

Raadsinformatiebrief

Aan:	de leden van de raad
Van:	het college
Datum:	23 juli 2019
Onderwerp:	Vorbereidingskosten renovatie De Voorste Venne
Doel:	ter kennisname/ter informatie
Aanleiding:	toezegging babs nr. 1694
Aard informatie:	Openbaar

Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 25 juni jl. zijn vragen gesteld over de eenmalige kosten die ten laste van de onderuitputting zijn gebracht. Het antwoord op vraag 40 van de technische vragen bij de jaarrekening bevat een overzicht van de kosten die hieruit zijn betaald. Hierin is ook opgenomen 'afboeken oude interne voorbereidingskosten om bouwkundige kosten te kunnen activeren' voor € 206.840. Er is toegezegd schriftelijk het overzicht van de oude voorbereidingskosten toe te zenden. Met deze raadsinformatiebrief wordt antwoord gegeven op deze vraag waarmee toezegging 1694 in babs wordt afgedaan.

Informatie

Voor alle duidelijkheid schetsen wij hieronder nog de besluitvorming met betrekking tot het voorbereidingskrediet en het opnemen hiervan in het uiteindelijke definitieve krediet.

In 2013 is door de raad een budget van € 50.000 beschikbaar gesteld om de mogelijkheden voor een nieuw renovatietraject te onderzoeken. Deze onderzoeken en voorbereidingen hebben ertoe geleid dat in de raadsvergadering van 29 september 2015 een aanvullend krediet van € 300.000 beschikbaar is gesteld. Hierdoor was sprake van een voorbereidingskrediet van € 350.000.

Op 16 mei 2017 is bij raadsbesluit het definitieve krediet voor de renovatie beschikbaar gesteld waarmee de totale stichtingskosten komen op € 6.980.000. Het voorbereidingskrediet van € 350.000 was hier een onderdeel van. In de raadsvergadering van 25 juni jl. is dus correct weergegeven dat er sprake was van een voorbereidingskrediet van € 350.000 als onderdeel van het totale krediet voor de renovatie

Vorbereidingskosten die gemaakt worden en direct toe te rekenen zijn aan een renovatie/verbouwing kunnen geactiveerd worden zoals ook de bouwkundige kosten geactiveerd worden. Een aantal kosten die gemaakt zijn in de periode tot 2017 zijn niet direct toe te rekenen aan de renovatie/verbouwing zoals deze gerealiseerd is (betreft oude plannen). Deze kosten kunnen dan ook niet geactiveerd worden en zijn afgeboekt ten laste van de onderuitputting. Overigens betrof dit niet alleen interne voorbereidingskosten (€ 108.305 voor projectleider en projectondersteuning ed.) maar ook externe kosten (€ 98.525 voor oa. ontwerpschets, kwartiermaker, begeleiding fusietraject, Quickscan voormalig businessplan ed.) Onderstaande tabel is een verdere uitsplitsing van deze kosten.

interne kosten incl. projectleider tot medio 2016	diverse personen	€ 108.305
schetsontwerp, 3D-model, presentatieboekje	TenBrasWestinga	€ 31.338
projectleider werkgroep fusietraject 3 organisatie	Steenakker BV	€ 26.105
kwartiermaker	Andersson Advies	€ 12.513
onderzoek financiële exploitatie incl Bibliotheek	Krosse advies groep	€ 11.750
Quick scan businessplan 2012 en situatie 2014 mbt toekomst	Cultuuropbouw	€ 10.000
diverse kosten	diversen	€ 6.830
totaal afgeboekte voorbereidingskosten		€ 206.840

Het raadsbesluit van 16 mei 2017 over het plan voor de renovatie en de beschikbaarstelling van het krediet bevatte tevens het besluit om “de frictiekosten en de overige nog te verwachten eenmalige kosten zoals aangegeven in de bijlage ten laste te brengen van het bedrag dat beschikbaar is voor onderuitputting 2016/2017”. Deze bijlage heeft destijds vertrouwelijk ter inzage gelegen voor de raad. Tijdens de raadsvergadering van 25 juni jl. was niet direct duidelijk of deze vertrouwelijkheid nog van toepassing was waardoor hier niet over gesproken kon worden bij het beantwoorden van de vraag in de raadsvergadering. Inmiddels is duidelijk geworden dat de vertrouwelijkheid bij ons besluit d.d. 8 januari 2019 is opgeheven¹ en kunnen we openbaar antwoord geven op deze vraag. De betreffende bijlage is als bijlage bij deze raadsinformatiebrief toegevoegd.

