

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	:	2018/65
BABS nummer	:	18268
Presidium d.d.	:	22-08-2018
Ronde/Sessie:	:	
Datum Ronde/Sessie:	:	
Raadsvergadering d.d.	:	
Portefeuillehouder	:	J. van Katwijk (Eemnes)
Vorbereid door	:	Ronald Van Klooster, Gemeente Eemnes, toestel: 166

Onderwerp	:	Krediet voor de aankoop, verbouw en verhuur van de plint Eemhof
Voorgesteld besluit	:	De raad besluit: 1. Een krediet ad € 4.024.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop en herontwikkeling van de Eemhof 2. De grondexploitatie Eemhof af te sluiten en de boekwaarde mee te nemen in de totale investering Herontwikkeling Eemhof 3. De 22e begrotingswijziging 2018 vast te stellen 4. De geheimhouding te bekrachtigen op Bijlage 1, Specificatie krediet Eemhof

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_18268.doc

Bijlage: Geheim Bijlage 1 Specificatie krediet Eemhof

Bijlage: Bijlage 2 Kopie van 22e begrotingswijziging 2018 Herontwikkeling Eemhof

Bijlage: Raadsbesluit krediet aankoop, verbouw en verhuur Eemhof

Onderwerp

Krediet voor de aankoop, verbouw en verhuur van de plint Eemhof.

Geheim of openbaar

Zowel het collegevoorstel als het raadsvoorstel zijn openbaar.

Bijlage 1, Specificatie krediet Eemhof, is op grond van de Wet openbaarheid van bestuur geheim omdat het informatie bevat die de onderhandelingspositie van de contractpartijen van zowel de koop/aannemings- als de huurovereenkomst nadelig kunnen beïnvloeden in toekomstige contractbesprekingen.

Besluiten

Het college stelt de raad voor om:

1. Een krediet ad € 4.024.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop en herontwikkeling van de Eemhof
2. De grondexploitatie Eemhof af te sluiten en de boekwaarde mee te nemen in de totale investering Herontwikkeling Eemhof
3. De 22e begrotingswijziging 2018 vast te stellen
4. Gelet op het bepaalde in artikel 55 van de Gemeentewet op grond van het belang genoemd in artikel 10, onder f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, geheimhouding op te leggen omtrent Bijlage 1, Specificatie krediet Eemhof

De raad besluit:

1. Een krediet ad € 4.024.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop en herontwikkeling van de Eemhof
2. De grondexploitatie Eemhof af te sluiten en de boekwaarde mee te nemen in de totale investering Herontwikkeling Eemhof
3. De 22e begrotingswijziging 2018 vast te stellen
4. De geheimhouding te bekrachtigen op Bijlage 1, Specificatie krediet Eemhof

Inleiding

Op 19 februari 2018 heeft de raad in een besloten vergadering onder voorwaarden besloten om de plint van de Eemhof aan te kopen. Voor deze aankoop is krediet beschikbaar gesteld. Op 26 maart 2018 is de raad via een geheim memo geïnformeerd over de voortgang en heeft u onder andere besloten een persbericht uit te brengen als alle noodzakelijke akten zijn gepasseerd bij de notaris. Op 29 maart 2018 is het persbericht verstuurd waarna aansluitend de bouwwerkzaamheden zijn gestart.

Na ruim vijf jaar leegstand wordt met de aankoop en verbouw van de winkelplint van de Eemhof een volgende stap gezet op weg naar de realisatie van een woonzorgcomplex voor mensen met dementie. Het betreft 24 studio's en drie huiskamers. Deze 24-uurs zorgvoorziening sluit aan bij de zorgvraag die ook in Eemnes de komende jaren naar verwachting zal toenemen. In Amaris Zorggroep is een solide huurder gevonden. Amaris beschouwt deze voorziening als een welkome aanvulling op haar dienstverlening. Van der Wardt Bouwgroep is verantwoordelijk voor de bouwwerkzaamheden en levert in het eerste kwartaal van 2019 de studio's op. De bouwwerkzaamheden verlopen volgens planning, direct na de zomer wordt het hoogste punt bereikt en oplevering aan Amaris is voorzien in april 2019.

Op grond van de gemeentewet (artikel 190 en 192) en de Algemene wet Bestuursrecht (artikel 3:40) mag het krediet voor de aankoop en verbouw pas rechtmatig beschikbaar worden gesteld nadat dit besluit openbaar is bekendgemaakt. Dit voorstel voorziet daarin.

Doel

Na besluitvorming over dit voorstel is het krediet rechtmatig beschikbaar gesteld.

Toelichting besluit (argumenten)

Specifiek met betrekking tot het besluit over het krediet is het noodzakelijk dat het college rechtmatig kan beschikken over het krediet en dat duidelijk is binnen welk financieel kader het college kan opereren. Als dit niet het geval is, is er sprake van begrotingsonrechtmatigheid hetgeen onwenselijk is.

In algemene zin kan over de aankoop, verbouw en verhuur gesteld worden dat de winkelplint op de begane grond van de Eemhof al sinds de in gebruik name van De Minnehof leeg stond en verpauperde. Amaris, de Diaconie en Van der Wardt voerden al enkele jaren overleg gericht op de totstandkoming van het woonzorgcomplex voor dementerende ouderen. Na het terugtrekken van de Diaconie eind 2017 is het initiatief in een impasse geraakt. Door onder voorwaarden in de plaats te treden van de Diaconie kon de leegstand worden opgeheven en de herbestemming worden gerealiseerd. Hiertoe is de externe bouwbegeleider van de Diaconie door de gemeente overgenomen, zodat direct een doorstart gemaakt kon worden. Ook de vergevorderde koop/aannemingsovereenkomst, huurovereenkomst en bestekken en tekeningen zijn overgenomen.

De voorgenomen omvorming van winkelcentrum Eemhof tot een woonzorgcomplex voor cliënten met dementie is voor Eemnes een gewenste ontwikkeling. De doelgroep 'wonen met dementie' sluit aan bij de zorgvraag die ook in Eemnes de komende jaren zal toenemen. Deze voorziening is een welkome aanvulling. Amaris is een solide huurder die per april 2019 het complex wil gebruiken en een verbintenis voor 16 jaar is aangegaan die telkens met vijf jaar wordt verlengd. Er was medio februari/maart 2018 sprake van urgentie: om opening uiterlijk in het 1e kwartaal 2019 mogelijk te maken, moest in april worden gestart met de bouwwerkzaamheden wat ook is gelukt. Voorafgaand aan het tekenen van de contracten is een toets op marktconformiteit uitgevoerd. Hieruit bleek dat de aankoop, verbouw en verhuur past binnen de momenteel gebruikelijke parameters voor aankoop, verbouw en verhuur van maatschappelijk vastgoed.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Raadsbesluit 19 februari 2018, Gemeentewet, Algemene wet Bestuursrecht & Wet openbaarheid van bestuur

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen specifiek tegen het tegen het besluit om het krediet rechtmatig ter beschikking te stellen en het college een financieel kader mee te geven.

Een risico is dat het krediet, bijvoorbeeld vanwege onvoorziene zaken, niet toereikend is.

Beheersmaatregelen om ten eerste de kans dat dit risico zich voordoet te beperken en ten tweede

de gevolgen te minimaliseren zijn de gekozen contractvorm, waarbij de opdrachtnemer een relatief grote verantwoordelijkheid, heeft en het relatief intensieve bouwmanagement en bouwtoezicht.

Financiën

Investeringskrediet

Het investeringskrediet betreft de koopsom, de aanneming van werk, de in- en externe voorbereidingskosten en de boekwaarde van de huidige grondexploitatie Eemhof. Het betreft in totaal een krediet van € 4.024.000 wat door de raad beschikbaar gesteld dient te worden. Daartoe zal de 22e begrotingswijziging van 2018 aan de raad worden voorgelegd.

Activering en afschrijving investeringskrediet

Na afronding van de verbouwing van de Eemhof zal het krediet, conform de financiële verordening, worden geactiveerd. Conform de Nota Waardering en Afschrijving 2017 wordt een verbouwing van een bedrijfsgebouw afgeschreven in 25 jaar. Daarnaast wordt rekening gehouden met een restwaarde van 25% en een rentepercentage van een rente omslagpercentage van 1% (de rente die we volgens het besluit BBV maximaal mogen toerekenen). De kapitaalslasten zijn berekend op € 147.098.

Financiering

De aankoop en verbouw worden gefinancierd uit de algemene middelen, er wordt geen afzonderlijke (project)financiering aangetrokken. De beschikbare middelen zijn voldoende aanwezig.

Vastgoedexploitatie

Het bezit van maatschappelijk vastgoed is geen kerntaak van de gemeente. De gemeente zal het pand aanhouden zo lang er geen koper is gevonden (waar momenteel niet actief naar wordt gezocht). De jaarlijkse exploitatie kent vanaf 2020 een positief resultaat van € 30.285. Daarnaast realiseren we een rendement op de investering van 1% (toegerekende rente) die verantwoord wordt op het programma algemene dekkingsmiddelen.

Uitvoering

De vastgoedexploitatie Eemhof wordt in de programmabegroting 2019 structureel verwerkt.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst. Bij het gereed komen van het gebouw en de overdracht aan de huurder zal een feestelijk moment voor toekomstige huurders, belangstellenden en omwonenden worden georganiseerd.

Bijlagen

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Specificatie krediet Eemhof (geheim) |
| Bijlage 2 | Kopie van 22 ^e begrotingswijziging Herontwikkeling Eemhof 2018 |