AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

Technische vragen nav Commissie BM 8 april 2021	Zaaknummer	: 230651
Vragen BBM, PvdA en toezeggingen tijdens vergadering	BI-nummer	:

Aan de leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vergadering	: nav BM 8 april, hoort bij Raadsvergadering 22 april 2021
Vraagsteller	: tijdens de commissiebehandeling 8 april en 12 april schriftelijk
Datum vergadering	:

Tijdens de commissievergadering BM van 8 april is toegezegd rondom de BTW, het percentage onvoorzien en het risico op mogelijke ‘verdringing’ nog een en ander toe te lichten:

<u>BTW:</u>
De gevraagde bedragen zijn exclusief BTW. De investeringen die de gemeente doet in haar eigen huisvesting, komen in aanmerking voor Compensatie uit het BTW compensatiefonds. Voor de investering in de te verhuren gedeelten van het gemeentehuis, kan BTW wel een kostenpost zijn. Dat is onder andere afhankelijk van de mogelijkheden van de huurder om BTW te compenseren. Op dit moment kan huurder ICT WBW de BTW wel gecompenseerd krijgen, terwijl dit bij de politie niet het geval is. In het opstellen van de overeenkomsten is dit een aandachtspunt om rekening mee te houden, zodat de BTW geen onnodige extra kostenpost wordt.
In de financiële uitgangspunten en beslispunten is hier rekening mee gehouden: het gevraagde bedrag is wat nodig is om het plan te realiseren. Hier komt geen aanvullende kostenpost voor BTW bovenop ten laste van begrotingsruimte of reserves.

<u>Percentage onvoorzien:</u>
Schematisch staat de fasering aangegeven op pagina 46 van de businesscase. De conceptontwikkeling rondom de aanpassingen in het gemeentehuis (tweede fase) is nu afgerond. Aan de hand van een op te stellen schetsontwerp, zal een definitief ontwerp worden gemaakt en daarna kunnen de nodige aanpassingen worden gerealiseerd. Op dit moment, in deze beginfase, is het verstandig en gebruikelijk in dergelijke projecten om een percentage onvoorzien aan te houden van 20%. Uit eerdere projecten is geleerd dat het onverstandig is deze reële risico’s te negeren. Bij een project als dit is een budgetoverschrijding een risico met veel publieke verontwaardiging, dan is voorzichtigheid aan de voorkant verstandig.
Tijdens het maken van het ontwerp zullen immers nog zaken aan bod komen die niet voorzien zijn of nader gedetailleerd moeten worden. Met ‘nader te detailleren’ wordt bijvoorbeeld de kanalen voor aan- en afvoer van lucht vanaf de te vernieuwen luchtbehandelingsinstallatie bedoeld. Pas tijdens het ontwerpen zal blijken hoe dit precies kan worden gerealiseerd en wat daarvan de bouwkundige en installatietechnische implicaties zijn. Het percentage onvoorzien waarmee moet worden gerekend zal dalen naarmate het project verder vordert. Het aantal en de omvang van de alsdan uitgewerkte investeringen zal waarschijnlijk wel toenemen, waardoor er per saldo geen besparing zal ontstaan. Het streven is uiteraard wel om de kosten zo laag mogelijk te houden.

Verdringing:
De faciliteiten in het gemeentehuis dienen voornamelijk ter ondersteuning van het werk dat in het gemeentehuis gebeurt. Een faciliteit zoals de Moerdijkzaal wordt nu beperkt benut, maar geeft voor potentiële huurders wel mogelijkheden en meerwaarde. Huurders van het gemeentehuis kunnen gebruik maken van de faciliteiten in het gemeentehuis. Incidenteel worden ruimtes in het gemeentehuis wel verhuurd aan derden. Niet als verdringing, maar als aanvulling op bestaande voorzieningen (denk aan de voorstelling in de parkeerkelder in het gemeentehuis over 70 jaar bevrijding in 2015).
Voor de kantorenmarkt is het niet de bedoeling dat het gemeentehuis een concurrent wordt voor de lokale kantorenmarkt. Er zal nadrukkelijk worden gezocht naar een huurder die gelieerd is aan de gemeente of samenwerkingspartner van de gemeente is.

