



Raadsvoorstel

Raad d.d.	17 september 2024	Portefeuillehouder	LKO
Commissie d.d.	3 september 2024	Opsteller	pkol01
B&W d.d.	13 augustus 2024	Zaaknr.	Z22000595

Onderwerp

Bijstelling krediet Herontwikkeling Kempenmuseum.

Voorstel

De raad voor te stellen om:

- De vrijgevalen BTW-component binnen het eerder beschikbaar gestelde krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum” beschikbaar te houden, en met deze € 536.205,- het volgende te dekken:
 - maatregelen in het kader van monumentaliteit (€ 241.908,-);
 - maatregelen in het kader van duurzaamheid (€ 207.660,-);
 - extra advies- en onderzoekskosten (€ 46.000,-), en
 - onvoorziene kosten (€ 40.637,-).
- Het krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum” zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten te verhogen met de DUMAVA-subsidie van € 196.374,-, waarmee:
 - complementair op de aanvullende duurzaamheidsmaatregelen van € 207.660,- (zie beslispunt 1) €196.374,- aan cofinanciering wordt ingezet;
 - het totaal aan beschikbare middelen voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen €404.034,- wordt;
 - het krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum” een totale omvang krijgt van €3.285.936,- (excl. btw).
- De subsidie uit de Regiodeal 5^e tranche MRE van € 609.975,- (mits toegekend) aan te wenden voor de Herontwikkeling Kempenmuseum, door
 - hiervan € 250.000,- in te zetten voor de al begrote baten binnen het krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum”;
 - een krediet “Themaroute (Poeliejoepark) en Hooimijt” beschikbaar te stellen van €359.975,-.
- Op basis van beslispunt 2 en 3 de ... begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Kempenmuseum zijn in 2020 een haalbaarheidsonderzoek, een marktonderzoek en een locatieonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in het rapport “Uitwerking business case Kempenmuseum” (bijlage 1).

Op basis van dit rapport heeft uw raad op 24 november 2020 gekozen voor een museum met bezoekerscentrum op de huidige locatie, de zogenoemde keuze 1.4. Dit betekent geen nieuwbouw op het perceel, maar onderbrengen van het bezoekerscentrum in de bestaande graanschuur. Daarnaast wordt de ingang aan de Kapelweg naar de achterzijde van het terrein verplaatst. Dit is na de keuze in november 2020 uitgewerkt in het bidbook ‘Innovatie door schaarste’ (bijlage 2), wat op 31 mei 2022 door uw raad ter kennisgeving is aangenomen, bij het beschikbaar stellen van het initiële krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum”.

Financieel is er tot op dit moment €3.089.562,- (inclusief BTW) beschikbaar gesteld door uw raad. Het verloop van het beschikbaar stellen van dit krediet is uiteengezet in de financiële paragraaf en bijlage 6.

Dit voorstel ligt op dit moment aan uw raad voor met de volgende aanleidingen:

1. Vrijvallen BTW-component

Het oorspronkelijke krediet is inclusief BTW beschikbaar gesteld. Met de belastingdienst is afgestemd dat de volledige BTW van € 536.205,- kan worden gecompenseerd.

Dit betekent dat het bedrag wat gereserveerd was om BTW-kosten mee te dekken niet meer nodig is. Daarom zou het krediet kunnen worden bijgesteld van €3.089.562,- (incl. btw) naar €2.553.327,- (excl. btw) of kan de €3.089.562,- (incl. btw) budgetneutraal omgezet worden in €3.089.562,- (excl. btw).

Er zijn ontwikkelingen binnen het project, waardoor in dit voorstel wordt voorgesteld de BTW component in het krediet niet te laten vervallen, maar beschikbaar te houden en niet uit te geven aan BTW-kosten, maar aan maatregelen in het kader van monumentaliteit, maatregelen in het kader van duurzaamheid, aanvullende advies- en onderzoekskosten en onvoorziene kosten.

1.1 Maatregelen in het kader van monumentaliteit

De bouwkundige staat waarin de graanschuur momenteel verkeert is slecht. Het gebouw en het dak zijn niet geïsoleerd en als het buiten regent, regent het binnen ook. Door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (hierna te noemen: monumentencommissie) worden in het kader van de monumentaliteit hoge eisen gesteld aan het behoud van het oorspronkelijke monumentale karakter van de graanschuur. Onder andere de huidige spanten aan de binnenkant van de graanschuur en het huidige pannendak met stropoppen moeten behouden blijven. Het behoud van het huidige pannendak en de stropoppen waren door ons niet voorzien. Om aan de gestelde eisen van de monumentencommissie te voldoen moet er als het ware een geheel nieuw gebouw (een "stolp") over de graanschuur heen worden gebouwd. Dit leidt tot extra kosten in het kader van monumentaliteit. Deze extra kosten zijn berekend op €241.908,-.

