gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	2 juli 2024	**Portefeuillehouder**	LKO
Commissie d.d.	18 juni 2024	**Opsteller**	pkol01
B&W d.d.	28 mei 2024	**Zaaknr.**	Z22000595

Onderwerp

Aanwenden BTW-component Kempenmuseum.

Voorstel

De raad voor te stellen om:

1. De vrijgevallen BTW component ad €536.205,- beschikbaar te houden ter dekking van maatregelen in het kader van monumentaliteit, duurzaamheid en onvoorziene kosten.

Inleiding/aanleiding

Het initiële krediet is op 31 mei 2022 beschikbaar gesteld op basis van het bidbook 'Innovatie door schaarste'. In het bidbook is de ontwikkelrichting op hoofdlijnen vastgelegd en zijn de bijbehorende investeringen geraamd voor de gebouwen en het museale profiel. Daarnaast is de exploitatieverwachting in beeld gebracht.
Bij het concretiseren van het concept zijn er naast de gebruikelijke zaken twee aspecten naar voren gekomen die vragen om extra aandacht, te weten de monumentale status van het complex en het duurzaamheidsaspect.

Monumentale status
De museumboerderij, de varkensstal en de graanschuur zijn als ensemble aangemerkt als gemeentelijk monument. Voor de museumboerderij en de varkensstal is dit gegeven een bescheiden complicerende factor bij de planuitwerking. Voor deze twee gebouwen ligt - behoudens het hierna te noemen duurzaamheidsaspect - de nadruk op vormgeving van het museale profiel. Het monumentale karakter van de boerderij is in dit opzicht geen belemmerende factor.
Voor de transformatie van de graanschuur tot bezoekerscentrum geldt echter het tegengestelde.

Duurzaamheid
Het tweede punt betreft het ambitieniveau op het vlak van duurzaamheid.
De uitgangspunten in het raadsvoorstel R22.033 d.d. 31-5-2022 (bijgevoegd) gaan uit van sober en doelmatig en richten zich op het met zo min mogelijk aanpassingen voldoen aan vigerende regelgeving. Nu er met de herontwikkeling van het Kempenmuseum een momentum ontstaat waarin verduurzaming intensiever kan worden geïntegreerd in de planvorming, is er een verduurzamingsplan opgesteld.

Financieel kader

Oorspronkelijke raming uitgaven Kempenmuseum (inclusief BTW)
Het initiële krediet is op 31 mei 2022 beschikbaar gesteld op basis van het bidbook 'Innovatie door schaarste'. In 2023 is het budget met 15% geïndexeerd ter compensatie van de onverwacht sterke prijsstijgingen. Het totale budget bedraagt thans €3.089.562,- inclusief BTW.

Teruggave BTW
Firma Caraad Belastingadviseurs is ingehuurd om de mogelijkheid van BTW-teruggave te onderzoeken. Het krediet is immers inclusief BTW beschikbaar gesteld. Met de belastingdienst is afgestemd, dat op basis van de project- en exploitatie uitgangspunten en de adviezen van Caraad, de volledige BTW van € 536.205,- kan worden teruggevorderd.

Vanwege hogere uitgaven in het kader van onder andere monumentaliteit en duurzaamheid wordt voorgesteld om het bedrag ter hoogte van de BTW component ad € 536.205,- beschikbaar te houden ter dekking van deze extra uitgaven.

Inspanningsverplichtingen (zoals opgenomen in bijgevoegd raadsvoorstel R22.033)
Tegelijkertijd met de beschikbaarstelling van het krediet op 31 mei 2022 is er een financiële inspanningsverplichting vastgesteld voor het Kempenmuseum en de gemeente samen. Dit bedrag bedroeg oorspronkelijk € 250.000,- en is ook geïndexeerd met 15%, waardoor de inspanning € 287.500,- bedraagt. Deze uitgaven en de inspanningsverplichting zijn opgenomen in de huidige begroting.
In het raadsvoorstel van 31 mei 2022 is tevens een aanvullende inspanningsverplichting opgenomen van € € 107.500,- voor de verbindende themaroute en € 50.000,- voor een functionele hooimijt. Deze bedragen zijn eveneens geïndexeerd met 15%. In totaal € 181.125,-. Deze uitgaven zijn niet verwerkt in de huidige begroting.

Het totaalbedrag van de inspanningsverplichtingen bedraagt € 468.625,-. Om te kunnen voldoen aan onder andere deze inspanningsverplichtingen is een aanvraag ingediend voor de Regiodeal 5e tranche. Voor de zomer 2024 wordt bekend gemaakt welke projecten een bijdrage uit de Regiodeal ontvangen. Als voor het Kempenmuseum een bijdrage wordt toegekend uit de Regiodeal komen we met een nader voorstel voor de besteding van deze middelen.

Wettelijk en/of beleidskader

1. Rapport ‘Uitwerking Business case Kempenmuseum’ (haalbaarheidsonderzoek, marktonderzoek en locatieonderzoek) van Markeffect/House of Leisure.
2. Bidbook Innovatie door Schaarste.
3. Raadsvoorstel R22.033 d.d. 31-5-2022 Herontwikkeling Kempenmuseum De Acht Zaligheden.

Argumenten

1.1 Het ensemble van de museumboerderij, varkensstal en veldschuur zijn aangewezen als gemeentelijk monument;

De invulling van (multi-)functionele eisen bezoekerscentrum in combinatie met maximaal behoud van de monumentale waarden en karakteristiek van de veldschuur bij het transformeren van de veldschuur leidt tot een innovatief beeldbepalend bezoekerscentrum. Die aanpak is de meest optimale qua prijs, kwaliteit en functionaliteit voor de gemeente Eersel. Dit is een aanpak die ook het beste aansluit bij de aanpassingen van de museale context ‘innovatie door schaarste’, waarin zowel het innovatieve uitwerking als het oorspronkelijke sobere karakter van de veldschuur elkaar aanvullen.

1.2 De monumentale status van de graanschuur is in de verdere uitwerking leidend in de aanpak.

Om de cultuurhistorische waarde te identificeren, te documenteren en te beschermen, en om richtlijnen te bieden voor behoud, restauratie en educatie, is door Monumentenhuis Brabant een rapport (waardenstelling) opgesteld. Hierin zijn onder andere de monumentale waarde van de elementen van het gebouw, de graanschuur, in drie gradaties – hoog, middel en laag – weergegeven.
Vervolgens heeft het ontwerpteam (professionals, gemeente en museum) in afstemming met de monumentencommissie verschillende concepten voor de uitwerking in beeld gebracht om tot een plan te komen met een maximale balans tussen het programma, de functionaliteit en de monumentale waarde.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

1.3 De huidige voorgenomen aanpak bij het transformeren van de graanschuur naar het bezoekerscentrum gaat verder dan de uitgangspunten die als basisniveau in het bidbook zijn opgenomen.

In tegenstelling tot veel monumentale gebouwen zit de monumentale waarde van dit gebouw vooral aan de binnenzijde van het gebouw (spanten, binnenmuren, structuur en karakteristiek). Om die monumentale waarden maximaal te behouden in combinatie met het toevoegen van isolatie, installaties en functies is onderzocht en in verschillende concepten besproken en voorgelegd.

1.4 De meest optimale aanpak is de graanschuur juist aan de buitenzijde te voorzien van een nieuwe schil, een aanpak waar de monumentencommissie haar uitdrukkelijke voorkeur voor heeft uitgesproken.

Dat resulteert in het transformeren van de bestaande 'schrale' boerenschuur naar een eigentijds innovatief bezoekerscentrum, waarin het karakteristieke verleden zichtbaar en tastbaar blijft en met het heden en toekomst is verbonden.
Deze voorgenomen aanpak vereist een extra investering omdat het isoleren en volledig omhullen van het gebouw met isolatie, constructie en hout duurder is dan het isoleren vanuit de binnenzijde en het behouden van de bestaande gevels en daken. De bouwmassa en enkele authentieke gevelelementen blijven zichtbaar, waardoor het oorspronkelijke en monumentale karakter binnen behouden en beleefbaar blijft als een typische schuur met eigentijdse functies. Het gebouw zal een verrassende eigentijdse inrichting krijgen als informatie- en bezoekerscentrum voor de Kempen en het Kempenmuseum. Deze aanpak biedt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning de grootste slagingskans, ook voor wat betreft het verkrijgen van een positief advies op het gebied van monumentaliteit.

1.5 De uitgangspunten m.b.t. duurzaamheid in het raadsvoorstel R22.033 d.d. 31-5-2022 gaan uit van sober en doelmatig

Onderzocht is hoe er in de planuitwerking een hoger niveau van verduurzaming van de gebouwen kan worden bereikt met een zo laag mogelijke investering. Daarvoor is een verduurzamingsplan opgesteld nu er met de herontwikkeling van het Kempenmuseum een momentum ontstaat, waarin die verduurzaming intensiever kan worden geïntegreerd in de planvorming. Dat verduurzamingsplan leidt tot betere isolatie en energiezuinigere installaties. Een gasloze installatie voor het bezoekerscentrum en het facilitair centrum en een hybride installatie voor de museumboerderij.

1.6 Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen past in de ambitie van onze gemeente;

We maken gebruik van het momentum dat door deze herontwikkeling ontstaat en van de toekenning van de DUMAVA-subsidie om een extra verduurzaming door te voeren. Dit resulteert in blijvend lager energiegebruik en een hogere bijdrage aan de klimaatadaptie.

1.7 Er is een DUMAVA-aanvraag ingediend op basis van het verduurzamingsplan.

Om externe financiële bronnen aan te trekken en zo de verduurzaming financieel draagbaarder te maken is een Dumava aanvraag ingediend.
De totale meerkosten voor dit verduurzamingsplan bedragen ca. 400K exclusief BTW, t.o.v. de uitgangspunten van het raadsvoorstel. Ongeveer de helft van deze extra kosten wordt gedekt door een DUMAVA-subsidie omdat die inmiddels op basis van de aanvraag is toegekend. Daarbij is co-financiering als een van de uitgangspunten in de toekenningsafweging meegenomen en ook dat de voorgenomen aanpak qua monumentaliteit wordt uitgevoerd.

1.8 Op basis van de project- en exploitatie-uitgangspunten is de belastingdienst akkoord gegaan met volledige teruggave van de BTW

Firma Caraad Belastingadviseurs is ingehuurd om de mogelijkheid van BTW-teruggave te onderzoeken. Het krediet is immers inclusief BTW beschikbaar gesteld. De belastingdienst is op basis van de project- en exploitatie uitgangspunten en de adviezen van Caraad akkoord gegaan met volledige teruggave van de BTW van €536.205,-.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Alternatieven

Wij zien geen alternatief voor de maatregelen met betrekking tot de monumentaliteit zoals beschreven in dit voorstel. Dit staat waarschijnlijk een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in de weg. Een positief advies van deze commissie is een voorwaarde voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning.
Op het gebied van de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen zou een alternatief mogelijk kunnen zijn. De voorgestelde investering ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen zou kunnen worden geschrapt. Dit heeft echter wel als consequentie dat een minder duurzaam gemeentelijk gebouw ontstaat waardoor de exploitatielasten door een hoger energieverbruik zullen toenemen.
Er is een **Dumava-subsidie** van €196.374,10 verleend op basis van een aanvraag waarin voorziene prestatieniveaus op het gebied van verduurzaming zijn geformuleerd.
Deze subsidie vervalt indien de meerkosten voor de duurzaamheidsmaatregelen ad € 404.034,- niet of niet geheel volgens aanvraag worden uitgevoerd.

Risico's

Mogelijk komt er per 1-1-2026 een herziening van de BTW-regels die een (administratieve) consequentie heeft voor het museum. Het museum dient namelijk aan de Belastingdienst aan te tonen dat zij conform de afgesproken uitgangspunten haar exploitatie voert. Onder de huidige regelgeving dient het museum dit voor het (kalender)jaar van ingebruikname aan te tonen. Als de wetswijziging per 1-1-2026 daadwerkelijk wordt door gevoerd, wordt de termijn waarop het museum de exploitatie overeenkomstig de uitgangspunten moet aantonen verlengd naar een termijn van 5 jaar. Het betreft dus een risico op administratiedruk voor het museum, maar geen financieel risico voor de gemeente.

Financieel

In het door uw raad beschikbaar gestelde krediet is rekening gehouden met een btw last van € 536.205 ,-. (zie toelichting bij financieel kader). Inmiddels is duidelijk (onder meer door afstemming met de belastingdienst) dat de btw niet kostprijsverhogend is, maar volledig teruggevorderd kan worden bij de belastingdienst. Hierdoor zou het krediet met € 536.205,- kunnen worden afgeraamd ten gunste van de algemene reserve.

Echter wordt nu voorgesteld om het geraamde bedrag van de BTW van € 536.205,- beschikbaar te houden. Dit bedrag wordt dan ingezet voor onder andere het nemen van extra maatregelen in het kader van monumentaliteit, duurzaamheid. De kosten staan hieronder uitgesplitst.
Indien uw raad instemt met bovenstaande extra kosten van € 536.205,- dan blijft het bestaande krediet en de dekking hiervan ongewijzigd en is daarmee budgetneutraal voor de begroting.

Het betreft de volgende extra kosten:

Monumentale aspecten bezoekerscentrum	€ 241.908,-
Duurzaamheidsmaatregelen	€ 207.660,- (kosten minus subsidie)
Extra advies- en onderzoekskosten	€ 46.000,- *
Onvoorzien	€ 41.000,-
Totaal	€ 536.568,--

*Overige Advies -en onderzoekskosten:
Bijkomende advieskosten voor onderzoeken naar flora en fauna, belastingadvies en energie-advies voor de DUMAVA-aanvraag hebben geresulteerd in een totale investering van ca. €46.000,-.

Hierbij wordt de volgende opmerking gemaakt:
De huidige meerjarige begrotingssaldi van de gemeente Eersel laten zien dat voor een toekomstig gezond financieel perspectief grote ombuigingen met beleidsmatige effecten, grootschalige bezuinigingen en/of een exponentiële groei van lokale belastingen niet meer af te wenden zijn.
Het is aan uw raad om te bepalen of dit voorstel hierin past.

Communicatie/Participatie

De plannen zijn afgestemd met bestuur en management van het Kempenmuseum. Omwonenden en buurtbewoners worden geïnformeerd in een informatieavond. De (106) vrijwilligers worden betrokken bij de plannen en geïnformeerd over de voortgang.

Planning

In het 4e kwartaal 2025 zijn de plannen gerealiseerd.

Bijlagen

Raadsvoorstel R22.033.

Eersel, 4 juni 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.059

Onderwerp: Aanwenden BTW-component Kempenmuseum voor treffen duurzaamheidsmaatregelen

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 18 juni 2024;

b e s l u i t :

de vrijgevallen BTW component ad € 536.205,- beschikbaar te houden ter dekking van maatregelen in het kader van monumentaliteit, duurzaamheid en onvoorziene kosten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters