Geheime bijlage - kredietraming

Financieel advies m.b.t. college- en raadsvoorstel kredietaanvraag aankoop Grotestraat 9 Linne.

Financiën:

Onder kanttekening 4.1 is toegelicht hoe de kosten zijn opgebouwd. Deze volgen uit de bijlagen van dit collegevoorstel en zijn als volgt.

1 Ter dekking van de aankoop ter grootte van € 740.000.
   - Waarvan een bedrag (nu nog niet gespecificeerd) ten behoeve van de inventaris is.
2 Ter dekking van de noodzakelijke investeringen op korte termijn, in totaal € 370.000.
3 Investeringslasten ter verbetering van De Harmonie bij langer gebruik dan 5 jaar € 1.645.000.
4 Incidentele subsidie in 2025 aan de stichting i.o. ter grootte van € 27.500 (zie 3.5).
5 Jaarlijkse onderhoudskosten ter grootte van € 7.500.
6 Verzekeringspremies ter grootte van € 1.800.

1. Aankoop

Dit voorstel gaat primair over de aankoop van het pand. De vraagprijs van de eigenaren bedraagt € 725.000. Met de notariskosten (€ 15.000) komt het maximale aankoopbedrag uit op € 740.000. De aankoop is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

In de begroting 2024 is een bedrag van 5 miljoen uit de algemene reserve beschikbaar gesteld voor gemeenschapsaccommodaties. Van dit bedrag is door de raad op 9 juli 2024 besloten om € 4,2 Mln. te reserveren voor de nieuwbouw van het MFC in Stevensweert. Er is € 740.000 nodig voor de aankoop van De Harmonie in Linne. Deze aankoop kan dus worden afgedekt uit het restant van € 765.000 van de 5 miljoen. Er is dus voldoende dekking beschikbaar binnen de begroting 2024 om dit pand aan te kopen. Van de 5 miljoen is dan nog een restant van € 25.000 beschikbaar.

Indien de koop doorgang vindt dan een dekkingsreserve te vormen ter hoogte van het aankoopbedrag zodat de kapitaallasten niet op de exploitatie drukken maar budgettair neutraal worden afgedekt vanuit de dekkingsreserve.

Naar verwachting zal deze aankoop in december 2024 plaatsvinden.

De mogelijke aankoop van het pand Oud Thoar zal naar verwachting in 2025 plaatsvinden en kan t.l.v. de 10 miljoen worden gebracht die is opgenomen voor accommodatiebeleid in de begroting 2025. Deze moet echter nog vastgesteld worden in de raadsvergadering van 12 november 2024.

Er kan dus een krediet van € 740.000 beschikbaar worden gesteld voor de aankoop in Linne.

2 en 3. Toekomstige noodzakelijke investeringen

Indien de gemeente het pand aankoopt zijn er op korte termijn investeringen nodig. Enkele zijn noodzakelijk voor het in gebruik nemen van dit pand en zijn geraamd op afgerond € 370.000 (incl. BTW). Dit is inclusief de bijkomende personele kosten en indexering voor de periode 0 – 5 jaar. Hiervoor is In de begroting 2025 is een budget van 10 miljoen opgenomen voor de gemeenschapsaccommodaties. Nadat de koop heeft plaatsgevonden kan er een investeringskrediet beschikbaar worden gesteld waarbij de kapitaallasten worden afgedekt uit de 10 miljoen. In de begroting 2025 e.v. is hiermee al rekening gehouden. In de dekking van het beschikbaar stellen van dit krediet is dan ook voorzien. Mits de raad instemt met de begroting 2025.

Indien wordt besloten om het pand langer in gebruik te houden dan zijn er op de middellange termijn (6- 10 jaar) aanvullende investeringen noodzakelijk. De kosten hiervan zijn geraamd op € 1.280.000 (incl. BTW).

Daarnaast zijn er nog kosten die gemaakt worden indien het groot onderhoud technisch gezien noodzakelijk is. Waarbij dan meteen verduurzamingsmaatregelen gelijktijdig worden aangebracht. De kosten hiervan zijn geraamd, met indexering, op € 365.000. Hiermee komt de totale investering binnen een termijn van 10 jaar uit op circa 2 miljoen (incl. BTW).

Deze investeringen worden opgenomen in een nieuw op te stellen meer jaren onderhoudsplan (MJOP), indien de aankoop definitief is. Omdat het pand al ouder is en er niet gespaard is voor de noodzakelijke voorzieningen voor het groot onderhoud van deze onvoorziene uitgave, is het voorstel om de extra noodzakelijke investeringen af te dekken uit het budget van 10 miljoen. Daar waar mogelijk zullen vervangingen worden meegenomen ten laste van de voorziening groot onderhoud gebouwen. Dekking van deze uitgaven komt op een later moment aan bod maar zullen ten laste van de 10 miljoen worden gebracht.

Aandachtpunt is de BTW. We zijn in overleg met een fiscalist om te bezien of er mogelijk teruggave van BTW mogelijk is over de nog uit te voeren investeringen. Dit advies is nog niet binnen. Dit kan consequenties hebben voor een eventueel contract met de Stichting in oprichting. Het streven is om BTW voordelen te behalen. Ook zal er nog gekeken worden naar de mogelijkheid van (verduurzaming) subsidies bij Provincie of het Rijk. Dit zal bij de vervangingsinvesteringen aan bod komen. Hiertoe is al overleg met een externe subsidie adviseur gaande.

4, 5 en 6 Jaarlijkse exploitatiekosten

Naast het op peil brengen van het pand om het geschikt te maken voor de bedrijfsvoering moet in de begroting rekening worden gehouden met jaarlijkse kosten. Hierbij kan worden gedacht aan het vervangen van armaturen, sanitaire voorzieningen die kapot gaan of jaarlijks onderhoud aan installaties. Het verzekeren van het pand en de belastingen en zeker de subsidiekosten die jaarlijks terugkomen. In totaal wordt een jaarlijks bedrag van € 36.800 voorzien om deze kosten op te vangen. Omdat het de bedoeling is om het pand Kloosterhof af te stoten komt hier budget vrij. Deze vrijval wordt ingeschat op € 34.600. Lagere bijdrage aan Menswel van € 14.000 en € 20.000 voor groot onderhoud en vrijval verzekeringspremie ad. € 600. Door de vrijval van de exploitatiekosten van Kloosterhof kunnen de nieuwe exploitatiekosten van de Grotestraat 9 ongeveer nagenoeg budgettair worden afgedekt.

We stellen voor om deze kosten in de 1e prorap 2025 bij te stellen. Immers 2025 is een overgangsjaar waarin Kloosterhof dient te worden opgeheven en de nieuwe stichting een Linne de exploitatie gaat opstarten. Ook is er dan meer duidelijkheid over de verkoop en het contract et de nieuwe stichting.

Het is de bedoeling dat de nieuwe stichting op een termijn van 4 jaar zonder subsidie kan draaien. Voor het eerste jaar is nog rekening gehouden met een subsidie van € 27.500.
Het risico is aanwezig dat de stichting op termijn niet tot een sluitende exploitatie kan komen. Daarbij is de vraag in hoeverre de toekomstige exploitanten een positief resultaat kunnen boeken. En de toekomstige gebruikers (verenigingen) in staat zullen zijn om het huurtarief te betalen. Indien dit onverhoopt niet mocht lukken, dan komt het huidige exploitatieplan mogelijk onder druk te staan, wat kan resulteren in een blijvend negatief exploitatieresultaat. Kosten voor instandhouding en exploitatie zullen dan wellicht op de gemeente afgewenteld worden.