

Memo nieuwbouw De Stelp

Aan
Gemeente Ameland
Mevrouw E. Manshanden

Plaats, datum
Zwolle, 15 februari 2018
Onderwerp
Alternatieve locatie De Stelp

Ons kenmerk
917364/20180215MM02
Behandeld door
Hans Voorberg
Henrik Augustinus

De omvang van het projectresultaat bij nieuwbouw van De Stelp op de huidige locatie heeft geleid tot de behoefte voor het verkennen van een alternatieve locatie. Immers, het projectverlies op locatie De Stelp bedraagt 3,6 miljoen euro. Om een beeld te krijgen van de effecten bij ontwikkeling op een andere locatie is het volgende alternatief onderzocht:

Nieuwbouw op de locatie van het sportcomplex, waarbij een fysieke aansluiting wordt gezocht bij het bestaande multifunctioneel centrum 'Ons Hol'.

Samenvatting resultaat

Naast de maatschappelijke meerwaarde van het creëren van deze integrale voorziening voor jong en oud op het gebied van wonen, zorg, welzijn en sport voorziet dit plan in een financieel voordeel van minimaal 1,1 miljoen euro. Het projectresultaat wordt op dat moment 2,5 miljoen euro inclusief realisatie van een kunstgrasveld en tennisvelden. Een toelichting is gegeven in de volgende paragrafen:

- Synergievoordeel 'Ons Hol'
- Financieel resultaat



Synergievoordeel 'Ons Hol'

De beoogde omvang van De Stelp en haar nevenfuncties is 4.350 m² bruto vloeroppervlak. Dit uitgangspunt is overgenomen in de doorrekening van het alternatieve scenario voor een zuiver vergelijk. Echter, door samenvoeging met accommodatie 'Ons Hol' ontstaan mogelijkheden voor gedeeld ruimtegebruik. Deze voordelen zijn niet op voorhand in een financieel resultaat uit te drukken, maar kan de volgende effecten teweeg brengen:

- Beperken van de nieuwbouwbehoefte en daarmee reductie van:
 - het negatieve projectresultaat van de intramurale- & extramurale wooneenheden;
 - de interne huurverplichting voor het gebiedsteam, de flexwerkplekken, de multifunctionele zaal en de opbaarruimte;
- Gedeeld beheer: de accommodatie 'Ons Hol' wordt beheert door Sociaal Cultureel Werk Ameland. Door samenwerking op personele bezetting in beheer en gezamenlijke inkoop kan een voordeel in beheerskosten worden gecreëerd;
- Versterken verbinding zorg en welzijn: Sociaal Cultureel Werk Ameland werkt reeds aan verbinding met De Stelp door middel van uitwisseling van activiteiten voor jong en oud. Door ook in de huisvesting te verbinden kan sterkere samenwerking worden gezocht en vindt ontmoeting plaats tussen ouderen, jongeren en andere bezoekers. Naast een de mogelijkheid voor een leven lang op Ameland wordt daarmee ook de leefbaarheid voor ouderen met een zorgvraag vergroot;
- Ouderen worden geactiveerd: door de verbinding met sport en het dorps huis is er voor de ouderen veel te zien. Dit draagt bij aan het beperken van een gevoel van eenzaamheid wanneer daar sprake van is;
- Subsidies: de kans op (provinciale) subsidies neemt door het beleidsoverstijgende karakter van de ontwikkeling toe.

De verbinding met welzijn en sport gaat verder dan enkel het 'ontschotten' binnen de zorg. Deze oplossing betreft een ontschotting tot realisatie van een maatschappelijke kernvoorziening op Ameland.



Afbeelding: Muzerijk Brabantzorg (een voorbeeld van het verbinden een zorg-, sport- en welzijnsvoorziening)

Financieel resultaat & aandachtspunten

Het financieel resultaat van realisatie op de locatie nabij 'Ons Hol'. De uitgangspunten van de onderdelen A tot en met G zijn vervolgens toegelicht.

Samenvatting projectresultaat nieuwbouw locatie nabij 'Ons Hol'				
	Gemeente	Zorg i.o.	Zorgverzekeraar	Totaal
Projectresultaat locatie Stelp	-€ 2.037.500	€ 0	-€ 1.579.000	-€ 3.616.500
Voordelen				
A. Verval tijdelijke huisvesting	€ 362.000		€ 1.238.000	€ 1.600.000
B. Reductie operationele kosten	€ 33.000		€ 113.000	€ 146.000
C. Mix huurniveaus	€ 257.000			€ 257.000
D. Reductie kosten grondexploitatie	€ 672.500			€ 672.500
Nadelen				
E. Inbrengwaarde grond	€ 0			€ 0
F. Onderzijde bandbreedte ontwikkelpotentie locatie De Stelp*	-€ 765.000			-€ 765.000
G. - Kunstgrasveld	-€ 700.000			-€ 700.000
- Tennisvelden	-€ 100.000			-€ 100.000
Projectresultaat locatie 'Ons Hol'	-€ 2.278.000	€ 0	-€ 228.000	-€ 2.506.000

* Het resultaat van - € 765.000 is gebaseerd op de realisatie van 20 huurwoningen binnen de sociale sector. Dit resultaat kan sterk verbeterd worden bij realisatie van koopwoningen. Bij voldoende vrijheid in de bestemming van de locatie bestaat de potentie te komen tot een positief resultaat. Vooralsnog is uitgegaan van de onderzijde van de bandbreedte aan ontwikkelmogelijkheden. Bij een kostendekkende ontwikkeling van locatie De Stelp wordt de gemeentelijke bijdrage gereduceerd tot circa 1,5 miljoen euro.

A. Verval tijdelijk huisvesting

Door ontwikkeling op een alternatieve locatie vervalt de behoefte aan tijdelijke huisvesting. De totale post van € 1.600.000 komt daarmee te vervallen.

B. Reductie operationele kosten

De operationele kosten welke zijn opgenomen in het onderzoeksrapport zijn de beheerkosten voor de tijdelijke huisvesting, huurkosten voor tijdelijk gebruik 'Ons Hol' en verhuiskosten. Vanwege het verval van de tijdelijke huisvesting komt het beheer en de huur te vervallen.

C. Mix huurniveaus

In het onderzoeksrapport is gekozen voor een huur van € 593 per extramurale woning per maand. Dit betreft de 1^e aftoppingsgrens voor het bieden van een maximale mogelijkheid voor huursubsidie. Deze keuze is voor te stellen vanuit de gedachte 'een leven lang op Ameland', waarbij ook de mogelijkheid wordt geboden aan inwoners met een laag inkomen. Echter, ervan uitgaande dat niet iedere bewoner binnen deze categorie valt is een mix in huurniveaus voor te stellen. Om de effecten van een huurmix te tonen is uitgegaan van het wijzigen van 20 woningen á € 593 per maand naar:

- 10 woningen á € 700 per maand per woning;



- 10 woningen á € 593 per maand per woning om ook de woonruimte beschikbaar te kunnen stellen aan bewoners met een laag inkomen en een maximale behoefte aan huurtoeslag.

Het projectresultaat over de gehele exploitatieperiode van 50 jaar is met deze uitgangspunten € 357.000 positiever. Echter, door het verhogen van de huur vervalt de korting op de verhuurdersheffing van € 10.000 per woning. Het netto resultaat komt daarmee op € 257.000 zoals getoond in het bovenstaande overzicht.

D. Reductie kosten grondexploitatie

De ontwikkeling van locatie De Stelp, zoals uitgewerkt in het rapport *'Haalbaarheid nieuwbouw huisvesting De Stelp'*, resulteerde voor de gemeente in een negatief resultaat van - € 599.000. De kosten van ontwikkeling op de locatie van het sportcomplex liggen lager. Hierbij wordt aangenomen dat de grond van het sportcomplex ingebracht wordt 'om niet', zoals omschreven onder F. De totale grondkosten van de locatie sportcomplex worden geraamd op € 630.000. Dit betreffen de kosten voor sloop, bouw- en woonrijp maken inclusief aanpassingen van de nutsvoorzieningen. De waarde van de grond na ontwikkeling is gelijk aan de waarde van ontwikkeling op locatie De Stelp, te weten € 703.500.

