

# De Gemeenteraad van Wijchen

---

10 IZ 009

---

## Beslisnota

### MFA Huurlingsedam / Wijkcentrum

Wijchen, 11 mei 2010

Geachte leden van de raad,

### Beslispunten

1. In te stemmen met beschikbaarstelling van een investeringskrediet van € 773.683,- voor de bouw van een wijkcentrum als integraal onderdeel van de multifunctionele accommodatie Huurlingsedam.
2. In te stemmen met de aankoop van de grond voor € 320.000,- exclusief btw.
3. Van de reserve grote projecten € 428.683,- over te boeken naar de Afschrijvingsreserve MFA-Huurlingsedam en € 320.000,- vrij te laten vallen naar de algemene reserve.

### Inleiding

Het plan Huurlingsedam voorziet in een te bouwen school met een multifunctioneel karakter, een geïntegreerd wijkcentrum en mogelijkheden voor peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang. Het bestemmingsplan houdt daar rekening mee. Gelet op leerlingenprognoses en het Integraal Huisvestingsplan voor het onderwijs zal de school ook leerlingen uit Kerkeveld huisvesten. Het schoolbestuur heeft als opdrachtgever de architect geselecteerd. Er ligt nu een bouwkundig ontwerp voor een "MFA Huurlingsedam". De aan het wijkcentrum verbonden investering komt voor rekening van gemeente en staat in het MIO<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> MIO = Meerjareninvesteringsoverzicht

---

Portefeuillehouder : R.W.M. Engels  
Informatie : Léon Daemen  
Telefoonnr. : 024-6492272  
E-mailadres. : l.daemen@wijchen.nl  
Bijlage :  
Ter inzage : locatietekening Plan Huurlingsedam bouwkundig ontwerp  
In kennis stellen : Samenwerkingsstichting Kans&Kleur

## **Beoogd effect**

Het doel is om eind 2011 een multifunctioneel gebouw op te leveren met ruimte voor 12 groepen basisonderwijs, een speellokaal, ruimte voor wijkactiviteiten en diverse vormen van kinderopvang.

## **Argumenten**

### *1.1 Gemeente is wettelijk verplicht tijdig te voorzien in onderwijshuisvesting*

We hebben de wettelijke plicht om volgens het IHP<sup>2</sup> tijdig te voorzien in onderwijshuisvesting. Volgens het IHP dienen in 2011 in de MFA Huurlingsedam 6 groepsruimten beschikbaar te komen, rekening houdend met de overloop van leerlingen uit De Trinoom. Daaraan voorafgaand zou een tijdelijk tekort aan onderwijsruimte kunnen ontstaan. We merken hierbij op dat de woningbouwproductie in Huurlingsedam (waar de leerling-prognose op gebaseerd wordt) uiterst grillig en onzeker is. Voorts valt basisschool 't Palet volgens de Onderwijshuisvestingsverordening als tijdelijke accommodatie binnen de verwijfsafstand van De Trinoom. In overleg met het schoolbestuur kan het tijdelijk tekort aan groepsruimte daar worden opgevangen.

### *1.2 We realiseren effectief meer gebruiksoppervlak in het wijkcentrum door medegebruik*

We hebben in 2008 een programma van eisen voor het wijkcentrum opgesteld dat de architect heeft verwerkt in het bouwkundig ontwerp. Voordeel van een integraal ontwerp is dat we op basis van een investering voor 265 m<sup>2</sup> met medegebruik van schoolruimten voor het wijkcentrum beschikken over een vloeroppervlak van circa 475 m<sup>2</sup>. Voorts draagt de hogere bezettingsgraad –tijdens en na schooltijd– positief bij aan het exploitatieresultaat van de brede school als geheel.

### *1.3 Gemeente krijgt in ruil voor haar investering een “wijkcentrum Plus”*

Voor de berekening van onze investering in het wijkcentrum volgen we het beschikbare IHP-genormeerde budget. Dat is € 1453,- per m<sup>2</sup>. Voor de inrichting van 500 m<sup>2</sup> buitenruimte rekenen we € 35,- per m<sup>2</sup>. Met 5% onvoorziene kosten als toeslag en een post voor installatietechnisch advies ramen we op € 428.683,- voor 265 m<sup>2</sup> wijkcentrum met een gebruiksruimte van 475 m<sup>2</sup>. Dit is exclusief investeringen in ons wijkcentrum en hoogwaardige installaties in het kader van duurzaam bouwen. Het totaal bruto-krediet wordt € 773.683,- .

---

<sup>2</sup> IHP = Integraal Huisvestingsplan onderwijs

#### *1.4 Schoolbestuur kiest voor duurzaam ontwerp conform ons nieuwe klimaatbeleid*

Het schoolbestuur kiest voor een duurzaam ontwerp met hoogwaardige installatietechniek en zoekt qua EPC-norm<sup>3</sup> aansluiting bij uw Klimaatbeleidsplan 2009-2012. De vereiste voorinvestering kan niet uit het IHP-budget gedekt worden. Volgens een berekening verdient de extra investering zich binnen 10 jaar terug, mits de provincie subsidie verleent. Een subsidieaanvraag is kansrijk. Subsidieverlening door de provincie is voor ons een contractuele voorwaarde voor toepassing van deze technologie.

#### *1.5 We nutten de tijdelijke leegstand uit door verhuur voor buitenschoolse opvang*

Duurzaam betekent ook bouwen zonder dragende binnenwanden zodat het gebouw aanpasbaar is voor andere doeleinden. Bij oplevering zijn circa 6 groepsruimten tijdelijk vrij verhuurbaar binnen de maatschap-pelijke bestemming van het pand. We zijn met De Eerste Stap overeengekomen dat ze minimaal 160 m<sup>2</sup> gedurende drie jaren voor BSO<sup>4</sup> huren. Dit genereert netto minimaal € 45.000,- aan inkomsten.

#### *1.6 We dekken ons aandeel in de kosten van hoogwaardige klimaatinstallaties af uit verhuuropbrengsten*

Een provinciale subsidie van € 100.000,- voor toepassing van hoogwaardige klimaatinstallaties in de MFA Huurlingsedam dekt de voorinvestering gedeeltelijk af. Als het schoolbestuur voor eigen rekening hierin investeert, is het logisch dat we naar rato van het aantal m<sup>2</sup> wijkcentrum ook investeren. We verdienen de investering terug via lagere energiekosten. Dit is door berekeningen onderbouwd. Ons aandeel bedraagt € 22.000,- inclusief btw, dat we nu dekken uit de verhuuropbrengsten van de BSO.

#### *1.7 Het wijkcentrum is kostendekkend te exploiteren met inbegrip van de reguliere subsidie*

Uit onze exploitatieraming blijkt dat het wijkcentrum kostendekkend geëxploiteerd kan worden. Voorwaarde is dat een wijkvereniging –gelijke andere wijkverenigingen met eigen huisvesting– aanspraak kan maken op een reguliere subsidie van € 7.000,- . We gaan uit van een openstelling van 800 uur per jaar met inzet van vrij-willigers. Inkomsten uit verhuur ramen we bescheiden op € 4.800,- (40 weken x 8 uur x € 15,-). Voor de baromzet rekenen we € 4.000,- met een rendement van 20% oftewel € 800,- per jaar.

---

<sup>3</sup> EPC = Energieprestatiecoëfficiënt

<sup>4</sup> BSO = buitenschoolse opvang

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Aanbesteding, gunning en feitelijke realisatie hangt af van positieve subsidiebeschikkingen*

We hebben met het schoolbestuur afgesproken dat de nieuwbouw pas wordt aanbesteed als de provincie positief beschikt heeft op de subsidieaanvragen. Het door u beschikbaar te stellen budget is taakstellend. Het schoolbestuur is daarvan op de hoogte. Als de bouwbegroting met inbegrip van de subsidies niet dekkend is, betekent dat dat het schoolbestuur moet bezuinigen in het ontwerp en/of andere materialen toepassen.

