 2017: start bouw scholen, dorps huis
- Medio 2018: start realisatie vrijkomende locaties

Bovenstaande planning is gebaseerd op geen bezwaren en/of beroepsprocedures.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

de heer mr. drs. G.D. Renkema