Met betrekking tot de investering

De verkoop van Villa Agnita is voorwaardelijk om te kunnen starten met verbouwen.
Hoe verhoudt het feitelijke moment van verkoop zich met de planning van het verbouwproject? Zijn er alternatieven als de verkoop later is dan de geplande start bouw? Het verhoudt zich mogelijk niet. Graag concreet in tijd beantwoorden en wat evt. financiële consequenties zijn?

Antwoord: Villa Ganita wordt verkocht aan Woonstichting Gendt (althans dat is de intentie). Het moment van verkoop voorzien we begin 2024. Begin 2024 realiseren we de uitbreiding van De Leemhof. De investeringslasten gaan het jaar daarop tellen, dus in 2025. Dat is in lijn met de planning. Dan kunnen ook de nieuwe gebruikers hier naar toe verhuizen. Mocht de verkoop van de Villa om welke reden dan ook uitgesteld worden, dan financiert de gemeente de investering voor uit de algemene middelen. Dit betreft een kleine extra last en wordt dan geboekt als incidenteel nadeel.

Is het denkbaar dat de DUMAVA subsidie vervalt als de verkoop van villa Agnita niet tijdig is?

Antwoord: nee, dat is geen voorwaarde voor de DUMAVA subsidie.

Kunt u toelichten hoe er in de financiering rekening is gehouden met de extra kostenstijgingen? En is er rekening gehouden met een kosten stijging tot moment start bouw? Graag concreet deze vraag beantwoorden Welke bronnen zijn gebruikt? Welke percentages? En is er tot start bouw rekening gehouden met X% kostenstijging? Zo ja welk percentage en welke bron of bronnen gebruik je daarvoor?

Antwoord: in de kostenraming is rekening gehouden met de prijzen in de huidige markt. De calculaties voor het bouwdeel zijn in opdracht van OpZoom architecten en voor het installatiedeel door bureau Enervisie opgesteld.
In de calculaties is rekening gehouden met een reservering inflatie van 5% tot aan het moment van aanbesteding (in de geheime bijlage 2 Kostenraming onder f. Risico-verrekeningen kunt u dit terugvinden).

Met betrekking tot het toekomstig beheer en de meerjaren financiele exploitatie van de Leemhof

Waarom is er gekozen voor het feit dat er geen financieel meerjaren exploitatieplan is opgesteld. Het ontbreekt bijvoorbeeld ook aan een bezettingsoverzicht. Deze mogelijk financiële gemeentelijke jaarlast in de exploitatie weegt vaak zwaarder dan de eenmalige investering. Je gaf aan dat de gemeente geen jaarlijkse financiële exploitatie bijdrage hoeft te leveren waar blijkt dit uit? Graag een meerjaren exploitatieraming van de leemhof? Kun je tevens aangeven dat de gemeente huurinkomsten geniet en verder alleen groot onderhoudskosten heeft. Of zijn er toch nog andere kosten die de gemeente heeft?
De toelichting in de beleidsstukken is op dit punt onvoldoende.
Antwoord: de gemeente laat de exploitatie van SKC De Leemhof aan de Stichting SKC De Leemhof. Ze verhuurt het gebouw aan de stichting tegen de geharmoniseerde maatschappelijke huurprijs van € 5,- per m2 b.v.o. (zie ook het rapport harmonisatie huurtarieven gemeentelijke maatschappelijke gebouwen).
Op basis van het rooster (bezetting) van de stichting zijn de gebruikers in beeld. Stichting De Leemhof exploiteert sinds jaar en dag deze accommodatie. Ze ontvangt elk jaar een bescheiden prestatiesubsidie van de gemeente. Voor het overige is zij autonoom in haar bedrijfsvoering en dus zelf verantwoordelijk voor de exploitatie. Elk jaar ontvangt de gemeente een jaarrekening en begroting van de stichting. De stichting heeft in normale jaren een overschot op de begroting. In de Coronaperiode zijn wel verliezen geleden. Deze zijn opgevangen uit de reserves. Er resteert daardoor nog een reserve (31 december 2021 € 84.000 liquide middelen). De reserve is bedoeld voor afschrijvingen, investeringen en op vangen van tegenslagen. Door de uitbreiding van De Leemhof ontvangt de stichting straks meer huurinkomsten (bibliotheek, SWL/GoedSpul/Participatiepunt, HKG) en dankzij de verduurzaming hoeft ze minder uit te geven aan energie (verlaging lasten).
De kosten voor de inrichting van het interieur worden door de bibliotheek en stichting SKC De Leemhof gedragen. Daarvoor geven beiden binnenkort opdracht aan een interieurarchitect.

Wanneer kunnen we eventueel een meerjaren financieel exploitatieplan ontvangen die duidelijk maakt wat de eventuele gemeentelijke financiële jaarlast is om de exploitatie draaiende te houden? Of als u denkt dat de exploitatie op nul uitkomt kunt u die

onderbouwing geven waarbij we uitgaan van betaalbare maatschappelijke tarieven.
Antwoord: zie hierboven. Hier moet onderscheid gemaakt worden tussen een financieel exploitatieplan van de gemeente én een financieel exploitatieplan van de Stichting De Leemhof.
Voor de gemeente zijn de lasten (zie tabel 1. onder het kopje Financiën van het raadsvoorstel) in beeld gebracht. De huuropbrengst wordt aangepast met de 300 m2 extra te verhuren b.v.o.

Stichting De Leemhof verhuurt de ruimten / zaaldelen aan haar gebruikers en moet op grond van haar kosten en opbrengsten komen tot een sluitende exploitatie. Het stichtingsbestuur heeft aangegeven in het najaar een begroting op te stellen die zij eerst met haar raad van aangeslotenen zal delen.

Ik lees uit de financiële paragrafen dat u uitgaat van het gegeven dat de BTW niet terug vorderbaar is. Op zich is dit uitgangspunt prima, maar kunnen we nog een advies verwachten m.b.t. de exact gekozen beheervorm die in deze cruciaal kan zijn om de BTW terug te kunnen vorderen?
Wat is er dan tot op heden uitgezocht m.b.t. beheer?
Antwoord: de gemeente Lingewaard verhuurt al haar ontmoetingscentra aan stichtingen die autonoom verantwoordelijk zijn voor de exploitatie. Daar is voor SKC De Leemhof geen uitzondering gemaakt. De stichting SKC De Leemhof werkt tot nu toe uitsluitend met vrijwilligers, waardoor ze de kosten laag weet te houden en ook de tarieven voor de zaaldelen verhuurt voor een maatschappelijke tarief (in lijn met de andere ontmoetingscentra in onze gemeente). Gezien deze beheervorm is de BTW niet terug vorderbaar.