gemeente
Den Helder

Memo

Datum: 29 januari 2009
Aan: Gemeenteraad d.t.v. griffier
Van: P.H.H. Kragt, portefeuillehouder
Onderwerp: Beantwoording vragen uit commissie MO 26 januari 2009 inzake realisatie MFC Texelstroomlaan

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel 08.02780 en van mijn memo van 19 januari 2009 in de vergadering van de commissie MO van 26 januari 2009 zijn aanvullende vragen gesteld. Dit 2e memo voorziet in de beantwoording van deze aanvullende vragen, voor zover deze tijdens de commissievergadering niet of onvoldoende mondeling werden beantwoord.

Voordat ik concreet op enkele vragen inga, doe ik u eerst achtergrondinformatie toekomen waarmee de mondelinge beantwoording van een aantal vragen wordt bevestigd en ook antwoord wordt gegeven op nog openstaande vragen.

Uit: collegevoorstel 18 juni 2008.

Risicoparagraaf:
Onderstaande risico's worden uitgewerkt en waar nodig aan B&W ter besluitvorming voorgelegd

- *Subsidie Wijksteunpunten wordt niet op gedeeltelijk gehonoreerd.* Vooralsnog zijn er geen signalen van provincie dat de subsidie niet wordt gehonoreerd. Risico ligt bij het project. Lagere inkomsten zullen moeten worden opgevangen door kostenreductie en/of verwerving van andere fondsen.
- *Huur die WS in rekening gaat brengen is 'maatschappelijk niet aanvaardbaar'.* In de uiteindelijke toekenning van de gemeentelijke bijdragen aan de WS zal duidelijk de hoogte worden omschreven van de maatschappelijke huur, dus de huur die WS aan de huurder(s) in rekening brengt. Dit sluit tevens aan bij de subsidievoorwaarden Wijksteunpunten van de provincie. Het begrip 'maatschappelijk aanvaardbare huur' wordt in de uitvoeringsovereenkomst omschreven.
- *Kosten definitief ontwerp MFC mogelijk hoger dan verwacht.* Bij hogere investeringskosten ligt het risico voor de afwikkeling hiervan bij het project. Er zullen dan aanvullende fondsen moeten worden geworven.
- *Kosten van inrichting openbare ruimte na realisatie MFC* . Deze kosten zullen er zijn, dit is dus geen risico maar een feit. Uitgewerkt dient te worden welke partij deze kosten gaat dragen. **(Nadien is vastgesteld dat Zeestad deze kosten zal dragen onder de noemer 'woonrijp maken')**

1.3.3. Inbreng gebouw en grond door de gemeente in het project.
Het beoogde MFC zal worden gerealiseerd op de locatie met adressen Texelstroomlaan 5, Geulstraat 1a en Geulstraat 1b. De Texelstroomlaan 5 en Geulstraat 1a zijn in eigendom bij de gemeente Den Helder.
Op 16 januari 2004 heeft de gemeente Den Helder de Texelstroomlaan 5 (voormalige dansschool met bedrijfswoning) en Geulstraat 1a (garage) verworven voor € 900.000. Daarnaast is nog € 50.000 betaald voor overname inboedel. Het verwervingsbedrag is voor 100% gedekt uit ontvangen UNA/ISV geld. Het gebouw had derhalve een boekwaarde van € 0. Echter, na accountantsonderzoek naar de uitwerking van het Raadsbesluit 56(2004) en de uit dit onderzoek voortvloeiende aanbevelingen van E & Y is besloten alsnog de aanschafwaarde van het onroerend goed + inboedel als boekwaarde op te nemen in de jaarrekening 2007. Na afschrijving is deze boekwaarde per 31 dec. 2007 Euro 856.000. De bij dit pand (cq. RV 56/2004) horende jaarlijkse kapitaallasten, rente en afschrijving, van ca. 77.000 staan geraamd op product 821 stedelijke vernieuwing.

Uit: collegevoorstel 8 december 2008.

Op verzoek van Zeestad wordt afgezien van het doorverbinden van de inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden die de gemeente zichzelf oplegt. Dit verzoek is ingegeven door praktische overwegingen.
Via de af te sluiten realisatieovereenkomst worden verplichtingen aangegaan. Aan deze verplichtingen kan de gemeente voldoen. De inrichting van de relatie tussen gemeente, Woningstichting en Zeestad levert geen risico op t.a.v. mogelijke ongeoorloofde staatssteun. Een door Zeestad gevraagd extern rapport (Acro-consult) bevestigt dit.

Overige zaken uit raadscommissie MO van 26 januari 2009.

Wat is er in 2004 gekocht?

