

Memo financiering Cichoreifabriek en Witte Villa.

Datum: 20 januari 2015

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 blijven bij de gemeente en als tweede de optie om de gebouwen onder te brengen in een Stichting Exploitatie Witte Villa en Cichoreifabriek. De tweede optie is niet voor gekozen omdat de stichting overdrachtsbelasting moet betalen bij overdracht, wat kostprijsverhogend werkt. De gemeente blijft om deze reden eigenaar van beide gebouwen.

Voor de Witte Villa geldt dat er geen boekwaarde meer zit op dit pand. De noodzakelijke investeringen in het gebouw zijn afgedekt in de in 2009 afgesloten overeenkomst met de ontwikkelaar OCW (VolkerWessels). Het pand komt voor verhuur gereed ter beschikking van de gemeente. De investeringen in de Witte Villa komen om deze reden niet terug in deze memo.

Gemeente is zelf eigenaar van de Cichoreifabriek en verhuurt het horeca- en cultuurgedeelte.Uitgangspunten:

Verbouw / renovatie cichoreifabriek : € 1.450.000,- exclusief BTW en inclusief eenmalige inrichting van het cultuurgedeelte (€ 100.000,-).

Voor dekking investeringskosten ten behoeve van de renovatie / vernieuwbouw is beschikbaar € 600.000 uit reservering IMG gelden (Essent).

Resteert te dekken uit de algemene reserve vrij besteedbaar € 850.000,- .

De Cichoreifabriek wordt voor een groot deel (ongeveer de helft) verhuurd aan een horecaexploitant, het andere deel (cultuurgedeelte) verhuurt de gemeente aan een stichting.

Verhuur gedeelte horeca : 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.

Investering ten behoeve van eenmalige inrichting van cultuurgedeelte : € 100.000,- (excl. BTW). Investering van € 100.000,- te dekken uit algemene reserve vrij besteedbaar.

Gevolgen voor de begroting : Kosten

De kapitaallasten zijn opgenomen in onderstaande begroting. Omdat de investering gedekt wordt uit de algemene reserve vrij besteedbaar drukken deze niet meer op de exploitatie, want de kapitaallasten worden gedekt uit een onttrekking uit de geblokkeerde reserve kapitaallasten cichoreifabriek.

We hebben nu nog 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 ook volledig verhuurd. Voor het verhuurde gedeelte gelden dezelfde eigenaarslasten als bij de Witte Villa. Voor het gedeelte welke is verhuurd aan de stichting 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 € 14.200,-

Gevolgen voor de begroting : Opbrengsten

Daar staan ook opbrengsten tegenover. In de eerste plaats natuurlijk de huuropbrengsten ten gevolge van de verhuur 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 (het theater). Omdat we nog niet goed in kunnen schatten hoe vaak het theater commercieel ingezet gaat worden, stellen we deze post veiligheidshalve op € 5.000,--

De vaste huurder van het cultuurgedeelte (de stichting) betaalt een huurprijs van € 10.000,--.

De opbrengsten zijn over de gehele periode constant gehouden.

Saldo kosten en opbrengsten

Exploitatiebegroting Cichoreifabriek 22 januari 2015

Opbrengsten		Kosten	
Huur Cichoreifabriek horeca	€ 44.700,--	Eigenaarskosten Cichorei (OZB, verzekering, groot onderhoud)	€ 14.200,--
Huur Stichting cultuur	€ 10.000,--	Organisatiekosten (intern)	€ 3.000,--
Huur theater commercieel	€ 5.000,--	Bijdrage aan stichting voor huur en exploitatiekosten (energie, schoonmaakkosten, etc.)	€ 22.500,--
Onttrekking uit reserve voor kapitaallasten gebouw	€ 87.750,--	Bijdrage voor cultuur	€ 20.000,--
Onttrekking uit reserve voor kapitaallasten inventaris	€ 14.000,--	Kapitaallasten gebouw	€ 87.750,--
		Kapitaallasten inventaris	€ 14.000,--
Totale opbrengst	€ 161.450,--	Totale kosten	€ 161.450,--

Voor het beschikbaar stellen van het jaarlijkse exploitatieoverschot wordt het volgende voorgesteld:

De huur (€ 10.000,--) die de stichting om fiscale redenen in rekening wordt gebracht, wordt als bijdrage uitgekeerd aan de stichting (zie voor fiscale motivering bijlage 2). Naast de jaarlijkse huur worden de exploitatiekosten (€ 12.500) voor het cultuurgedeelte (energie, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, klein onderhoud, etc.) ook als bijdrage uitgekeerd aan de stichting.

Om de culturele activiteiten te kunnen bekostigen is het, zeker in de aanloopfase redelijk, een bedrag van € 20.000,-- ter beschikking te stellen als culturele bijdrage.

Wanneer de exploitatie in enig jaar niet voldoende is wordt er geen bijdrage uitgekeerd.

Bovenstaande wordt nader uitgewerkt in de voorwaarden waaronder de bijdrage wordt verstrekt.