Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via commissie d.d.: 26 februari 2025

Vragensteller: diversen **Partij:**

Portefeuillehouder: M. Slaets-Sonneveldt

Onderwerp: Project verduurzaming en herontwikkeling Ontmoetingscentrum

Inleiding
In de commissievergadering RZ van 26 februari jl. is het raadsvoorstel inzake verduurzaming en herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum Beek en Donk behandeld. Tijdens de behandeling van de stukken is de verwarring ontstaan over de gehanteerde afschrijvingstermijn voor het scenario nieuwbouw; 50 of 60 jaar.

Het proces voor deze herontwikkeling van het ontmoetingscentrum is uiterst zorgvuldig doorlopen en de informatie en gebruikte cijfers in het raadsvoorstel kloppen, hierin wordt uitgegaan van een termijn van 50 jaar.

In de beantwoording van onderstaande vragen geven wij duidelijkheid. Deze vragen zijn naar aanleiding van de commissievergadering 26 februari jl., op verzoek van de portefeuillehouder door de fractie Ouderen Appèl - Hart voor Laarbeek, per mail van 28 februari schriftelijk aangeleverd. Dit betreft zeven vragen, hieronder volgt per vraag het antwoord.

Onze excuses voor de ontstane verwarring. We willen met deze memo helderheid verschaffen over de ontstane situatie. Zodat hierover bij de behandeling van de stukken tijdens de raadsvergadering geen misverstanden meer zijn.

Vraag 1:
De boekwaarde (peildatum 01-01-2025) van het huidige ontmoetingscentrum ad €1.912.383,- hoe wordt dit verwerkt in begroting/jaarrekening bij sloop.

Antwoord 1:
Zie hieronder de specificatie van de huidige boekwaarde per 1/1/2025 vanuit de financiële administratie:

Naam activum	Boekwaarde 31-12-2024
Aankoop pand Otterweg 27-29 (ontmoetingscentrum)	€ 622.080
Aanpassing Ontmoetingscentrum	€ 619.730
Bibliotheek Ontmoetingscentrum	€ 7.065
Verbouwing ontmoetingscentrum	€ 270.968
Aanpassing Ontmoetingscentrum	€ 384.250
Gymzaal Ontmoetingscentrum	€ 8.290
	€ 1.912.383

Toelichting op de tabel:

a) De ondergrond maakt geen onderdeel uit van de boekwaarde.

b) Van de huidige boekwaarde ad € 1.912.383 (dat is de originele aanschafprijs minus alle afschrijvingen over de afgelopen jaren t/m 31-12-2024)
Boekhoudkundig gezien wordt er geen € 1.912.383 afgeboekt maar € 1.528.133. Dit komt omdat bij de aanpassing ontmoetingscentrum (zie blauw gearceerd hierboven) er gebruik is gemaakt van een afschrijvingsreserve. Deze afschrijvingsreserve is bij afboeking niet meer nodig het bedrag van € 384.250 vloeit dan terug naar de algemene reserve.
Bij sloop wordt het bedrag van € 1.528.133 ineens afgeboekt omdat het dan ook niets meer waard is. Deze afboeking (verlies) wordt dan in 1 keer ten laste van de algemene reserve gebracht.

c) Hierbij dient wel vermeld te worden dat deze afboeking gebaseerd is op de waarde op datum 31-12-2024. In 2025 wordt hier ook op afgeschreven en pas op moment van de daadwerkelijke sloop stopt de afschrijving en kan de werkelijke boekwaarde bepaald worden die dan lager zal zijn dan hierboven aangegeven.

Vraag 2:
Op basis van hetgeen de wethouder schrijft als antwoord bij onze vraag 19 zie vraag en antwoord Raadsbijeenkomst 18-2-2025.

Citaat: EY heeft aangetoond dat minimaal 50 % buiten de btw gebouwd kan worden.

Op basis van deze bewering; hoe ziet dan de financiële last voor Laarbeek eruit voor scenario E?

Tijdens de raadspresentatie en het toegevoegde Bijlage 4 - definitieve versie HEVO waar alleen gepresenteerd is een bedrag van € 13.650.000 exclusief btw. Waar EY aangeeft dat gerekend

kan worden met 50 % buiten btw dus de jaarlijkse kapitaallast zou naar onze mening dan ook op basis van het bedrag € 15.083.250 moeten zijn, klopt hier onze redenering

Antwoord 2:
Deze redenering klopt niet omdat een exacte verrekening van de BTW op dit moment nog niet is vast te stellen. Bij het opnemen van het oorspronkelijke krediet van € 9.000.000 is het uitgangspunt exclusief BTW. Om vervolgens een goede vergelijking te kunnen maken zijn we bij alle scenario's uitgegaan van investeringen exclusief BTW.

We hebben van EY een rapportage ontvangen. Deze is nog niet definitief. Dit kan pas opgeleverd worden als er een definitief ontwerp van het gebouw is. Gelet op het huidige percentage aan BTW belaste prestaties binnen het gebouw is het aannemelijk dat het ontwerp zodanig kan worden uitgevoerd dat er 50% in vooraftrek kan worden genomen. De haalbaarheid is aannemelijk maar uiteindelijk afhankelijk van het definitief ontwerp en het toekomstige gebruik.

Daarom is op dit moment nog geen exacte berekening van de financiële last inclusief BTW aspecten voor scenario E.

Vraag 3:
Blz. 7 van 13 lezen we bij 2 voetnoot: 25 jaar afschrijving voor de installatietechniek (technisch mogelijk maar wel kritisch) wat moeten wij verstaan onder dit kritisch?

Antwoord 3:
De benaming "kritisch" van de afschrijvingstermijn van 25 jaar voor de technische installatie moet worden gelezen als het "technisch maximaal haalbare". Hiermee wordt benadrukt dat deze ook niet langer mee kan gaan dan 25 jaar. Er is dus gekozen voor de maximale levensduur als afschrijvingstermijn.

Vraag 4:
Blz 7 van 13 rechterdeel onder ENG bouwen lezen we dat Hevo bij afschrijving nieuwbouw bouwkundig rekent met 50 jaar en installaties met 25 jaar terwijl meerdere malen op 18 februari en met de beantwoording van vragen Raadsbijeenkomst en in de commissie stukken aangeeft dat het bouwkundige deel wordt afgeschreven in 60 Jaar. Dus onze vraag is wie geeft de raad nu (kijk ook naar vraag 2) de juiste jaarlijkse kapitaallast.

Antwoord 4:
Ten aanzien van de gehanteerde afschrijvingstermijnen hebben wij in de eerdere schriftelijke beantwoording van de technische vragen vermeld dat we voor het gebouw bij nieuwbouw een afschrijvingstermijn van 60 jaar hanteren. Dat is eerder onjuist beantwoord door ons. Dit moet 50 jaar zijn.

De verwarring is ontstaan doordat ambtelijk er nog gewikt en gewogen werd over de financiële gevolgen. 60 jaar afschrijving wordt namelijk ook gezien als een reële optie. 60 jaar afschrijven

is financieel gunstiger dan afschrijven in 50 jaar. Er is echter altijd gerekend met 50 jaar en dat is tot er anders besloten wordt ook het uitgangspunt. In de eerdere beantwoording op de vragen van PNL is dit niet juist aangegeven. Hiervoor onze excuses.

Voor de volledigheid. Het hanteren van een mogelijke afschrijvingsperiode van 60 jaar en het hanteren van een restwaarde, is nog steeds een optie die overwogen wordt en in de nadere uitwerking de komende maanden komen wij hier bij u op terug. Dan kunnen wij ook een betere doorrekening maken van de jaarlijkse kapitaallasten die behoren bij 50 jaar alsmede voor 60 jaar.

Vraag 5:
Blz.5 van 13 lezen we dat: Ten tijde van de afronding rapportage HEVO was er geen duidelijkheid over de Btw-compensatie. Dit is vreemd te noemen omdat de rapportage van EY dateert van juli 2024 en ook de gemeente zelf (zie beantwoording vragen raadsbijeenkomst 18-2-2025) aangeeft dat btw-compensatie minimaal 50 % is.

Antwoord 5:
Zoals ook in de commissie van 26 februari jl. aangegeven is de datum van juli 2024 van de rapportage van EY niet de datum van de oplevering van de rapportage is. Er wordt in de rapportage verwezen naar een overleg moment op 11 juli 2024 wat de aanleiding was voor het onderzoek van EY.

Op het moment van opstellen van de rapportage van HEVO was de eindversie van de rapportage van EY nog niet beschikbaar om te gebruiken door HEVO. Bij beantwoording van de technische vragen was de EY rapportage wel al bij ons bekend en zo ook beantwoord maar hierdoor zat het dus niet in de HEVO rapportage van 6 januari 2025.

Vraag 6:
Om een goed oordeel te kunnen geven:

Over Scenario C: vragen wij ons af moet hier ook niet een andere afschrijving bij moet worden gehanteerd dan voorgesteld.

Voorstel als wij dat goed lezen op blz. 7 van 13 BENG is afschrijving bouwkundig 40 jaar en installaties 20 jaar. Waarom hier, niet ook 60 jaar bouwkundig en 25 jaar installaties?

Antwoord 6:
Scenario C betreft grootschalige renovatie in combinatie met nieuwbouw. Voor de te renoveren bouwkundige onderdelen wordt door HEVO een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd en voor de nieuw te bouwen bouwkundige onderdelen een afschrijvingstermijn van 50 jaar (zie daartoe blz 6 en blz 7 van de HEVO rapportage). De suggestie om voor nieuwbouw een afschrijving bouwkundig van 60 jaar in plaats van 50 jaar te hanteren maakt als zodanig geen onderdeel uit van de rapportage van HEVO. Zie daartoe ook de beantwoording van vraag 4 in deze notitie.

Bij het bepalen van afschrijvingstermijnen voor de installaties is het gebruikelijk dat zo te doen dat deze termijnen een logisch 'ritme' volgen op de bouwkundige afschrijvingstermijnen. Dus bij een bouwkundige afschrijvingstermijn van 40 jaar twee termijnen van 20 jaar voor de installaties en bij een bouwkundige afschrijvingstermijn van 50 jaar twee termijnen van 25 jaar voor de installaties. Met daarbij de kanttekening zoals deze ook is benoemd in vraag 3 van deze notitie.

Vraag 7:
Om een goed oordeel te kunnen geven:

Is het niet alleen noodzakelijk om de jaarlijkse kapitaallast van bouw en installatie te kennen maar zeker ook de jaarlijkse exploitatielasten voor alle 3 scenario's in vergelijk met deze lasten nu zoals in begroting opgenomen. Waar kunnen wij die vinden. (Het verschil exploitatielast nu en na ver-nieuwbouw ofwel BENG of ENG)

Antwoord 7:
Zoals aangegeven bij de commissie als er gekozen om de besluitvorming over het ontmoetingscentrum te knippen in 2 fases. In de 1e fase gaat het over de inhoud en de vraag over wel of geen nieuwbouwscenario. In de 2de fase is de definitie besluitvorming inclusief financiële uitwerking. Het is nagenoeg onmogelijk om alle scenario's helemaal in detail door te rekenen. Daarom moest er eerst een keuze worden gemaakt welk scenario de voorkeur heeft van de raad.

Nadat een voorkeurscenario bekend is kan de verdere uitwerking plaats vinden inclusief doorrekening van de jaarlijkse exploitatielast die ook vergeleken gaat worden met de huidige exploitatielast.

Vraag 8: CDA
Dekking / financiering project uit opbrengsten van grondexploitatie, bv t Anker.

Antwoord 8:
<u>Algemeen antwoord:</u>
Er is op dit moment geen concreet herontwikkelingsplan.

Een herontwikkelingslocatie kan derhalve niet dienen als dekking voor de financiering van het lopende project. De looptijd van dergelijke procedures zijn lang en komen niet overeen met het tijdspad van dit project.

In de woonvisie van de gemeente wordt het accent gelegd op ontwikkeling in kernen Lieshout en Aarle-Rixtel.

<u>Specifiek het Anker:</u>
Er is geen mogelijkheid om de opbrengsten van de herontwikkeling van het huidige terrein van muziekcentrum 't Anker in te zetten voor de investeringen in het Ontmoetingscentrum.

Het Anker zal pas als gebouw in eigendom over gaan naar de gemeente op het moment dat het recht van opstal voortijdig wordt beëindigd.

De beëindiging vindt eerst plaats op het moment dat O&U geheel over is naar het ontmoetingscentrum hetgeen pas plaatsvindt na realisatie van de herontwikkeling van het ontmoetingscentrum. Pas dan kan er sprake zijn van een herontwikkeling.

Ten slotte
Tot slot willen wij benadrukken dat we bewust hebben gekozen voor een raadsvoorstel met een tweetrapsbeoordeling. Eerst gaat de raad afzonderlijk beslissen over:

1. de mogelijke scenario's voor verduurzaming en herontwikkeling.(20 maart)
2. de integrale financiële afweging in de kadernota. (3 juli)

Pas na deze beslissingen gaan we door naar de vervolgfase van het project waarin het project technisch en financieel verder uitgewerkt gaat worden.

In de vervolgfase gaan we meer duidelijkheid krijgen over onderwerpen zoals de verrekenbaarheid van BTW, de toe te passen afschrijvingsperiodes, de restwaarde en toekomstige exploitatielasten.

Datum beantwoording: 14 maart 2025