



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
 Datum vergadering : 26 maart 2009
 Agenda nummer : 2009-02-8043
 Portefeuillehouder : M.L.P. Sijbers / F. van het Hoofd
 Onderwerp : peuterspeelzaal De Rietpeuters Opijnen

Zaaknummer : 06/08043\320_1

1. Aanleiding en probleemstelling

Op 6 augustus 2008 heeft stichting peuterspeelzaal De Rietpeuters uit Opijnen de gemeente geïnformeerd over de voorgenomen liquidatie van haar stichting per 31 december 2008. In de notariële akte van overdracht van gemeente aan stichting, opgemaakt 9 april 1990, is de clause opgenomen dat de gemeente het recht heeft van eerst terugkoop tegen taxatiewaarde minus f 60.000 (€ 27.226,81).

In verband met een zorgvuldige voorbereiding van een eventuele aankoop door de gemeente is de liquidatie van de Stichting uitgesteld tot 1 april 2009.

De Rietpeuters zal haar kindfuncties overdragen aan Kinderopvang Rivierenland B.V. die momenteel al 2 peuterspeelzalen in onze gemeente beheert.

Na aankoop moet het pand grondig worden gerenoveerd. Kinderopvang Rivierenland B.V. heeft de intentie uitgesproken het pand vervolgens voor minstens 10 jaar te willen huren en de kindfuncties te blijven uitoefenen.

2. Oplossing

Positie Gemeente

De gemeente heeft het pand laten taxeren voor € 55.000,-. Uit onderzoek door bureau Asset, dat alle gemeentelijk panden heeft onderzocht ten behoeve van het meerjaren onderhoudsplan (10 jaar), blijkt dat het pand in matige staat van onderhoud verkeert en dient er behoorlijk te worden geïnvesteerd om het pand op te knappen en aan de eisen van de tijd aan te passen; schone, veilige en kindvriendelijke ruimtes. Op basis van onderzoek door Asset is begroot dat een doelmatige renovatie € 128.000 kost.

In onze overwegingen tot het al dan niet aankopen van dit gebouw hebben wij gekeken wat het risico is om dit gebouw niet terug te kopen. De ontsluiting is geregeld via een recht van overpad via de kinderspeelplaats. Indien het gebouw op de "vrije markt" verkocht zou worden, dan moeten gebruikers en bezoekers via de speelplaats van de school van en naar de school. Mede gezien het feit dat wij graag een kindveilige omgeving willen behouden lijkt het ons niet wenselijk dat allerlei bezoekers (en vreemden) zich steeds rondom de school begeven en de speelplaats moeten betreden.

De basisschool De Rietschoof en de peuterspeelzaal in Opijnen zijn gelegen aan een doorgaande weg. Betrokken bestuurders en ouders zijn zich bewust van de niet geheel verkeersongevaarlijke situatie. Bij het halen en brengen van de kinderen wordt hier prudent mee omgegaan.

Verder kan nog een opmerking worden gemaakt over de huisvestingsbehoefte van de basisschool De Rietschoof in Opijnen. Uit het recent door de gemeenteraad vastgestelde Integraal (Onderwijs-) Huisvestings Plan blijkt dat het aantal leerlingen van de Rietschoof tot 2024 stabiel blijft. Hierdoor blijft de huisvestingsbehoefte van de school uit komen op de huidige 5 lokalen.

Tot slot: het opnieuw in gemeentelijk eigendom nemen biedt kansen om de voorziening voor het dorp te behouden en om voorbereid te zijn op toekomstige (school-) ontwikkelingen.

Positie Rietpeuters

De Rietpeuters heeft aangegeven het pand voor de hierboven genoemde taxatiewaarde van € 55.000,- te willen verkopen. De Rietpeuters kan, bij liquidatie van de stichting, het batig saldo naar eigen inzicht besteden. Ze heeft echter aangegeven het batig saldo (verkoopwaarde gebouw) voor het overgrote deel weer te willen herinvesteren in de renovatie. Een beperkt deel wordt besteed aan zaken als nieuw meubilair, kasten, (buiten)speelgoed etc.