1.2 Maatregelen in het kader van duurzaamheid/ DUMAVA¹-subsidie

Het eerder beschikbaar gestelde krediet hield rekening met basismaatregelen op het gebied van duurzaamheid. Maatregelen in het kader van monumentaliteit maken het mogelijk in de benodigde "stolp" om de graanschuur (toekomstig bezoekerscentrum) extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen, zoals aanvullende isolatie en (daardoor mogelijke) gasloze installaties. De totale extra duurzaamheidsmaatregelen kosten €404.034,-. Wanneer deze maatregelen volledig worden uitgevoerd is het mogelijk voor deze maatregelen een DUMAVA-subsidie van €196.374,- te krijgen. Voorgesteld wordt om de per saldo extra last voor de gemeente van €207.660,- te bekostigen uit de vrijgevallen BTW-component. Wanneer we de duurzaamheidsmaatregelen gaan uitvoeren en hiervoor de DUMAVA-subsidie inzetten, dient uw raad het krediet voor de "Herontwikkeling Kempenmuseum" daarop aan te passen. Vandaar dat dit is opgenomen in het voorliggende voorstel.

1.3 Aanvullende advies- en onderzoekskosten

Bijkomende advieskosten voor onderzoeken naar flora en fauna (bijvoorbeeld een vleermuisonderzoek) en advies op het gebied van fiscaliteit en energiegebruik resulteren in een totale extra investering van ca. €46.000,-.

2. Aanvraag Regiodeal MRE

Bij het beschikbaar stellen van het initiële krediet van het Kempenmuseum, is opgenomen dat een bedrag van €250.000,- gefinancierd zou moeten worden uit externe fondsen. Vandaar dat er een aanvraag bij de Regiodeal MRE is voorbereid. Deze aanvraag ziet toe op (gedeeltelijke) financiering van het museaal profiel, de themaroute door het Wethouder Poeliejoepark en de hooimijt.

¹ DUMAVA = Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed

Nu het ernaar uitziet dat er een subsidie van €609.975,- aanstaande is, kan hiermee de te ontvangen baat van €250.000,- worden ingelost. Daarnaast komt er met de subsidie €359.975,- extra beschikbaar voor specifiek de themaroute door het Wethouder Poeliejoepark, inclusief aansluiting en aanpassing van museumtuin en Poeliejoepark, en de bouw van een functionele hooimijt. De schetsen voor deze aanpassingen waren al opgenomen in het bidbook (bijlage 2). De uitgaven voor de Themaroute en de hooimijt waren echter niet meegenomen in het vrijgegeven krediet en er zou aanvullende financiering gevonden moeten worden voor deze onderdelen. Voorgesteld wordt dat deze financiering nu uit de Regiodeal MRE komt.

De nog te doorlopen stappen voor het definitief verkrijgen van de subsidie worden in bijlage 3 "Notitie Regiodeal 5^e tranche Herontwikkeling Kempenmuseum" toegelicht.

Wettelijk en/of beleidskader

1. Rapport 'Uitwerking Business case Kempenmuseum' (haalbaarheidsonderzoek, marktonderzoek en locatieonderzoek);
2. Bidbook "Innovatie door Schaarste";
3. Raadsvoorstel R22.033 d.d. 31-5-2022 Herontwikkeling Kempenmuseum De Acht Zaligeden.

Argumenten

1.1 Het oorspronkelijke krediet is op 31 mei 2022 beschikbaar gesteld inclusief BTW. De BTW-component daarin komt nu te vervallen.

Het oorspronkelijke 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. Inmiddels is met de belastingdienst afgestemd, dat op basis van de project- en exploitatie uitgangspunten en de adviezen van ons extern adviesbureau, de volledige BTW van € 536.205,- kan worden teruggevorderd.

1.2 Binnen de huidige investeringsbegroting is het niet mogelijk de graanschuur zodanig te isoleren en tegelijkertijd aan de hoge en kostbare monumentale eisen te laten voldoen die de monumentencommissie stelt.

In de nieuwe situatie krijgt de graanschuur de bestemming van bezoekerscentrum, zoals opgenomen in de door u gekozen optie 1.4. Om het oorspronkelijke en monumentale karakter van de graanschuur te behouden en daarmee te voldoen aan de eisen die in het kader van de monumentaaliteit gesteld worden, is de meest optimale aanpak de graanschuur aan de buitenzijde te voorzien van een nieuwe schil. Er wordt als het ware een "stolp" om het gebouw heen gebouwd. De gestelde eisen vereisen een extra investering, waarmee in de oorspronkelijk begroting geen rekening is gehouden.

2.1 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.

Met het "inpakken" van de graanschuur was in de oorspronkelijke plannen geen rekening gehouden. Deze ontwikkeling biedt tegelijkertijd de kans om verduurzaming intensiever te integreren. Onderzocht is hoe er in de planuitwerking een hoger niveau van verduurzaming van de gebouwen kan worden bereikt met een zo laag mogelijke investering. Deze verduurzaming leidt tot betere isolatie en energiezuinigere installaties, namelijk een gasloze installatie voor het bezoekerscentrum en het facilitair centrum en een hybride installatie voor de museumboerderij. Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen past in de duurzaamheidsambitie van onze gemeente.

3.1 Het verkrijgen van de subsidie uit de Regiodeal MRE, 5^e tranche, maakt het mogelijk de nog ontbrekende dekking voor (een gedeelte van) de posten museaal profiel, themaroute in Wethouder Poeliejoepark en functionele Hooimijt te financieren.

Op 5 juli 2024 is het bericht ontvangen dat de Herontwikkeling van het Kempenmuseum op de shortlist voor de Regiodeal MRE, 5^e tranche, is geplaatst. Het verdere verloop voor het verkrijgen van deze aanvraag is opgenomen in de bijgevoegde Notitie "Regiodeal 5^e tranche Herontwikkeling Kempenmuseum" (bijlage 3).

Naar verwachting wordt het gevraagde subsidiebedrag van € 609.975,- beschikbaar gesteld. Hiermee is er dekking voor de begrote baten van € 250.000,- binnen het krediet "Herontwikkeling Kempenmuseum" en voor de aanleg van de Themaroute, inclusief aansluiting aan de museumtuin en Poeliejoepark, en de bouw van een functionele Hooimijt.

Alternatieven

1. De BTW-component uit het krediet "Herontwikkeling Kempenmuseum" niet inzetten voor de extra kosten binnen het project.

Het is mogelijk de vrijgevallen BTW-component over het eerder vrijgegeven krediet "Herontwikkeling Kempenmuseum" niet in te zetten binnen het krediet en het bij te stellen naar een omvang van €2.553.327,- (excl. BTW). Dit is echter niet wenselijk, omdat gebleken is dat de gemaakte keuze door uw raad voor variant 1.4 uit het rapport "Uitwerking business case Kempenmuseum", met name door de eisen van de monumentencommissie, niet mogelijk is zonder de inzet van de vrijgevallen BTW-component, of andere aanvulling van het eerder vrijgegeven krediet. Daarnaast komt bij het niet inzetten van de BTW-component voor duurzaamheidsmaatregelen de DUMAVA-subsidie te vervallen.

Risico's

Aanstaande wetswijziging BTW herzieningstermijn per 1 januari 2026

Wanneer het verbouwde museum niet per 1 januari 2026 in gebruik genomen kan worden, dan komt het gehele project waarschijnlijk onder herziene BTW wetgeving terecht, mits die herziening conform huidige planning geïmplementeerd wordt. Dit betekent dat de Belastingdienst niet slechts één jaar monitort of de exploitatie conform de afspraken tussen de Belastingdienst en het museum gebeurt, maar gedurende vijf jaar. Wanneer de exploitatie van het museum binnen de herzieningstermijn (vijf i.p.v. één jaar) niet conform de afspraken met de Belastingdienst blijkt te verlopen, kan de Belastingdienst de totale afspraak over het BTW-regime rond het museum nog herzien. Het risico dat de exploitatie in het eerste jaar na ingebruikname afwijkt van de afspraken is zeer minimaal. Bij een periode van vijf jaar kan het zijn dat tussentijdse wijzigingen nodig zijn i.v.m. bijvoorbeeld financiële haalbaarheid van de exploitatie.

Het is nog onzeker of de wetswijziging voor deze BTW herzieningstermijn daadwerkelijk per 1 januari 2026 zal worden ingesteld. Daarnaast is de planning dat het museum vóór die datum in gebruik genomen zal worden. Vandaar dat we dit risico als acceptabel beschouwen.

Besluitvorming over de aanvraag bij de Regiodeal MRE, 5^e tranche, moet nog goedgekeurd worden.

