

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Nieuwestreek 1

Schiermonnikoog, 7 september 2017

Aan de Gemeenteraad,

Voorstel

1. Een krediet van € 304.510 beschikbaar te stellen voor de verbouw van de woning aan de Nieuwestreek tot 2 woningen en dit te regelen in de 22^{ste} begrotingswijziging 2017;
2. Voor de rente en afschrijving af te wijken van het gemeentebeleid door voor de rente een percentage van 1,7% te hanteren en voor de afschrijving uit te gaan van afschrijven tot 50% van de WOZ-waarde.
3. Het begrotingsnadeel van € 2.590 in 2018 alsmede het effect voor de jaren daarna mee te nemen in de begroting 2018.

Achtergrond

De woning Nieuwestreek 1 staat sinds 1 juni 2016 leeg. De woning is ruim 50 jaar bewoond door de familie Koning. Op dit moment is de woning niet in verhuurbare staat. Het pand is groot en de inrichting is gedateerd en moet gerenoveerd worden. Het casco van het pand verkeert in redelijke staat. De kap is in de jaren 90 gerenoveerd.

Het pand op deze locatie is geschikt voor meerdere doeleinden. De huidige bestemming is "Wonen" en gelet op de behoefte aan woonruimte (woonvisie) ligt het voor de hand dat het een woonbestemming houdt. Gelet op de afmetingen van het pand en de voorbereiding bij de renovatie in de jaren 90 kan het op een goede wijze worden gesplitst in 2 woningen. Hierbij zal de uiterlijke verschijningsvorm nagenoeg niet worden gewijzigd zodat het karakter van het pand op deze prominente locatie behouden blijft.

Om vast te stellen of dit plan uitvoerbaar is er enige verkenning uitgevoerd. Aannemer Dijkstra heeft een globale planuitwerking met kostenopzet gemaakt. Gelet op het gemeentelijk aanbestedingsbeleid kan het plan echter niet onderhands worden opgedragen aan één aannemer. Er wordt een meervoudige aanbesteding gehouden.

Voor een meervoudige aanbesteding moet het plan eerst volledig worden uitgewerkt en moet er een bestek met tekeningen en een begroting worden gemaakt. Dit om te bewerkstelligen dat er volledig vergelijkbare prijzen worden ingediend waarop het werk kan worden aanbesteed en opgedragen.

In de raadsvergadering van 23 mei jl. heeft uw raad zich uitgesproken voor het behoud van de woonfunctie. Naar aanleiding hiervan is aan bureau Adema-Architecten in Dokkum opdracht gegeven voor het uitwerken van dit plan. Het pand is verdeeld in één grote gezinswoning en een 2 persoons appartement. Voor deze opzet is gekozen omdat hierbij niet alleen de bestaande structuur van het pand zoveel mogelijk intact kan blijven, maar ook verschillende doelgroepen kunnen worden bereikt. Bij deze opzet moeten er buiten het pand 2 bergingen worden opgericht. De architect heeft hiervoor enige suggesties gedaan die geen afbreuk doen aan het pand en goed inpasbaar zijn in de omgeving. Bij de uitwerking van de plannen heeft de architect op basis van de oorspronkelijke tekeningen de originele kozijnafmetingen met bijbehorende raamverdeling weer teruggebracht.

Tevens heeft het bureau een financiële opzet gemaakt voor de uitvoering van het plan. Hierbij zijn de kosten geraamd op:

- Totaal exclusief BTW € 251.660 - ex. BTW, incl. onvoorzien voorbereiding/toezicht en bouwleges
- 21% BTW € 52.850
- **Totaal inclusief BTW€ 304.510**

Er zijn (worden) voor de aanbesteding van het werk 3 aannemers uitgenodigd.

Financiën

In onderstaande tabel ziet u het exploitatieresultaat van de 2 woningen inclusief de kosten van verbouw van € 304.510. In de bijlage treft u de berekening aan van de exploitatie-opzet over de hele looptijd van 40 jaar.

