

Gemeente Beemster - Gemeenteraad
Postbus 7
1462 ZG Middenbeemster

18 APR. 2012

VERZONDEN

DATUM:

12 april 2012

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:

/9201

UW CONTACT:

L.van het Kaar

Onderwerp: Financiële afrekening MFC "De Boomgaard"

Geachte leden van de raad,

In september 2009 is het multifunctioneel gebouw "De Boomgaard" in gebruik genomen. Aan u is toegezegd dat u een overzicht krijgt van de uitgaven die er voor de realisatie van dit gebouw zijn gedaan en welke dekking hier tegenover staat. Bijgaand treft u dit overzicht aan (bijlage 1). De letters die tussen haakjes achter de bedragen vermeld staan zijn terug te vinden bij de roodgemarkeerde bedragen in de bijlage.

Uitgaven werkelijk/geraamd

Uit dit overzicht blijkt dat de uitgaven waren geraamd op €	6.937.050	(a)
De werkelijk uitgaven zijn	<u>7.289.798</u>	(b)
Er is een overschrijding van	€	<u>352.748</u>

Meerwerk

De overschrijding is veroorzaakt door diverse vormen van noodzakelijk meerwerk tot een bedrag van € 325.248,- . Zo verplichtte nieuwe wetgeving dat er aanzienlijk zwaardere eisen werden gesteld op het gebied van brandveiligheid.

Daarnaast bleek tijdens de bouw dat de plaatsing van het constructiestaal niet voldeed aan de eisen van de leverancier van de gymtoestellen. Dit betekende dat er hulpstaal moest worden geplaatst om tot een veilige constructie te komen.

Ook waren er aanpassingen noodzakelijk aan de iroko (houtsoort) buitenstijlen bij het ontwerp.. De maat van de buitenstijlen was voordat de bouw begon verkleind omdat de toegepaste afmetingen te zwaar waren en op de kosten van de bouw bezuinigd moest worden. Echter toen de bouw in volle gang was bleek dat het aantal bevestigingspunten te gering zou worden, waardoor er kans op vervorming van de buitenstijlen ontstond. Aanpassingen waren noodzakelijk. Er is door Royal Haskoning onderzoek gedaan welke partij hiervoor verantwoordelijk kon worden gesteld. Dit kon echter niemand worden aangerekend, waardoor deze kosten voor rekening van de gemeente kwamen.



Voorts waren er aanpassingen noodzakelijk aan het buitenterrein, de keuken en de inrichting buurthuis, alsmede aan de vloerpotten (voor elektra- en ict-aansluitingen) in de centrale hal. Dit betreft materiële kosten. Het resterende verschil van € 27.500,- wordt veroorzaakt doordat sprake was van noodzakelijke kosten voor stedenbouwkundig advies en accountantscontrole die niet in de raming waren betrokken.

Geraamde dekking ten opzichte van gerealiseerde dekking

Het totaal geraamde netto investeringbedrag bedraagt € 1.710.750,- (c). De in dit overzicht genoemde stortingen zijn gebaseerd geweest op een verwachte positieve opbrengst uit de grondexploitatie van Zuidoostbeemster en de oude school. Bij nadere beschouwing is gebleken dat financiering van een dergelijk gebouw, wat betreft het onderwijsdeel, niet rechtstreeks ten laste van de grondexploitatie mag worden gebracht. Daarom is gekozen voor financiering door verkoop van gemeentelijke gronden aan V.o.f "De Beemster Compagnie".

Bij de raming is er van uitgegaan dat het oude schoolterrein een opbrengst van € 1.136.000,- zou geven. Dit blijkt echter niet realistisch. Waarschijnlijk ligt dit bedrag in elk geval € 600.000,- lager. In de raadsvergadering van 24 mei 2011 hebt u desgevraagd gekozen voor het behoud van het oude schoolgebouw en ingestemd met de daaraan verbonden lagere opbrengst van deze locatie van € 600.000,- Dit bedrag wordt ten laste gebracht van het resultaat van de exploitatie van Leeghwater 3.

Dit geeft het volgende overzicht van de werkelijke dekking van de werkelijke uitgaven:

Totale werkelijk bruto investeringsbedrag	€ 7.289.798 (b)
Af: Gerealiseerde dekking	€ 1.108.230 (d)
Totaal te activeren	€ 6.181.568 (e)

Af: Verwachte storting in reserve

Bruto waardering activa (bwa)

-tlv Inbreng Beemster in grondexploitatie (grondopbrengst gemeentelijk eigendom)	€ 2.384.872	
-tlv resultaat exploitatie oude school (terrein)	" 536.300	
Totaal		€ 2.921.172 (f)
Saldo netto investering		€ 3.260.396 (g)
- tlv resultaat Leeghwater 3 (raad 24-05-2011)		" 600.000
Per saldo totale netto activering		€ 2.660.396

Meerjarenperspectief

Indien we uitgaan van een netto activering van € 2.660.396,- en een afschrijvingsperiode van 40 jaar vanaf 2009, (zie bijgaand overzicht bijlage 2) dan komt de exploitatie van het MFC inclusief verrekening van de huurinkomsten over de periode 2012 tot en met 2016 overeen met het meerjarenperspectief over dezelfde periode. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de

rekenrente in het jaar 2009 4,55 % .bedroeg in plaats van de 5% waarmee in aanvang rekening werd gehouden.

Vanaf 2017 vervalt de jaarlijkse BTW teruggave. Op basis van de huidige prognose zullen de lasten over de periode 2017 tot 2029 stijgen maar daarna weer verminderen. Daarbij is de verwachting dat de huurinkomsten van het MFC nog zullen stijgen o.a. omdat er met de Stichting Kinderopvang Beemster nog wordt onderhandeld over een reële commerciële huurprijs voor de Buitenschoolse opvang.


Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen nadeligs consequenties zijn voor de meerjarenraming.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



G.H. Hefting
loco-burgemeester



E. Kroese-Vrolijk
secretaris

Geraamde uitgaven volgens rbs dd 28-04-2005 / 02-03-2006 / 15-02-2007 / 25-09-2008		Werkelijke uitgaven	
- startkrediet t.b.v. nieuwbouw school te ZOB	rbs 28-04-2005 40.000	- Oorspronkelijke boekwaarde per 31-12-2006	30.400
- krediet t.b.v. nieuwbouw school, buurthuis, BSO, gymzaal en turnzaal te ZOB	rbs 02-03-2006 6.015.152	- uitgaven t/m 2008	4.325.151
- aanvullend krediet t.b.v. de bouw Multifunctioneel te ZOB	rbs 15-02-2007 791.898	- uitgaven 2009	3.091.936
- extra bouwbudget en inrichting turnzaal	rbs 25-09-2008 121.517	- uitgaven 2010	136.552
	tiv btw voordeel 90.000	- uitgaven 2011	20.230
	tiv ISV-subsidie		
Totaal geraamde bruto investering (inclusief btw)	7.058.567	Totaal werkelijke bruto investering (inclusief btw)	7.604.269
<i>verwacht btw-voordeel</i>		<i>berekend btw-voordeel</i>	
- terug te vorderen btw tijdens bouw	500.696-	- teruggevoerde btw tijdens bouw	522.535-
- te betalen btw - integratieheffing	530.611	- teveel teruggevoerde btw tijdens bouw	14.874
- teruggaaf btw ivm belaste leveringen/diensten	151.432-	- te betalen btw - integratieheffing	507.661
- terug te betalen btw	379.179	- teruggaaf btw ivm belaste leveringen/diensten	314.471-
	rbs 25-09-2008 121.517-	- terug betaalde btw	208.064
			314.471-
(a) Totaal geraamde bruto investering (exclusief btw)	6.937.050	(b) Totaal werkelijke bruto investering (excl. btw)	7.289.798
<u>Geraamde dekking volgens rbs dd 28-04-2005 / 02-03-2006 / 15-02-2007 / 25-09-2008</u>		<u>Gerealiseerde dekking</u>	
- vrijval onderhoudsvoorziening oude school	109.000	- vrijval onderhoudsvoorziening oude school	109.522
- bijdragen van derden (ISV-subsidie)	336.000	- bijdragen van derden (ISV-subsidie)	336.144
- opbrengst buurthuis	540.000	- verkoop appartementsrecht buurthuis	560.000
- bijdragen van derden (ISV-subsidie)	90.000	- bijdragen van derden (ISV-subsidie)	102.564
	rbs 02-03-2006 rbs 02-03-2006 rbs 02-03-2006 rbs 25-09-2008 1.075.000	(d) Gerealiseerde dekking	1.108.230
	rbs 28-04-2005	<u>Verwachte (nog niet gerealiseerde) dekking</u>	
- tlv resultaat exploitatie ZOB I	40.000	- tlv resultaat exploitatie ZOB I	2.384.872
- tlv resultaat exploitatie ZOB I	2.975.000	- opbrengst exploitatie oude school(terrein)	536.300
- opbrengst exploitatie oude school(terrein)	1.136.300		2.921.172
Totaal geraamde dekking	5.226.300	Totaal gerealiseerde/verwachte dekking	4.029.402
(c) Totaal geraamd netto investeringsbedrag	1.710.750	Totaal verwacht netto investeringsbedrag	3.260.396

<u>Verwerking in administratie</u>				
bruto investeringsbedrag	6.937.050			7.289.798
<i>rechtstreeks in mindering:</i>				
- vrijval voorziening	109.000			109.522
- bijdragen van derden (ISV-subsidie)	336.000			336.144
- bijdragen van derden (ISV-subsidie)	90.000			102.564
- verkoop appartementsrecht buurthuis	540.000			560.000
	<u>1.075.000-</u>			<u>1.108.230-</u>
Totaal te activeren		5.862.050		6.181.568
<i>Verwachte storting in reserve bwa</i>				
- tiv resultaat exploitatie ZOB	3.015.000			2.384.872
- tiv resultaat exploitatie oude school(terrein)	1.136.300			536.300
Totaal reserve bwa		<u>4.151.300</u>		<u>2.921.172</u>
Per saldo netto activering		<u>1.710.750</u>		<u>3.260.396</u>

(g) Saldo netto activering excl resultaat Leeghwater 3

* bruto waardering activa

Overzicht verloop lasten/baten m.b.t. voorgenomen investering/bijdrage t.i.v.t.g.v. de exploitatie

Betreeft:

nummer omschrijving
7 Actief in Beemster
421 Openbaar basisonderwijs, onderwijsinvesting
64211100 MFC "De Boomgaard"

Table with columns: Jaar, Rentelasten, Lasten, Baten, Netto kapitaallasten, Overige lasten, Overige baten, Total netto lasten, Verloop boekwaarde, Verloop dekkingsreserve, Verschil Werkleifijl / Begroting. Rows from 2009 to 2049 and Totalen.

Totalen

Soort activa (investering): Materiele vaste activa / bedrijfsgebouwen

Totaal werkelijk bruto bedrag investeringsbedrag € 7.289.758

Dekking:

toelichting	
- aanvulling reserves	€ 600.000
- tlv resultaat grondexploitatie ZOB I	€ 2.384.872
- opbrengst exploitatie oude school(terrein)	€ 536.300
	€ 3.521.172
in mindering op investering	
- aanwending voorzieningen	€ 109.522
- bijdragen van derden	€ 438.708
- opbrengst verkoop buurthuis	€ 560.000
	€ 1.108.230

Netto investering/bijdrage € 2.660.396

Afschrijvingstermijn (levensduur) -wijze: Rentepercentage:

40 jaar/ lineair
4,65%

- het gemiddeld rentepercentage van 2009 van een langlopende lineaire geldlening met een looptijd van 40 jaar

Overige exploitatie lasten:

geraamde overige exploitatie lasten begroting 2011	€ 24.907 (inclusief wijziging Kadernota 2011)
- bijdrage aan VVE De Boomgaard	€ 2.603
- dotatie aan onderhoudsvoorziening	€ 15.244
- overige exploitatie lasten	€ 42.754

Geschat jaarlijkse stijging overige lasten:

2,00%

Overige exploitatie baten:

€ 50.383

Geschat jaarlijkse stijging overige baten

2,00%

geraamde huuroopbrengsten	begroting	2011	2012
- huuroopbrengst BSO per jaar	€ 28.000	€ 32.000	
- huuroopbrengst turzaal per jaar (Hercules)	€ 11.453	€ 11.704	
- huuroopbrengst gymlokaal per jaar	€ 6.531	€ 6.679	
Overige exploitatie baten	€ 45.984	€ 50.383	
- btw teruggaaf t/m 2016	€ 44.710	€ 44.710	