



Raadsvoorstel

Onderwerp: Budgetten voor beheer en exploitatie van De Tirrel
Datum: 30 november 2022
Agendapunt: 3C
Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg
Portefeuille-
houder(s): Wethouder K. Hansems
Steller: Lourens van der Werff, l.vanderwerff@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.065527

1. Samenvatting

Gemeente Het Hogeland en ouderenzorgorganisatie stichting De Hoven realiseren in samenwerking met de openbare basisschool de Tiggeldobbe en christelijke basisschool De Piramiden de nieuwe accommodatie De Tirrel: een grootschalig pand met twee scholen, drie kinderopvangcentra, een verpleeghuis en allerlei (sport)voorzieningen. Een plek met volop welzijn en recreatie-activiteiten voor alle inwoners van Het Hogeland.

Op dit moment staat de gemeente voor een aantal beslissingen om de bouw en realisatie van de Tirrel goed te kunnen afronden en om het beheer en de exploitatie goed in te richten. De te nemen beslissingen zijn in een drietal voorstellen voorbereid. De voorstellen hangen op inhoud met elkaar samen en worden daarom ook gelijktijdig aan de raad ter behandeling aangeboden.

Gevraagd budget

	Investering	Incidenteel	Structureel
Voorstel 1 – Investeringskrediet			
De raad wordt gevraagd om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter dekking van enkele overschrijdingen bij de realisatie van de Tirrel.	€ 2.410.000		€ 96.469
Voorstel 2 – Klimaat en Energie			
Gelet op de wijzigingen in het energielandschap wordt voorgesteld om de klimaatbehandeling en de energievoorziening voor de Tirrel in eigen hand te houden.	€ 1.175.000		€ 76.306
Voorstel 3 -- Plan Beheer en Exploitatie			
Het Beheer en de Exploitatie van de Tirrel is planmatig uitgewerkt. Om het op te starten en in te regelen is een eenmalig bedrag nodig. Daarnaast		€ 859.231	€ 547.315

vraagt het Beheer en de Exploitatie een jaarlijks bedrag.

Totaal	€3.585.000	€ 859.231	€ 720.090

Dit voorstel betreft het plan voor het Beheer en Exploitatie van de Tirrel.

Om voor de Tirrel het Beheer en Exploitatie planmatig op te zetten en vervolgens ingericht en opgestart te krijgen moeten eenmalige implementatiekosten worden gemaakt. Dit gaat om een bedrag van €859.231. Daarnaast wordt in dit voorstel aangegeven welk bedrag nodig is om het jaarlijkse Beheer en de Exploitatie te kunnen uitvoeren. Per jaar gaat het om een bedrag van € 547.315.

Nadat de bewoners van De Hoven zijn verhuisd naar de Tirrel en de oudbouw vervolgens is gesloopt, wordt het betreffende grondgebied toegevoegd aan het openbare park rondom de Tirrel. Het beheer en onderhoud daarvan vergen een budget van € 20.000.

Om tot het voorgestelde beheer te komen, is het college voornemens een aantal beslissingen te nemen. Hierover wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

De raad wordt gevraagd:

- Kennis te nemen van het plan Beheer en Exploitatie en de bijbehorende exploitatiebegroting (zie bijlage);
- een jaarlijks budget beschikbaar te stellen voor Beheer en Exploitatie van de Tirrel voor een bedrag van € 547.315;
- een eenmalig budget beschikbaar te stellen voor de Implementatiekosten voor het starten van Beheer & Exploitatie van de Tirrel voor een bedrag van € 859.231;
- een aanvullend jaarlijks budget voor de kosten van beheer en onderhoud van het (vergrootte) openbare deel van het park rondom de Tirrel beschikbaar te stellen voor een bedrag van € 20.000 .
- kennis te nemen van de volgende voornemens en daarover wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen:
 - de schoolgebouwdelen van de Tirrel in eigendom te houden;
 - de gebouwen van de basisscholen De Piramiden en De Tiggeldobbe, na verhuizing naar de Tirrel, te sluiten en af te stoten;
 - een B.V. op te richten voor de (commerciële) verhuur van gebouwdelen binnen de Tirrel;
 - een onder-VVE op te richten, waarvan zowel de gemeente als de B.V. lid zijn. De gemeente als eigenaar van het maatschappelijk te gebruiken deel van de Tirrel en de B.V. als eigenaar van het commercieel te verhuren deel van de Tirrel;
 - een Beheersstichting op te richten, gezamenlijk met Stichting De Hoven, voor uitvoering van het operationele beheer & exploitatie en voor het onderhoud in en aan de Tirrel;
 - de Ripperdahal en de Borgweg-gymzaal van verhuizing naar de Tirrel, te sluiten en af te stoten.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Omdat het pand verschillende gebruikers kent en er sprake is van gedeeld eigendom van de Tirrel (door stichting De Hoven en de gemeente Het Hogeland) is voor het beheer en de exploitatie van de Tirrel een Plan Beheer en Exploitatie opgesteld inclusief een exploitatiebegroting (zie bijlage). Zowel het plan als de begroting geeft enerzijds aandacht aan het langjarig onderhoud aan het pand met het oog op de duurzame instandhouding daarvan. Anderzijds komt het dagelijks beheer in en de exploitatie van het gebouw aan de orde. Dit vraagt een specifieke organisatorische setting, waarbinnen een “slanke” werkorganisatie de benodigde activiteiten uitvoert.

Na de diverse verhuizingen naar de Tirrel wordt uitgegaan van het sluiten en afstoten van bestaand vastgoed. Binnen de Tirrel worden van het gemeentelijk vastgoedeigendom bepaalde gedeelten commercieel verhuurd. Afstoting van die gebouwdelen naar een door de gemeente aangestuurde separate BV maakt deel uit van het plan.

3.2 Bevoegdheid raad

De raad heeft het budgetrecht. Daarom wordt de raad gevraagd de voorgestelde kredieten beschikbaar te stellen.

De bevoegdheid om (vastgoed-)verkoop te doen ligt bij het college. Bij ingrijpende verkoop (bijv. vanwege de omvang van de transactie) dient het college de raad te informeren en in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit volgt uit artikel 169 Gemeentewet en de Financiële verordening gemeente Het Hogeland. Dit is aan de orde vanwege:

- de verkoop van de (commercieel) te verhuren gemeentelijke gebouwdelen van de Tirrel aan een aparte, door de gemeente aangestuurde B.V.;
- de sluiting en afstoting/verkoop van de Ripperdal-hal, de Borgweg-gymzaal, de basisschool De Piramiden en de basisschool De Ticheldobbe.

De bevoegdheid om een vennootschap, een vereniging of een stichting op te richten, dan wel om als gemeente daaraan deel te nemen, ligt bij het college. Evenwel wordt het besluit tot oprichten of deelnemen niet genomen dan nadat de raad daarover is geïnformeerd en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit is aan de orde vanwege:

- de oprichting van een BV voor de commerciële verhuur van gebouwdelen binnen de Tirrel
- De oprichting van een onder-VVE waarin de gemeente en de BV deelnemen
- De oprichting van een Beheersstichting voor uitvoering van het operationele beheer en de exploitatie en voor het onderhoud in en aan de Tirrel.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het beleidskader wordt gevormd door Realisatie Overeenkomst en Samenwerking Overeenkomst (ROKSOK) voor de Tirrel die eerder gesloten is tussen de gemeente en De Hoven.

3.4 Historische context

In oktober 2020 is door de raad het investeringskrediet voor realisatie van de Tirrel beschikbaar gesteld. Naar verwachting wordt het gebouw medio april 2023 opgeleverd en kan een begin gemaakt worden met de gefaseerde inhuizing van diverse gebruikers van het gebouw. Vanaf dat moment start de exploitatiefase van de Tirrel en dient een op het Beheer

en Exploitatie ingerichte organisatie de gebruikers en de bewoners van De Hoven te faciliteren.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Met het vaststellen van het Beheer- en Exploitatieplan inclusief begroting wordt een goed en meerjarig plan voor beheer, onderhoud en exploitatie vastgelegd. De daarop gebaseerde operationele organisatie, conform de beoogde juridische structuren, draagt zorg voor de vereiste facilitering van het gebouw door de diverse gebruikers en de bewoners van De Hoven.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

De argumenten voor de besluiten zijn als volgt:

Scholen: Vanwege het geïntegreerde karakter van de Tirrel ligt overdracht van de schoolgebouwen aan de beide schoolbesturen niet voor de hand. Daarom worden deze gebouwdelen niet overgedragen, maar blijven in eigendom van de gemeente.

De rijksvergoeding materiele instandhouding die de schoolstichtingen ontvangen voor de instandhouding wordt overgedragen aan de gemeente en opgenomen in de exploitatiebegroting ter dekking van de materiele instandhouding. De vergoeding bedraagt voor het jaar 2021 gezamenlijk een bedrag van €130.070. Dit bedrag wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en is afhankelijk van het aantal leerlingen op de betreffende scholen.

Op het moment dat het schoolgebouw in de Tirrel is ingericht en wordt gebruikt, kunnen de oude schoolgebouwen van De Piramiden en De Tiggeldobbe worden gesloten en afgestoten.

Verhuur: Volgens het Beheer- en Exploitatieplan is er in totaal 1692 m2 commerciële ruimte binnen de Tirrel aanwezig. Daarvan is 406 m2 gereserveerd voor de horeca voorzieningen, waarvoor in 2023 nog geen huurinkomsten verwacht worden. De overige 1286 m2 kan worden verhuurd. In totaal gaat het in 2023 om een bedrag van € 297.049 aan huurinkomsten, inclusief de verhuur van gymzaal en sporthal.

Omdat commerciële verhuur geen kerntaak van de gemeentelijke organisatie is, wordt geadviseerd om de commercieel te verhuren delen van de Tirrel over te dragen aan een separate verhuur-BV, die weliswaar door de gemeente wordt aangestuurd, maar zelfstandig regelt dat de verhuur plaatsvindt en opbrengsten genereert. Daarnaast maakt overdracht aan een verhuur-BV uit voor de BTW-druk. Om stichting De Hoven te vrijwaren van de financiële gevolgen van deze structuur, is besloten tot het oprichten van een onder-VVE, waarvan de gemeente en de BV lid zijn. De gemeente als eigenaar van het maatschappelijk te gebruiken deel van de Tirrel en de B.V. als eigenaar van het commercieel te verhuren deel van de Tirrel.

De kosten voor het oprichten en instandhouden van de BV en onder-VVE worden verwerkt in de exploitatiebegroting

Beheer: De oprichting van een beheerstichting is reeds lange tijd geleden voorzien. Vanuit de VVE gaat via een Overeenkomst van Opdracht (OvO) aan deze beheersstichting richting/aansturing en controle worden gegeven voor de taakuitoefening. Voor een aantal specifieke gebouwonderhoud gerelateerde zaken zullen ook vanuit de BV voor de commerciële verhuur via een OvO werkzaamheden aan de beheerstichting worden opgedragen. De beheerstichting met zijn werkorganisatie (manager en enkele in wisseldienst werkende dagelijks beheerders) zal zodoende zorgdragen voor een goed

facilitair functioneren van de Tirrel, alsmede voor behoud van de vastgoedwaarde van het gebouw.

Sport: Uit recente gesprekken met de scholen en de sportverenigingen over de bezettingsgraad is duidelijk gebleken dat het openhouden van de bestaande sportaccommodaties niet nodig is. Daarom is het voorstel de bestaande accommodaties te sluiten en af te stoten. De sportmeubels kunnen, na herkeuring, waarschijnlijk grotendeels in de Tirrel opnieuw ingezet worden. Zodoende kan een extra investering van € 300.000 worden voorkomen.

Horeca: De organisatie van de exploitatie van de horeca voorziening in het gemeentelijk gebouwdeel van de Tirrel zal door de gemeente zelf belegd moeten worden, omdat hiervoor uit marktverkenning en aanbesteding geen kandidaten naar voren zijn gekomen.

5.2 Risico's

De voorgestelde wijze van exploitatie van de Tirrel kent een aantal onderkende risico's waar actief op gestuurd wordt met behulp van enkele beheersmaatregelen. De risico's betreffende:

- Draagvlak bij stakeholders (gebruikers, huurders enz) van de Tirrel;
- Duurzame betrokkenheid van de gemeentelijke organisatie bij de Tirrel;
- De tijdige werving van een manager voor de beheerstichting van de Tirrel

Deze risico's en beheersmaatregelen zijn in het Plan Beheer en Exploitatie beschreven (zie bijlage).

