

Aan de gemeenteraad



Zaaknummer : 2011-007865
Programma : Economie en toerisme /cultuur, recreatie
en sport.
Onderwerp : Kredietvoorstel dorpskantoor Rijnsburg

Katwijk, 13 november 2012.

Inleiding

In 2011 is bij het vrijkomen van het voormalige servicepunt Rijnsburg bepaald, dat het oudbouwdeel van het gebouw zal worden ingezet om daar een gemeenschapshuis in te realiseren voor de inwoners van de kern Rijnsburg. De planvorming voor het gemeenschapshuis verkeert in de realisatiefase en thans staat de organisatie van de exploitatie (horeca en beheer) en de inrichting van het gebouw centraal. Naar verwachting wordt het gemeenschapshuis in april 2013 opgeleverd.

Het nieuwbouwdeel van het voormalige gemeentehuis staat sinds het vertrek van de ambtelijke organisatie te koop en sinds juni jl. staat het gebouw ook te huur. Tot op heden heeft dit niet tot een serieus bod tot koop of huur van dat deel van het gebouw geleid.

Sinds juni zijn wij in gesprek met een onderneming die een plan heeft ontwikkeld voor de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw in het gebouw, waar startende ondernemers en ZZP-ers voor een abonnementsbedrag per maand een volledig ingerichte werkplek kunnen huren. In dat plan worden de maatschappelijke functies geconcentreerd op de begane grond en de werkplekken op de bovenetage van het gebouw. De oorspronkelijke scheiding tussen het oud- en nieuwbouwdeel valt hierdoor weg en er kan synergie worden bereikt door gemeenschappelijk op te trekken in de exploitatie en het beheer van het gebouw.

Wij vinden het plan interessant en denken dat hier mogelijk een impuls van uitgaat voor de economie van het dorp. Inmiddels hebben wij door een extern bureau een marktanalyse laten doen, waaruit is gebleken dat de markt voldoende groot / er voldoende kansen zijn in het verzorgingsgebied voor de exploitatie van flexibele werkplekken met een goede horecavoorziening in het multifunctioneel centrum.

Een en ander is informeel afgestemd met de voormalige klankbordgroep en aldaar was enthousiasme voor het plan. Ook de gebruikersgroep, met daarin de toekomstige huurders van het gemeenschapshuis, ziet kansen liggen in de ontwikkeling van een dorpskantoor in het gebouw.

Gezien deze uitkomsten hebben wij op 6 september jl. een projectopdracht "De Burgt" vastgesteld, waarin is bepaald dat wordt onderzocht op welke wijze aan de reeds besloten functies ontmoeten, ontspannen en verbinden in het per 1 april 2013 te realiseren gemeenschapshuis de functie "kantoren" kan worden toegevoegd door inzet en verhuur van het nieuwbouwdeel van het gebouw waarbij er wordt gestreefd naar synergie in de exploitatie en horeca door het delen van gemeenschappelijke diensten in het gebouw.

Belangrijk element in de uitwerking van het dorpskantoor is, dat dit aansluit op het tijdspad, zoals dat voor het gemeenschapshuis is vastgesteld. Om die reden hebben wij tijdelijk de onderhandelingen over de verhuur van het kantoorconcept opgeschort en besloten de expertise van deze onderneming in de stichting en oprichting van het kantoorconcept in te huren. Als "fase 2" zal in het 1^e kwartaal van 2013 de verhuur dan wel aanbesteding van het dorpskantoor worden opgepakt.

Voor het dorpskantoor is inmiddels een ontwerp opgesteld, waarin op termijn 69-87 vaste werkplekken en 19-28 flexibele werkplekken kunnen worden gerealiseerd. In de bijlage 1 treft u het ontwerp aan.

Beoogd resultaat

Een krediet beschikbaar stellen van € 455.000,- voor de stichtingskosten van een dorpskantoor op de bovenetage van "De Burgt". De kosten van groot onderhoud aan de nieuwbouwvleugel ad € 256.000,- ten laste brengen van de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen.

Argumenten

Verruiming maatschappelijke betekenis voormalige servicepunt

Aan de functies ontmoeten, ontspannen en verbinden wordt de functie werken toegevoegd, waardoor het gebouw voor de inwoners van de kern Rijnsburg aantrekkelijker wordt.

Verrijking doelstellingen gebouw – impuls economie

Aan de planvorming wordt de functie werken toegevoegd, waardoor het plan op zich "steviger" wordt. Deze uitbreiding van het voorzieningenniveau geeft mogelijk een impuls aan de economie van het dorp. De realisatie van een combinatie gemeenschapshuis en dorpskantoor is dusdanig aantrekkelijk, dat de voorbereidingen aan de planvorming in ieder geval worden voortgezet. Mocht er niet tot overeenstemming worden gekomen met de ondernemer dan is de weg vrij om een andere partner voor het dorpskantoor aan te zoeken of het zelf te organiseren.

Ondersteuning startende ondernemers

In het "dorpskantoor" worden straks volledig ingerichte en gefaciliteerde werkplekken aangeboden tegen een betaalbare prijs. Op deze wijze worden startende ondernemers en ZZP-ers in de gelegenheid gesteld om in een aantrekkelijke omgeving te werken, te vergaderen en hun klanten te ontvangen. Startende ondernemers worden met dit concept in hun ondernemen gesteund. Naar verwachting gaat van dit concept een positieve werking uit voor de bedrijvigheid in deze sector in onze gemeente.

Professionalisering en synergie door samenwerking

In de exploitatie en horeca wordt geopteerd voor vergaande samenwerking tussen het dorpskantoor en het gemeenschapshuis. Door de verruiming van de doelstelling / functies in het gebouw zal het aantal bezoekers toenemen, waardoor de organisatie van de horeca en exploitatie van het gebouw professioneler kan worden georganiseerd. Door samenwerking met de investeerder ontstaan er kansen voor kostendeling / reductie in de exploitatie en het beheer van gebouw.

Wegnemen leegstand nieuwbouwdeel

Het nieuwbouwdeel staat reeds geruime tijd leeg. Tot op heden hebben zich weinig geïnteresseerden gemeld voor aankoop van het gebouw. De huidige vastgoedmarkt is weinig dynamisch, waardoor de kans op snelle verkoop van het nieuwbouwdeel klein lijkt. Verhuur kan daarom aantrekkelijk zijn en genereert inkomsten voor onze begroting. Door de mogelijkheid tot verhuur van het gebouw voor de realisering van werkplekken wordt de dreiging van langdurige leegstand in het nieuwbouwdeel weggenomen.

Ruimte voor zorgpartijen

Met de komst van het dorpskantoor wordt een andere indeling van functies voorgestaan. De CJG partners en andere zorggerelateerde partijen kunnen hierdoor blijvend in de nieuwbouwvleugel van het gebouw worden gehuisvest op de begane grond met een eigen entree. Bovendien ontstaat er meer ruimte voor nog nieuwe zorgpartijen.

Kantttekeningen

Risico op vertraging oplevering gemeenschapshuis

De oplevering van het gemeenschapshuis is in april 2013 gepland. Ter voorkoming van vertragingen wordt thans een twee sporen beleid gevoerd. Daarin wordt gestreefd de planvorming voor het gemeenschapshuis zoveel als mogelijk volgens het oorspronkelijke plan en planning voort te zetten, maar wel gaande het project tot aanpassing van het definitief ontwerp op de planvorming voor het dorpskantoor te komen. Er kan niet worden uitgesloten dat de planvorming door de omschreven wending enigszins vertraging oploopt. Een en ander zal goed worden afgestemd met de toekomstige gebruikers van het gemeenschapshuis

Door nieuwe verdeling / indeling van het gebouw wordt het gemeenschapshuis groter

Door de nieuwe onderverdeling; maatschappelijke functies op de begane grond en het dorpskantoor op de etage komen er per saldo meer vierkante meters bij het gemeenschapshuis. De nieuwbouwvleugel omvat 250 vierkante meters meer dan de ruimte in het oudbouwdeel. Het gaat met name om de vergaderruimten Maximazaal en de Spinozazaal alsmede de verkeersruimte van de voormalige dienstingang naar de hal. Er komt een extra ruimte voor de horeca, die aan de horecaexploitant wordt doorgerekend in de huur. Voor de overige extra ruimte zullen nieuwe huurders worden aangezocht.

Huuropbrengsten zijn voor een deel nodig om de kosten van projectondersteuning te bekostigen

Aan de inhuur van projectondersteuning in de opzet en organisatie van het dorpskantoor zijn kosten verbonden. Voor een deel van deze kosten is de dekking geregeld. Dan er in 2013 nog een verschil van € 42.662,--. Dit bedrag zal ten laste komen van de huuropbrengsten dorpskantoor 2013.

Risico dat huuropbrengsten achterblijven

In het dorpskantoor worden 69 vaste en (maximaal) 28 flexwerkplekken gerealiseerd. Wij hebben er vertrouwen in dat er voldoende belangstelling is voor de kantoorwerkplekken, maar dat kunnen wij niet met zekerheid vooraf vaststellen.

Gemeente draagt alle financiële risico's

De gemeente neemt alle ontwikkelrisico's op zich. Indien het kantoorconcept succesvol is, zal er naar verwachting voldoende belangstelling zijn om het concept te exploiteren. Als de vraag naar werkplekken minder blijkt, zullen de huuropbrengsten achterblijven en zal de inzet van het pand voor het kantorenconcept mogelijk heroverwegen moeten worden.

Middelen

Kosten

De investeringskosten verbonden aan het geschikt maken van het gebouw voor gebruik (groot onderhoud) bedragen € 256.000,-- en de kosten van stichting en inrichting van het dorpskantoor bedragen in € 455.000,- exclusief BTW. In totaal is sprake van een investering van € 711.000,--. Omdat straks een met BTW belaste huur in rekening wordt gebracht bij de huurders en de exploitant van het dorpskantoor is er geen BTW verschuldigd over de investeringskosten.

Uitgaande van een 20 jarige afschrijving bedraagt de gemiddelde kapitaallast van de investering van € 455.000,- jaarlijks € 33.141,-. Daarnaast is nog er sprake van de lopende lasten voor het nieuwbouwdeel. De gemiddelde kapitaallasten van de lopende investeringskosten bedragen € 50.000, --. De kale huur komt daarmee op een bedrag van € 103,44 per m2.

Exploitatiekosten

Voor de exploitatiekosten is aangesloten op het rekenmodel voor multifunctionele gebouwen, zoals dat ook voor de bepaling van het tarief van het gemeenschapshuis is gebruikt. Met toepassing van deze systematiek bedragen de all-in exploitatiekosten € 99,37 per m2 verhuurbare vloeroppervlakte. Uitgaande van dit bedrag bedragen de exploitatiekosten voor het dorpskantoor $1.182 \text{ m}^2 \text{ VVO} \times € 99,37 = € 117.451,-$.

Voorziening onderhoud gebouwen

Uitgangspunt bij de begroting 2013 was dat het nieuwbouwdeel van het gemeenschapshuis zou worden verkocht. Met het groot onderhoud is daarom in het meerjarenonderhoudsplan geen rekening meer gehouden. Doordat het nieuwbouwdeel gemeentelijk eigendom blijft, dient de voorziening voor deze kosten opgewaardeerd te worden. De voorziening wordt daartoe bij de jaarrekening 2012 met een bedrag van € 256.000,- verhoogd.

In de exploitatiekostenopbouw (zie bijlage 3) is in de kostendekkende huur een bedrag van € 27,- per m2 BVO opgenomen, waaruit het eigenaarsbeheer kan worden bekostigd. Deze kosten maken onderdeel uit van de post exploitatiekosten dat u in het onderstaande overzicht aantreft. De budgettaire aanpassing zal worden betrokken bij de opstelling van de kadernota 2014.

Exploitatieoverzicht

	2013	2014	2015	2016	2017
lopende kapitaallasten	€ 50.009	€ 50.009	€ 50.009	€ 50.009	€ 50.009
nieuwe kapitaallasten	-	€ 33.141	€ 33.141	€ 33.141	€ 33.141
exploitatiekosten	€ 58.726	€ 117.451	€ 117.451	€ 117.451	€ 117.451
meerjarenonderhoudsplan					
dekking inhuur projectondersteuning	€ 42.700	-	-	-	-
Eenmalige kosten promotie	€ 40.000				
Subtotaal					
	€ 191.435	€ 200.601	€ 200.601	€ 200.601	€ 200.601
Kostendekkende huur	€ 100.301	€ 200.601	€ 200.601	€ 200.601	€ 200.601
Saldo	€ 91.134	0	0	0	0

Vanaf 2014 wordt voor het eerst de gehele kapitaallast opgenomen in de begroting. Wel is rekening gehouden met een half jaar exploitatiekosten voor het dorpskantoor.

