Beschikbaar te stellen krediet Botter+ project			
Datum vraag	**Fractie(s)**	**Vraag**	**Antwoord**
08-02-2021	Volendam|80	In het uitvoeringsplan lezen wij dat een van de doelstellingen van het botter-project is bieden van werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In het masterplan wordt genoemd dat gestreefd wordt naar minimaal 25% in het culi cafe. **Vraag 1:** Is dat niet aan de lage kant? Op pagina 4 onder het kopje "Social firm (1.2.2) staat de gemeente alleen wil verhuren aan een rechtspersoon zonder winstoogmerk. **Vraag 2:** Geldt dat ook voor de huurder van de social firm in de scheepswerf? **Vraag 3:** Hoe ziet de gemeente erop toe dat de social firm inderdaad zonder winstoogmerk gerund wordt. Voor de aanleg van een talud en een steiger (pag 8 van het uitvoeringsplan) is een vergunning van het HHNK nodig. **Vraag 4:** Wat is de status daarvan?	**Antwoord 1**: Het is een minimum percentage. De Social Firm zal altijd professionals in dienst moeten hebben voor de aansturing. Maar tegelijkertijd zullen wij vanuit beide partijen (gemeente en Social Firm) ons inspannen om zo veel als mogelijk kandidaten hier een (leer)werkplek te bieden. De verbinder die per 1 mei 2021 in dienst komt bij de Gemeente regelt de in- en doorstroom van kandidaten. **Antwoord 2:** Dat klopt, het gaat hier om een Stichting en die opereert zonder winstoogmerk. **Antwoord 3:** In het huurcontract staat: "En de eventuele winst uit de onderneming gebruikt wordt om meer banen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te creëren". De verbinder zal hier vanuit de gemeente op toezien. **Antwoord 4:** De watervergunning is op 4 februari 2021 door het HHNK verleend. Er geldt een bezwaartermijn van 6 weken.

		De business case dient kostenneutraal te zijn. Alle kosten die de gemeente maakt worden via de huurprijs doorberekend aan de huurders om de exploitatie sluitend te krijgen. **Vraag 5:** Hoe zeker zijn die huurinkomsten en wat als er niet voldaan kan worden aan de huur door de huurders? Pagina 8 van het uitvoeringsplan de aannemer heeft gegarandeerd dat de uitwerking van het plan binnen zijn begroting kan plaatsvinden. **Vraag 6:** En wat als het toch hoger uitpakt? Dan draait de aannemer op voor de kosten? Pagina 12. Inzake de eigenaarslasten voor de Gemeente Hoe zeker zijn die? Daar zit ook groot onderhoud in en dat kan nog wel tot tegenvallers leiden. **Vraag 7:** Waarom worden die geïndexeerd tegen 1,5% en de huurinkomsten voor de gemeente slechts met 1%? Zou dat niet gelijk moeten lopen? Pagina 13, onder 2.8 "Aan de huurcontracten wordt een beheerplan toegevoegd die hier voor het uitvoeringsplan buiten beschouwing gelaten wordt".	**Ant** **woord 5:** Alle huurovereenkomsten, waarin bindende afspraken zijn gemaakt over de huurpenningen, zijn getekend door de partijen. Als er niet voldaan kan worden aan de huur door de huurders, dan zouden wij voor deze locatie en tegen deze kostprijs dekkende huur waarschijnlijk een andere huurder kunnen vinden. Wij verwachten echter een langdurige huurrelatie met deze huurders en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de huur niet voldaan kan worden. **Antwoord 6:** Dit staat als volgt in de aannemingsovereenkomst: "Door deelname aan het bouwteam is Aannemer in staat geweest het ontwerp te doorgronden en bij te dragen aan een compleet en integraal Bestek. Meerwerk voortkomend uit onvolledigheid, hiaten, omissies, onduidelijkheden en tekortkomingen van het Bestek zijn voor rekening van Aannemer." **Antwoord 7:** Er is een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOB) voor het groot onderhoud gemaakt door een daarin gespecialiseerd bureau (BBA). De Groot Onderhoudskosten worden jaarlijks met 1,5% geïndexeerd. Deze geïndexeerde eigenaarslasten maken onderdeel uit van de kostprijs dekkende huur. De totale optelling van de huren over 40 jaar komen overeen met de totale investering (inclusief de eigenaarslasten die jaarlijks met 1,5% worden geïndexeerd) over 40 jaar. Het gaat om het verhogen van de groot onderhoudskosten met een jaarlijkse indexatie van 1,5% en een rekenmethodiek via de NCW methode waarbij het huurbedrag voor jaar 1 lager is dan de huur in jaar 40. Conform het