De grondexploitatie heeft daarmee een positief resultaat van € 73.500. Ten opzichte van het negatieve resultaat van - € 599.000 is dit een verbetering van € 672.500 zoals opgenomen in het financieel overzicht op de voorgaande pagina.

E. Inbrengwaarde grond

De grond op het sportcomplex wordt ingebracht om niet. Er rust geen boekwaarde op de locatie. Eventuele ontwikkelpotentie voor woningbouw of recreatie wordt daarmee niet als nadeel beschouwd bij inbreng van de grond.

F. Onderzijde bandbreedte ontwikkelpotentie locatie De Stelp

Bij het verlaten van locatie De Stelp ontstaat de kans tot herontwikkeling. In deze memo is een inschatting van de opbrengstpotentie gemaakt voor:

- Ontwikkeling van 20 huurwoningen sociale sector met een grondwaarde van € 25.000 per woning;
- Ontwikkeling van 12 vrije sector koopwoningen met een grondwaarde van € 171,- per m² conform de grondprijzen van het Gemeentelijk Woningbedrijf.

Als aanname voor de kosten is gekozen voor de grondexploitatiekosten, zoals onderzocht in het rapport *'Haalbaarheid nieuwbouw huisvesting De Stelp'*. De grondexploitatiekosten komen op € 1.265.000 inclusief de afschrijving van de gemeente. Het afboeken van de boekwaarde door Kwadrantgroep is reeds verwerkt. Uitgaande van hiervoor genoemde uitgangspunten zijn de volgende resultaten op de grondexploitatie te verwachten:

- 20 huurwoningen: - € 765.000;
- 12 koopwoningen: - € 239.000.

In het getoonde financieel resultaat is rekening gehouden met de onderzijde van de opbrengstpotentie, uitgaande van 20 huurwoningen. Opgemerkt moet worden dat bij ontwikkeling van 20 huurwoningen voor de sociale sector een aanvullende onrendabele top ontstaat door een tekort op de vastgoedexploitatie.



G. Kunstgrasveld en tennisvelden

Indien uit onderzoek blijkt dat het ruimtelijke concept van kleinschalig wonen enkel kan worden bereikt door het betrekken van een voetbalveld, overweegt de gemeente een investering in het vervangen van het hoofdveld voor een kunstgrasveld. Daarnaast is er de keuze voor al dan niet vervangen van de twee tennisbanen die worden opgeofferd bij ontwikkeling op de betreffende locatie. De kosten zijn op dit moment te ramen op circa € 700.000 voor een kunstgrasveld en € 100.000 voor twee tennisvelden. De investeringen zijn opgenomen in het overzicht, maar zijn uitdrukkelijk nog een keuze die genomen dient te worden vanuit de sportvisie van de gemeente Ameland.

Opmerking subsidies en fondsen

Bij een keuze voor realisatie nabij 'Ons Hol' neemt de subsidiepotentie van de ontwikkeling toe. Dit komt onder meer door het verbinden van de beleidsvelden zorg, welzijn en sport. Met name de verbinding van zorg aan andere activiteiten is een trendgevoelig onderwerp wat mogelijkheden biedt voor bijdragen van derden, waaronder de Provincie.

Vanwege het unieke karakter van een Waddeneiland als Ameland is een bijdrage vanuit de landelijke overheid niet uitgesloten. Immers, de eilandtoeslag op de investering is realiteit terwijl de huurbedragen gelijk zijn aan de tarieven op het land. Om een 'leven lang op Ameland' mogelijk te maken kan ook de landelijke overheid op haar 'verantwoordelijkheid' worden aangesproken.