Dekking

In bijlage 4 treft u een voorstel voor wijziging van de begroting nummer 3 aan. Uit het voorgaande overzicht blijkt, dat het dorpskantoor vanaf 2014 budgettair neutraal verloopt.

Uitvoering

Nadat uw raad heeft ingestemd met het kredietvoorstel zal het dorpskantoor verder worden uitgewerkt. Wij streven daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op het tijdpad van het gemeenschapshuis.

Bijlage(n)

1. Ontwerp dorpskantoor
2. Raming investeringskosten dorpskantoor
3. Exploitatiekostenopbouw
4. Berekening kostendeekkende huur
5. Begrotingswijziging 3

Burgemeester en wethouders van Katwijk,
De secretaris De burgemeester

Raadsbesluit

Zaaknummer : 2011-007865
Programma : Economie en toerisme
Onderwerp : Kredietvoorstel dorpskantoor De Burgt

De raad van de gemeente Katwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 13 november 2012.;
gelet op artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet;

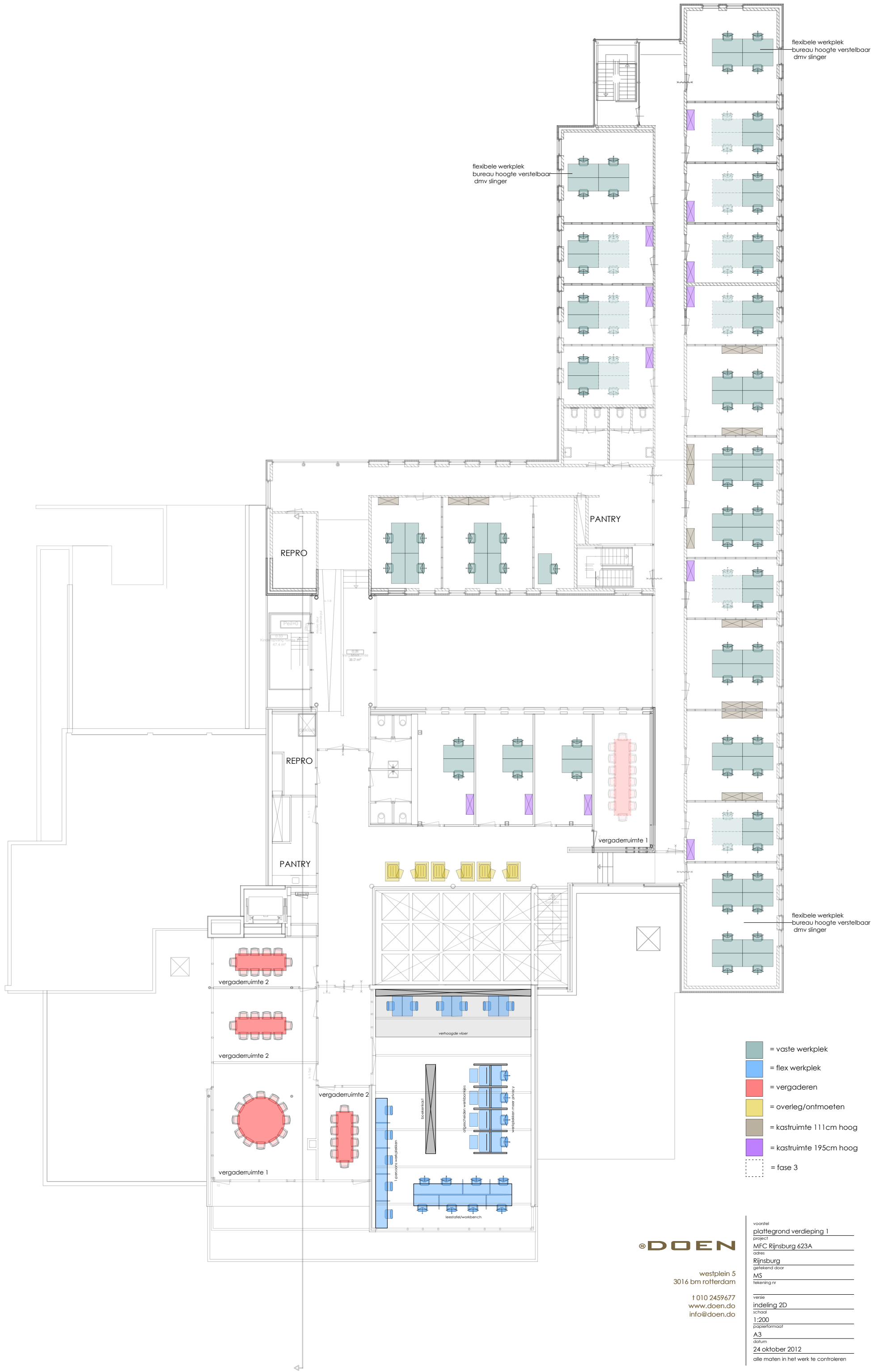
B E S L U I T :