Voorwaarden Rietpeuters:

De Rietpeuters heeft een aantal voorwaarden gesteld aan de herinvestering van de inkomsten door verkoop:

- de gemeente moet garanderen dat er nog tenminste 10 jaar peuterspeelzaalwerk plaatsvindt in het pand;
- de gemeente minimaal € 40.000 in het pand investeert;
- eventueel een prioriteitenlijst wordt gemaakt in overleg met De Rietpeuters en de nieuwe gebruikers SKOR;
- de renovatie plaatsvindt in de zomer van 2009

Kanttekening Gemeente / Kinderopvang aan de voorwaarden

De gemeente kan deze voorwaarden onderschrijven, al moet een voorbehoud worden gemaakt bij de garantie voor 10 jaar peuterspeelzaalwerk in verband met mogelijke veranderende wet- en regelgeving en toekomstige ontwikkelingen. Wel heeft Kinderopvang met dezelfde kanttekening een intentieverklaring afgegeven voor huur voor de komende 10 jaar, waarmee de kindfuncties voor die periode zijn gegarandeerd.

3. Toekomstige ontwikkelingen peuterspeelzaalwerk

Peuterspeelzaalwerk is nog geen gemeentelijke kerntaak, maar de verwachting is dat er in de nabije toekomst grote veranderingen op treden. Vanaf 2010 zal de harmonisatie peuterspeelzaalwerk en kinderopvang plaatsvinden. Wat dit precies inhoudt is momenteel nog niet bekend, maar beide kindfuncties groeien naar elkaar toe en er komt aansluiting bij Voor en Vroegschoolse educatie (VVE) en (smalle) brede school ontwikkelingen. Uit de bestaande subsidierelatie tussen gemeente en het peuterspeelzaalwerk in het algemeen blijkt waardering en wordt ondersteuning geboden aan deze voorziening.

Met de Rietpeuters, Stichting Kinderopvang Rivierenland en het Fluvium is overleg geweest. Daarbij is ook gesproken over de mogelijkheid om het gebouw efficiënter te benutten door buiten de pzs-uren andere kindfuncties gebruik te laten maken van de accommodatie. Gedacht wordt aan BSO voor de jongste groepen en bijvoorbeeld een loket voor opvoedingsondersteuning. Het feit dat de peuterspeelzaal gelegen is naast de sportvelden, kan op termijn ook nog voordelen bieden.

4. Financiële consequenties

De gemeente koopt het pand van De Rietpeuters voor € 27.773,19. Dit is als volgt opgebouwd:

taxatiewaarde	€ 55.000,00
minus bedrag uit notariële akte dd. 1990	€ 27.226,81 -
Te betalen aan Rietpeuters	€ 27.773,19

De Rietpeuters heeft aangegeven hiervan € 25.000 te willen herinvesteren in de renovatie.

Overige kosten tijdens aankoop zijn overdrachtbelasting 6% over de taxatiewaarde € 55.000 = € 3.300 en de notariskosten van ca € 1.000.

Vervolgens dient er deze zomer voor ongeveer € 128.000 te worden gerenoveerd (opgave Asset). Deze kosten zijn iets hoger dan aanvankelijk geraamd, maar dat komt doordat er gekozen wordt voor kunststof kozijnen. Dit levert in 10 jaar een besparing op van ongeveer € 20.000 euro aan verminderde onderhoudskosten.

De jaarlijkse onderhoudskosten voor de gemeente bedragen op dit moment gemiddeld € 3.000 per jaar

Uit de renovatieopgave van Asset dient € 25.000 inzichtelijk te worden gemaakt die De Rietpeuters (terug)investeert. Te denken valt aan de investeringen in dubbel glas, systeemplafond en dubbele deuren achter die een gezamenlijke waarde van ongeveer € 25.000 vertegenwoordigen.

Berekening te investering bedrag:

Netto te betalen aan Rietpeuters	2.773
Overdrachtsbelasting	3.300
Notariskosten	1.000
Renovatie	128.000
BTW 19% van € 128.000	<u>24.320</u>
Totaal investering	159.393
Afgerond	160.000

Verder bedragen de jaarlijkse onderhoudskosten (met ingang van 2010) ruim € 4.000. Daarvan is ongeveer € 1.000 voor de huurder en € 3.000 voor de verhuurder (gemeente). Daar bovenop komen de eigenaarlasten ozb, (opstal)verzekering en waterschapslasten van € 500.

Tegenover de aankoop- en investeringskosten staan de huurinkomsten door Kinderopvang Rivierenland BV, die heeft aangegeven voor 10 jaar een huurverbintenis te willen aangaan. Momenteel (2009) is de marktconforme huurprijs € 125 per m2 (exclusief btw) wat globaal neerkomt op een jaarlijkse huurprijs van € 18.500 (uitgaande van 148 m2).

Exploitatie

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Kapitaallasten investering	15.200	14.850	14.500	14.150
Onderhoud verhuurder	3.000	3.000	3.000	3.000
Verzekering/OZB/waterschapslasten	500	500	500	500
	<u>18.700</u>	<u>18.350</u>	<u>18.000</u>	<u>17.650</u>
Huuropbrengst	18.500	18.500	18.500	18.500
Resultaat	-200	150	500	850

Daarmee is deze aankoop begrotingstechnisch een bijna budgetfair neutrale activiteit, waarmee deze voorziening zowel op korte termijn voor het dorp Opijnen behouden blijft, maar waarbij ook op langere termijn continuïteit en kwaliteit (zowel gebouw als gebruiker) en toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn en blijven.

5. Conclusie en advies

Met het oog op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en (smalle) brede school heeft het de voorkeur het pand terug in gemeentelijk eigendom te brengen. Hierbij speelt de ongewenstheid van eigendom door derden tevens mee. Met de uitgesproken bereidheid van Kinderopvang Rivierenland B.V. om het pand voor minstens 10 jaar te willen huren is bovendien het peuterspeelzaalwerk en andere kindfuncties in Opijnen gewaarborgd.

Wij adviseren uw raad om in te stemmen met aankoop en renovatie van de peuterspeelzaal te Opijnen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 160.000,-

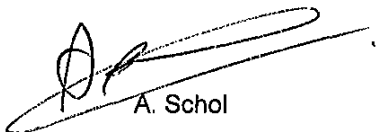


Neerijnen

Raadsvoorstel

6. Bijlagen Exploitatieopzet

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de loco-secretaris, de burgemeester



A. Schol



L.A.G.M. de Zeeuw-Lases



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer :

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2009

Besluit :

- a. In te stemmen met de aankoop en renovatie van de peuterspeelzaal te Opijnen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 160.000,-

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 26 maart 2009

, voorzitter

, griffier

Renovatie- en onderhoudsplanning PSZ Opijnen

Bedragen excl. BTW

februari 2009

STAE Onderdeel	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
08 Exploiatiekosten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.363
09 Voorbereidings- en plankosten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.790
Advieskosten (incl. Asset)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.200
14 Buitenriolering en drainage (klein onderh.)		21	257	21	21	257	21	21	257	21	918
" (groot onderh.)		0	0	0	0	0		0	0	0	4.540
15 Bestrating		0	0	0	0	0		0	0	0	3.812
Vervangen rubber tegels bij speeltoestellen		0	0	0	0	0	2.366	0	0	0	2.366
17 Terreininventaris		0	86	86	86		86		86		680
Vervangen houten houten poort		0	0	0	0	0		0	0	0	150
22 Metselwerk		0	0	0	0	0		0	0		10.093
24 Houten draagconstructies		0	0	0	0	0		0	0	0	11.377
30 Kozijnen, ramen en deuren (Kunststof)		0	0	0	0	0		0	0	0	40.871
Meerprijs: veiligheidsglas (tot 1,45 m hoog)		0	0	0	0	0		0	0	0	5.000
Klachtenonderhoud		0	0	0	0	0		0	0	0	1.500
31 Gevelbekledingen		0	0	0	0	0		0	0	0	6.067
33 Dakbedekkingen en dakramen		193	0	193	0	0	0	193	0	193	9.754
41 Tegelwerk		0	0	0	0	0		0	0	0	4.672
42 Dekvloeren en vloerbedekkingen		0	0	0	0	0		0	0	0	2.720
44 Plafonds en wandsystemen		0	0	0	0	0		0	0	0	8.540
45 Binnenfinterwerk		0	0	0	0	0		0	0	0	1.981
47 Schilderwerken buiten		0	0	0	0	0		0	0	0	1.000
49 Schilderwerken binnen		0	0	0	0	0		0	0	0	6.970
53 Waterinstallatie en sanitair (klein onderh.)		103	103	103	103	103	103	103	103	103	1.030
" (groot onderh.)		0	0	0	0	0		0	0	0	3.154
56 Verwarmingsinstallatie (klein onderhoud)		125	125	125	125	125	125	125	319	125	1.444
" (groot onderhoud)		0	0	0	0	0		0	0	0	8.409
57 Mechanische- / natuurlijke ventilatie		0	0	0	0	0		0	0	0	2.500
63 Elektrische installatie		194	194	458	194	526	458	194	194	458	10.995
68 Veiligheidsinstallatie		28	28	28	28	28	28	28	28	28	280
99 Niet planmatig onderhoud.											3.600
Totaal	28.389	1.174	1.303	1.438	1.067	1.742	23.682	1.174	1.497	3.310	164.776