

Technische vragen

Van : Gemeentebelangen Gouda
Datum vraag : 02-10-2022
Onderwerp : Herbestemming Stadhuis
Commissiegriffier : Lars van der Linden
Datum antwoord :



Vragen:

1. Rekening houdende met het prijspeil bij de start van het project wordt becijferd dat de totale stichtingskosten € 7.338.291,00 zullen bedragen, terwijl in feite de totale stichtingskosten € 8.879.332,00 bedragen. Kan verduidelijkt worden waarom de stichtingskosten met een bedrag van € 1.541.041,00 lager worden berekend?
2. Het exploitatietekort wordt becijferd op € 300.000,00. Toch bestaan er nog onzekerheden die van directe invloed zullen zijn op dit exploitatietekort. Kan aangegeven worden welke invloeden in ieder geval van financiële betekenis zullen zijn op de hoogte van dit exploitatietekort?
3. De maatschappelijke impact van de activiteiten is nog niet in het exploitatietekort meegenomen. Kan aangegeven worden wanneer die uitwerking gereed is?
4. Kan er al inzicht worden gegeven welke fondsen, subsidies van provinciale en landelijke overheid tegemoet zouden kunnen worden gezien in de investering van € 6.2 miljoen?
5. Nu er nog tal van (financiële) onzekerheden met betrekking tot deze herbestemming van het stadhuis aanwezig zijn, rijst de vraag binnen de fractie van Gemeentebelangen Gouda wanneer een voorstel van het college tegemoet kan worden gezien dat het financieel onverantwoord is nog langer in deze herbestemming van het stadhuis te investeren?
6. Wordt bij de oprichting van de stichting uitgegaan van het model met een directeur/bestuurder met een raad van toezicht of een algemeen bestuur met een locatiedirecteur als dagelijks bestuur?
7. Van welke jaarlijkse personeelskosten is men uitgegaan voor de genoemde modellen bij vraag 6?
8. Kunnen deze personeelskosten nader gespecificeerd worden op basis van de genoemde modellen bij vraag 6?

Antwoorden:

1. De stichtingskosten per 1-6-'22 zijn geraamd op ca. €6,8 mln. exclusief BTW. Er is vervolgens rekening gehouden met een gemiddelde prijsstijging van 7,5%. Hiermee stijgen de stichtingskosten naar ca. €7,3 mln. exclusief BTW. De BTW (21%) over dit bedrag is ca. €1,5 mln. Samen vormt dit ca. €8,87 mln.
De daadwerkelijk fiscale optimalisatie ligt aan het eindgebruik per planonderdeel en zal onderwerp van nadere uitwerking zijn.

Zoals aangegeven in het raadsvoorstel betreft het een richtbedrag waar mee gerekend wordt. De exacte financiële consequenties worden na raadsbesluitvorming verder uitgewerkt, en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd in later stadium.

2. Het exploitatietekort loopt in de eerste 5 jaar drastisch terug. Van 3 ton in jaar 1 naar structureel 1 ton in jaar 6. Dit heeft te maken met een bezettingsgraad die oploopt. Desalniettemin zijn er de nodige onderwerpen die van invloed kunnen zijn op dit tekort. Enerzijds zijn er zaken waar vanuit projectniveau geen invloed op uitgeoefend kan worden, denk dan aan specifieke bouwkostenstijgingen aan de ontwikkelzijde en exploitatiekosten stijgingen door bijv. inflatie. Daarbij worden in deze fase van het proces worden nog verschillende onzekerheden onderkend. Zoals de resultaten vanuit de onderzoeken naar asbest, brandveiligheid, bouwkundige conditiemetingen en bouwhistorisch onderzoek. Ook de stijgende bouwkosten en inflatie maken deel uit van de risico's. In de verdere uitwerking wordt de bandbreedte kleiner en wordt aan de hand van een bouwkostendeskundige een VO raming geactualiseerd en de raad gevraagd om een besluit. Dit heeft invloed op de kostprijsdekkende huur in de exploitatiebegroting.
Anderzijds zijn er in de uitwerking van het plan die nodige 'knoppen' waar aan gedraaid kan worden om het tekort op te laten lopen, of te verminderen. Bijvoorbeeld indien afwijkende keuzes zouden worden gemaakt door de raad rond o.a. het aantal gratis trouwerijen, het tarief van (maatschappelijke) zaalhuur of rond additionele inspanningen op het vlak van cultuureducatie. Deze keuzes hebben direct invloed op de hoogte van het exploitatietekort.
3. In de uitwerking krijgen we een beeld van het exploitatietekort in samenhang met de maatschappelijke impact van de activiteiten. Deze worden kwalitatief beschreven en waar mogelijk gekwantificeerd. Bijvoorbeeld het aantal leerlingen die we per jaar aan de hand van een educatieve rondleiding het verhaal van de stad willen vertellen.
4. Er is een inventarisatie gemaakt van fondsen en subsidies die kansrijk zijn voor de herbestemming. Echter, de voorwaarden en termijnen van deze subsidies verschillen. In hoeverre daar gebruik van kan worden gemaakt ligt aan het definitief ontwerp. De kans die er is om aanspraak te maken op deze subsidies en fondsen wordt onderzocht in de volgende fase. Deze dekking is niet opgenomen in de huidige investeringsbegroting. Het kan de benodigde investering door de gemeente dus dempen.
5. Met de input die tot nu toe is opgehaald werken we toe naar een definitieve business case. Het is vervolgens aan de raad om te besluiten of het verantwoord is om over te gaan tot de uitvoering. Juist vanwege de financiële impact vindt het college het wenselijk om thans tussentijds de raad te betrekken via voorliggend raadsbesluit.
6. Komend kwartaal wordt gewerkt aan een opzet van de governance voor het stadhuis. Hierin worden de taken en verantwoordelijkheden voor de gemeente en

de stichting verder uitgewerkt. Beide modellen die u noemt zijn daarvoor nadrukkelijk in beeld.

7. De governance structuur ligt nog niet vast. De beloning van eventuele bestuurders en/of commissarissen is daarmee nog niet bepaald. De totale personeelskosten zijn in jaar één geraamd op ca. €344k, dit is inclusief eventuele vergoedingen.
8. Zie antwoord vraag 6 en 7