gemeente
Den Helder

. memo

Datum: 19 januari 2009
Aan: Raad d.t.v. commissie Maatschappelijke Ontwikkeling,
Van: P.H.H. Kragt, portefeuillehouder
Onderwerp: Beantwoording vragen uit commissie 12 januari 2009 inzake realisatie MFC Texelstroomlaan

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel inzake de realisatie van het mfc in Nieuw Den Helder in de commissie MO van 12 januari jl. zijn vragen gesteld. Op mijn voorstel besloot de commissie de behandeling van het onderwerp te verdagen tot 26 januari a.s. en de behandeling dan voort te zetten onder de afspraak dat de vragen schriftelijk beantwoord zullen worden. Deze memo voorziet in de beantwoording.

Bij de beantwoording betrek ik de informatie die aan u werd aangeboden. In de Raadsinformatiebrief van 24 juni 2008 (bl08.02782) wordt op pagina 3 uiteen gezet op welke wijze de Woningstichting, Provincie en gemeente in financiële zin zorgdragen voor een investering die ertoe leidt dat de jaarlasten binnen de perken blijven en dus kan worden volstaan met een milde huur- en gebruikstariefstelling. Ook wordt beschreven wat de structurele financiële gevolgen voor de gemeente zijn, gerekend vanaf de start van de exploitatie van het mfc. Deze gevolgen blijven beperkt tot de al bestaande financiële inspanning die de gemeente levert m.b.t. de toekomstige hoofdhuurders die ook nu huur betalen en dat kunnen betalen uit de subsidieverlening.
In het raadsvoorstel bl08.02780 staat onder 'financiële consequenties' beschreven welke geldstromen een rol van betekenis spelen en waar uw beslissingsbevoegdheid ligt. In de beantwoording hierna wordt deze informatie nog eens schematisch weergegeven waardoor de inzichtelijkheid hopelijk toeneemt.

Veel vragen hebben een financieel-technische aard. Ik heb uw behoefte aan deze technische informatie onderschat. In feite was alle informatie beschikbaar en aangeboden aan het college. De afweging is gemaakt dat uw raad minder behoefte aan de informatie op het aangeboden niveau zou hebben omdat het door u te nemen besluit vooral kaderstellend is. Het gaat in uw besluit om een investeringssubsidie aan de beoogde bouwer/investeerder die bedoeld is om erin te voorzien dat de huur- en gebruikstarieven van het mfc op een maatschappelijk aanvaardbaar niveau kunnen worden gesteld. Ik kom later nog op dit begrip terug.
De vraagstelling door uw commissie doet mij vermoeden dat de rol van de gemeente bij de bouw en daarna de exploitatie van het mfc niet geheel duidelijk is overgekomen.
De gemeente bouwt niet. Wij faciliteren de bouw door beschikbaarstelling van financiële middelen onder de voorwaarde dat het door uw raad in september 2007 vastgestelde "Beleidskader mfc's" wordt toegepast. Tevens is er een duurzaamheidsverplichting in de zin dat het gebruik van het gebouw als mfc ten minste voor de duur van tien jaar gegarandeerd dient te zijn. Deze verplichting vloeit rechtstreeks voort uit de provinciale subsidieverlening. De provinciale verordening stelde aanvankelijk vier jaar, daarna vijf jaar en thans tien jaar als minimum exploitatietermijn. Onze rol omtrent de bouw wordt voor het overige bepaald door onze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor vergunningverlening e.d.
De gemeente exploiteert ook niet. Tijdens de exploitatie van het mfc komt onze invloed tot uitdrukking in de subsidierelatie met de vaste huurders in het mfc die volgens het principe van beleidgestuurde contractfinanciering (bcf) is ingericht. De bcf is gericht op sturing van activiteiten en prestaties. Onze verbondenheid met de exploitatie van het mfc verloopt via de vaste huurders. Wij hebben geen aarzeling gekend bij ons besluit te garanderen dat de activiteiten en prestaties voor ten minste tien jaar zullen plaatsvinden. Daarmee is niet gezegd dat de uitvoering daarvan altijd door dezelfde organisaties zal gebeuren. Maar dat hoeft ook niet. Zolang de samenleving, in dit geval de wijkbewoners in Nieuw Den Helder, gebruik wil blijven maken van de activiteiten van en in het mfc, zullen er organisaties zijn die in het gevraagde en gewilde aanbod blijven voorzien. Hiermee wil tevens gezegd zijn dat na tien jaar er niet een geheel andere wereld wordt betreden. Het mfc draait dan gewoon door onder de condities die wij nu met elkaar creëren. "Met elkaar" wil zeggen: met u als kaderstellend bestuur en met Zeestad, de Woningstichting als bouwer/eigenaar en de vaste huurders.

Terecht is door u gesteld dat van de toekomstige vaste huurders een grote inspanning wordt gevraagd. Echter, alleen door het leveren hiervan, kan het mfc de succesvolle rol gaan vervullen die u en ik het mfc toeschrijven. Ik wil hier nog eens nadrukkelijk melden dat de medewerking en het enthousiasme van de samenwerkingspartners en de toekomstige vaste huurders alleen maar toeneemt. Dat sterkt mij in de overtuiging dat het mfc kansrijk is.