			huurcontract wordt ieder jaar de huur met de CPI index(consumentenprijsindex) verhoogd. Bij de vertaalslag voor de kosten voor de begroting is daarbij gerekend met een gemiddelde huurverhoging van 1-1,5% per jaar.
		Vraag 8: Waarom is dat, waarom niet direct het beheerplan toevoegen? In het uitvoeringsplan op pagina 13 lezen we dat voor een sluitende begroting alleen de eigenaarslasten van belang zijn.	Antwoord 8: Naast de eigenaarslasten hebben de gebruikers in de toekomst ook te maken met de gebruikerslasten. Deze bestaan uit schoonmaak, energie, klein onderhoud en overige heffingen. De toekomstig huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het organiseren van het beheer en de daaruit voortvloeiende gebruikerslasten. Het beheerplan gaat over het dagelijks beheer. Dit gaat om zaken als de schoonmaak van het gebouw en het sleutelplan. Dit is een verantwoordelijkheid van de toekomstige huurders. Zij zullen daarom ook samen dit beheerplan schrijven en zijn ook zelf verantwoordelijk voor de te maken kosten voor het dagelijks onderhoud en het beheer.
		Vraag 9: Welke begroting, van welk jaar? Waarom alleen die?	Antwoord 9: De gebruikerslasten komen voor de gebruiker bovenop de huur die zij aan de gemeente betalen. Voor het bepalen van het huurbedrag gaat het dus alleen om de eigenaarslasten. De Netto Contante Waarde Methode gaat over 40 jaar. Zoals u in het raadsvoorstel kunt lezen, gaat de berekening en de begroting dus ook over 40 jaar.
		Vraag 10: Huurinkomsten voor de gemeente moeten hierin toch ook meegenomen worden? In paragraaf 4.4 van het uitvoeringsplan wordt een interne rekenrente van 0,5% genoemd.	Antwoord 10: De totale huurinkomsten zijn bedoeld als compensatie van de totale uitgaven over 40 jaar vanuit de gemeente. Deze uitgaven bestaan uit de investeringssom (de kapitaallasten hierover) en de eigenaarskosten over 40 jaar voor Groot Onderhoud, OZB, administratief beheer enz.. In de

			begroting wordt dus zowel de inkomstenkant genoemd: de huurinkomsten over 40 jaar. En de uitgavenkant: de kapitaallasten en de eigenaarslasten.
		Vraag 11a: Wat wordt er gedaan met deze interne rekenrente?	**Antwoord 11a:** Zie antwoord 11b.
		Vraag 11b: Is dit dezelfde rente die gebruikt wordt als disconteringsvoet bij de Netto Contante Waarde berekening? Op pagina 20, onder 4.5.2 wordt gesproken over “fondsenwerving”	**Antwoord 11b**: In dit geval doen wij als gemeente zelf een ontwikkeling in eigen vastgoed. Uitgangspunt hierbij is dat dit tegen de (verwachte) werkelijke rentelasten wordt opgenomen in de begroting. Er wordt in 2021 uitgegaan van een rente omslagpercentage van 0,5% (zie de uitgangspunten bij de Programmabegroting 2021). Deze interne rekenrente is hetzelfde als de disconteringsvoet bij de NCW berekening.
		Vraag 12a: Kan daar iets meer over verteld worden?	**Antwoord 12a:** De beoogde expositie vindt doorgang, mits daar fondsen tegenover staan. De fondsenwerving zal gedaan worden door fondsenwerver 2MakeitHappen bij verschillende cultuurfondsen of bijvoorbeeld de BNG Bank erfgoedprijs en andere fondsen. Afhankelijk van het budget dat er binnenkomt van fondsen en wellicht ook vanuit de provinciale subsidieregeling in het kader van het Ambitie Programma Ruimtelijke Kwaliteit Kustzone Hoorn-Amsterdam*, gaat er een kostenneutraal interieurontwerp gerealiseerd worden. *In het Ambitie Programma is de Historische scheepswerf opgenomen als één van de projecten die de bijdraagt aan het verwezenlijken van de ambities en doelen voor de ruimtelijke kwaliteit van dijk, water en ommeland.

		Vraag 12b: Wordt hiermee gedoeld op eventuele externe financiers/sponsoren?	**Antwoord 12b:** Ja, het gaat om externe fondsen en subsidie van de Provincie. Zie antwoord 12a.
15-02-2021	GroenLinks	Het totale investeringsbudget is € 2.280.000,-. Door een BTW-regeling wordt dit € 1.950.000,-, waarvan 380.000 euro al eerder vrijgemaakt is. Als binnen 10 jaar blijkt dat de huurders toch niet in aanmerking komen voor de BTW-regeling, dan moeten zij de verrekening betalen. **Vraag 1:** Hoe zit het als na 10 jaar blijkt dat een huurder niet meer in aanmerking komt voor deze regeling? We begrijpen niet precies waarom het tekort op de huuropbrengst na 21 jaar omslaat in een overschot. **Vraag 2:** Kunt u dit nog eens uitleggen? De expositie lijkt ons een essentieel onderdeel van het "verdienmodel" en de educatieve waarde van de locatie, omdat dat daar toeristen op af komen. Dat het inrichten van een expositieruimte afhankelijk is van	**Antwoord 1:** De herzieningsperiode voor de btw bedraagt 10 jaar. In die periode dient een aflopend tijdsevenredig deel van de btw over de stichtingskosten aan de belastingdienst te worden afgedragen. Na 10 jaar, dus na de herzieningsperiode, hoeft er door de gemeente geen evenredig deel meer aan de fiscus te worden afgedragen. Volgens de gesloten huurovereenkomst kunnen wij de nadelig gevolgen in rekening brengen bij de huurder. Na 10 jaar zijn er geen nadelige gevolgen meer voor de gemeente als de huurder toch niet BTW belast mag huren. De Social Firm en de VBVB hebben een verklaring getekend waarin staat dat: Mocht binnen het tijdsbestek van 10 jaar blijken dat de huurder niet voldoet aan de eisen voor btw belaste verhuur, dan zal daar een verrekening voor plaatsvindt. Ze zijn gebonden aan de huurovereenkomst, ook als blijkt dat ze niet btw belast kunnen huren. De huurders dragen (betalen) op dat moment de btw die de gemeente niet (langer) kan verrekenen. Dit is vastgelegd in zowel de vooraf getekende verklaring als in het huurcontract. **Antwoord 2:** We werken met een Netto Contante Waarde rekenmethode. Daarbij wordt de huur jaarlijks geïndexeerd en komt de som van de jaarbedragen over 40 jaar overeen met de totale investering voor het project. Omdat de huren jaarlijks stijgen, maar de kapitaallasten bijna niet stijgen, komt het verschil tussen de eerste jaarhuur minus kapitaallasten en eigenaarslasten op een negatief bedrag uit, maar de jaarhuur bij jaar 40 minus kapitaallasten en eigenaarslasten op een positief bedrag.

		een subsidie (die er nu nog niet is) maakt het plan kwetsbaar. **Vraag 3:** Hoe zeker is het dat de subsidie in een later stadium wel afkomt?	Halverwege de looptijd van 40 jaar is er een omslagpunt, waarbij de huur hoger is dan de nominale kapitaallasten en eigenaarslasten. **Antwoord 3:** De fondsenwerving zal gedaan worden door fondsenwerver 2MakeitHappen bij verschillende cultuurfondsen of bijvoorbeeld de BNG Bank erfgoedprijs en andere fondsen. De kans dat hier een positief resultaat uitkomt, wordt door deze fondsverwerver als zeer plausibel gezien.
		Vraag 4: Kunnen hiervoor ook middelen aangewend worden uit de “meekoppelkansen” van de dijkversterking?	**Antwoord 4:** Vanuit mondeling overleg met de Provincie krijgen wij de indruk dat dit zeer waarschijnlijk is. De subsidievoorwaarden voor de “meekoppelkansen”(nieuwe naam is Ambitie Programma Ruimtelijke Kwaliteit Kustzone Hoorn-Amsterdam) zijn echter nog niet schriftelijk bekend gemaakt. De procedure hierover loopt nog.
		Vraag 5: Zou de inrichting van de expositieruimte ook opgenomen kunnen worden in de directe kosten?	**Antwoord 5:** Nee, want dan zou het project niet meer kostenneutraal zijn. De huurders hebben aangegeven dat dit het maximale huurbedrag is voor hen.
		Voorgesteld wordt dat personen met afstand tot de arbeidsmarkt en 25% arbeidscapaciteit ingezet worden in de sociale firma. **Vraag 6:** Waarom niet tot 50% (of een ander percentage)?	**Antwoord 6:** Het is een minimum percentage. De Social Firm zal altijd professionals in dienst moeten hebben voor de aansturing. Maar tegelijkertijd zullen wij vanuit beide partijen (gemeente en Social Firm) ons inspannen om zo veel als mogelijk kandidaten hier een (leer)werkplek te bieden. De verbinder die per 1 mei 2021 in dienst komt bij de Gemeente regelt de in- en doorstroom van kandidaten.

		De stichting zal geen winst maken, toch gaat een private partij als pachter het restaurant exploiteren. **Vraag 7:** Worden er afspraken gemaakt met de pachter ten aanzien van de opbrengsten van het restaurant? **Vraag 8:** Zal de aanstelling van de "verbinder" drukken op de begroting van de stichting of is deze voor rekening van de gemeente? **Vraag 9:** Is het mogelijk het gebouw ook aan de voorkant toegankelijk te maken voor rolstoelen?	**Antwoord 7:** Ja, in het huurcontract staat: "En de eventuele winst uit de onderneming gebruikt wordt om meer banen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te creëren". De verbinder zal hier vanuit de gemeente op toezien. **Antwoord 8:** Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente. **Antwoord 9:** Nee, gezien het hoogteverschil met de openbare weg Slobbeland is dat nu nog niet mogelijk. Wel is het gebouw middels een ruime rolstoeltoegankelijke ingang aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk.