

Memo financiering Cichoreifabriek en Witte Villa.

Datum: 29 januari 2014

Naar aanleiding van de inspiratiesessie tussen college van B&W en de raad op 20 januari 2014, is een berekening gemaakt van de invloed op de jaarbegroting van de gemeente van het voorstel om de Cichoreifabriek in bezit van de gemeente te houden. Er zijn twee opties bekeken, als eerste de optie dat de gebouwen in bezit en beheer blijven bij de gemeente en als tweede de optie om de gebouwen onder te brengen in een Stichting Exploitatie Witte Villa en Cichoreifabriek. Bij de tweede optie moet in de statuten worden vastgelegd, dat de gebouwen terugkomen naar de gemeente zodra de stichting ophoudt te bestaan. De gemeente blijft economisch eigenaar en de stichting wordt juridisch eigenaar.

Optie 1 : Gemeente is zelf eigenaar van de gebouwen en beheert het cultuurgedeelte van de Cichoreifabriek

Uitgangspunten:

Aankoopwaarde cichoreifabriek : € 1.350.000,- (excl. BTW).

De Cichoreifabriek wordt voor een groot deel (ongeveer de helft) verhuurd aan een horecaexploitant, het andere deel (cultuurgedeelte) gaat de gemeente zelf beheren en exploiteren.

Verhuur gedeelte : begane grond 255 m² , verdieping 180 m² (verhuurbaar vloeroppervlak -vvo). Dat komt neer op ongeveer 450 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Cultuurgedeelte : begane grond 300 m², verdieping 150 m² (vvo). Dat komt neer op ongeveer 500 m² bvo.

Extra investering t.b.v. eenmalige inrichting van cultuurgedeelte : € 100.000,- (excl. BTW). De kapitaalslasten voor eenmalige inrichting zijn meegenomen in de exploitatielasten van de cichoreifabriek. Investering van € 100.000,- te dekken uit algemene reserve.

Voor dekking investeringskosten ten behoeve van de aankoop is beschikbaar € 600.000 uit reservering IMG gelden.

Resteert te dekken uit algemene reserve € 750.000,- .

Voor de Witte Villa geldt dat we er van uitgaan dat er geen boekwaarde meer zit op dit pand. De noodzakelijke investeringen in het gebouw zijn afgedekt in het contract met de ontwikkelaar OCW (VolkerWessels). Het pand komt voor verhuur gereed ter beschikking van de gemeente.

Gevolgen voor de begroting : Kosten

Voor de berekening van de gevolgen van de investeringen voor de begroting dient onderscheid te worden gemaakt voor de toerekening van de kosten naar de grond en naar het opstal. Op de grond hoeft niet te worden afgeschreven, de opstallen dienen in een redelijke tijd te worden afgeschreven.

Waarde van de grond onder cichoreifabriek : 800 m²*€ 250,- per m² = € 200.000,-. Op de grond hoeft niet te worden afgeschreven : rente op de investering t.b.v. grond 4% : € 8000,- per jaar.

Resteert voor de opstal een te dekken investering van € 550.000,-. Afschrijving opstal in 40 jaar : € 13.750,- per jaar, rente over openstaand bedrag 4%. In het eerste jaar is dat € 22.000,- . Het rentebedrag neemt per jaar af tot € 0,- na 40 jaar.

In het eerste jaar hebben we dus te maken met kosten voor de financiering van de investering voor de Cichoreifabriek van € 8000,- (rente grondaankoop) + € 13750,- (afschrijving opstal) + € 22.000,- (rente aankoop opstal) = € 43.750,-. Dat bedrag neemt in 40 jaar af door de afnemende rentekosten.

Daarnaast hebben we te maken met de gebruiks- of exploitatielasten. De Witte Villa wordt volledig verhuurd, maar er zijn ook nog eigenaarslasten, zoals reservering voor groot onderhoud, verzekering, belasting, waterschapslasten etc. De Cichoreifabriek wordt deels verhuurd en voor een deel in beheer en exploitatie van de gemeente gehouden. Voor het verhuurde gedeelte gelden dezelfde eigenaarslasten als bij de Witte Villa. Voor het gedeelte in eigen beheer komen daar nog bij de kosten voor nutsvoorzieningen (gas, water, elektra), kosten voor schoonmaak en kosten voor regulier onderhoud. Omdat het cultuurgedeelte zeker niet permanent in gebruik is en het gebouw bovendien door de renovatie optimaal is geïsoleerd hebben we te maken met redelijk lage kosten voor nutsvoorzieningen. De jaarlijkse gemeentelijke exploitatielasten voor de Witte Villa zijn berekend op € 2.500,- en voor de Cichoreifabriek op € 40.000,-.

De totale kosten van Witte Villa en Cichoreifabriek ten laste van de begroting worden bepaald door de financieringslasten vermeerderd met de gemeentelijke exploitatielasten voor Witte Villa en voor de Cichoreifabriek. De totale last voor de begroting bedraagt in het eerste jaar € 86.250,-. Deze kosten nemen jaarlijks af als gevolg van de verminderde rentelast in de financieringskosten:

Jaar	kosten t.l.v. begroting
1	€ 86.250,-
2	€ 85.700,-
5	€ 84.050,-
10	€ 81.300,-
20	€ 75.800,-
40	€ 64.800,-
41 e.v.	€ 50.500,-

Gevolgen voor de begroting : Opbrengsten

Daar staan ook opbrengsten tegenover. In de eerste plaats natuurlijk de huuropbrengsten ten gevolge van de verpachting van de horeca. Wij zijn daarbij uitgegaan van een huurprijs van € 140,- per m2 verhuurbaar vloeroppervlak voor de begane grond en van € 50,- per m2 verhuurbaar vloeroppervlak voor de verdieping.

De totale opbrengst voor horecaexploitatie van de Witte Villa is begroot op € 21.600,- en voor de Cichoreifabriek op € 44.700,-. Totale opbrengst horeca : € 66.300,- per jaar.

Daarnaast is er nog een opbrengst gekoppeld aan de verhuur van het cultuurgedeelte. Uitgegaan is van € 22.000,- per jaar.

Tenslotte is er voor de gemeente nog de opbrengst uit ozb van de gebruiker van de horeca. Deze is berekend op € 1500,- per jaar (Witte Villa en Cichoreifabriek samen).

De opbrengsten zijn over de gehele periode constant gehouden.

Gevolgen voor de begroting : Saldo kosten en opbrengsten

Jaar	kosten t.l.v. begroting	opbrengsten t.b.v. begroting	saldo t.b.v. begroting
1	€ 86.250,-	€ 89.800	€ 3.550,-
2	€ 85.700,-	€ 89.800	€ 4.100,-
5	€ 84.050,-	€ 89.800	€ 5.750,-
10	€ 81.300,-	€ 89.800	€ 8.500,-
20	€ 82.700,-	€ 89.800	€ 14.000,-
40	€ 75.800,-	€ 89.800	€ 25.000,-
41 e.v.	€ 50.500,-	€ 89.800	€ 39.300,-

Optie 2 : Gemeente draagt het eigendom van Cichoreifabriek en Witte Villa over aan een Stichting.

De Stichting exploitatie Witte Villa krijgt de twee gebouwen in beheer en in verhuur. De Stichting draagt zorg voor verhuur van de horecafaciliteiten en voor beheer van het cultuurgedeelte.

Uitgangspunt : De investeringskosten zijn gelijk aan optie 1.

De gemeente financiert uit IMG gelden : € 600.000,- en uit de algemene reserve € 750.000,- ten behoeve van renovatie en verbouw cichoreifabriek en € 100.000,- t.b.v. inrichtingskosten cultuurgedeelte.

De stichting betaalt aan de gemeente de rentekosten voor de financiering van € 750.000,- tegen 4% : € 30.000,- per jaar. Daarnaast ontvangt de gemeente ozb van de horeca exploitant € 1500,- per jaar.

De Stichting betaalt de exploitatiekosten voor de eigenaar voor Witte Villa : € 2.500,- en voor de Cichoreifabriek € 40.000,- . (In dit bedrag zit ook de kapitaalslasten voor de inrichtingskosten waarvan het rentebedrag ten goed komt aan de gemeente.)

De totale kosten voor de Stichting bedragen € 72.500,- per jaar. Wij gaan er daarbij vanuit dat de Stichting geen personeelskosten heeft.

De opbrengsten van de Stichting bedragen € 88.300,- per jaar. De resterende € 15.800,- per jaar zou kunnen worden ingezet voor de bevordering van culturele activiteiten in Dalfsen.