1. Voor de kosten van verbouwing van de nieuwbouwdeel van het voormalige gemeentehuis Rijnsburg tot een dorpskantoor een krediet van € 455.000,- beschikbaar te stellen;
2. De dekkingstekorten van dit voorstel dekken uit het binnen de meerjarenbegroting gereserveerde nieuw beleid 2013;
3. De budgettaire consequenties van dit voorstel via de 3^e begrotingswijziging verwerken in de meerjarenbegroting.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk
in zijn openbare vergadering van

De griffier

De voorzitter



Bijlage 2 Investeringsraming dorpskantoor

bouwkundige aanpassingen	138.270,00	
Inrichtingskosten		kosten aanschat 1e fase. Kosten 2e fase € 43,000 en 3e fase € 24,000.
Beamer + koffiezetapparaat	90.600,00	Optie om meubilair te leasen. Kosten per jaar € 14,400
W-installaties	5.000,00	
(volgens raming H. Trippe)	68.728,50	
E-installaties	68.321,00	
(volgens raming H. Trippe)	5.000,00	
Sleutelplan	3.500,00	
(volgens raming S. Plat)		
Beheer / inregeling ICT		
Projectmanagement / adviseurs		
reeds gemaakte kosten	15.000,00	
- architect	10.000,00	
- constructeur	2.000,00	
- aanbestedingsgereed pve interieur	7.000,00	
- directievoering en toezicht	5.000,00	
Leges aanpassing omgevingsvergunning?	10.000,00	
Car verzekering	1.500,00	
Aansluitkosten glasvezel		indien dit via de gemeente kan worden geregeld,
Onvoorzien	5.000,00	worden deze kosten bespaard.
	20.000,00	
Subtotaal investeringskosten	454.919,50	
BTW 21%?	86.434,71	Geen BTW, indien verhuurtarief met BTW belast
Totaal	541.354,21	
Promotiekosten	40.000,00	Eenmalig om dorpskantoor op te starten
Kosten onderhoud nieuwbouwvleugel		
bouwkundige kosten	21.000,00	
1.304 m2 - 528 m2 = bvo x € 55,- tapijt	71.720,00	
1.304 m2 - 528 m2 bvo x € 15,- schilderwerk	19.560,00	
advieskosten adviseurs	7.000,00	
W-installaties	68.728,50	
E-installaties (volgens raming H. Trippe)	68.321,00	
Totaal onderhoud	256.329,50	
Totale investeringskosten	711.249,00	

Bijlage exploitatiekostenopbouw

	€ per m2 BVO (bron:ICS)		€ per m2 BVO (bron:BMC)		Aanname berekening
technisch beheer (eigenaar)					
1. onderhoud					
groot onderhoud (bouwkundig en installatietechnisch)	€	11,00	€	15,20	
klein onderhoud	€	11,00	€	12,25	
2. verzekering	€	3,00			
opstal			€	1,12	
glas			€	2,00	
inboedel/inventaris					
WA					
3. belastingen			€	2,00	
reinigingsrecht	€	1,50			
rioolrecht					
OZB	€	1,86			
OW					
totaal technisch beheer	€	28,36	€	32,57	€ 30,00
facilitair beheer					
1. gas, water,licht	€	15,00	€	9,20	
2. schoonmaak	€	15,00	€	17,50	
3. afval					
4. ict					
onderhoud					
abonnement					
licenties					
sleutelbeheer					
beveiliging	€	1,50	€	1,20	
overige facilitaire kosten			€	4,50	
totaal facilitair beheer	€	31,50	€	32,40	€ 32,00
				€	28,07
beheerderskosten					
Inhoudelijke programmering (regie)					
verhuurkosten					nvt
totaal programmabeheer					
TOTAAL GENERAAL	€	59,86	€	64,97	Dorpskantoor
					€ 90,07 per m2 BVO (BVO bovenetage = 1,304 m2)
					€ 99,37 per m2 VVO (VVO bovenetage = 1,182 m2)
					exploitatiekosten dorpskantoor:
					1.182 m2 VVO x 68,40 = € 117.451,28
inrichting					
telefonie	350 per werkplek				
interne ict infrastructuur	450 per werkplek				
....					

Bijlage 4 Berekening kostendekkende huur nieuwbouwdeel

Opbouw kostendekkende huur

Kapitaallasten

- lopende investering		50.009,00
- nieuwe investering ad	455.000,00	33.141,06
Totale kapitaallasten		€83.150,06

Servicekosten incl. eigenaarsbeheer

Servicekosten 1.182 m2 x	€ 99,37	€ 117.451,28 (inclusief bijdrage beheerder)
Totaal kostendekkende huur 1 jaar		€200.601,34

Huurberekening per m2 vvo

Kapitaallasten	€ 70,35	
Technisch beheer	<u>€ 33,10</u>	
Kale huur	€	103,44
Servicekosten (incl. beheerder)	<u>€</u>	<u>66,27</u>
Huur all in		€169,71

BW nr. 3 van het begrotingsjaar 2013

Raadsvoorstel 20 december 2012

LASTEN						Meerjarenraming			BATEN					Meerjarenraming			
Kosten plaats	Kosten soort	Kostensoort en omschrijving	i of s	Mutatie van de begroting	Nieuw begrotings bedrag	mutatie bedrag 2014	mutatie bedrag 2015	mutatie bedrag 2016	Kosten plaats	Kosten soort	Kostensoort en omschrijving	i of s	Mutatie van de begroting	Nieuw begrotings bedrag	mutatie bedrag 2014	mutatie bedrag 2015	mutatie bedrag 2016
1310004 631004095	4333000 4610000	Dorpskantoor Programma 3: Cultuur, recreatie en sport Investeringswerken Kapitaallasten (nieuw)	i s	455.000 0	455.000	33.150	33.150	33.150									
631004020 631004020	4343000 4300000	Overige uitgaven Inhuur derden (Get Gripp)	s i	98.750 42.700	98.750 42.700	117.450 0	117.450 0	117.450 0									
663010011 631004095	4610000 4610000	Kapitaallasten (oud) Kapitaallasten (oud)	s s	-50.000 50.000	107.950 50.000	-50.000 50.000	-50.000 50.000	-50.000 50.000									
									663010011	8321000	Huur gebouwen <i>Oude kapitaallasten waren al openomen in mjb 2013 met huuropbrengsten als dekkingsmiddel</i>	s	50.000	-55.700	50.000	50.000	50.000
									631004020	8321000	Huur gebouwen	s	-100.300	-100.300	-200.600	-200.600	-200.600
500000011 500000011	4210001 4230000	Bedrijfsvoering Rente langlopende leningen Afschrijvingen	s s	0 0		10.400 22.750	10.400 22.750	10.400 22.750	500000011	8610000	Bedrijfsvoering Kapitaalslasten	s	0		-33.150	-33.150	-33.150
692200011	4003012	Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien Stelpost lasten nieuw beleid	i	-91.150	444.100	0	0	0									
											Datum collegebesluit: 13 november 2012 Zaaknummer: 2011-007865 Portefeuillehouder: W. van Duijn/G. Mostert						
0 0 455.000 0 455.000		Gewone dienst Verdeeldienst Order/kredieten Reserves en voorziening		50.300 0 455.000 0 505.300		150.600 33.150 0 0 183.750	150.600 33.150 0 0 183.750	150.600 33.150 0 0 183.750			Gewone dienst Verdeeldienst Order/kredieten Reserves en voorziening		-50.300 0 0 0 -50.300		-150.600 -33.150 0 0 -183.750	-150.600 -33.150 0 0 -183.750	-150.600 -33.150 0 0 -183.750
Totale lasten												Totale baten					