

# Ontmoeting Doorwerth

Advies Scenario's door Lindhorst (huisvestingsadviseurs)

# Inleiding

- ▶ Onderdeel Masterplan Centrumontwikkeling Doorwerth
- ▶ Belang sociale cohesie
- ▶ Instemming Raad
- ▶ College verzoek om verder uit te werken
- ▶ Sluit aan bij visie college omtrent ontmoeten
- ▶ Ons Middelpunt

# In gesprek met kernpartners

- ▶ Renkum voor Elkaar
  - ▶ Bibliotheek
  - ▶ Odensehuis
  - ▶ Vivare
  - ▶ Sociaal domein gemeente Renkum
  - ▶ (Riva Kids)
- 
- ▶ Conclusie: willen gebruik maken van ontmoetingscentrum, op basis van verwacht gebruik behoefte aan 600 m2 bvo.

# Vraag aan onderzoeksbureau Lindhorst

*De gemeente wil een toekomstbestendig en houdbaar beheers- en exploitatiemodel ontwikkelen voor het nieuwe Ontmoetingscentrum.*

*Daarnaast wil de gemeente een aantal financieringsopties onderling vergelijken.*

*Werk een aantal huisvestingsscenario's voor het nieuw te realiseren Ontmoetingscentrum in Doorwerth financieel uit.*

# Eigendom: de partij die investeert en financiert



gemeente

- Streven verkleining vastgoedbezit
- Soms bezit voor maatschappelijke doeleinden
- “goedkoop” lenen



Commerciële belegger

- Doel: gegarandeerd rendement
- Verhuur aan gemeente
- Verhuur aan verschillende partijen (niet zonder garantie gemeente)



Maatschappelijke organisatie

- Zorginstelling/woningcorporatie kan belang hebben in participatie
- Gedeeld eigenaarschap

# Uitgangspunten eigendom

## Gemeente Renkum\*

- ▶ Peildatum 1 juni 2023
- ▶ Lineaire afschrijving
- ▶ Afschrijvingstermijn: 40 jaar
- ▶ Rentepercentage: 2,0%
- ▶ Kapitaallast 1e jaar: € 94.500
- ▶ Lasten dalen jaarlijks door dalende boekwaarde
- ▶ Bij annuïtair afschrijven is gemiddelde jaarlast € 62.000 voor 40 jaar

## Commerciële belegger\*

- ▶ Looptijd huurovereenkomst: 20 jaar (erg lang)
- ▶ Huurprijs: €120.000 (€ 200 /m<sup>2</sup> bvo)
- ▶ Huurcontract jaarlijks geïndiceerd
- ▶ Lasten stijgen jaarlijks op basis van index

\* Uitgangspunt vooralsnog investering van €3.500 per m<sup>2</sup> bvo (incl. btw, stichtingskosten) en 600 m<sup>2</sup> bvo te realiseren ruimte. De totale stichtingskosten bedragen dan voor het Ontmoetingscentrum €2.100.000,- (incl. btw)

# Exploitatie en beheer, mogelijke opties

- ▶ Stichtingsbestuur vanuit inwoners
- ▶ Gemeente Renkum
- ▶ Eén van de kernpartners
- ▶ Een op te richten stichting van de gebruikers

De eerste optie lijkt irreëel i.v.m. financiële verantwoordelijkheid en tekort aan vrijwilligers

# Beheer- en exploitatiekosten

Uitgangspunten: nieuwbouw zeer duurzaam (nul-op-de-meter) en onderhoudsarm

Exploitatiekosten	
Gebouwonderhoud	€ 20.00 / m <sup>2</sup> per jaar
Schoonmaakkosten	€ 8.00 / m <sup>2</sup> per jaar (deels eigen beheer)
Energiekosten	€ 7.00 / m <sup>2</sup> per jaar
Belastingen/heffingen	Belastingen /heffingen € 5.00/ m <sup>2</sup> per jaar
Kosten beheerder	Kosten beheerder € 30.000 per jaar (0,5 fte)
<b>Totale jaarlijkse kosten</b>	<b>€ 54.000</b>



# Vier scenario's uitgewerkt

- ▶ 1. Het Ontmoetingscentrum in eigendom nemen vanuit de gemeente.
- ▶ 2. Het Ontmoetingscentrum huren van belegger.
- ▶ 3. Het Ontmoetingscentrum volledig extern realiseren en exploiteren.
- ▶ 4. Het Ontmoetingscentrum samen met een externe private partij in eigendom.

# 1. Ontmoetingscentrum in eigendom vanuit gemeente

- + Kapitaalslasten (kosten) laag door eigen financiering
- + Invloed op gebouwkwaliteit
- Toevoeging kernarsenaal vastgoed

## Stel eigen beheer en exploitatie

- + Invloed op huurprijzen
- + Maatschappelijk belang optimaal in te vullen
- Exploitatie risico bij gemeente
- Beheerder in dienst bij gemeente

## 2. Ontmoetingscentrum huren van een belegger

- + Geen toevoeging kernarsenaal vastgoed
- Jaarlijkse structurele kosten hoog

Stel op te richten stichting exploiteert

- + Beperkt financieel exploitatie risico
- + Beheerder in dienst van Stichting
- + Zorgvuldige afweging tarieven
- + Beste garantie op goed exploitatie resultaat

# 3. Commerciële partij is eigenaar en exploiteert

- + Geen toevoeging kernarsenaal vastgoed
- + Beheerder in dienst van commerciële belegger
- Belegger bepaalt de prijzen
- Geen grip op verhuur, organisatie en gebruik
- Gemeente heeft financieel exploitatierisico, de belegger zal dat niet zelf oplossen (vraagt garant stelling)
- Het lijkt onwaarschijnlijk dat er een belegger is die dit gaat doen

## 4. Ontmoetingscentrum samen met een private partij in eigendom

- + Geen/gedeeltelijk toevoeging kernarsenaal vastgoed
  - + Jaarlijkse kosten laag
  - + Gemeente bepaalt mee zelf huurprijzen
  - + Maatschappelijk belang goed in te vullen
  - + Beheerder in dienst bij de stichting
- 
- Verantwoordelijkheid exploitatietekort blijft
  - Het blijft twijfelachtig of er een private partij is die wil mee investeren

# Conclusies en aanbevelingen

- ▶ In gesprek gaan met Vivare of een zorgpartij om mogelijkheid van samenwerking verder te verkennen
- ▶ Kiezen voor een scenario waarbij de gemeente Renkum eigenaar is van het Ontmoetingscentrum, kosten voor huren liggen 2 keer zo hoog.
- ▶ Richt een stichting op bestaande uit de belangrijkste gebruikers, die verantwoordelijkheid neemt voor beheer en exploitatie van het nieuwe centrum. Gebruik en beheer wordt zo optimaal gecombineerd.
  - ▶ Maatschappelijk belang blijft goed ingevuld
  - ▶ Financiële exploitatie risico's gedeeld
  - ▶ Beheerder in dienst van Stichting

# Planning

- ▶ Besluitvorming in voorjaar 2024