In 2004 is zowel de dansschool met inpandige woning en garagebox (Texelstroomlaan 5) als uitpandige garagebox (Geulstraat 1A) door de gemeente gekocht. De uitpandige garagebox Geulstraat 1B niet; de verwerving daarvan is nog onderwerp van gesprek tussen eigenaar en Zeestad/Woningstichting.

Inventaris?

De koopsom voor het onroerende goed werd verhoogd met € 50.000 als vergoeding van vaste inventaris en inboedel. De dansschoolhouder zette het gebruik van de (verkochte) dansschool voort onder titel van huur (om niet) tot aan de verhuizing naar de nieuwbouw aan de Middenweg. Vanaf juli 2007 is de vm. dansschool in gebruik bij stichting De Wering met gebruikmaking van dezelfde vaste inventaris en inboedel. Dit tijdelijke gebruik is inmiddels beëindigd omdat de sloop van het gebouw snel start. De waarde van de inboedel is thans nihil, de vaste inventaris maakt onderdeel uit van het sloopbestek en is verwerkt in sloopkosten.

Parkeernorm?

Het aantal parkeerplaatsen vloeit voort uit de door de gemeente gehanteerde norm voor de betreffende functie. De vastgestelde nota "Bouwen en parkeren" vormt de grondslag voor de normering en de betrekening:

Functie	*Aantal/grootte*		*Parkeer-normering*		*Aantal parkeerplaatsen*
Dansschool	686	m2 BVO	3,5	pp. per 100 m2 BVO	24,0
Totaal					**24,0**

Functie	*Aantal/grootte*		*Parkeer-normering*		*Aantal parkeerplaatsen*
cultureel centrum/wijkgebouw	1273	m2 BVO	2	pp. per 100 m2 BVO	25,5
centrum voor jeugd en gezin	4	behandelkamers	1,75	pp. per behandelkamer	7,0
kantoor (zonder baliefunctie)	226	m2 BVO	1,55	pp. per 100 m2 BVO	3,5
Totaal					**36,0**

Exploitatieplan?

De toekomstige verhoudingen zijn als volgt. Woningstichting is opdrachtgever van de bouw en is na oplevering eigenaar. De exploitatie komt in handen van de HVBWS die daartoe het pand van Woningstichting huurt. De HVBWS verhuurt onder aan de vaste (onder)huurders De Wering, BJZ, CJG, Woningstichting (wijkbeheer). De HVBWS neemt zelf ruimte in gebruik voor de functies Buurthuis en Kantoor.

De huursom aan Woningstichting wordt gedragen door de vaste huurders naar rato van de gebruikte vloeroppervlakte, verhoogd met een opslag voor verkeersruimte e.d. De totale huursom is € 140.000,-. Voor de financiële exploitatie is door HVBWS een begroting gemaakt die is ontleend aan de exploitatie van buurthuis De Boerderij in De Schooten en buurthuis De Eendracht in Nieuw Den Helder. De gemeente en HVBWS maken afspraken over de omvang en de reikwijdte van de door de HVBWS noodzakelijk geachte garantiestelling door de gemeente. Dit proces is gaande. De uitkomst is voor de HVBWS van belang voor het afsluiten van de huurovereenkomst met Woningstichting. De gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor de financiële exploitatie van het mfc. De gemeente is wel bereid om verantwoordelijkheid te nemen voor een eventueel noodzakelijke (garantie-) subsidieverhouding met de HVBWS.

Ongeoorloofde staatssteun?

Door AcroConsult is een rapport opgesteld dd. 4 augustus 2008. Hier in wordt gesteld:

> . *Interessant is nog wel of met betrekking tot woningcorporaties überhaupt sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun. Hierover is op dit moment een discussie gaande op Europees niveau (in verband met lage grondprijzen voor sociale woningbouw). Hoe de uitkomst van die discussie zal zijn, is niet op voorhand in te schatten, maar vooralsnog kan er van worden uitgegaan dat woningcorporaties buiten beeld kunnen blijven als het om staatssteun gaat.*

Vanuit de rijksoverheid is hierover inmiddels de volgende beleidslijn opgesteld:

"Beleidsvisie toekomst woningcorporaties
De minister van VROM heeft in haar beleidsvisie over de toekomst van woningcorporaties (12 december 2005) voorgesteld dat staatssteun aan de volgende activiteiten ten goede mag komen:
- bouw en beheer van gereguleerde huurwoningenvoorraad ten behoeve van de aandachtsgroep (de huishoudens met een inkomen tot ca. 33 000 euro);
- activiteiten in de zin van het bevorderen van de leefbaarheid en woonkwaliteit voor zover die betrekking hebben op gereguleerd woningbezit;
- maatschappelijk vastgoed, bestemd voor instellingen met een sociale taak, zoals brede scholen, welzijnsgebouwen, zorgsteunpunten en meer."

Wethouder Welzijn, Sociale Zaken, WMO

P.H.H. Kragt