De bijlage bevat een indicatie van de incidentele posten die zowel wat betreft aard als omvang konden wijzigen. Er staat een bedrag van € 100.000 voor niet gedekte interne voorbereidingskosten en een bedrag van € 100.000 voor niet gedekte externe voorbereidingskosten opgenomen als incidentele kosten. U heeft dus op 16 mei 2017 besloten om voorbereidingskosten (indicatief € 200.000) als onderdeel van overige eenmalige kosten ten laste van de onderuitputting te brengen. Er is dus voor de oude voorbereidingskosten gehandeld in lijn met de besluitvorming. Uiteindelijk is een bedrag van € 206.840 ten laste van de onderuitputting gebracht.

Het afboeken van de voorbereidingskosten die geen betrekking hadden op de realisatie van dit plan gaf de ruimte om kosten die toe te rekenen zijn aan de werkelijk uitgevoerde renovatie/verbouwing te activeren.

¹ Opheffen vertrouwelijkheid aangaande onderwerp Renovatie Voorste Venne betrof:
punt 4 inrichtingskosten Voorste Venne Informatieve raadsvergadering 2-5-2017_26-09-2017
103804_0.PDF:

Bijlage 1 Inrichtingskosten
Bijlage 2 Incidentele kosten
Bijlage 3 Exploitatiekosten

Bijlage 2:

Incidentele kosten

Hieronder volgt een opgave van incidentele kosten waar bij de verdere uitwerking nog rekening wordt gehouden. Bedragen en posten kunnen gedurende de verdere uitwerkingsfase nog wijzigen.

Exploitatietekort DVV tot start bouw	€ 118.377
Frictiekosten De Voorste Venne	€ 97.053
Frictiekosten Aleph	€ 71.780
Tijdelijke huisvesting Hunenhof c.a.	€ 20.000
Huurderving 2017	€ 83.000
Huurderving 1e kwartaal 2018	€ 21.250
Niet gedekte interne voorbereidingskosten	€ 100.000
Niet gedekte externe voorbereidingskosten	€ 100.000
Voorzieningen gierzwaluwen	€ 5.000
Buitenterrein	p.m.
Leges	€ 90.000
Riolering/infiltratie	€ 10.000
Totaal eenmalige kosten	€ 716.460
Nog te verdelen	€ 153.540
dekking (2 jaar onderuitputting)	€ 870.000

Frichtiekosten Voorste Venne (doorbetaling 12 maanden)

Bruto salarissen	€ 41.000
Oproepkrachten	€ 10.000
Sociale lasten	€ 12.000
Einde jaars uitkering, sociale lasten, Pensioen	€ 13.000
Energie	€ 43.000
Opstalverzekering/belasting	€ 3.800
Telefoonkosten	€ 2.400
IT kosten	€ 4.000
Verzekeringen	€ 6.700
Administratie & accountant	€ 8.000
Leasecontract kopieermachine	€ 500
Bankkosten	€ 1.180
Totaal	€ 145.580

Noot:

excl. Afrekening kosten afgelopen jaren

de huurderiving is niet meegenomen en ook niet nodig want deze dienen ter dekking van deze lasten

Frictiekosten de Aleph

Verhuiskosten				
Muziek	Africalaan naar Twee panden Grotestraat Verhuizen extra uren beheer 2 weken x 3 beheer € 36129 per jaar fulltime Is 36129/1656=21,81 afgerond 22,00	216	€	4.752
	Schilderen muren, div. aansluitingen licht, apparatuur, timmerwerk etd. 3 beheerder 1 weken	108	€	2.380
	Materialen, verf, hout, aansluitingen		€	5.000
	Bouwkundige aanpassingen. (o.a. isolatie)		€	10.000
Muziek	Twee panden Grotestraat naar Carré Verhuizen extra uren beheer 3 beheerders 2 wek	216	€	4.752
Ateliers	Van Grotestraat naar Carré Verhuizen extra uren beheer 3 x 144 Laura schat in 4 weken, gezien haar ervaring bij Phoenix	432	€	9.504
Afval	Containers voor afvoer	3	€	2.400
Tijdelijk huisvesting twee panden Grotestraat				
Huur	Valt wellicht weg tegen huur Africalaan die vanaf dan niet betaald hoeft te worden Huidige huur Africalaan is € 2993 per maand		€	-
Tijdelijke huisvesting twee panden Grotestraat	Oplever schoonmaak 36 uur schoonmaakster Aansluitingen, kleine zaken zitten al in verhuizing, Grotere zaken als aansluitingen riool of dergelijke, niet in te schatten- stelpost	36	€	792
			€	2.000
Verlies cursisten Muziek 5-10%	10% van inkomsten 2016		€	12.000
Extra opslag wat niet naar twee panden Grotestraat kan	2 x 20 FT container	9 mnd	€	2.700
Adreswijzigingen etc.	Ontwerp, tekst, foto's etc.		€	500
Energiekosten			€	10.000
Onvoorzien			€	5.000
Frictiekosten			€	71.780