Het Biosintrum en haar toekomst



Woord vooraf

BTW-”problematiek”
Verkoop Consortium (5e optie)

Inhoud

- Historie
- De Stichting
- Huidige financiële situatie
- Wet- en regelgeving
- De scenario's
- Conclusie
- Procedure

Historie

Waar gingen we ook al weer voor?

"Staan voor een hoge ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ontwikkeling"

Ontstaan van het ECOmunitypark met een bijzonder concept

1. Aantrekken duurzame bedrijven
2. Gezamenlijke faciliteiten
3. Participeren in parkmanagementconcept
4. Learning by sharing
5. Informatieverstrekking duurzaamheid
6. Ontmoetingsplaats tussen bedrijven en onderwijs

De Stichting

Opgericht op 16 juli 2018 door de Gemeente Ooststellingwerf

Doel Stichting

- het bevorderen van de biobased economy in de regio door het ondersteunen en faciliteren van kennis- en onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven, ook in hun onderlinge verband;
- het bevorderen van de economische vitaliteit en de werkgelegenheid in de Gemeente en de Regio;

Om het doel te bereiken is het van belang om een kenniscentrum in stand te houden waarin kennis, onderwijs en bedrijvigheid samenkomen.

Ondernemers
Overheden
Onderwijs

Ontmoetingsplek
Kenniscentrum
Netwerk

maatschappelijke uitdaging

marktvraag



toepassing

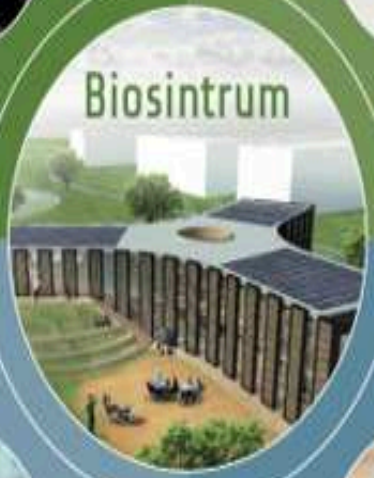




ideeën

realisatie







onderzoek



prototyping





marktonderzoek

Bodem
Global goals
Duurzaamheid
Energietransitie
Circulaire economie

planvorming

engineering

Leren
Innoveren
Inspireren
Samenwerken
Talentontwikkeling

Huidige financiële situatie

Kosten oprichting	€ 3.915.203,00
Boekwaarde	€ 2.915.203,00
WOZ-waarde	€ 1.700.000,00
Marktwaarde	€ 1.300.000,00
Marktconforme huurwaarde	€ 105.750,00

Jaarlijkse kosten gemeente

Exploitatie (inclusief reservering)	€ 80.000,00
Afschrijving en rente	€ 76.000,00

Omzet Stichting	€ 200.000,00
Kosten Stichting (excl. Huur of kosten lening)	€ 130.000,00

Wet- en regelgeving

Het Biosintrum wordt aan de Stichting verkocht of verhuurd voor:

- minder dan de marktconforme prijs
- minder dan de kostprijs

Verbod op staatsteun: De verwachting is dat er geen sprake is van een beïnvloeding van de tussenstaatse handel door de bevoordeling van de Stichting, en dat er daardoor geen sprake is van een strijdigheid met het verbod op staatsteun.

Mededingingswet: Uitsluitend als er sprake is van een economische activiteit in het algemeen belang kan een strijdigheid met de Mededingingswet worden voorkomen.

Verkoop

Bruto voordeel	**€ 53.000**	**€ 75.500**	**€ 79.500**	**€ 80.500**	**€ 83.500**	**€ 87.500**
aankoop door Stichting						
rentelasten		€ 33.100	€ 32.273	€ 31.445	€ 30.618	€ 29.790
aflossing	€ -	€ 41.375	€ 41.375	€ 41.375	€ 41.375	€ 41.375
Gebouwgebonden kosten	€ -	€ 61.623	€ 61.623	€ 61.623	€ 61.623	€ 61.623
Reserveringen ivm gebouw		€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500
Totaal bijkomende lasten	**€ -**	**€ 153.598**	**€ 152.771**	**€ 151.943**	**€ 151.116**	**€ 150.288**
Netto voordeel na realisatie	**€ 53.000**	**€ -78.098**	**€ -73.271**	**€ -71.443**	**€ -67.616**	**€ -62.788**

Stichtingskosten	€ 3.915.203
Subsidie provincie	€ 1.000.000
Verkoopopbrengst	€ 1.547.750
Verlies Gemeente	€ 1.367.453

Verhuur

Opbrengst van Stichting		
huurinkomsten	€	105.720
inventaris	€	21.054
Exploitatieteresultaat Stichting	€	-80.768
Te betalen kosten gemeente		
rente	€	16.034
afschrijving	€	39.694
reservering gebouw	€	14.000
Gebouwgebonden kosten	€	37.938
Lasten gemeente	€	-61.660

Huurkoop

		2021	2022	2023	2024	2025
Bruto voordeel	**€ 53.000**	**€ 75.500**	**€ 79.500**	**€ 80.500**	**€ 83.500**	**€ 87.500**
Huurkoop						
Huur		€ 105.720	€ 105.720	€ 105.720	€ 105.720	€ 105.720
Huurkorting	€ -	€ -95.774	€ -92.774	€ -92.024	€ -89.774	€ -86.774
Gebouwgebonden kosten	€ -	€ 23.685	€ 23.685	€ 23.685	€ 23.685	€ 23.685
Reserveringen ivm gebouw		€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500
rente en aflossing inventaris		€ 21.054	€ 21.054	€ 21.054	€ 21.054	€ 21.054
Totaal bijkomende lasten	**€ -**	**€ 72.185**	**€ 75.185**	**€ 75.935**	**€ 78.185**	**€ 81.185**
Netto voordeel na realisatie	**€ 53.000**	**€ 3.315**	**€ 4.315**	**€ 4.565**	**€ 5.315**	**€ 6.315**
Berekening huurkorting:						
Bruto voordeel (huidig)		€ 75.500	€ 79.500	€ 80.500	€ 83.500	€ 87.500
gebouwgebonden kosten		€ 23.685	€ 23.685	€ 23.685	€ 23.685	€ 23.685
reservering ivm gebouw		€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500
rente en aflossing inventaris		€ 21.054	€ 21.054	€ 21.054	€ 21.054	€ 21.054
Netto voordeel bij huurkoop		**€ 13.261**	**€ 17.261**	**€ 18.261**	**€ 21.261**	**€ 25.261**
te betalen huur (75% netto voordeel)		€ 9.946	€ 12.946	€ 13.696	€ 15.946	€ 18.946
Marktconforme huur (taxatierapport)		€ 105.720	€ 105.720	€ 105.720	€ 105.720	€ 105.720

Eigen beheer

Bruto voordeel	**€ 61.500**	**€ 84.500**	**€ 90.000**	**€ 91.500**	**€ 96.500**	**€ 100.500**
beheer door gemeente						
rentelasten		€ 17.491	€ 17.142	€ 15.978	€ 14.814	€ 13.650
afschrijving	€ 58.199	€ 58.199	€ 58.199	€ 58.199	€ 58.199	€ 58.199
Gebouwgebonden kosten	€ 47.607	€ 61.623	€ 61.623	€ 61.623	€ 61.623	€ 61.623
Reserveringen ivm gebouw	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500
Totaal bijkomende lasten	**€ -**	**€ 154.813**	**€ 154.464**	**€ 153.300**	**€ 152.136**	**€ 150.972**
Netto voordeel na realisatie	**€ 61.500**	**€ -70.313**	**€ -64.464**	**€ -61.800**	**€ -55.636**	**€ -50.472**

De scenario's

	verkoop	verhuur	huurkoop	eigen beheer
behalen doelstellingen	+/-	++/-	++/-	+/--
grip gemeente op bedrijfsvoering	geen	beperkt	beperkt	volledig
juridische risico's verbod op staatsteun	klein	klein	klein	geen
juridische risico's Mededingingswet	gering	aanwezig	aanwezig	aanwezig
risico's overdracht	vraagt om zorgvuldigheid	vraagt om zorgvuldigheid	vraagt om zorgvuldigheid	groot
haalbaarheid	haalbaar met structurele steun eerste jaren	haalbaar met structurele steun eerste jaren	niet	ja
structurele kosten gemeente	maximaal € 79.313 per jaar	maximaal € 61.660,00 per jaar	minimaal € 82.628 per jaar voor de komende 10 jaar	maximaal € 70.313 en zal per jaar afnemen
incidentele kosten	€ 1.367.453	indien de inventaris geschonken wordt € 242.930	€ 1.367.453	geen

Conclusie

Slechts het scenario verkoop en het scenario huur levert de grootste kans op succes.

De Stichting geeft de voorkeur aan huur met een termijn van vijf jaar.

Dit vraagt om een bijdrage van maximaal € 61.6660,00 per jaar.

Risico: de Mededingingswet. Een belanghebbende kan zich benadeeld voelen en een “algemeen belangbesluit” van de gemeenteraad aanvechten.

Procedure

- 13 en 14 april technische inloopspreekuren
- Vraag en antwoordverslag

- Informatie belastingdienst

- Advies ter besluitvorming
- Behandeling in de Commissie
- Behandeling in de Gemeenteraad