Daarnaast zijn er maandag 12 april nog enkele technische vragen gesteld:

Vragen BBM:

In het raadsvoorstel “Gemeentehuis nieuwe stijl” stelt u voor om de jaarlijkse kapitaallast ter grootte van € 626.000 voor ongeveer de helft te dekken met een bedrag van € 308.000 uit “Middelen in stelpost nieuw beleid”.

1. Kunt u aangeven waar in de in November 2020 goedgekeurde begroting 2021-2024 deze post(en) staan opgenomen, aangezien wij deze (bijvoorbeeld vanaf pag. 121 of pag. 169) niet kunnen terugvinden?

De stelpost nieuw beleid maakt onderdeel uit van taakveld 0.8 op blz.175 van de Meerjarenbegroting 2021-2024 (zie bijlage). Taakveld 0.8 is totaal € 5,6 miljoen aan uitgaven, en daarvan stelpost nieuw beleid afgerond € 5 miljoen (zie hiervoor de bijlage Begroting 2021 taakveld 0.8). Verder is bijgevoegd een specificatie van het Nieuw beleid incl.de 1e begrotingswijziging 2021. Het grootste deel van het beschikbare budget in de stelpost nieuw beleid voor het werkplekconcept is toegevoegd o.b.v. de kadernota 2020. Blz.74/75 van deze kadernota zijn ook als bijlage toegevoegd.

2. Indien dit bedrag (nog) niet in de begroting staat opgenomen, kunt u ons dan aangeven ten koste waarvan dit jaarlijks terugkerende bedrag dan zal worden onttrokken, zodat de begroting wel sluitend blijft?

Niet van toepassing, zie antwoord op de eerste vraag.

Vragen PvdA:

3. Als de scope van raadsvoorstel verbouwing gemeentehuis alleen de werkplekken volgens concept nieuwe werken gaan betreffen, inclusief moerdijkzaal en raadszaal, en de rest van pand leeg blijft, totdat er een huurder is gevonden, hoe ziet dan het financiële plaatje eruit?

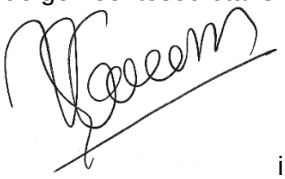
Indien de voor verhuur beschikbare ruimtes niet worden ingericht, dan zijn de kosten uiteraard lager. In de businesscase staat de totale investering inclusief inrichting van het te verhuren gedeelte beschreven op pagina 36, de investering zonder inrichting van het te verhuren gedeelte op pagina 37. Op pagina’s 53 t/m 56 staan de effecten van de afschrijvingsbedragen beschreven, waarbij onderscheid gemaakt is tussen de te verhuren delen en de gedeelten die de gemeente zelf zal gebruiken. In deze tabellen zijn overigens de rentelasten voor de investeringen nog niet doorgerekend, in het raadsvoorstel zijn deze uiteraard wel meegenomen.

Het totale effect op de jaarlast (bij het niet investeren in de inrichting van de te verhuren gedeelten) zou een voordeel van ca € 95.000 per jaar zijn.
Hiertegenover staat dat de huuropbrengst van € 202.000 (bestaande uit de huidige huuropbrengst van € 96.000 + de extra te realiseren huuropbrengst van € 106.000) in dat geval niet behaald kan worden.

4. Tijdens de commissiebehandeling is toegezegd dat gedurende dit project gekeken wordt of het ook goedkoper kan. Hoe wordt dit principe dan ingeregeld in de projectorganisatie?

Besluitvorming tijdens de projectfase ligt bij de stuurgroep, die aan de hand van de ontwerpen en voorstellen die uit de projectorganisatie komen besluiten zal nemen binnen de kaders van dit raadsvoorstel. Uitgangspunt is daarbij altijd dat er op verantwoorde wijze met maatschappelijk geld wordt omgegaan. Kostenbeheersing wordt geborgd door deze taak stevig te beleggen in de projectorganisatie. Van de voortgang van het project (ook financieel) wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden, zoals gebruikelijk is bij grote projecten.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 16 april 2021
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom