

* de fracties van
Burgemeester en de H.O.P.
onder n.w.a.c. protest
hebben ingestemd
met het voorstel

Agendanr. : 7
Voorstelnr. : 2009-006
Onderwerp : Krediet t.b.v. Van Teijlingenlaan 1-3

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 16-12-2008

Beknopt voorstel

Tijdens de raadsvergadering van november 2008 heeft het College van Burgemeester en wethouders naar aanleiding van door Uw Raad gestelde vragen besloten het voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet voor de werkzaamheden aan het gebouw Van Teijlingenlaan 1-3 terug te nemen en u in januari 2009 opnieuw en onder inzage van het gehele tot nu toe gevolgde proces een voorstel te doen

Toelichting

Het voormalige schoolgebouw van de Tandem aan de Van Teijlingenlaan was een gemeentelijk gebouw dat werd verhuurd aan 2 religieuze instellingen (moskeeën), een onderdeel van de Stichting Kinderopvang Heerhugowaard (De Bonte Papagaai), HVO en het Kalisz comité.

Nadat zowel De Bonte Papagaai was vertrokken uit het pand en ook het Kalisz comité had aangegeven geen lokaal meer nodig te hebben, bleven de beide moskeeën en HVO als huurders in het pand over.

De totale huurinkomsten die de gemeente van deze 3 instellingen tezamen ontving vindt u terug op **bijlage 1**. De genoemde huurbedragen zijn bedragen INCLUSIEF een bijdrage in de nutskosten. Het pand heeft enorm achterstallig onderhoud. Volledige renovatie werd in 2006 al ingeschat op € 800.000,00

Gedurende lange tijd is gedacht over de invulling van dit pand, met name waar het de positie van de zittende huurders betreft. Over de stappen die het College in deze heeft gezet is de Raad diverse keren geïnformeerd. Wij memoreren in dat kader de volgende data:

- Commissie M.O. d.d. 12-03-2007: ter inzage lag ons voorstel inzake de sloop van voormalig schoolgebouw De Heraut met consequenties voor de huurders van het pand Van Teijlingenlaan 1-3.
- Commissie M.O. d.d. 4-7-2007: ter inzage lag een nota met zeer veel bijlagen inhoudende een volledig overzicht van het tot dat moment gevoerde proces van onderhandelingen en besluitvorming, inclusief de duiding m.b.t. de financiering uit de genoemde stelpost. Deze nota is tijdens deze commissie vergadering in het kader van actieve informatieplicht door wethouder Baijards toegelicht.
- Raad van 23-01-2008: in het kader van de actieve informatieplicht is door wethouder Baijards toegelicht waarom het College heeft besloten het door HVO gehuurde gedeelte van het pand in eigendom te houden en het huurcontract tussen gemeente en HVO – met aangepaste huurprijs – te handhaven.

De door de Turkse en Marokkaanse gemeenschappen gehuurde gebouwdelen zijn vervolgens aan hen verkocht. Voor een overzicht van de totstandkoming van de verkoopprijs verwijzen wij u korthedshalve naar **bijlage 2**.

Nadat met de moskeeën overeenstemming was bereikt over de verkoopprijs van het pand en extra grond voor uitbreiding hebben wij het netto-verkoopresultaat vastgesteld, zijnde een bedrag dat gebruikt kon/moest worden voor de separatie van het pand. Zie voor deze berekening **bijlage 3**.

Vervolgens is voor werkzaamheden aan het gebouw een aanbesteding gedaan conform de door de Raad vastgestelde aanbestedingsregels.

Het ging daarbij om het geheel van werkzaamheden rond de separatie in 3 zelfstandige units en de noodzakelijke renovatie van het in gemeentelijk eigendom gebleven deel van het pand.

Er zijn 3 Heerhugowaardse aannemers gevraagd offerte uit te brengen op basis van een door de afdeling Handhaving en Vastgoed opgesteld bestek. De laagste aanbieder heeft de opdracht gekregen; de firma Kamp, gevestigd direct achter het pand Van Teijlingenlaan 1-3.

Wij kunnen nu constateren dat de kosten van separatie, inclusief de kosten van tijdelijke huisvesting, € 321.000,00 hebben gekost. (Deze kosten van tijdelijke huisvesting betreffen het aanpassen van het voormalig schoolgebouw van het Horizon College aan de Umbriëllaan zodat de 3 gebruikers van de Van Teijlingenlaan ieder kunnen beschikken over een apart gedeelte van dit pand. Om problemen rond huurbescherming bij de beëindiging van de tijdelijke huisvesting te voorkomen wordt geen huur betaald.)

