

Technische vragen renovatie/verbouw van de cichoreifabriek – Raadscommissie 9 maart 2015

GB:

Vraag:

In de exploitatiekosten Cichoreifabriek zit een bedrag van € 9.500,-- voor de dekking van verzekering, belasting, waterschapslasten en groot onderhoud. Dit is een bedrag van € 10,-- per m².

GB geeft aan dat dit bedrag per m² te laag is volgens kengetallen.

Antwoord:

We hebben enige tijd geleden (2013) de exploitatiekosten (verzekering, belasting, waterschapslasten en groot onderhoud) berekend aan de hand van kengetallen. Destijds leek een bedrag van € 10,-- per m² redelijk gezien de nieuwe staat van het gebouw.

We hebben nu de gemiddelde exploitatiekosten voor gemeentelijke gebouwen er bij gepakt. De kosten variëren van € 14,81 tot en met 28,89 per m². Dit is zeer verschillend per gebouw. De staat van onderhoud is bepalend.

Voorstel is om de eigenaarskosten in de exploitatiebegroting Cichoreifabriek aan te passen naar 950 m² * € 15,-- = € 14.200,-- i.p.v. € 9.500,--. De bijdrage aan de Algemene Dienst van € 4.700,-- komt dan te vervallen in de begroting.

Een nieuwe exploitatieopzet wordt aan de raad ter beschikking gesteld.

CU:

1. Graag ontvangen wij informatie over de huurovereenkomsten. Kunnen wij de gebruikte - desnoods blanco - overeenkomsten als bijlagen ontvangen ?

De huurovereenkomsten zijn nog in concept. Het betreft standaard huurovereenkomsten die gebruikt worden in de horeca. We kiezen er voor om eerst huurintentieovereenkomsten af te sluiten. Zodra de gebouwen gereed zijn worden er huurovereenkomsten gesloten. Intentie betekent niet dat de huurders nog van de huurovereenkomst af kunnen. De intentieovereenkomst wordt alleen ingezet omdat alle gegevens die nodig zijn voor een definitieve huurovereenkomst (zoals de m²) nog niet bekend zijn. Zodra de huurovereenkomsten rond zijn worden ze beschikbaar gesteld voor de raad. De huurtermijn bedraagt 5 jaar.

2. Is er een solvabiliteitscheck gedaan op de potentiële huurders? Op welke criteria zijn de potentiële huurders beoordeeld en kan daar een waardering over worden gegeven? (het risico voor de gemeente is het hoogst als na start binnen twee jaar de huurder stopt). Zoals hierboven aangegeven worden de huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van 5 jaar. Het college is van mening dat huurders voldoende solvabel zijn. Referenties zijn gecheckt voor wat betreft de ondernemersvaardigheden van de huurexploitanten. Deze waren positief. Hier zit een indirecte check op de solvabiliteit op. Direct is de solvabiliteit niet beoordeeld.

3. Wat is de reden dat er in de nota van mei 2014 wel kosten voor rente en afschrijving worden meegenomen en nu niet? In beide gevallen was het voorstel om de kosten ten laste van de algemene reserves te laten komen.

De kosten voor rente- en afschrijving zijn er wel degelijk. Het betreft namelijk een investering met economisch nut waarop we dienen af te schrijven (conform Besluit Begroting en Verantwoording). We kiezen er echter voor om gebruik te maken van een constructie met een zogenaamde geblokkeerde reserve voor de kapitaallasten. Dit betekent dat de jaarlijkse kosten voor rente en afschrijving onttrokken worden uit de geblokkeerde reserve kapitaallasten Chicoreifabriek.

4. Wat is de reden dat de inkomsten voor cultuur met 25 % zijn verlaagd en er nu in een keer € 20.000,- aan subsidie wordt gegeven?
De commerciële inkomsten voor de verhuur van het theater zijn naar beneden bijgesteld. De verhuur daarvan is afhankelijk van het gebruik door de horeca ondernemers.
Veiligheidshalve zijn de geraamde huurinkomsten daarvan verlaagd. Omdat de kapitaalslasten geen onderdeel meer uitmaken van de exploitatiebegroting is er ruimte voor een culturele bijdrage van € 20.000,--.
5. Wat voor impact heeft het btw verhaal in de exploitatie indien wel of niet gekozen wordt voor een stichting?
€ 150.000,--. Namelijk de helft van de stichtingskosten en daar 21 % BTW over die niet te verrekenen is wanneer er niet gekozen wordt voor een rechtspersoon.
6. In onze bespreking van afgelopen zomer hebben wij gesproken over de aanloopkosten. (bouwtermijn van een jaar) Wij zien deze niet terug in de nota wat is hiervan de reden?
De gemeentelijke aanloopkosten zijn wat ons betreft onvermijdbaar. Het langer laten liggen van deze locatie kost alleen maar meer geld. Het is van belang om zo snel als mogelijk is te starten met deze ontwikkeling. De aanloopkosten zullen niet terug verdiend worden.
7. Welke kosten belading geeft een stichting? Worden er vergoedingen verstrekt aan de stichting bestuurders?
Nee, er worden geen vergoedingen verstrekt aan de bestuurders. Zij werken onbezoldigd.
8. Wat is de langere termijn planning voor de gebouwen? Heeft de gemeente een termijn waarop ze de panden willen vervreemden?
De planning is om de eventuele vervreemding van de panden over vijf jaar te bespreken met de raad. Aan de raad is de beslissing al dan niet te vervreemden.

CDA:

1. Is er voldoende gekeken naar de nieuwe wetgeving over vennootschapsbelasting en de gevolgen daarvan voor de Cichoreifabriek en Witte Villa?
Er is gekeken naar de gevolgen van deze nieuwe wet. Op dit moment is nog niet geheel duidelijk wat de consequenties zijn maar de verwachting is dat het theater deel wordt aangemerkt als gebouw met een algemeen belang (nut) en daarmee niet vennootschapsbelasting plichtig is. Momenteel worden de gevolgen van deze wet door de afdeling Financiën in beeld gebracht.
2. Vanuit fiscale motieven wordt een stichting als rechtspersoon voorgesteld. Kan een ondernemer als rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) ook tot het resultaat leiden dat alle BTW verrekenbaar is.
ja, wanneer het theater deel wordt verhuurd aan een ondernemer is ook alle BTW verrekenbaar. Verwachting is niet dat een ondernemer een theater gaat exploiteren. Vandaar de stichting.