Voor het bepalen van de BTW last, is op basis van het vooringenomen gebruik het zogenoemde mengpercentage berekend. Op dit moment zijn wij in overleg met de Belastingdienst om op basis van het vooringenomen gebruik "pro-forma" goedkeuring te krijgen over de het berekende mengpercentage. Het mengpercentage bepaalt hoeveel BTW als last genomen moet worden en hoeveel we eventueel terug kunnen vorderen of compenseren. De vaststelling door de Belastingdienst is "pro-forma", omdat het gebruik van het gebouw vanaf het jaar van ingebruikname en de 9 daarop volgende jaren gemonitord dient te worden, om te beoordelen of de BTW juist in aftrek is gebracht (herzieningsperiode). Eventuele mutaties in de belastingdruk zullen naar rato moeten worden afgerekend met de Belastingdienst.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De gevolgen van de voorstellen voor de exploitatiebegroting staan hieronder beschreven en toegelicht. De exploitatiebegroting bevat zowel eenmalige kosten als structurele kosten.

Eenmalige kosten

Bij de eenmalige kosten gaat het om een bedrag van € 859.231. In onderstaande tabel vindt u een samenvattend overzicht.

EENMALIGE KOSTEN

	Eenmalige kosten (excl BTW)	Kostprijs-verhogende BTW (90%)	TOTALE kosten
1. Ruimte	5.400	1.021	6.421
2. Ruimte, extra energiekosten	263.670	49.834	313.504
3. Buitenzijde gebouw	5.400	1.021	6.421

4. Schoonmaken	2.160	408	2.568
5. Werkplek	28.620	5.409	34.029
6. Veiligheid en Gezondheid	5.400	1.021	6.421
7. Management + inzet medewerkers	162.000	30.618	192.618
8. Projectondersteuning Beheer & Exploitatie	250.000	47.250	297.250
Totale kosten	722.650	136.581	859.231

Op de inhoud van bovenstaande tabel kan het volgende worden toegelicht:

- Er worden extra energiekosten opgenomen. Het zonnedak op de Tirrel is niet direct na opening operationeel. Daarom zijn eenmalige energiekosten voor het eerste jaar (2023) meegenomen. Daarbij wordt gerekend met de huidige hoge energieprijzen. Daardoor heeft deze kostenpost een sterk effect op de hoogte van de totale eenmalige kosten.
- Een bedrag van € 250.000 is opgenomen voor de ondersteuning voor het implementeren en inregelen van het beheer- en exploitatieplan.
- Bij de berekende bedragen in de kolom eenmalige kosten hebben we rekening gehouden met een opslag van 8% voor onvoorzien, vanwege onder meer mogelijke prijsstijgingen.
- Hoewel het gesprek met de belastingdienst nog loopt over de verdeling van de m2 over de verschillende gebruikers van het pand, is een zo accuraat mogelijke inschatting gemaakt van de kostprijsverhogende BTW. Deze wordt nu geschat op 90%.

Structurele kosten en opbrengsten

De meest actuele opzet van de exploitatiebegroting voor de Tirrel voor de structurele kosten en opbrengsten ziet er als volgt uit:

Exploitatiebegroting de Tirrel

STRUCTURELE KOSTEN	Bedragen excl BTW				TOTALE jaarlijkse kosten
	Exploitatie-kosten	Vervangings- kosten	Exploitatie + Vervanging	Kostprijs- verhogende BTW (90%)	
1. Ruimte	182.147	1.080	183.227	34.630	217.857
2. Ruimte, energie	139.590	0	139.590	26.383	165.973
3. Buitenzijde gebouw	19.364	1.800	21.164	4.000	25.164
4. Schoonmaken	138.290	6.017	144.307	27.274	171.581
5. Werkplek	810	2.546	3.356	634	3.990
6. Overig	14.040	0	14.040	2.654	16.694
7. Veiligheid en Gezondheid	16.416	0	16.416	3.103	19.519
8. Management + inzet medewerkers	297.626	10.080	307.706	4.744	312.450
Totale kosten	808.283	21.523	829.806	103.421	933.227

STRUCTURELE OPBRENGSTEN**Bedragen excl BTW**

	Huur	Service	Totale opbrengsten	Kostprijs-verhogende BTW (90%)	TOTALE jaarlijkse opbrengsten
1. Commerciële huurders	-156.440	-66.878	-223.318	0	-223.318
2. Bijdrage schoolbesturen	-130.070	0	-130.070	0	-130.070
3. Verhuur sportzaal	-14.209	0	-14.209	0	-14.209
4. Verhuur sporthal	-59.522	0	-59.522	0	-59.522
Totale opbrengsten	-360.241	-66.878	-427.119	0	-427.119

Saldo Kosten en Opbrengsten**506.108**

Gedekt exploitatietekort bestaande gebouwen in Begroting 2022

-161.793**Toename exploitatiesaldo De Tirrel****344.315**

In het raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van het extra investeringskrediet van ruim € 8 miljoen in oktober 2020 zijn toekomstige huuropbrengsten reeds ingezet ter dekking van de hogere kapitaallasten.

203.000**Mutatie begrotingssaldo exploitatie De Tirrel****547.315**

Op de inhoud van bovenstaande tabel kan het volgende worden toegelicht:

- De huidige hoge energieprijzen hebben een groot effect op de totale kosten. In de tabel (2. *Ruimte, energie*) is qua tarief uitgegaan van het huidige hoge energietarief en qua verbruik van de hoeveelheid energie die naast de opbrengst van het zonnedak nog moet worden ingekocht. Als wordt uitgegaan van een genormaliseerd energietarief dan levert dat ten opzichte van bovenstaande exploitatiebegroting een besparing op van ca. € 120.000.
- In bovenstaande exploitatieopzet is het gehele gebouw van de Tirrel als uitgangspunt genomen voor alle te ramen kosten en opbrengsten. Voor alle ramingen zijn bijv. de oppervlaktes van de voor de gemeente relevante ruimtes gebruikt om de nieuwe ramingen voor bijv. onderhoud, schoonmaak en energie op basis van normbedragen te berekenen.
- Bij de berekende bedragen in de kolom exploitatiekosten hebben we steeds rekening gehouden met een opslag van 8% voor onvoorzien vanwege onder meer mogelijke prijsstijgingen.
- Bij de opbrengsten is het huurbedrag van een op dit moment nog niet verhuurde ruimte opgenomen. Uitgangspunt is dat deze ruimte (298 m²) in de komende periode nog wordt verhuurd. De oorspronkelijk voor de horeca geraamde huuropbrengst is niet in deze opzet meegenomen. De vergoeding voor de servicekosten (energie, schoonmaak ed.) als opbrengst voor de horeca is daarentegen opgenomen. Er zijn gesprekken met partijen om het horecadeel in te vullen. Hieruit mag een bepaalde huuropbrengst worden verwacht die gerelateerd is aan de omzet.
- Het saldo van kosten en opbrengsten leidt tot een totale jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 506.108. Voor een gebouw met de omvang en de functie van de Tirrel is dit een niet ongebruikelijke uitkomst.
- De structurele exploitatiebijdrage voor de bestaande sportaccommodaties bedraagt € 161.793. Zodra de huidige gebouwen worden gesloten en afgestoten kan deze

exploitatiebijdrage worden overgeheveld naar de exploitatie van de Tirrel. Daarmee wordt de exploitatiebijdrage € 344.315.

- Een deel van de geraamde huurinkomsten (€203.000) is bij het raadsbesluit van 13 oktober 2020 aangewend ter dekking van de kapitaallasten als gevolg van de hogere investering die destijds nodig was. Deze inkomsten kunnen daarom niet nu opnieuw worden opgenomen. Met het effect hiervan komt de totale exploitatiebijdrage uit op € 547.315.

Begroting 2023

In de begroting 2023 is een stelpost van € 500.000 opgenomen voor de structurele dekking van de extra kapitaallasten en het verwachte exploitatietekort van de Tirrel. Het voorliggende voorstel leidt tot extra druk op de begroting van ca. € 547.000. Wanneer we daarbij ook de effecten van beide andere voorstellen in ogenschouw nemen, dan moeten we concluderen dat de stelpost in de begroting de effecten van deze voorstellen niet volledig zal afdekken.

Overige structurele kosten

Naast de structurele kosten die een directe relatie hebben met het gebouw, hebben we ook nog kosten voor het onderhoud van het omliggende terrein (de openbare ruimte). Voorlopig ramen we deze kosten op een bedrag van € 20.000 per jaar.

Bijlagen:

1. Plan Beheer en Exploitatie
2. Exploitatiebegroting
3. Rapport BlueTerra over outsourcing installaties Tirrel
4. Voorstellen voor wijziging van de gemeentelijke begroting

Achterliggende documenten:

geen

Winsum, 8 november 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding