BIJLAGE

FINANCIELE TOELICHTING
RAADSVOORSTEL AANKOOP GEBOUW CULTUREEL CENTRUM ’T SPECTRUM

Aanschafwaarde, boekwaarde en kapitaallasten
De totale netto aanschafwaarde (bouw, inrichting, installaties, grond, etc.) van Cultureel Centrum ’t Spectrum, inclusief podium, was voor de gemeente een bedrag van € 9.847.712,27.

Rekening houdend met de gepleegde afschrijvingen in de afgelopen jaren staan per 31 december 2021 op de balans van de gemeente Meierijstad de volgende boekwaarden voor de ten behoeve van het Spectrum gepleegde investeringen:

	Netto aanschafwaarde	**Boekwaarde 31 december 2021**	**Kapitaallasten 2021**
Spectrum (2005)	€ 7.236.488,96	€ 4.710.453,91	€ 256.782,70
Podium (2017)	€ 2.611.223,31	€ 2.545.942,71	€ 78.010,32
Totaal	**€ 9.847.712,27**	**€ 7.256.396,62**	**€ 334.793,02**

Aankoop gebouw
Voor de realisatie van ’t Spectrum is ook door ABS BV geïnvesteerd. De boekwaarde van deze investering bedraagt op de balans van ABS bv per 31 december 2020 € 1.881.000,-- .

In de leveringsakte van 2004 is bepaald dat de gemeente het recht heeft het vastgoed van ABS bv te kopen. De koopsom wordt bepaald door de waarde op de balans van de laatste vastgestelde jaarrekening van ABS bv. In 2020 was de waarde op de balans € 1.881.000,-- . Vanwege bijkomende kosten rondom koop wordt daarom voorgesteld voor de koop een krediet beschikbaar te stellen van € 1.900.000,--. Deze aankoop is een investering die door de gemeente geactiveerd dient te worden.

Met ABS bv is tevens overeengekomen dat een vanwege de bouw van het Spectrum in 2003 verstrekte restantlening direct volledig wordt afgelost met de opbrengst van de verkoop van het vastgoed. Dit leidt voor de gemeente alleen tot balansmutaties en heeft netto geen budgettair effect.

Ontwikkeling boekwaarden en kapitaallasten voor de gemeente Meierijstad
Door de aankoop stijgt het totaal van de boekwaarde vanwege gepleegde investeringen ten behoeve van het Spectrum met € 1.900.000,--. De kapitaallasten stijgen ongeveer € 65.000,-- per jaar.

De boekwaarden en kapitaallasten na aankoop worden:

	Aanschafwaarde	**Boekwaarde 31 december 2021**	**Kapitaallasten 2022**
Spectrum (2005)	€ 7.236.488,96	€ 4.710.453,91	€ 256.782,70
Podium (2017)	€ 2.611.223,31	€ 2.545.942,71	€ 78.010,32
Aankoop (2022)	€ 1.900.000,--	€ 1.900.000,--	€ 65.000,--
Totaal	**€ 11.747.712,27**	**€ 9.156.396,62**	**€ 399.793,02**

Subsidie

ABS bv ontvangt jaarlijkse een subsidie waarin ook een vergoeding voor de lasten van het vastgoed is begrepen. Bij de aankoop van het pand verschuiven er kapitaallasten van ABS bv naar de gemeente Meierijstad. Deze lasten behoeven dus ook niet meer gesubsidieerd te worden. Het subsidiebedrag kan daarom worden verminderd met een bedrag dat gelijk is aan de kapitaallasten voor de gemeente.

Subsidie Cultureel Centrum 't Spectrum	
Subsidie 2022 (exclusief index)	€ 342.680,--
Correctie kapitaallasten vanwege verkoop	- € 65.000,--
Gecorrigeerde subsidie 2022 (exclusief index)	**€ 277.680,--**

Vanwege aan de ene kant een verhoging van de kapitaallasten als gevolg van de aankoop van het pand voor € 1.900.000,-- en aan de andere kant een verlaging van de subsidie aan ABS bv blijven de totale lasten voor de gemeente dus gelijk.

Voorziening Groot Onderhoud Spectrum

Het saldo van de voorziening Groot Onderhoud Spectrum op de balans van de gemeente bedraagt per 31 januari 2021 € 229.791,--. Jaarlijks wordt er voor het Spectrum en conform begroting in totaal € 53.683,-- in deze voorziening gestort, waarvan € 37.722,-- bestemd is voor regulier groot onderhoud en € 15.961,-- nog te treffen duurzaamheidsmaatregelen.

Personele capaciteit werkatelier vastgoed

Binnen de formatie van dit werkatelier is structureel ongeveer 0,2 fte extra nodig (= ongeveer € 20.000 per jaar) om dit pand adequaat te onderhouden. Geadviseerd wordt in de eerstvolgende Berap € 20.000 op te nemen en deze te verwerken via de Kadernota 2023.

Fiscale gevolgen koop

Onderzoek naar de fiscale gevolgen van de koop leiden tot de volgende conclusies.

a. Geen btw-verrekening verschuldigd over de bouwkosten i.v.m. verlopen periode van 10 jaar (art 11.1.A wet op de omzetbelasting).
b. Wanneer de ABS BV het pand overdraagt en er daarna een stichting wordt opgericht voor de activiteiten is er geen btw verschuldigd, omdat het hier gaat om "overdracht onderneming" (art 37 D wet omzetbelasting).

c. De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting bij aankoop van het vastgoed (art 15.1.C wet op belastingen rechtsverkeer).
d. Vennootschapsbelasting (VPB) is van toepassing, maar gezien de (negatieve) financiële resultaten van de afgelopen jaren en negatieve eigen vermogen (peildocument jaarrekening 2020) zit daar op dit moment geen groot risico. VPB is namelijk alleen verschuldigd over winst die na 1 januari 2016 is ontstaan als er een boekwinst wordt gerealiseerd.
e. Overdracht van het vastgoed aan de gemeente kan mogelijk leiden tot een (beperkt) financieel nadeel, omdat de btw-aftrek voor de kosten van het gebouw (bijvoorbeeld onderhoud) nu door de ABS BV wel gepleegd kan worden en in de nieuwe situatie met de gemeente als eigenaar dat niet zo zal zijn.