	2018	2019	2020	2021
Lasten				
afschrijving	6.296	6.296	6.296	6.296
rente over lening van € 304.510	1.766	5.245	5.138	5.031
woningonderhoud (begeleiding +10%)	963	1.925	1.954	1.983
verzekering	250	254	258	261
OZB-eigenaren	430	436	443	449
personeelskosten overig (bv. administratie, aanbesteding etc.) : 10 uur x € 80	800	812	824	837
Totale lasten 2 woningen (a)	10.241	14.590	14.538	14.487

Baten

huur (gezamenlijk € 1.500 p.m.)	9.000	14.544	14.689	14.836
Totale baten 2 woningen (b)	9.000	14.544	14.689	14.836

exploitatie saldo 2 woningen (b-a)

-1.241	-46	151	350
---------------	------------	------------	------------

af: exploitatie saldo in gemeentebegroting 2017 (c)

1.350	1.350	1.350	1.350
-------	-------	-------	-------

Begrotingseffect (b-a-c)

-2.591	-1.396	-1.199	-1.000
---------------	---------------	---------------	---------------

Toelichting uitkomst exploitatieopzet:

De eerste 8 jaar is er sprake van een begrotingsnadeel van gemiddeld € 1.025 per jaar. Over 40 jaar is de berekende winst € 176.300, gemiddeld € 4.400 per jaar. Ten opzichte van de gemiddelde kosten is dat een percentage van gemiddeld 33% per jaar.

Puur gekeken naar de exploitatie van de 2 woningen is er sprake van alleen verlies in de eerste 2 jaar. De huidige exploitatie is met € 1.350 licht positief. Dit begrotingsvoordeel van Nieuwestreek 1 moet ook worden gecompenseerd in de exploitatie van de 2 woningen en daardoor duurt het 8 jaar voordat er een begrotingsvoordeel ontstaat, dat vervolgens jaarlijks licht oploopt.

Uitgangspunten exploitatieopzet

Om te weten of dit project ook financieel haalbaar is voor de gemeente, zijn we in de berekeningen uitgegaan van projectfinanciering en van afschrijving tot 50% van de aanschafwaarde. Anders gezegd, we hebben gezien of dit een goede investering voor ons zou zijn en hebben daarbij bedrijfseconomische uitgangspunten gehanteerd.

Deze kijken af van ons gemeentelijk rente- en afschrijvingsbeleid. Dit mag, mits hiertoe wordt besloten door de raad.

De uitgangspunten in de exploitatieopzet zijn:

- 1-afschrijving in 25 jaar conform ons afschrijvingsbeleid
- 2-afschrijving tot 50% van de WOZ-waarde (welke veiligheidshalve gelijk is gesteld aan de verbouwkosten)
- 3-rente van 1,7% (bij een lineaire lening voor 25 jaar)
- 4-de woonlasten (belasting + energie) komen voor rekening van de huurder
- 5-totale huur van € 1.500 per maand voor 2 woningen (maximale huurprijs)
- 6-structurele bezettingsgraad vanaf 2019 van 80% per jaar en voor 2018 gerekend met half jaar huur
- 7-gerekend is met een prijsindex van 1,5% voor de kosten en 1% voor de inkomsten

Ad 2: in ons afschrijvingsbeleid gaan wij voor gebouwen uit van volledige afschrijving, dus tot boekwaarde € 0. In de praktijk behoudt een woning altijd een waarde, die ongeveer gelijk zal zijn aan de WOZ-waarde. Om die reden hebben we in dit specifieke geval gerekend met een afschrijving van 50% van de WOZ-waarde. Dit sluit aan op de fiscale regels rondom afschrijving op panden. Veiligheidshalve is de WOZ-waarde gelijk gesteld aan de totale verbouwkosten. Het is goed denkbaar dat de WOZ-waarde hoger zal uitvallen en we dus minder hoeven af te schrijven. Daarhebben we echter nog niet mee gerekend in de huidige exploitatie-opzet.

Ad 3: de rente bedraagt half augustus voor een 25 jarige lening 1,61% bij de BNG. Wij hebben gerekend met 1,7%. Het risico hierbij is dat op het moment van afsluiten van de lening de rente hoger is dan 1,7%. Ter info: de rente van een 25-jaars lening bij de BNG schommelde de afgelopen 10 weken tussen de 1,50% en 1,75%.

Bijlage die voor u ter inzage liggen in de raadsmap:

1. exploitatieberekening en begrotingseffect gehele looptijd van 40 jaar
2. planuitwerking Nieuwestreek 1 van Architect Adema

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

de burgemeester,

P.G. Küppers

D.J. Stellingwerf