In totaal komen de kosten van het gehele project op € 721.000,00 waarmee:

- 1) er een definitieve oplossing is voor de huisvesting van de beide moskeeën;
- 2) het achterstallig onderhoud voor het gemeentelijke gedeelte is weggewerkt op grond waarvan voortaan een marktconforme huur kan worden getoucheerd;
- 3) de parkeerproblematiek voor de buurt wordt verminderd door aanleg van een parkeerplaats op het achterterrein.

Nadrukkelijk wordt nogmaals vermeld, dat de beide moskee-besturen de gemeente hebben gevraagd hun delen van het pand te mogen kopen in de staat waarin zij verkeren, derhalve ZONDER renovatie. De moskee besturen zullen zelf zorgen voor renovatie van hun eigendomsdelen van het pand.

Op **bijlage 4** vindt u een overzicht van de projectkosten met opmerkingen omtrent de totstandkoming van die kosten.

Onzes inziens zijn alle gemaakte en nog te maken kosten, zoals die in deze uiteenzetting en de bijlagen zijn omschreven, onontkoombaar gelet op de gekozen constructie van 2 delen van het pand in de verkoop en 1 deel in verhuur.

Aan de Raad is gevraagd om beschikbaarstelling van het project tekort van € 475.000,00 waarvan de kapitaallasten zoals eerder vermeld kunnen worden gedekt uit de meergenoemde stelpost. Navraag bij de financiële administratie heeft ons geleerd dat alle thans in de administratie voorkomende stelposten zijn onderbouwd en vinden allen hun oorsprong in de door de Raad vastgestelde Raadsbegrotingen. Er zijn derhalve geen stelposten meer binnen de administratie waaraan geen bestemming is gegeven.

Het College betreurt het feit dat te laat het kredietverzoek naar Uw Raad is gezonden. In het enthousiasme om na het verkoop besluit en notariële overdracht tot feitelijke levering te komen (waarvoor de separatie van te voren geregeld moet zijn) is direct opdracht gegeven tot separatie en renovatie. Te laat is door het College gesignaleerd dat hiervoor eerst een krediet moest worden aangevraagd.

In het separatie-enthousiasme is men in de uitvoering ook nog verder gegaan door werk met werk te maken en dus de renovatie ook maar meteen uit te voeren. Naar aanleiding hiervan heeft het college directieven uitgevaardigd dat pas verplichtingen mogen worden aangegaan in de toekomst indien daarvoor expliciet goedkeuring van kredieten door de Raad is gegeven.

Van het achterhouden van informatie is in deze geen sprake zoals hiervan ook geen sprake is in het overige College beleid.

Wij verzoeken Uw Raad, het bovenstaande in consideratie nemend, alsnog het gevraagde krediet te voteren.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 6 januari 2009

Bespreekstuk

BIJLAGE 1

In 2005 werd door onze makelaar vastgesteld dat er voor het pand Van Teijlingenlaan 1-3, indien het pand in redelijke staat van onderhoud zou verkeren een huurprijs van € 34.560,00 gevraagd zou kunnen worden (zie bijlage 2 voor de berekening). Het gaat daarbij dan om een z.g. 'kale' huurprijs.

In 2005 werden echter door de gemeente, op basis van de bestaande huurcontracten de volgende huurbedragen geïncasseerd:

Turkse moskee:	€ 4.789,00
Marokkaanse moskee:	€ 5.815,50
HVO	€ 6.741,50 +
TOTAAL	€ 17.346,00 <u>INCLUSIEF DE NUTSKOSTEN</u>

Na renovatie zal HVO een marktconforme huurprijs gaan betalen, gebaseerd op de in 2005 door de makelaar vastgestelde huurprijs per m2, geïndexeerd naar 2009 en EXCLUSIEF de nutskosten. Deze huurprijs zal dan rond de € 14.000,00 per jaar liggen.

In ogenschouw nemend dat momenteel in Heerhugowaard voor bedrijfsruimtes – op een industrieterrein -huurprijzen worden gevraagd tussen € 40,00 en € 50,00 per m2 per jaar, is de huur prijs die HVO na renovatie gaat betalen voor een locatie "in de wijk" (dus dicht bij de doelgroep) alleszins redelijk te noemen.

BIJLAGE 2.

BEREKENING MARKTWAARDE O.B.V. HUURPRIJS

In september 2005 heeft een makelaar, op ons verzoek, geadviseerd over de huurprijs die voor het pand Van Teijlingenlaan 1-3 gevraagd zou mogen worden indien het pand ten minste in een redelijke staat van onderhoud zou verkeren. Het advies luidde: ong. € 30,00 per m² per jaar.

In de makelaardij is het gebruikelijk om een huurprijs vast te stellen aan de hand van een percentage van de marktwaarde van het pand. Hierbij wordt uitgegaan van een percentage gelegen tussen 8 en 12 procent. In het onderhavige geval is 8 procent gehanteerd. Terugrekenend kan de marktwaarde van het pand (in 2005 en in goede staat van onderhoud) als volgt worden vastgesteld:

Huurprijs per m² per jaar = € 30,00

Bruto vloeroppervlakte (BVO) = 1152 m²

Huurprijs totale pand = (1152 x € 30,00) = € 34.560,00

€ 34.560 = 8% van de marktwaarde

Marktwaarde in september 2005 en in redelijke staat van onderhoud = (€ 34.560,00 x 12,5) =
€ 432.000,00

BEREKENING VERKOOPPRIJS PER M²

Er van uitgaande dat een getaxeerde waarde van het pand, gelet op de staat van onderhoud, lager zou liggen dan de boekwaarde in de gemeentelijke administratie, en om te voorkomen dat wij na verkoop nog met een restant boekwaarde zouden worden geconfronteerd, is voor de vaststelling van de verkoopprijs uitgegaan van de boekwaarde.

Wanneer een pand in delen wordt verkocht aan diverse eigenaren zal het ook in 3 aparte te verkopen eenheden moeten worden opgedeeld, die ieder aan bepaalde eisen moeten voldoen. (brandscheidingmuren, aparte meterkasten met eigen aansluitingen op de nutsvoorzieningen, eigen aansluitingen op het riool en een zelfstandig CV systeem. Om dit te realiseren moeten uiteraard kosten worden gemaakt. Deze 'separatiekosten' zijn onderdeel geworden van de berekening van de verkoopprijs.

De gemeente Heerhugowaard heeft het pand destijds verhuurd aan diverse instanties. Hierbij is echter nooit een relatie gelegd tussen het gebruik van het pand en de bij dat gebruik behorende parkeervoorzieningen. Door de verkeersdeskundigen werd aan de hand van normeringen vastgesteld dat er, gelet op de diverse gebruiksvergunningen, ten minste 28 parkeerplaatsen te weinig bij dit pand aanwezig zijn. De aanleg van extra parkeerplaatsen is dus noodzakelijk, niet in de laatste plaats om de parkeerproblematiek voor omwonenden te minimaliseren. Omdat met name de moskee-bezoekers zullen profiteren van deze (overigens nog aan te leggen) parkeerplaats is in de onderhandelingen overeen gekomen dat 50% van de op dat moment becijferde aanlegkosten van de parkeerplaats mocht worden meegenomen in de berekening van de verkoopprijs.

Het bovenstaande heeft geleid tot de volgende berekening:

- Boekwaarde van het pand: € 288.329,24 (per 31-12-2006)
- Separatiekosten (berekend): € 218.270,75
- Aanleg parkeerplaats x 50%: € 55.000,00 +
- TOTAAL € 561.599,99 = afgerond **€ 561.600,00**

de bruto vloeroppervlakte = 1152 m²

Verkoopprijs per m² derhalve: € 561.600,00 : 1152 = € 487,50

Volgens de op deze manier vastgestelde verkoopprijs is er geen sprake van verkoop onder de marktwaarde en/of subsidiëring.

BIJLAGE 3

BEREKENING NETTO VERKOOPRESULTAAT

Inkomsten uit verkoop	
Ontvangen van Marokkaanse moskee:	€ 169.308,30
Ontvangen van Turkse moskee	€ 215.301,60
TOTAAL	€ 384.609,90

BEREKENING AF TE SCHRIJVEN BOEKWAARDEN		
oppervlakte perceel	4312 m2	
oppervlakte pand	1152 m2	
verkochte grond onder pand	710 m2	
GROND		
boekwaarde grond op 31-12-07	€ 68.917,87	
boekwaarde per m2	€ 15,98	
verkoop grond onder pand		710 m2
aankoop extra grond		427,61 m2
Totaal te verkopen grond		1137,61 m2
af te boeken boekwaarde	€ 18.179,01	
PAND		
boekwaarde pand op 31-12-07	€ 195.421,61	
boekwaarde per m2	€ 169,64	
verkochte oppervlakte pand		710 m2
af te boeken boekwaarde	€ 120.444,40	
Totaal af te schrijven	€ 138.623,41	

Totale opbrengst verkoop	€ 384.609,90
Af te schrijven boekwaarden	€ 138.623,41
NETTO VERKOOPRESULTAAT	€ 245.986,49

Bijlage 4.

OVERZICHT PROJECTKOSTEN

Separatiekosten	€ 321.000,00
Berekende kosten aanleg parkeerplaats.....	€ 115.169,00 (opnieuw berekend 2008)
Renovatiekosten gemeentelijk deel.....	€ 284.831,00 +
Totale projectkosten.....	€ 721.000,00
Aanwending netto verkoopresultaat.....	€ 245.987,00 -
Project tekort.....	€ 475.013,00

Opmerkingen bij de diverse kostenposten:

Separatiekosten

Het gaat hierbij uitsluitend om noodzakelijk te maken kosten in verband met het splitsen van het pand in 3 zelfstandige eigendomsdelen. In deze kostenpost zitten derhalve geen kosten verband houdend met renovatiewerkzaamheden.

Berekende kosten aanleg parkeerplaats

De aanlegkosten voor de parkeerplaats zijn medio 2008 opnieuw berekend door het Ingenieursburo en komen iets hoger uit dan tijdens de onderhandelingen over de verkoopprijs in 2006. Nadat alle werkzaamheden aan het pand zijn uitgevoerd (dus ook de renovatie- en uitbreidings-werkzaamheden die door de moskee besturen op eigen kosten en in eigen regie worden uitgevoerd) zullen wij de aanleg van de parkeerplaats aanbesteden.

Renovatiekosten gemeentelijk deel

Dit is met name het onderdeel waar de gemeente behoorlijk in moet investeren. Het gaat daarbij om noodzakelijk groot onderhoud.

Helaas is de aannemer bij de werkzaamheden aan het pand tegen een aantal zeer kostenverhogende aspecten aangelopen. Het aanbrengen van brandscheidingsmuren impliceert dat deze tot door het dak worden aangebracht. Op deze manier voorkom je branddoorslag via het dak en creëer je tevens afzonderlijke dakvlakken. Met de moskee besturen is overeen gekomen dat wij, als onderdeel van de separatiekosten, na het door het dak voeren van de brandscheidingsmuren wij uitsluitend de dakbedekking en de plafonds ter plaatse van die brandscheidingsmuur zouden aanhelen. Bij het openhalen van het dak bij het gemeentelijk deel van het pand werd echter geconstateerd dat de dakconstructie niet deugde. Het was al bekend dat de dakdekkers op sommige plaatsen van het dak niet meer durfden te lopen, maar nu bleek dat de constructie zelfs niet in overeenstemming was met de bouwtekeningen. Om werk met werk te maken is besloten dan maar meteen het dak te renoveren. Alleen al het vervangen van de balklaag kostte € 41.000,00. Voorts werd er op een plek die niet als verdacht is aangegeven in het voor de verkoop uitgevoerde asbest inventarisatie rapport toch asbest aangetroffen. Het op de juiste wijze, door de juiste mensen laten verwijderen van dit asbest kostte € 43.000,00. Door dit soort 'tegenvallers' is de prijs voor het renoveren van het gemeentelijke deel van het pand behoorlijk opgelopen.



Nr. 2009-006

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2008

gelet op

het feit dat wanneer gedeelten van een ongesplitst pand aan derden worden verkocht dit pand in separate eigendomseenheden zal moeten worden opgedeeld;

het ontbreken van voor de in genoemd pand gevestigde instellingen voldoende parkeergelegenheid;

de uit te voeren werkzaamheden niet uit de inkomsten uit verkoop alleen kunnen worden bekostigd en er nog een extra krediet benodigd is van € 475.000,00;

de kapitaallasten voor het benodigde krediet kunnen worden gedekt uit de daartoe gereserveerde stelpost 69540401 van de Cluster Zorg;

b e s l u i t

een extra krediet te voteren van € 475.000,00 waarvan de kapitaallasten worden gedekt uit de stelpost 69540401 van de Cluster Zorg

Heerhugowaard, 27 januari 2009

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