### *2.1 Grondbedrijf heeft aanspraak op € 320.000,- exclusief btw voor de grondkosten*

Het perceel voor de MFA Huurlingsedam is 3000 m<sup>2</sup>, waarvoor het Grondbedrijf in onderhandeling de project-ontwikkelaar € 320.000,- exclusief btw heeft betaald. IHP-budgetten voorzien niet in grondkosten.

### *3.1 Hiermee is de investering in de MFA geheel gedekt*

In de meerjarenbegroting 2010-2014 is rekening gehouden met een onttrekking aan de reserve grote projecten van € 748.683,-. Er is echter € 428.683,- nodig als storting in de afschrijvingsreserve.

Voor de technische uitleg verwijzen wij naar het kopje Financiën.

## **Financiën**

De grond kan worden aangekocht voor € 320.000,- exclusief btw. Deze grond zal worden geactiveerd en hierop wordt niet afgeschreven, conform ons afschrijvingsbeleid.

De BTW op de grond is aftrekbaar op het moment van aankoop. Echter, op het moment van oplevering is een 'integratieheffing' verschuldigd aan de belastingdienst ter grootte van de btw-component. Bij oplevering zal dit bedrag van naar verwachting circa € 60.000,- worden toegevoegd aan de waarde van de grond. Doordat er niet wordt afgeschreven op de grond, is een afschrijvingsreserve voor de grond niet nodig. In de Reserve Grote projecten is € 748.683,- opgenomen. Het bedrag van € 320.000,- van de gevormde afschrijvingsreserve kan vrijvallen ten gunste van de algemene reserve. Met de resterende € 428.683,- vanuit de reserve, de subsidie van € 300.000,- én de huurinkomsten van € 45.000,- is de bouw en inrichting van de MFA gedekt. Via het IHP is geïndexeerd € 2.441.633,- beschikbaar voor de school.

Het risico van het niet verkrijgen van de benodigde subsidie à € 300.000,- ligt bij het schoolbestuur en leggen we in een contract met hun vast.

De exploitatie kan budgetneutraal plaatsvinden. Er is een recht op een normsubsidie van € 7.000. Volgens de Algemene subsidieverordening 2008 en Beleidsregels subsidieverstrekingen 2008 vangen we de te verlenen subsidie aan de wijkvereniging à € 7.000,- op binnen het product "Gebouwafhankelijke kosten sociaal culturele accommodaties".

Voor het groot onderhoud van de MFA Huurlingsedam dient met ingang van 2012 jaarlijks een dotatie aan het onderhoudsfonds plaats te vinden van 1% voor het schoolgebouw (reeds gedekt in het IHP) en 2% voor het wijkcentrum à € 8.400,- (dit betreft een areaaluitbreiding te verwerken in de Kadernota 2011-2014).

### **Uitvoering**

We sluiten met Samenwerkingsstichting Kans&Kleur een aanvullende overeenkomst, waarbij haar bestuur onder voorwaarden kan optreden als bouwheer en opdrachtgever voor de uitvoering. Met uw instemming en kredietverlening kan de nieuwbouw naar verwachting in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2011 worden opgeleverd.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,

**Raadsbesluit**

**MFA Huurlingsedam / wijkcentrum**

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op het budgetrecht van de gemeenteraad;  
gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders van 27 april 2010  
besluit:

1. In te stemmen met beschikbaarstelling van een investeringskrediet van € 773.683,- voor de bouw van een wijkcentrum als integraal onderdeel van de multifunctionele accommodatie Huurlingsedam.
2. In te stemmen met de aankoop van de grond voor € 320.000,- exclusief btw.
3. Van de reserve grote projecten € 428.683,- over te boeken naar de Afschrijvingsreserve MFA-Huurlingsedam en € 320.000,- vrij te laten vallen naar de algemene reserve.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 8 juli 2010.

De voorzitter,

De griffier,