De voormalige dansschool werd in 2004 voor € 900.000,- + € 50.000,- (inventaris) gekocht met als doel daarin een multi cultureel centrum te vestigen. In de coalitieonderhandelingen voor de bestuursperiode 2006 – 2010 werd multi cultureel vervangen door multi functioneel. De aankoop werd gefinancierd uit UNA/ISV-subsidie. Het gebouw werd om die reden zonder boekwaarde in de administratie opgenomen. In het kader van uw raadsbesluit 56/2004 en de accountantsbevindingen omtrent de uitvoering van dit besluit, hebben wij alsnog de boekwaarde van het pand in de jaarrekening 2007 opgenomen. Per 31 december 2007 was deze € 856.000. De bij het aangekochte pand horende jaarlijkse kapitaallasten staan op product 821 'stedelijke vernieuwing'.
De taxatie uit 2007 gaf een waardebepaling van € 550.000,-. Het verschil tussen boek- en taxatiewaarde van het gebouw is transactieverlies. Het verlies hebben wij gemeld in de 2e marap 2008, blz. 10/19 onder B, onder het voorstel dit verlies van 306.000,- ten laste van de jaarrekening 2008 te brengen. U stelde de 2e marap inmiddels vast. De jaarrekening 2008 uiteraard nog niet.

Om het mfc te kunnen bouwen zijn 680 m2 extra nodig. Deze vierkante meters worden conform ons grondbeleid verkocht voor € 86,- /m2. De opbrengst € 58.480,- is transactiewinst die wij inzetten voor het project. De grondprijs is conform de maatschappelijke functie van het mfc, vastgesteld op die behorende bij maatschappelijke doeleinden.

De voormalige dansschool is volledig ongeschikt als huisvesting van het mfc. In de raadsinformatiebrief van 24 juni 2008 werd dat ook gemeld. De kosten voor het bouw-, sloop- en woonrijp maken komen voor rekening van Zeestad CV/BV. Deze kosten zijn geraamd op € 350.000,-. Daarnaast verleende de provincie een subsidie van € 500.000,- in de te plegen stichtingskosten en draagt Woningstichting € 750.000,- bij, onder de voorwaarde dat de gemeente de provinciale bijdrage verhoogt tot eveneens € 750.000,-. Wij hebben besloten dit te doen. Met Woningstichting kwamen wij daarnaast overeen dat wij de verwervingssom (€ 550.000 gebouw + € 58.480,- extra grond) als investeringssubsidie retourneren onder de voorwaarde dat dit tot uitdrukking gaat komen in een milde tariefstelling voor de huurders en gebruikers.

Samenvattend kan de conclusie zijn dat de volgende partijen de volgende financiële inspanning zullen leveren.

| | | |
|---|---|---|
| 1. Provincie | subsidie | € 500.000,- |
| 2. Gemeente Den Helder | subsidie | € 250.000,- |
| 3. Gemeente Den Helder | subsidie (verwerving gebouw) | € 550.000,- |
| 4. Gemeente Den Helder | subsidie (verwerving extra grond) | € 58.480,- |
| 5. Gemeente Den Helder | transactieverlies | € 306.000,- |
| 6. Gemeente Den Helder | voorbereidingskosten | € 150.000,- |
| 7. Zeestad CV/BV | bouw- en woonrijp maken | € 350.000,- |
| 8. Woningstichting | eigen bijdrage | € 750.000,- |

De bedragen bij de nr's 1, 2 en 8 zijn een directe bijdrage in de bouwkosten die Woningstichting maakt. Dit bedrag van € 1.500.000,- is te beschouwen als 'onrendabele top' van de bouwsom van € 4.475.000,-. De investering die na aftrek van de onrendabele top en na de verrekening van btw overblijft, is 2.6 miljoen Euro. De jaarlast van deze investering zal door Woningstichting moeten worden terugverdiend uit de jaarlijkse huuropbrengsten. Dankzij de bijdrage van 1.5 miljoen Euro lukt dat tegen tarieven die tussen € 60,- en € 100,-/m2/jaar zullen liggen. Tarieven die binnen deze bandbreedte liggen en de daarvan afgeleide dagdeeltarieven voor incidenteel gebruik, vinden wij maatschappelijk aanvaardbaar.

De oorspronkelijke functie dansschool verlangde 24 parkeerplaatsen die alle konden worden gerealiseerd aan de openbare weg. Deze capaciteit is aanwezig en blijft bestaan. Het mfc heeft een normbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Er worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Daarmee wordt de toename van parkeerdruk dus meer dan volledig weggenomen.

Het huidige gebruik van gebouwen aan de Dintelstraat voor het buurthuis en het wijkcentrum gaat over naar het nieuwe mfc. De gemeente koopt bovendien Van de HVBWS het kantoorpand aan de Pasteurstraat. De kantoorfunctie wordt verplaatst naar het nieuwe mfc. De aankoop van het

kantoorpand vindt plaats tegen taxatiewaarde. Er is geen verwachting omtrent voor- of nadeel voor welke partij dan ook.

Wethouder Welzijn, Sociale Zaken, WMO

De heer P.H.H. Kragt