Raadsvoorstel

Onderwerp:	Kredietbijstelling MFA de Kei
Vergaderdatum:	30 januari 2024
Documentnr. Corsa.:	RA23.109
Case nr. Corsa:	Z21002433
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. om het investeringskrediet voor de MFA de Kei te verhogen van € 7.800.000,- (onder aftrek van te vorderen BTW voor het belaste deel) naar € 8.580.000,- inclusief BTW en de daaruit voortvloeiende extra afschrijvingslasten te dekken via de algemene reserve.

Inleiding

Op 20 oktober 2020 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de toekomstige ontwikkelingen van De Kei in Reusel. Sinds die periode is er een proces gestart om het uitwerken van de tijdelijke huisvesting, de nieuwe exploitatievorm en het nieuwe gebouw verder vorm te geven en uit te werken.

Na de architectenselectie hebben we een herijkingsfase doorlopen omdat Stibex niet meer deelnam in het project. We misten natuurlijk veel informatie van de voorfase en hebben daarvoor gesprekken gevoerd met de huidige en toekomstige gebruikers om zo te achterhalen wat de afspraken waren.

Stand van zaken

In 2023 hebben we de aanbesteding afgerond voor de bouw en sloopwerkzaamheden. Deze uitwerking leidt ertoe dat het verstrekte krediet steeds gedetailleerder en concreter wordt. De tussenstand van de financiën zijn toegelicht in de commissievergadering van 04 april 2023. Daarbij is tevens de kanttekening gemaakt dat het in dit soort complexe projecten niet altijd mogelijk is om alles precies te begroten. Zeker niet met de marktontwikkelingen in de afgelopen periode en de globale kaders die zijn opgenomen in het raadsbesluit van 2020.

Nieuwbouw

Zoals we buiten kunnen zien verlopen de werkzaamheden van de bouw voortvarend en de oplevering staat gepland in september/oktober 2024, de opleverdatum is vanwege weersomstandigheden pas exact te bepalen in het tweede kwartaal van 2024. Parallel aan de bouwwerkzaamheden zijn we bezig om de inrichting verder te detailleren met een interieurarchitect en de gebruikers en het exploitatieplan definitief te maken om de werving van de bestuursleden te herstarten.

We maken het gebouw samen met de (huidige en toekomstige) gebruikers door ze nadrukkelijk te betrekken, kennis van de projectleider, de huidige beheerder van het gebouw (oud medewerker Stibex) en de kennis van de adviseurs (installaties, theater, architect, etc.). We merken in de bijeenkomsten dat hierdoor veel energie ontstaat. Het is een proces dat veel constructiviteit, kruisbestuiving en samenwerking oplevert. Daarbij moeten we ons ook realiseren dat er altijd een aantal (kleine) gebruikers is dat moet wennen aan een Multifunctioneel Accommodatie (MFA) waarin we samen ruimtes en middelen delen. Dat blijft de komende periode aanwezig en daaraan zullen we gaande het proces aandacht moeten blijven schenken. Het betrekken van de gebruikers heeft ertoe geleid dat er meer draagvlak, meer betrokkenheid is en dat het nieuwe gebouw ruimtelijk efficiënter is.

Marktontwikkelingen 2019 tot nu

Nu de uitwerking steeds definitiever en concreter wordt, merken we dat door de sterke marktontwikkeling in de afgelopen periode ons krediet niet past binnen de kaders van 2020.

Tijdens de aanbesteding van de nieuwbouw is het gebouw, door intensieve gesprekken met de gebruikers, ruimtelijke efficiënter ontworpen dan eerder gedacht. Dit heeft echter niet geleid tot een reductie in de post bouwkosten. Wel hebben we kunnen anticiperen op de bouwkosten indexering en de marktontwikkelingen sinds 2020. De stevige prijsontwikkelingen (o.a. inflatie, arbeidskrachten

tekort en energieprijzen) zijn nog steeds voor een deel gaande in de huidige markt, echter niemand kan nu met hardheid een toekomstige prijsontwikkeling voorspellen.

Voor de verder uitwerking van de nog resterende onderwerpen (o.a. huurcontracten, exploitatieplan, interieur voorzieningen en aansluiting centrumplan) zien we ons dan ook genoodzaakt om extra krediet te vragen. We hebben om meer gevoel te krijgen bij het krediet uit 2020 een financiële doorkijk gemaakt naar de oplevering in september/oktober 2024. Als we de inflatiecijfers en de CPI index bekijken zouden we het krediet moeten indexeren met ca. 17%. Echter nu we steeds beter beeld krijgen op de oplevering en bijna alle onderdelen tot detail zijn uitgewerkt denken we hiervoor niet 17% maar 10% nodig te hebben. Dit resulteert in een extra krediet van ca. € 780.000,- (incl. BTW)

Kredietuitwerking
Zoals in meerdere projecten is een raadbesluit (20 oktober 2020) een tussenstop om kaders te geven voor de verdere uitwerking en kan niet alles worden overzien tot en met de laatste spijker en/of bierglas. Voor de verdere uitwerking wordt een marge, met een gebruikelijke marktontwikkeling, aangehouden. De extreme marktontwikkeling in de afgelopen periode hebben we door gesprekken met de gebruikers te voeren over de multifunctionele inrichting, het efficiënter ontwerpen van het gebouw en aandacht te hebben voor alle bijkomende kosten voor een groot gedeelte kunnen opvangen.

Door de verdere uitwerking en (markt)ontwikkeling zien we dat het krediet moet worden bijgesteld. Per saldo is er een kredietbijstelling nodig van € 7.800.000,- (onder aftrek van te vorderen BTW voor het deel van belast gebruik) naar € 8.580.000,- (incl. BTW).

