

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Hieronder cm-stempel plaatsen		Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
Gemeente Nunspeet		B			
- 8 JUN 2005		W			
best. verantw. prim. verantw.		W			
WGE STAF		W			
klass.code: -1.841.43		S	9/6	5.1.2e	
doc.soort: ANTST		Datum beslissing			
doc.nummer: 52164					

Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst MFA

Documentnaam	DB--aa-744-samenwerkingsovereenkomst MFA
Ambtenaar	5.1.2e
Afdeling	5.1.2e
Hoofd afdeling	5.1.2e
Directie	5.1.2e
Via	afd. bestuur 5.1.2e
Inspraak	5.1.2e
Bijlage(n)	nee
	<input type="checkbox"/> - concept-brief
	<input type="checkbox"/> - concept-commissievoorstel
	<input type="checkbox"/> - concept-raadsvoorstel

Raad	nee
Commissie	MST/SL
- advies	<input type="checkbox"/>
- bijstand	<input checked="" type="checkbox"/>
- t.k.n.	<input type="checkbox"/>
OR	nee
Openbaar	nee
Communicatie	nee
Datum	8-6-2005
Cm-nummer	

Samenvatting

Ter voorbereiding van de 2e bespreking van de concept-samenwerkingsovereenkomst in uw college gaan wij in dit advies in op de door u op 7 juni genoemde punten

Advies aan burgemeester en wethouder

- de bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst met Molijn De Groot, Landstede en De Nuborgh sluiten na laatste aanpassing van het concept (art. 15.3)
- wethouder Van der Geest machtigen (als loco-burgemeester) de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen
- de commissie MST/SL op 23 juni te informeren

COLLEGEVERGADERING VAN:

vertrouwelijk
14-6-05

NR.: 2

BESLISSING COLLEGE:

- Na verwerking commentaar, samenwerkingsovereenkomst opnieuw voorleggen aan B&W.
- Samenwerkingsovereenkomst vervolgens voor advies voorleggen aan commissies MST/SL met verzoek om aan te geven of B&W, vertegenwoordigd door de burgemeester, gemandateerd is tot ondertekening of dat daartoe allereerst een raadsbesluit gewenst is.

TOELICHTING

Inleiding

Afgelopen week zijn de gesprekken over de te sluiten samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor realisering en exploitatie van de MFA afgerond en ontving u het concept ter bespreking. Voor een 2^e overleg op 14/6 vroeg u aandacht voor het financieel model, de verplichting van de gemeente in art. 15.3 en de betrokkenheid van de raad/commissie bij de besluitvorming.

Procedure SOK

De overeenkomst is de basis voor de uitwerking in een opdrachtgevende partij. De aanwezigheid van deze partij is dringend gewenst om het project aan de gang te houden. Het projectbegeleidende bureau moet opdracht hebben om het programma van eisen definitief te kunnen maken incl. een projectbegroting en de architect wacht op de opdracht om verder te kunnen werken. Als de ondertekening van de SOK over de vakantieperiode wordt heen getild leidt dat tot aanzienlijke vertraging in de planning. Vandaar de afspraak om in te zetten op ondertekening voor de vakantie.

Het concept van de SOK ligt op dit moment bij de 'achterbannen' van de 4 partijen. Afgesproken is, dat a.s. maandag/dinsdag de laatste tekstwijzigingen worden verzameld en in concrete tekstvoorstellen aan de advocaten worden aangeboden. In week 25 kan het laatste concept verder bij de 'achterbannen' worden besproken (bij de gemeente: zie MST/SL op 23/6) en definitief worden gemaakt. De ondertekening is gepland op 29 juni om 16.00 uur.

Bijlagen, waaronder het financieel model

In de overeenkomst wordt verwezen naar een aantal nog aan te hechten bijlagen. Voorzover deze nog niet gereed zijn worden deze dus op een later moment in overeenstemming tussen de betrokken partijen aangehecht. De belangrijkste hiervan voor alle partijen is het zogenoemde financieel model, waarin wordt vastgelegd wie wat betaalt. Het heeft de voorkeur dit model gelijk bij te voegen, maar het overleg hierover kan nog niet worden afgerond. Dit zit o.a. vast op een nog te maken beheersplan voor de samenwerking Landstede/Molijn. Op basis van dit beheersplan kan de onderhandeling met de gemeente worden afgerond over de exploitatievergoeding. Aangezien het om andere redenen dringend gewenst is de SOK af te ronden is gekozen voor de constructie het financieel model later aan te hechten. De overeenkomst werkt op dit punt dus pas vanaf het moment van overeenstemming over dit financieel model. In de SOK is een ordetermin van 6 weken opgenomen. I.v.m. de schoolvakantieperiode is op verzoek van Nuborgh overeengekomen de redactie te wijzigen in "binnen 6 weken dan wel ultimo 30 september 2005".

Enige tijd geleden is de basis voor het financieel model in uw college aan de orde geweest en is dit in een besloten bijeenkomst van de commissie besproken. Conform uw besluit is deze berekening doorgerekend door een extern bureau (BBN adviseurs). Bijgevoegd vindt u het doorgerekende financieel model en de conclusies van het onderzoek van het bureau. Samengevat komt deze erop neer, dat de uitgangspunten voor het investeringsniveau en de exploitatie (prijs per m²) nog steeds haalbaar zijn. De berekening kan dus als basis voor het financieel model worden ingezet.

Artikel 15.3

Tegenover het nemen van het exploitatierisico vragen Landstede/Molijn om inzet van de gemeente om mee te werken aan blijvende vulling van het gebouw. Het is niet de bedoeling om "de bal" bij de gemeente te leggen, maar de redactie van artikel 15.3 kan inderdaad wel als zodanig worden uitgelegd. Wij stellen voor om in de laatste tekstwijzigingen deze redactie aan te passen aan de bedoeling en deze als volgt voor te stellen: "De gemeente zal –onverminderd de verplichtingen van de andere partijen- zich mede inspannen om leegstand van de verschillende Projectonderdelen tegen te gaan"

* Raad (commissie) raadplegen?

Multifunctionele accommodatie te Nunspeet

Werknummer bbn: 4732

Datum: 04 april 2005

Prijspeel: 01 januari 2005

F:\Werken\W4700\4732 MFA Nunspeet\Exploitatiekosten toets.xls\Uitkomsten

b.v.o. = 9500 m²

aangehouden exploitatieperiode = 40 jaar

Exploitatieprognose Multifunctioneel centrum Programma fase (per jaar / m² b.v.o.)

	Eigenaarsdeel:	Gebruikersdeel:	Subtotaal:
Vaste kosten:			
OZB:	€ 1,72	€ 1,38	€ 3,09
Heffingen:	€ 0,02	in OZB	€ 0,02
Verzekeringen:	€ 0,49	0,57	€ 1,07
Kapitaallasten:	PM		PM
Subtotaal:	€ 2,23	€ 1,95	€ 4,18
Energiekosten:			
Elektra:	€ 4,75	€ 4,75	€ 4,75
Gas:	€ 4,80	€ 4,80	€ 4,80
Stadsverwarming:		€ 3,14	€ 3,14
Water:		€ 12,69	€ 12,69
Subtotaal:			
Onderhoudskosten:			
vervangingsonderhoud:	€ 4,03	€ 5,16	€ 9,19
overig onderhoud:	€ 8,03	€ 3,53	€ 11,56
Subtotaal:	€ 12,06	€ 8,69	€ 20,75
Specifieke bedrijfskosten:			
bewaking:		€ 2,00	€ 2,00
schoonmaakonderhoud:		€ 11,00	€ 11,00
overige facilitaire kosten:		€ 2,71	€ 2,71
Subtotaal:		€ 15,71	€ 15,71
Administratieve beheerskosten:			
administratieve beheerskosten:	PM	PM	PM
Subtotaal:			
Totaal:	€ 14,30	€ 39,03	€ 53,33

* kosten zijn exclusief BTW

Multifunctionele accommodatie te Nunspeet

Werknummer bbn: 4732

Datum: 04 april 2005

Prijjspeel: 01 januari 2005

F:\Werken\W4700\4732 MFA Nunspeet\Exploitatiekosten toets.xls\Uitkomsten

b.v.o. = 9500 m²

aangehouden exploitatieperiode = 40 jaar

Exploitatieprognose Multifunctioneel centrum Programma fase (per jaar)

	Eigenaarsdeel:	Gebruikersdeel:	Subtotaal:
Vaste kosten:			
OZB:	€ 16.313	€ 13.063	€ 29.376
Heffingen:	€ 218	in OZB	€ 218
Verzekeringen:	€ 4.670	5.457	€ 10.127
Kapitaallasten:	PM		PM
Subtotaal:	€ 21.201	€ 18.520	€ 39.721
Energiekosten:			
Elektra:	€ 45.107	€ 45.107	€ 45.107
Gas:	€ 45.571	€ 45.571	€ 45.571
Stadsverwarming:	€ 29.850	€ 29.850	€ 29.850
Water:	€ 120.528	€ 120.528	€ 120.529
Subtotaal:			
Onderhoudskosten:			
vervangingsonderhoud:	€ 38.316	€ 48.982	€ 87.298
overig onderhoud:	€ 76.296	€ 33.533	€ 109.829
Subtotaal:	€ 114.612	€ 82.515	€ 197.128
Specifieke bedrijfskosten:			
bewaking:	€ 19.000	€ 19.000	€ 19.000
schoonmaakonderhoud:	€ 104.500	€ 104.500	€ 104.500
overige facilitaire kosten:	€ 25.725	€ 25.725	€ 25.725
Subtotaal:	€ 149.225	€ 149.225	€ 149.225
Administratieve beheerskosten:			
administratieve beheerskosten:	PM	PM	PM
Subtotaal:			
Totaal:	€ 135.813	€ 370.788	€ 506.602

* kosten zijn exclusief BTW.

Multifunctionele accommodatie te Nunspeet

Werknummer bbn: 4732

Datum: 04 april 2005

Prijspeil: 01 januari 2005

F:\Werken\W4700\4732 MFA Nunspeet\Exploitatiekosten toets.xls\Uitkomsten

b.v.o. = 9500 m²

aangehouden exploitatieperiode = 40 jaar

Exploitatieprognose Multifunctioneel centrum Programma fase (per jaar / m² b.v.o.)

	Eigenaarsdeel:	Gebruikersdeel:	Subtotaal:
Vaste kosten:			
OZB:	€ 1,72	€ 1,38	€ 3,09
Heffingen:	€ 0,02	in OZB	€ 0,02
Verzekeringen:	€ 0,49	0,57	€ 1,07
Kapitaallasten:	PM		PM
Subtotaal:	€ 2,23	€ 1,95	€ 4,18
Energiekosten:			
Elektra:	€ 4,75	€ 4,75	€ 4,75
Gas:	€ 4,80	€ 4,80	€ 4,80
Stadsverwarming:		€ 3,14	€ 3,14
Water:		€ 12,69	€ 12,69
Subtotaal:			
Onderhoudskosten:			
vervangingsonderhoud:	€ 4,03	€ 5,16	€ 9,19
overig onderhoud:	€ 8,03	€ 3,53	€ 11,56
Subtotaal:	€ 12,06	€ 8,69	€ 20,75
Specifieke bedrijfskosten:			
bewaking:		€ 2,00	€ 2,00
schoonmaakonderhoud:		€ 11,00	€ 11,00
overige facilitaire kosten:		€ 2,71	€ 2,71
Subtotaal:		€ 15,71	€ 15,71
Administratieve beheerskosten:			
administratieve beheerskosten:	PM	PM	PM
Subtotaal:			
Totaal:	€ 14,30	€ 39,03	€ 53,33

* kosten zijn exclusief BTW

Multifunctionele accommodatie te Nunspeet

Werknummer bbn: 4732

Datum: 04 april 2005

Prijspeil: 01 januari 2005

F:\Werken\W4700\4732 MFA Nunspeet\Exploitatiekosten toets.xls\Uitkomsten

b.v.o. = 9500 m²

aangehouden exploitatieperiode = 40 jaar

Exploitatieprognose Multifunctioneel centrum Programma fase (per jaar)

	Eigenaarsdeel:		Gebruikersdeel:		Subtotaal:	
Vaste kosten:						
OZB:	€	16.313	€	13.063	€	29.376
Heffingen:	€	218		in OZB	€	218
Verzekeringen:	€	4.670	€	5.457	€	10.127
Kapitaallasten:		PM				PM
Subtotaal:	€	21.201	€	18.520	€	39.721
Energiekosten:						
Elektra:	€	45.107	€	45.107	€	45.107
Gas:	€	45.571	€	45.571	€	45.571
Stadsverwarming:	€	29.850	€	29.850	€	29.850
Water:	€	120.528	€	120.528	€	120.528
Subtotaal:						
Onderhoudskosten:						
vervangingsonderhoud:	€	38.316	€	48.982	€	87.298
overig onderhoud:	€	76.296	€	33.533	€	109.829
Subtotaal:	€	114.612	€	82.515	€	197.128
Specifieke bedrijfskosten:						
bewaking:	€	19.000	€	19.000	€	19.000
schoonmaakonderhoud:	€	104.500	€	104.500	€	104.500
overige facilitaire kosten:	€	25.725	€	25.725	€	25.725
Subtotaal:	€	149.225	€	149.225	€	149.225
Administratieve beheerskosten:						
administratieve beheerskosten:		PM		PM		PM
Subtotaal:						
Totaal:	€	135.813	€	370.788	€	506.602

* kosten zijn exclusief BTW.

4732

20 mei 2005

MFA Nunspeet

Toetsing financieel model jaarlasten

(gebruikt is het model dat wij op 11-04-05 ontvingen genaamd: <<fnvdv-berekeningen gem.lst mfa (versie na collegebeh.22febr05))1.xls>>)

Aspect	Bemerking/vraag
ALGEMEEN	
- datum prijspeil	de investeringsuitgaven zijn gebudgetteerd t/m oplevering per medio 2007; daarom stellen wij voor een zuivere benadering voor om de jaarlasten te indexeren tot dat jaartal
- investeringsbedrag	bbn adviseert een hoger investeringsbedrag
M2 TOEREKENING	
- m2-ers nadere invulling	m2-ers kunnen wij niet toetsen
KAPITAALLASTEN	
- annuïteit 40 jaar 6%	40 jaar is relatief lang; 6% is relatief hoog; echter heft op; m.a.w. is goed uitgangspunt o.i.
- aftopping investering door gemeente	De gehanteerde verdeling van het 6 miljoen is voor ons niet inzichtelijk
- aftopping investering door gebruikers	Bedragen kunnen wij niet toetsen
- resteert als boekwaarde	Bedoeld wordt o.i.: "resteert als investering"
EXPLOITATIELASTEN	
- last per m2	Bbn adviseert een iets hoger bedrag (€ 53/m2 prijspeil 2005, excl. locatiebeheerder)
VRIJKOMENDE GEBOUWEN	
- uitgaven Nuborgh	Bedrag kunnen wij niet toetsen
- vrijkomende gebouwen	Wat gebeurt hiermee? Uitgangspunt is dat deze kostenneutraal (jaarlast) bijdragen.
BEDRAGEN TEN LASTE VAN DEELNEMERS	
- kapitaallasten	Geen opmerkingen
- exploitatielasten gemeente	4 lokalen 200m2 (€ 11.000) zijn geen kosten; om deze reden terecht niet in totaal vermeld; daarom advies om vermelding in kolom exploitatielasten achterwege laten
- exploitatielasten Nuborgh	Huur gymlokaal a € 30.000: is dit elders (buiten het onderhavige project)?
- totale jaarlasten gemeente	O.i. zijn de werkelijke kosten voor de gemeente: € 411.303 – € 34.711 = € 376.592 (zijnde het saldo van gecalculerde kosten minus het saldo uit de subsidieovereenkomsten)
- investering (aftopping)	Hier ook vermelden (voor de volledigheid)

Realiseren multifunctionele accommodatie

14.000.000 incl rente tijdens bouw
 Raadsbesluit/behandeling 26 juni, 2003:
 6.000.000 t.i.v. grondbedrijf, terug te verdienen met verkoop vrijkomende terreinen;
 eerste twee jaar exploitatie de rentelast t.i.v. investering, rentelast bij 6% is € 360.000.--
 Bijdrage gemeente in investering
 464.500 (def. vaststelling van de jaarlijkse bijdrage na inpassing dorpshuisconcept)
 9500m2
 jaarlijkse bijdrage gemeente
 bruto vloeroppervlakte

Inbreng grond buiten de berekeningen gehouden./geen rekening gehouden met BTW effecten.

Toe te rekenen aantal m2	aantal m2 Dedolite, variant 2	aantal m2 invulling (vloeropp)	aantal m2 nader (netto invulling vloeropp)	m2 nader (bruto vloeropp)	factor 1,41
Nuborgh -specifiek	Gemeente	3870	2411	3400	
Bibliotheek	Gemeente	1449	1028	1449	incl medegebruik Nuborgh 100m2 (mediatheek)
Jeugdwerk	Gemeente	1794	160	225	
Muziekschool	Gemeente	35	35	50	1 specifiek muzieklokaal
Algemene ruimten	Molijn de Groot	975	1396	1969	
Aula	Molijn de Groot	167	236	236	incl medegebruik door Nuborgh
sporthal 1,6 zaal	Gem./Molijn de Groot	450	635	635	t.b.v. De Nuborgh /buiten schooltijden verhuur aan derden mogelijk
sporthal 0,4 zaal	Molijn de Groot/Gem.	113	113	160	
Landstede	Landstede	1376	976	1376	incl medegebruik door Nuborgh (125m2, informatica/studieruimte) en tijdelijk extra ruimte Nuborgh incl medegebruik door muziekschool
	totaal	9464	6738	9500	

	aantal m2 nader (b.v.o.)	percentage totaal	L.o.v.	bouwkosten	12000000 0,06646154 kapitaallasten (40jr. ann. 6%)	aflossing investering gemeente	aflossing Landstede Nuborgh	inves- teer- rest boekwaarde	als reest kapitaallast
Nuborgh - informatica	53	0,56%	75	4.294.737	285.435	1.500.000	2.294.737	152.512	152.512 bijdrage Nuborgh
Nuborgh - studieruimte	35	0,37%	50	1.830.316	121.646	1.830.316	0	0	0
Nuborgh - mediatheek	71	0,75%	100	284.211	18.889	284.211	0	0	0
Nuborgh - aula	167	1,77%	236	63.158	4.198	63.158	0	0	0
Nuborgh_sporthal	450	4,76%	635	2.487.158	165.300	1.487.158	1.000.000	0	0
				298.105	19.813	133.052	165.053	10.970	10.970 restant omlij hieraan toegerekend
				202.105	13.432	500.000	302.105	20.078	20.078 lbv.Nuborgh
				1.738.105	115.517	202.105	1.738.105	0	0 extra m2 sportzaal voor gemeente
				2.000.000	132.823	6.000.000	2.000.000	132.923	132.923
				14.000.000	930.462		4.761.895	316.483	316.483

Berekening kapitaallasten

Uitgaande van een bedrag voor de bouwkosten van € 12.000.000.--
 Nader in te vullen - / onvoorzijene bouwkosten.

	aantal m2 nader (b.v.o.)	percentage totaal	L.o.v.	bouwkosten	12000000 0,06646154 kapitaallasten (40jr. ann. 6%)	aflossing investering gemeente	aflossing Landstede Nuborgh	inves- teer- rest boekwaarde	als reest kapitaallast
Nuborgh -specifiek	3400	35,79%		4.294.737	285.435	1.500.000	2.294.737	152.512	152.512 bijdrage Nuborgh
Bibliotheek	1449	15,25%		1.830.316	121.646	1.830.316	0	0	0
Jeugdwerk	225	2,37%		284.211	18.889	284.211	0	0	0
Muziekschool	50	0,53%		63.158	4.198	63.158	0	0	0
Algemene ruimten	1969	20,73%		2.487.158	165.300	1.487.158	1.000.000	0	0
Aula	236	2,48%		298.105	19.813	133.052	165.053	10.970	10.970 restant omlij hieraan toegerekend
sporthal 1,6 zaal	635	6,68%		202.105	13.432	500.000	302.105	20.078	20.078 lbv.Nuborgh
sporthal 0,4 zaal	160	1,68%		1.738.105	115.517	202.105	1.738.105	0	0 extra m2 sportzaal voor gemeente
Landstede	1376	14,48%		2.000.000	132.823	6.000.000	2.000.000	132.923	132.923
				14.000.000	930.462		4.761.895	316.483	316.483

Nog nader in te vullen- onvoorzijene bouwkosten

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2