Bijlage 3: financiële toelichting

In het raadsvoorstel ‘scenariokeuze en definitief krediet gemeenschapshuis de Schakel’ hebben we bij diverse onderdelen verwezen naar deze bijlage. Deze onderdelen lichten we hieronder verder toe.

Ad 2. Financiële toelichting van de scenario’s

Rente

Zoals ook in eerdere raadsstukken (bijvoorbeeld Kadernota 2026) is aangekondigd, moet de gemeente begin 2026 geld lenen om haar uitgaven te kunnen blijven doen. Geld lenen is gebruikelijk in gemeenteland, maar binnen onze gemeente is het jarenlang niet aan de orde geweest.
Vanaf 2026 nemen we rente op die voortkomt uit de totale financieringsbehoefte van de gemeente. Deze rentelasten zijn niet direct gekoppeld aan losse investeringsprojecten. In plaats daarvan gebruiken we één gezamenlijke financiering, waarbij het geld centraal beschikbaar is voor alle soorten uitgaven. Deze werkwijze noemen we totaalfinanciering.

Bij de behandeling van het raadsstuk met betrekking tot de eerste drie scenario’s voor de Schakel in maart 2025, hadden we nog geen specifiek beeld van de financiële meerjarenontwikkeling en bijbehorende financieringsbehoefte. Inmiddels hebben we dit wel.

Het gevolg van bovenstaande is dat we rente toe moeten rekenen aan bestaande activa en voortaan in alle raadsvoorstellen voor nieuwe investeringen naast afschrijvingen ook rente aan de kapitaallasten toevoegen. Dat doen we daarom ook in dit raadsvoorstel. Dit wordt zichtbaar in alle scenario’s voor de Schakel. Om het vergelijk te kunnen maken met het voorstel uit maart 2025 hebben we in de tabel 'dekking van het definitief krediet’ in het raadsvoorstel de afschrijving en de rente apart opgenomen. Omdat we werken op basis van totaalfinanciering, rekenen we met een gemiddeld rentepercentage voor alle investeringen.
De kapitaallasten (afschrijving èn rente) van de Schakel gaan in per 2028, uitgaande van het gereedkomen van de (ver)bouw in 2027.

Compensabele Btw

In scenario 1 t/m 3 zijn de stichtingskosten inclusief Btw opgenomen, omdat verrekening van Btw aan strikte voorwaarden is verbonden die vooralsnog niet in lijn zijn met de hoofdfunctie van de Schakel. Voor Btw-verrekening moet 90% van de activiteiten commercieel zijn, en dat is in een sociaal-maatschappelijk en verenigingsgebouw niet te verwachten.
Soms is Btw-verrekening per deel van het gebouw mogelijk. Daarom wordt een eventueel Btw voordeel berekend op een later moment, zodra het definitief ontwerp, bijbehorende kostenraming en invulling van beheer/functies bekend zijn.

Voor scenario 4 is rekening gehouden met compensabele Btw voor de stichtingskosten van alleen het gemeentehuis van 85% (algemene maatstaf). Voor de stichtingskosten van het gemeenschapshuis is geen Btw-verrekening toegepast (zie vorige alinea). De stichtingskosten voor het synergiegedeelte (298 m2) dienen op basis van het verwachte gebruik ingedeeld te worden. Hierdoor is een gedeelte van de Btw compensabel (63,75%).

.

Uitgangspunten voor kapitaallasten

Kapitaallasten bestaan uit afschrijvingskosten en rentekosten.

- Voor de afschrijvingen wordt gebruik gemaakt van de componentenmethode (afschrijving berekend op basis van het door de gemeente vastgestelde kader voor de afzonderlijke activa met bijbehorende afschrijvingstermijnen).

Nieuwbouw	50 jaar
Gebouw renovatie	25 jaar
Installaties	15 jaar (kan oplopen naar 20 jaar afhankelijk van soort installatie)
Inrichting	15 jaar
Buitenruimte	15 jaar (kan oplopen naar 20 jaar afhankelijk van materialen plan)

- De restwaarde van de investering is medebepalend voor de afschrijvingskosten. We gaan uit van een volledige afschrijving zonder restwaarde (een eventuele restwaarde kan de afschrijvingskosten drukken, waarbij elk € 1.000.000 aan restwaarde de kapitaallasten drukt met € 20.000).
- Nieuw opgenomen in de kapitaallasten:
    - Rente (zie toelichting hierboven)
      In de begroting 2026 is vanaf 2026 structureel een totaalbedrag opgenomen voor rentelasten.
    - Index 2024
      ICS is in de berekening van de stichtingskosten uitgegaan van het prijspeil op 1 januari 2024 en heeft vanaf 1 januari 2025 een index van 3% tot aan contractvorming gerekend. Nu besluitvorming, en daarmee bouw, is opgeschoven, moeten we 3% index over 2024 toevoegen.
    - Voorbereidingskrediet
      In maart 2025 is een extra voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 170.000. Waarschijnlijk wordt dit voor ongeveer € 100.000 benut. Het bedrag is niet meegenomen in de stichtingskosten van de vier scenario's. Dit hebben we gecorrigeerd in de tabel definitief krediet/ dekking kapitaallaten in het raadsvoorstel.

<u>Kosten tijdelijke huisvesting verenigingen en verhuiskosten</u>
Er zijn mogelijk bijkomende kosten voor de tijdelijke huisvesting van de huidige verenigingen. Deze kosten zijn nog niet bekend en kunnen pas nader ingevuld worden als duidelijk is welke locaties dit betreft, voor welke duur en tegen welke meerkosten ten opzichte van de huidige huurprijs. De kosten vormen geen onderdeel van het krediet. De incidentele kosten voor de tijdelijke huisvesting worden gecompenseerd door de incidentele vrijval van de opgebouwde onderhoudsvoorziening. De onderhoudsvoorziening voor de Schakel is eind 2024 opgelopen tot een bedrag van € 350.000. Dit bedrag kan grotendeels vrijvallen na grondige renovatie of nieuwbouw van de Schakel (scenario 2, 3 en 4). Uit een voorzichtige toetsing van de kosten voor een tijdelijke voorziening blijkt dat dit bedrag voldoende zou moeten zijn. In het scenario nieuwbouw met gemeentehuis (scenario 4) kan de onderhoudsvoorziening van het gemeentehuis ook vrijvallen. Dat levert een extra eenmalig budget op van € 310.000. In totaal is dan € 660.000 beschikbaar voor tijdelijke huisvesting. Uit dit bedrag kunnen dan ook de eenmalige kosten voor verhuizing van het gemeentehuis naar de nieuwbouw worden betaald. Deze worden geschat op ongeveer € 120.000. De inventaris van het gemeentehuis is in 2026 afgeschreven. We gaan ervan uit dat de opbrengsten bij verkoop van de inventaris nihil zijn.

<u>Dekking kapitaallasten</u>
Voor de dekking van de kapitaallasten is in de begroting 2025 een bedrag opgenomen in het ambitiebudget. Dit bedrag is € 145.000. In de begroting 2026 is een extra stelpost van € 231.000 voor de afschrijving en een algemene stelpost voor de rente opgenomen (hier moet uw raad nog goedkeuring voor verlenen). Alle bedragen gaan in vanaf 2028.

Voor scenario 4 kunnen we de kapitaallasten dekken uit een nieuwe bruteringsreserve en reeds bestaande begroting van de huidige kapitaallasten. De bruteringsreserve wordt gevuld uit de boekwinst van 1 miljoen op het gemeentehuis (verkoopopbrengst gemeentehuis minus boekwaarde) en het restant van de bruteringsreserve van het huidige gemeentehuis (€ 630.000). Het totaal van € 1.630.000 voor 25 jaar geeft een dekking van € 65.000 per jaar. Daarnaast is er in de huidige begroting voor het huidige gemeentehuis al rekening gehouden met € 90.655 kapitaallasten. De begroting van dit bedrag zetten we door voor het nieuwe gemeentehuis. De overige kapitaallasten in scenario 4 komen ten laste van de begroting (na uitsluitsel m.b.t. Btw, subsidies en genoemde zaken onder kapitaallasten).

<u>Subsidies</u>
Voor de herontwikkeling van de Schakel zijn de volgende subsidiemogelijkheden in beeld. Daarnaast blijven wij alert op nieuwe subsidiemogelijkheden.

Subsidie leefbaarheid
We zijn in goed overleg met de provincie over de leefbaarheidsaanpak en subsidie. De subsidieaanvraag is in voorbereiding en nog niet aangevraagd of goedgekeurd. Gemeenten kunnen zich bij de provincie aanmelden voor deze subsidie tot en met 31 december 2026. Echter, vanwege de grote belangstelling,

verwachten we dat het beschikbare budget al eerder volledig uitgeput zal zijn. Aanvragen is pas mogelijk, zodra er een definitieve scenariokeuze is gemaakt en een definitief krediet beschikbaar is gesteld. Als alle vereisten en verplichte termijnen van de subsidieregeling haalbaar zijn, is er subsidie mogelijk tot maximaal € 1.000.000 (kan omlaag afwijken).
Deze nieuwe subsidie is verwerkt in de financiering bij nieuwbouw (scenario 3 en 4) en renovatie met uitbreiding (scenario 2); bij enkel renovatie is de subsidie niet haalbaar omdat hierbij de combinatie tussen sociaal-maatschappelijke functies en verenigingsleven niet gerealiseerd kan worden. Als de subsidie niet (volledig) wordt toegekend, stijgen de kapitaallasten inclusief rente met maximaal € 61.000 (scenario 2) of € 41.000 (scenario 3 en 4). We komen op dat moment terug bij de gemeenteraad voor een aanvullende financieringsvraag.

Specifieke uitkering bibliotheek (SPUK)
Deze subsidie betreft een specifieke uitkering voor de bibliotheek die bestemd is voor onder andere de inrichting voor de bibliotheek van de nieuwe locatie, de (collectie)uitbreiding van het activiteitenprogramma en de verruiming van de bemande en onbemande openingstijden. Dat betekent dat deze Spuk niet kan worden aangewend voor de investering en daarom niet is opgenomen in de dekking. De subsidie moet volledig zijn ingezet voor 31 december 2025; in afstemming met de bibliotheek moeten we de mogelijkheid tot verlenging bekijken omdat eind 2025 de herontwikkeling niet gereed is.

Subsidieregeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (Dumava)
Daarnaast is een Dumava subsidie van € 146.885 verleend (nog niet gebruikt). De Dumava subsidie kan maximaal verlengd worden tot 2 maart 2026. Binnen deze termijn moeten dan de energiemaatregelen gereed zijn. Dit past helaas niet in de planning van de herontwikkeling van de Schakel. Als het mogelijk is deze subsidie nogmaals te verlengen of opnieuw aan te vragen, doen we dat zeker.

Ad 3. Financiële toelichting exploitatie
Zakelijke lasten
De kosten die ICS hiervoor had berekend, lagen aanzienlijk hoger (namelijk € 67.104). Het college is van mening dat € 37.000 realistisch is op basis van de onderhoudskosten van de afgelopen jaren en het uitgangspunt dat bij renovatie of nieuwbouw onderhoudskosten de eerste jaren laag zullen zijn. In scenario 4 zijn de huidige realistische kosten van € 63.000 hieraan toegevoegd. Het totaalbedrag is dan € 100.000.
Omdat er in onze huidige begroting al een post is opgenomen voor groot onderhoud aan de Schakel en het gemeentehuis, betekent dit dat er geen sprake zal zijn van een hoger benodigd budget in de nieuwe situatie.