Argumenten

1.1 Indexering 2019 naar 2023/2024

De indexering en bijstellingen van het krediet door de verdere uitwerking en de sterke ontwikkelingen in de markt is niet voorzien in het raadsbesluit van 2020. Hierbij willen we wel aangeven dat we aandacht blijven houden voor de verdere uitwerking en de optimalisering in zowel de investering als de exploitatie. Dit zullen we onder andere doen door het multifunctioneel gebruik van ruimten te bewaken, BTW belaste verhuur en de verder uitwerking van de inrichting. Als laatste willen we meegeven dat tot op heden we met het krediet uit 2020 hebben kunnen volstaan, ondanks marktontwikkelingen in 2021 (Covid), 2022 (energie, Oekraïne) en 2023 (inflatie).

1.2 Voortgang

We hanteren de planning om eerder gemaakte toezeggingen te kunnen behouden en de gebruikers duidelijkheid te geven over de voortgang.

Kanttekeningen

1.1 Martkontwikkeling

We blijven de bouwkosten, eventuele onvolkomenheden en de marktontwikkelingen volgen en bewaken.

1.2 Planning

Voor de voortgang is het van belang dat we uiterlijk (begin) eerste kwartaal 2024 uitsluitsel hebben over de kredietbijstelling.

1.3 Opschorten inkoop inrichting

Het is met de huidige voortgang in het bouwproces van het gebouw (technisch) niet verantwoord om het proces op te schorten.

1.4 Verhoging krediet versus exploitatiebijdrage de nieuwe Kei

De verhoging van het krediet kan uiteindelijk leiden tot een verhoging in de gemeentelijke exploitatiebijdragen aan de Kei. Als de verhoging van de investering werkelijk nodig is en de BTW afdracht moet plaatsvinden zal dit leiden tot een jaarlijkse verhoging van de exploitatiebijdrage met € 23.400,-/jaar. Echter moet het nieuwe exploitatiemodel nog uitwerkt worden, de gesprekken met de belastingdienst nog afgerond worden en melden zich nieuwe gebruikers voor de Kei.

1.5 BTW Afdracht (investering)

Wel willen we als aandachtspunt het volgende nog meegeven: mochten we in het tweede kwartaal 2024 een positief bericht ontvangen van de belastingdienst over het BTW-belast verhuren, dan is afdracht van de BTW over de investering niet of beperkt noodzakelijk. Indien deze BTW afdracht (voordeel) gerealiseerd kan worden blijft de besteding binnen het gestelde kredietkader van 20 oktober 2020.

Financiën

De bovenstaande toelichting is financieel te vertalen in een verhoging van het krediet naar € 8.580.000,- inclusief BTW. Dit zou eventueel gunstiger kunnen uitvallen als er straks overeenstemming kan worden bereikt met de belastingdienst over BTW-belast verhuren. Mochten we hier een akkoord op krijgen, dan zouden we weer aan de kredietkaders van 20 oktober 2020 voldoen. Echter kunnen we dit in deze fase van het project nog niet met 100% zekerheid aangeven. Eind tweede kwartaal 2024 verwachten we dit wel te kunnen geven.

Het voorstel is voor nu om de extra lasten te dekken door de “bestemmingsreserve afschrijvingslasten De Kei” met € 780.000,- op te hogen vanuit het vrij besteedbare deel van de algemene reserve.

Nieuw exploitatiemodel de nieuw Kei

In het uitwerken van het nieuwe exploitatiemodel voor de nieuwe Kei blijven we onderzoeken hoe we de structurele lasten van € 23.400,- / jaar (incl. BTW, exclusief € 4.000,- rentelast) zouden kunnen optimaliseren.

BTW nader onderzoeken

We willen graag eind tweede kwartaal 2024 een concreter beeld hebben van de belastingdienst over de zienswijze op BTW-belast verhuren, waardoor slechts een deel van de BTW niet meer geheel als kostenverhoging doorwerkt in de investering en de uiteindelijke exploitatiebijdrage van de gemeente aan de Kei. Echter zijn we hier wel afhankelijk van de zienswijze van de belastingdienst en haar reactietijd.

Vervolg

In het voortraject zijn alle medewerkers en gebruikers meegenomen in het proces en op de hoogte gebracht. In het eerste kwartaal van 2024 zal er een hoogste punt viering plaatsvinden en iedereen worden uitgenodigd om de bouwplaats te bezoeken. In het vervolgtraject zullen we de gebruikers nauw blijven betrekken in de exploitatievorm en het ontwerp van het gebouw.

Met een positieve besluitvorming lopen we vooralsnog geen vertraging op en hebben we een financiële ruimte om tot de oplevering alles gedegen uit te werken, te anticiperen op de marktontwikkelingen en de toekomstige bestuurders van de nieuwe MFA de Kei de gelegenheid te geven het exploitatieplan verder vorm te geven en te implementeren.

Bijlagen

Geen

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	30 januari 2024
Onderwerp:	Kredietbijstelling MFA de Kei
Documentnr. Corsa.:	RA23.109
Case nr. Corsa	Z21002433

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023

Besluit

1. om het investeringskrediet voor de MFA de Kei te verhogen van € 7.800.000,- (onder aftrek van te vorderen BTW voor het belaste deel) naar € 8.580.000,- inclusief BTW en de daaruit voortvloeiende extra afschrijvingslasten te dekken via de algemene reserve.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

mw. J.M. van Dongen-Hermans mw. A.J.M.H. van de Ven