Dit voorgesteld besluit is vooruitlopend op beslissing over de aanvraag bij de Regiodeal MRE 5^e tranche. Wanneer afwijkend van de aanvraag wordt beschikt moet het besluit financieel worden bijgesteld in de tweede berap. Er is toch gekozen vooruitlopend op de besluitvorming de financiële consequentie mee te nemen in dit voorstel. Daardoor wordt het direct na ontvangst mogelijk de ontvangen bijdrage uit de Regiodeal MRE in te zetten, in plaats van pas na behandeling van de tweede berap 2024. Gezien de recente communicatie met de MRE is er vertrouwen dat het beschikte bedrag conform het aangevraagde bedrag zal zijn. Vandaar dat dit risico als acceptabel wordt beschouwd.

Financieel

1. Financieel verloop

Een uitgebreide financiële toelichting op het financieel verloop van de "Herontwikkeling Kempenmuseum" is opgenomen in bijlage 6. Hieronder volgt een tekstuele samenvatting.

1.1 Oorspronkelijke raming uitgaven Kempenmuseum (inclusief BTW)

Op basis van het Bidboek "Innovatie door schaarste" is op 31 mei 2022 een krediet beschikbaar gesteld van €2.686.576,- incl. BTW. In het krediet is al rekening gehouden met een dekking van €250.000,- uit fondsen van derden.

1.2 Tussentijdse indexering krediet Herontwikkeling Kempenmuseum.

In 2023 is in de eerste berap het budget met 15% geïndexeerd ter compensatie van de onverwacht sterke prijsstijgingen. Daarmee werd het krediet van € 2.686.576,- incl. BTW opgehoogd naar €3.089.562,- incl. BTW.

1.3 Teruggave BTW

Het oorspronkelijke krediet is inclusief BTW beschikbaar gesteld. Met de belastingdienst is afgesteld dat de volledige BTW van €536.205,- kan worden gecompenseerd.

Ten opzichte van het oorspronkelijke krediet zou daardoor het krediet ná indexering kunnen worden bijgesteld van €3.089.562,- (incl. btw) naar €2.553.327,- (excl. btw), of kan de €3.089.562,- (incl. btw) budgetneutraal omgezet worden in €3.089.562,- (excl. btw). Wanneer het krediet zou worden bijgesteld dan valt de vrijgevallen BTW-component vrij ten gunste van de algemene reserve.

2. Financiële consequenties van dit voorstel

2.1 BTW-component en DUMAVA-cofinanciering

Vanwege hogere uitgaven in het kader van onder andere monumentaliteit en duurzaamheid wordt in dit voorstel voorgesteld om het bovengenoemde bedrag ter hoogte van de BTW-component in het eerder beschikbaar gestelde krediet, van € 536.205,-, beschikbaar te stellen ter dekking van extra uitgaven. Zie onderstaand een overzicht van de extra kosten.

In dit voorstel wordt tevens voorgesteld het uitvoeringskrediet met € 196.374,- te verhogen voor het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen. Deze verhoging wordt budgetneutraal gedekt door de toegekende DUMAVA-subsidie.

De extra kosten en te ontvangen cofinanciering staan hieronder uitgesplitst:

	Extra kosten	Dumava-subsidie	Totaal
Monumentale aspecten bezoekerscentrum	€ 241.908		€ 241.908
Duurzaamheidsmaatregelen	€ 404.034	-€ 196.374	€ 207.660
Extra advies- en onderzoekskosten	€ 46.000		€ 46.000
Onvoorzien	€ 40.637		€ 40.637
Totaal	€ 732.579	-€ 196.374	€ 536.205

Indien uw raad instemt met het beschikbaar houden van de BTW component van € 536.205,- en het beschikbaar stellen van het extra uitvoeringskrediet, wat wordt gedekt met de DUMAVA-subsidie van €196.374,-, dan blijft per saldo het bestaande krediet budgetneutraal. Het krediet heeft na deze besluiten een totale omvang van €3.285.936,- (excl. BTW).

Krediet Kempenmuseum	Uitgavenbudget	Raadsvoorstel
Investeringsuitgaven (incl. btw)	€ 2.686.576	R22.033
15% indexering 1e berap 2023 (incl. btw)	€ 402.986	R23.044
Vrijval BTW-component	-€ 536.205	R24.071
Aanvullende kosten (monumentaliteit)	€ 536.205	R24.071
Duurzaamheidsmaatregelen tbv Dumava	€ 196.374	R24.071
Totale krediet (excl. btw)	€ 3.285.936	

2.2 Regiodeal MRE

In het huidige krediet is opgenomen dat €250.000,- (ter dekking van het museaal profiel) van de middelen (totaal: €3.089.562,-) zou moeten worden binnengehaald via het aanboren van fondsen.

De plannen voor de themaroute door het Wethouder Poeliejoepark en het bouwen van een functionele hooimijt waren nog niet meegenomen in het vrijgegeven krediet. Zie bijlage 4 R22.033 Herontwikkeling Kempenmuseum.

Bij de Regiodeal MRE is een bedrag van €609.975,- aangevraagd. Daarmee kunnen de bovengenoemde zaken worden gefinancierd. De subsidie is aangevraagd voor de volgende posten:

Inzet Subsidies	Regiodeal
Inspanningsverplichting huidig krediet	€ 250.000
Themaroute	€ 302.475
Hooimijt	€ 57.500
Totaal	€ 609.975

Door het inzetten van de €250.000,- binnen het vrijgegeven krediet "Herontwikkeling Kempenmuseum" wordt invulling gegeven aan de daar reeds begrootte baten.

Voorgesteld wordt om voor de themaroute door het Wethouder Poeliejoepark, inclusief aansluiting aan museumtuin, en de aanpassing van de hooimijt een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van afgerond € 359.975,-, wat wordt gedekt uit de te ontvangen subsidie van de Regiodeal MRE.

Communicatie/Participatie

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

De plannen worden steeds ter toetsing en advisering voorgelegd aan de klankbordgroep bestaande uit Cultuurplaza de Kempen, Erfgoed Brabant, fa. Bruns en Kinkorn, de Ontdekfabriek, Natuurmonumenten, Heemkunde, Cultuurhuis Bergeijk. Ook de meer dan 100 vrijwilligers van het Kempenmuseum wordt gevraagd om input vanwege de aanwezige kennis en ervaring.

Planning

Na positieve besluitvorming over dit voorstel wordt het voorlopige ontwerp van de museumgebouwen omgezet naar een definitief ontwerp en wordt gestart met de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het voorlopige ontwerp voor het Wethouder Poeliejoepark en de functionele hooimijt worden eveneens omgezet in een definitief ontwerp, met wat het park betreft in overleg met de verschillende disciplines die betrokken zijn bij de aanleg/ aanpassing van een openbaar park.

Nadat een omgevingsvergunning voor de museumgebouwen is verkregen wordt ook het museaal profiel omgezet in een definitieve vorm.

Naar verwachting zijn in het 4^e kwartaal 2025 de plannen gerealiseerd.
Binnen de reguliere P&C-producten wordt de voortgang actief gedeeld met uw raad.

Bijlagen

1.	Rapport Uitwerking Business case Kempenmuseum	20.20955
2.	Bidbook "Innovatie door schaarste"	22.17592
3.	Notitie Regiodeal 5e tranche Kempenmuseum	24.19707
4.	Raadsvoorstel Herontwikkeling Kempenmuseum	R22.033
5.	Format t.b.v. Regio Deal tranche 5 MRE	23.11647
6.	Financieel overzicht Kempenmuseum 2024	24.20243

Eersel, 13 augustus 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel
Loco-secretaris

Loco-burgemeester

J. Weekers

H.J.M. Beex

Raadsbesluit

R24.071

Onderwerp: Bijstelling krediet Herontwikkeling Kempenmuseum

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 3 september 2024;

b e s l u i t :

1. De vrijgevalLEN BTW-component binnen het eerder beschikbaar gestelde krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum” beschikbaar te houden, en met deze € 536.205,- het volgende te dekken:
 - maatregelen in het kader van monumentaliteit (€ 241.908,-);
 - maatregelen in het kader van duurzaamheid (€ 207.660,-);
 - extra advies- en onderzoekskosten (€ 46.000,-), en
 - onvoorziene kosten (€ 40.637,-).
2. Het krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum” zowel voor de uitgaven als voor de inkomsten te verhogen met de DUMAVA-subsidie van € 196.374,-, waarmee:
 - complementair op de aanvullende duurzaamheidsmaatregelen van € 207.660,- (zie beslispunt 1) €196.374,- aan cofinanciering wordt ingezet;
 - het totaal aan beschikbare middelen voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen €404.034,- wordt;
 - het krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum” een totale omvang krijgt van €3.285.936,- (excl. btw).
3. De subsidie uit de Regiodeal 5^e tranche MRE van € 609.975,- (mits toegekend) aan te wenden voor de Herontwikkeling Kempenmuseum, door
 - hiervan € 250.000,- in te zetten voor de al begrote baten binnen het krediet “Herontwikkeling Kempenmuseum”;
 - een krediet “Themaroute (Poeliejoepark) en Hooimijt” beschikbaar te stellen van €359.975,-.
4. Op basis van beslispunt 2 en 3 de ... begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 september 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters