



B&W-advies

Aan:	het college van B&W	Van afdeling:	RWO
Portefeuillehouder:	J. Boskeljon / L.R. Smit <i>P. Kragt</i>	Adviseur:	M.T. Jonker
Classificatie:	vertrouwelijk	Telefoonnummer:	67 88 42
Kenmerk:		Datum advies:	29 oktober 2008
Paraaf financieel adviseur d.d.	<i>B 05-11-2008</i>	Afstemming in portefeuillehoudersoverleg:	Ja
Onderwerp:	Aanvraag investeringskrediet Elzenstraat 36	Paraaf afdelingsmanager d.d.	<i>5/11/08</i>

Samenvatting:

In het gebouw Elzenstraat 36 is asbest geconstateerd. Dit is vastgesteld via een uitgevoerde kleefstof metingen en een daarna uitgevoerde asbestinventarisatie. De GGD heeft als adviseur gezondheid van de gemeente aangegeven dat het gebouw in de huidige staat niet meer gebruikt mag worden. De gemeente de huurders het gebruik van het gebouw ontzegt. Inmiddels is er een offerte aangevraagd om het gebouw weer gebruiksgeschikt te maken, tevens is gekeken naar de consequenties van een eventuele sloop of het leeg laten staan. Het weer gebruiksgereed maken van het gebouw is als beste optie gekozen en voor deze onvoorziene uitgave wordt een investeringskrediet gevraagd. De dekking voor de extra kapitaallasten wordt volledig opgevangen binnen de begroting van rwo/grondzaken.

Concept besluit:

1. Het beschikbaar stellen van een investeringskrediet ter grootte van € 193.375
2. Het concept raadsvoorstel en concept begrotingswijziging vast te stellen en dit door te geleiden naar de gemeenteraad.

Commissie B. en M.
Raad

24 november 2008
1 december 2008

ter bespreking

Opmerkingen van collegeleden & gemeentesecretaris:

	Burgemeester S. Hulman MSc	Wethouder C.J.M. Hienkens	Wethouder J. Boskeljon	Wethouder B. Fritzsche	Wethouder P.H.H. Kragt	Wethouder L.R.E.P. Smit	Secretaris H. Raasing
AKKOORD			<i>[Handwritten signature]</i>				<i>[Handwritten signature]</i>
BESPREKEN			<i>[Handwritten signature]</i>				
KENNISGEVING							

Parafenbesluit B&W d.d.:

Opgenomen in lijst akkoordstukken d.d.:

Vergadering B&W d.d.:

Beslissing:

*5/11
1830*

1. Toelichting op het besluit

Eind augustus 2008 is het vermoeden ontstaan dat in het gebouw Elzenstraat 36 asbest aanwezig zou kunnen zijn in de binnenwanden. In augustus is besloten metingen te laten verrichten naar de aanwezigheid van asbestvezels in de lucht en de aanwezigheid van asbestvezels in stof. Na de constatering van de aanwezigheid van asbest in stofmonster is in overleg met de GGD besloten de huurders van het gebouw de toegang te ontzeggen. Na het schoonmaken van het gebouw is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hieruit bleek dat nagenoeg alle binnenwanden en deel van de gevelpanelen van de patio asbesthoudende zijn. In het gehele traject is intensief contact geweest met zowel huurders (Stichting Kinderopvang Den Helder en muziekvereniging Winnubst) en de GGD. Vanaf begin september 2008 is via wethouder P. Kragt het college wekelijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken over deze asbestproblematiek. Op 7 oktober 2008 is via raadsbrief nr. 84(2008) de gemeenteraad op de hoogte gesteld, tevens is op deze dag een persbericht uitgebracht.

Het asbestinventarisatierapport gaf een aantal aanbevelingen aan om het gebouw na werkzaamheden weer veilig te kunnen laten gebruiken. De eerste aanbeveling was volledige sanering van het asbest en de tweede aanbeveling (in 2 varianten) was het asbest te isoleren via het plaatsen van "voorzetwanden".

Het asbestinventarisatierapport gaat uit van een ingreep aan/in het gebouw. Daarnaast zijn andere mogelijkheden onderzocht die hieronder staan beschreven.

1. Asbest volledig saneren = sloop

Vanwege de constructie van het gebouw, de asbestpanelen zijn vervaardigd in stalen profiel die integraal onderdeel vormen van de draagconstructie van het dak, zou volledige sanering van het asbest in de praktijk sloop van het gebouw betekenen.

Sloop van een gebouw gaat doorgaans gepaard met een (her)ontwikkelingsperspectief. Voor het gebouw of de directe omgeving hier om heen is dit perspectief nog niet aanwezig. Zeestad heeft een studie verricht naar Nieuw Den Helder West en de opgave die zij daar ziet. Deze studie ligt bij het college. Op basis van mondelinge informatie, verwacht Zeestad de aankomende 5 tot 10 jaar geen fysieke ontwikkeling voor dit gebouw/gebied. Aangezien er bij een eventuele sloop geen onderliggende grondexploitatie aanwezig is, kan dit niet als dekking voor sloopkosten worden gebruikt. Dekking vanuit de reguliere begroting of vanuit de onderhoudsvoorziening is niet aanwezig, dekking via de aanvraag van een investeringskrediet (voorwaarde == levensduur verlengend) is ook niet aan de orde.

De variant van sloop is vanwege de dekkingsproblematiek niet nader onderzocht. Daarbij zou sloop een vervelende huisvestingsimplicatie betekenen voor de huidige huurders.

2. Het gebouw weer gebruiksgereed maken

Het rapport gaf twee varianten aan om voorzetwanden te plaatsen. Na intern onderzoek is één variant hiervan als onwerkbaar bestempeld. Op basis van de andere variant is een aannemer gevraagd een offerte voor herstel in te dienen. De aanneemsom hiervan bedraagt circa € 140.000 exclusief BTW. Hierbovenop is gerekend met de kosten voor de uitgevoerde onderzoeken (€ 15.000) en een post onvoorzien van € 7.500 ex BTW. De totale kredietbehoefte komt uit op € 193.375 inclusief BTW.

3. Het gebouw leeg laten staan

Indien het gebouw niet zou worden gesloopt of gebruiksgereed zou worden gemaakt is leegstand tot aan de (her)ontwikkeling een theoretische mogelijkheid.

Leegstand leidt tot het aantrekken van vandalisme en allerlei andere ongewenste ontwikkelingen. De leefbaarheid in de buurt zou (mede) hierdoor achteruit kunnen gaan. Aangezien de aankomende 5 tot 10 jaar geen fysieke ontwikkelingen worden verwacht, is leegstand voor deze lange periode geen optie. Zeker niet omdat de Elzenstraat 36 een gebouw is wat direct tegenover woningen ligt en waar via de Texelstroomlaan dagelijks duizenden mensen langskomen. De gemeente wil bij voorkeur geen eigenaar zijn van een pand a la Amigo op de hoek van de Texelstroomlaan en de Seringenlaan.

Theoretisch zou de gemeente het pand en daarmee het probleem kunnen verkopen. Hiermee wordt het probleem niet opgelost en zijn de huurders niet geholpen.

2. Gevolgen

Financieel

Resumé

De gemeenteraad wordt voorgesteld een krediet van € 193.375 beschikbaar te stellen. Het betreft een investering die in begroting 2009 niet kon worden voorzien.

De nadelige financiële effecten van enerzijds huurderiving veroorzaakt door leegstand en anderzijds nadelig effect van extra kapitaallasten kunnen volledig binnen de begroting worden opgevangen.

In onderstaande tabel staat de financiële effecten voor 2008-2012 toegelicht:

JAAR	EXTRA LASTEN				DEKKING		
	afschrijving	rente	Huur- deriving	Totaal extra lasten	Vervallen toevoeging onderhoudsvorz.	Bedrag te dekken	Dekking vanuit product
2008			7500	7.500		7.500	OWS binnen product 661
2009		8.267	19.500	27.767	13.000	14.767	RWO binnen 851
2010	19.338	7.397		26.735	13.000	13.735	RWO binnen 851
2011	19.338	6.526		25.864	13.000	12.864	RWO binnen 851
2012	19.338	5.656		24.994	13.000	11.994	RWO binnen 851

2008

Doordat huurders het gebouw vanaf september 2008 moesten verlaten is sprake van huurderiving in 2008 van circa € 7.500. Dit bedrag kan binnen de begroting van OWS binnen deelprogramma Zorg en Maatschappelijke dienstverlening worden opgevangen.

2009

Volgens planning wordt met ingang van 1-1-2009 het budgethouderschap overgenomen door RWO. Voor 2009 heeft op een aantal vlakken effecten voor de begroting. Er is in 2009 circa € 19.000 huurderiving, er komt een rentelast van circa € 8.267. Dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het stoppen van het onttrekken van de voorziening onderhoud ter grootte van circa € 13.000. De toevoeging in de onderhoudsvoorziening blijkt niet meer noodzakelijk gelet op de korte gebruiksduur van circa 10 jaar van het gebouw. Het nadelig effect voor de begroting 2009 komt derhalve uit op circa € 14.767. Dit wordt opgevangen binnen het programma 5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de exploitatie van het gebouwenbeheer van RWO/grondzaken. De dekking wordt gevonden binnen de opbrengsten van de totale vastgoedexploitatie, die naar verwachting hoger zullen uitvallen dan begroot

2010-2012

Het saldo van kapitaallasten minus het stoppen van de onderhoudsvoorziening levert in 2010 een nadelig effect op van € 13.735, de jaren daarna neemt dit af. (zie bovenstaande tabel). Dit wordt opgevangen binnen het programma 5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de exploitatie van het gebouwenbeheer van RWO/grondzaken.

E.e.a. is verwerkt in bijgaande begrotingswijzing.

Benadering vanuit methodiek Netto Contante Waarde

Op basis van een Netto Contante Waarde (NCW) berekening over de periode 2009-2019 wordt hierna toegelicht dat beschikbaarstelling van dit krediet gerechtvaardigd is.

Het aan te vragen krediet bedraagt € 193.375. In de bijlage is een exploitatie opzet gemaakt voor de periode (2009-2019) In de exploitatie opzet is rekening gehouden met navolgende parameters:

- start (nieuwe) gebouw exploitatie mei 2009
- gemiddelde leegstand over exploitatieperiode van 10 %
- kosten nutsvoorzieningen versus voorschotten vanaf 2011 budgettair neutraal
- prognose onderhoud op basis van Meerjaren Onderhouds Plan door FB van juni 2008
- geen onttrekking vanuit exploitatie van de voorziening onderhoud
- geen indexering over exploitatie periode toegepast voor inkomsten en uitgaven
- gehanteerde rentevoet 4,5 %
- rentelasten starten in 2009, afschrijving start in 2010

Op basis van het krediet en de gehanteerde uitgangspunten is de Netto Contante Waarde (NCW) van de gebouwexploitatie over de exploitatieperiode 2009 tot en met 2019 € 593 positief.

De verlening van het krediet garandeert de verlenging van de levensduur van het gebouw en daarmee blijft een gebouw behouden waar maatschappelijke instellingen in de toekomst onderdak kunnen blijven vinden.

Conclusie

Anno 2008/2009 wordt € 193.375 geïnvesteerd die er na 10 jaar met een batige Netto Contante Waarde van

€ 593 weer uit komt. Zonder deze investering had op basis van dezelfde parameters een positief exploitatie resultaat van circa € 190.000 Netto Contante Waarde gerealiseerd kunnen worden. Helaas is dit gegeven de situatie niet meer aan de orde.

Kijkende naar de alternatieven (sloop waar geen dekking voor is) en leeg laten staan (aanzet maatschappelijk verval en achteruitgang) is de investering gerechtvaardigd.

Juridisch

Indien de te plegen investeringen in relatie tot de opbrengsten een onevenredig zwaar beslag op de middelen van de gemeente zouden leggen, kunnen de huurders in redelijkheid niet van de gemeente verlangen de investeringen te plegen. Dit zou beëindiging van de bestaande huurovereenkomsten betekenen. Dit is niet het geval. Na het weer gebruiksgereed opleveren van het gebouw, kunnen de huurders op basis van de bestaande overeenkomsten het gebruik weer voortzetten.

Personeel en ondernemingsraad

Niet van toepassing.

EU

Niet van toepassing

ICT

Niet van toepassing

Communicatief

Extern:

Hoe wordt de burger geïnformeerd?

Persbericht:

Nee

Intern:

Raad wordt geïnformeerd door middel van:

- concept raadsvoorstel en -besluit

Personeel wordt geïnformeerd door middel van:

- n.v.t.

3. Verdere procedure

Na goedkeuring door college en gemeenteraad, kan de opdracht tot uitvoering worden gegeven.

Medio/ eind januari kan dan worden begonnen zodat de werkzaamheden eind maart/begin april klaar kunnen zijn. Vanaf mei 2009 kan de reguliere gebouwen exploitatie weer starten.

Na goedkeuring door college en gemeenteraad zal met de huurders contact over de planning van het uitvoeringstraject worden opgenomen.

4. Relatie met Strategische Visie

Zeestad heeft voor het gebied Nieuw Den Helder West een studie verricht naar de verwachte opgave in deze wijk en de opgave die Zeestad daarin ziet. Deze studie ligt bij het college.

5. Wijze van totstandkoming

Dit document is tot stand gekomen met behulp van Facilitair Beheer (input kosten en uitvoeringsplanning) en met OWS.

6. Bijlagen

Als bijlage zijn toegevoegd

- raadsinformatiebrief 84 (2008)
- exploitatie analyse over de periode 2009-2019
- concept raadsvoorstel kredietaanvraag
- concept begrotingswijziging