



Datum	29 november 2020
Steller vragen	CDA-fractie – Van Oostrum
Over agendapunt	<u>Cie B & B - agendapunt 4.1</u>

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden.

1. – *Financiële toets haalbaarheid dekking exploitatielasten variant 1.*

a. kan het college aangeven wat de meerjarensaldi van de MJB 2021-2024 zijn indien de najaarsnota 2020 ongewijzigd door de raad wordt vastgesteld?

Antwoord 1a:

In deze vragen vraagt het CDA naar de effecten van een aantal veronderstellingen en scenario's. Met betrekking tot de kostenontwikkeling in het sociaal domein. Het is van belang deze als-dan antwoorden in het juiste perspectief te zien.

Die ontwikkelingen zijn onzeker zowel aan de kosten kant (effecten van maatregelen) als aan de inkomstenkant (effecten van de lobby voor meer geld van het Rijk, structurele inkomsten gemeentefonds) Bij vaststelling van de voorjaarsnota en vervolgens kadernota is hier meer over bekend. Daarom heeft het college ook voorgesteld om een twee trap in de besluitvorming aan te brengen: eerst keuzes maken over de gewenste variant en bij kadernota, na verdere uitwerking te besluiten over de toewijzing of niet van middelen aan ontwikkelingen en aan ambities, waarvan de mfca er een is.

Op pagina 4 van de najaarsnota wordt het effect van de huidige najaarsnota op de meerjarige begrotingssaldi gepresenteerd:

Effect op begrotingssaldi	2021*	2022	2023	2024
Mutaties Najaarsnota	-24.000	-79.000	-102.000	-55.000
Huidig saldo nadeel	498.000	315.000	-208.000	295.000
Saldo na najaarsnota	474.000	236.000	-310.000	240.000

* Voor 2021 betreft dit het saldo na bestemming.

b. In de najaarsnota 2020 wordt aangegeven dat de lasten in het sociaal domein over de eerste 8 maanden van 2020 zijn gestegen met afgerond € 1.1 mio. Wat zijn de saldi van de MJB 2021- 2024 indien 25 % van deze € 1.1 mio een structureel karakter heeft?

Antwoord 1b:

Effect op begrotingssaldi	2021	2022	2023	2024
Saldo na najaarsnota	474.000	236.000	-310.000	240.000
25% van 1.159.000 nadeel	-290.000	-290.000	-290.000	-290.000
Saldo	180.000	-54.000	-600.000	-50.000



- c. In de najaarsnota 2020 wordt aangegeven dat de lasten in het sociaal domein over de eerste 8 maanden van 2020 zijn gestegen met afgerond € 1.1 mio. Wat zijn de saldi van de MJB 2021- 2024 indien 50 % van deze € 1.1 mio een structureel karakter heeft?

Antwoord 1c:

Effect op begrotingssaldi	2021	2022	2023	2024
Saldo na najaarsnota	474.000	236.000	-310.000	240.000
50% van 1.159.000 nadeel	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000
Saldo	-106.000	-344.000	-890.000	-340.000

- d. In de najaarsnota 2020 wordt aangegeven dat de lasten in het sociaal domein over de eerste 8 maanden van 2020 zijn gestegen met afgerond € 1.1 mio. Wat zijn de saldi van de MJB 2021- 2024 indien 75 % van deze € 1.1 mio een structureel karakter heeft?

Antwoord 1d:

Effect op begrotingssaldi	2021	2022	2023	2024
Saldo na najaarsnota	474.000	236.000	-310.000	240.000
75% van 1.159.000 nadeel	-869.000	-869.000	-869.000	-869.000
Saldo	-395.000	-633.000	-1.179.000	-629.000

- e. Is het aannemelijk dat de stijging van de betreffende kosten in het sociaal domein in 2020 louter en alleen kan worden verklaard door Corona?

Antwoord 1e:

Momenteel is het nog te vroeg om hier conclusies aan te verbinden.

- f. Wanneer denkt het college de raad helder te kunnen maken of de betreffende kostenstijging incidenteel of structureel van aard is ? Bij de jaarrekening 2020?

Antwoord 1f:

Dit zal blijken bij de Voorjaarsnota 2021 / Kadernota 2022

- g. Komt de raad aan *inhoudelijke* toetsing van de haalbaarheidsstudie toe indien 25 % van de kostenstijging van 1.1 mio in sociaal domein in 2020 structureel blijkt?

Antwoord 1g:

Een dergelijke als-dan-vergelijking valt niet onder de categorie technische vragen.

- h. Komt de raad aan *inhoudelijke* toetsing van de haalbaarheidsstudie toe indien 50 % van de kostenstijging van 1.1 mio in sociaal domein in 2020 structureel blijkt?

Antwoord 1h:

Een dergelijke als-dan-vergelijking valt niet onder de categorie technische vragen.

2. – Oorspronkelijke opzet initiatiefvoorstel bibliotheek (variant 0)

In informatiebrief 34 van 11 juni 2019 gaf het college aan dat de *gemeentelijke* kosten voor de verbouwing van de bibliotheek € 2.9 mio ex btw zouden bedragen en dat initiatiefnemers zelf 960 k ex btw zouden inleggen.



- a. In informatiebrief 34 worden de onvermijdelijke kosten ten aanzien van de bibliotheek, dus ongeacht de inbouw van een filmzaal, geraamd op € 1.595.000, - waarvan de gemeente € 1.135.000,- voldoet en de gebruiker € 460.000,- In de optiek van het CDA is dit variant 0 (inclusief MJOP en verduurzaming plus). Is dat juist? Wat is de kapitaallast van € 1.595.000, - af te schrijven in 25 jaar met een restwaarde van 30 %?

Antwoord 2a:

De € 1.595.000 zijn de kosten die geraamd zijn voor de verduurzaming van het bestaande pand. De bijdrage van de initiatiefnemers was/is bestemd voor de inbouw en afwerking van de uitbreiding.

- b. In de haalbaarheidsstudie van 17 november 2020 gaat het college voor wat betreft variant 0 uit van het gegeven dat in deze variant alleen calamiteitenonderhoud in de begroting is of moet worden opgenomen. Is dit wel een juiste voorstelling van de 0 variant? Immers als varianten 1 – 4 geen draagvlak vinden dat is regulier onderhoud en verduurzaming van de bieb aan de orde.

Antwoord 2b:

In de gemeentelijke begroting is alleen calamiteitenonderhoud opgenomen, maar in Variant 0 uit het rapport wordt ook rekening gehouden met onvermijdelijke kosten voor onderhoud en verduurzaming.

2. Verdeling van kosten conform informatie brief 34

- a. In de haalbaarheidsstudie van 17 november 2020 worden de gemeentelijke kosten (vergelijkbaar met het plan uit 2019) geraamd op € 4.3 mio inclusief btw. In de financiële onderbouwing lijkt de eigen inleg van € 960 k ex btw van initiatiefnemers in variant 1 niet te worden genoemd. Komt de eigen financiële inbreng van de initiatiefnemers van 960 k in de studie van 17 november 2020 te vervallen?

Antwoord 2a:

Er is nog geen rekening gehouden met een eigen bijdrage van de initiatiefnemers. Wanneer rekening wordt gehouden eenzelfde eigen bijdrage als genoemd in de haalbaarheidsonderzoek uit 2019 zullen kapitaalslasten voor de gemeente afnemen met € 60.000 (in varianten 1, 2 en 3 bij 25jr afschrijven) of € 40.000 (in variant 4, bij 40 jr afschrijven).

- b. In informatiebrief 34 worden de gemeentelijke investeringslasten van variant 1 geraamd op 2.9 mio (ex btw maar inclusief MJOP en verduurzaming plus). In de optiek van het CDA is dit variant 1. Klopt dat? Wat is de kapitaallasten van 2.9 mio af te schrijven in 25 jaar met een restwaarde van 30 %?

Antwoord 2b:

De variant 1 uit het haalbaarheidsonderzoek van 17-11-2020 betreft de variant uit informatiebrief 34, incl. MJOP maar met verduurzaming basis. Deze variant is € 375.000 ex BTW voordeliger dan de variant verduurzaming plus.

De afschrijving van € 2,9M ex BTW met restwaarde 30% bedraagt het eerste jaar € 133.000 inclusief BTW.

- c. Waarom raamde het college de lasten in informatiebrief 34 exclusief btw en in de lasten in de studie van 17 november 2020 inclusief btw?

Antwoord 2c:

De uiteindelijke BTW-druk hangt af van het gebruik van het gebouw en het al dan niet BTW-plichtig zijn van de gebruikers. Hierin zijn voor de opdrachtgever enkele keuzes te maken (waaronder:



moment van grondoverdracht, al dan niet BTW-belast verhuren). Bij de uitwerking van plannen wordt aanbevolen deze keuzes met een fiscaal specialist te optimaliseren. De uiteindelijke BTW-druk wordt door de fiscus bepaald. Vanwege deze onzekerheden, wordt bij plannen in een vroeg stadium van uitwerking eenvoudigheidshalve de BTW buiten beschouwing gelaten. In het haalbaarheidsonderzoek van 17-11-2020 is er voor gekozen rekening te houden met de BTW-last, omdat de verwachting is dat dit een realistisch beeld geeft van de uiteindelijk te verwachten last voor de gemeente.

3. Risico voor de gemeente

- a. In de haalbaarheidsstudie van 2019 wordt de eigen bijdrage van initiatiefnemers van € 960 k (afbouw, interieur etc), aangemerkt als een risico voor de gemeente in die zin dat deze kosten alsnog voor rekening komen van de gemeente indien in een later stadium blijkt dat initiatiefnemers de afbouw en het interieur zelf niet kunnen betalen. Is dit risico nog immers manifest ? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3a:

Ja.

- b. Zo ja, neemt dit risico toe gezien de coronacrisis waardoor voorzieningen in mindere mate toegankelijk zijn en opbrengsten achterblijven?

Antwoord 3b:

Het is lastig in te schatten welk effect de coronacrisis heeft. Zeker op eigen vermogen van de instellingen, maar mogelijk minder op de mogelijkheid tot fondsenwerving.

4. Ramingen inclusief of exclusief btw?

- a. Indien geopteerd wordt voor btw-belaste verhuur van de bibliotheek, kan dan de btw over de investering (en over het onderhoud) in aftrek worden gebracht? Is dat correct? Zo ja waarom worden de (gemeentelijke) investeringen in variant 1 (en verder) in het onderzoek van nov. 2020 desondanks inclusief btw geraamd en opgevoerd?

Antwoord 4a:

De gemeente kan als btw ondernemer bij een btw belaste verhuur de btw op de investering in aftrek brengen.

- b. Kunnen de culturele activiteiten (recreatie en film) zoals genoemd in de haalbaarheidsstudie van 17 november jl. worden aangemerkt btw-belaste prestaties ? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4b:

Amateurmuziek- en toneelverenigingen zijn vrijgesteld van btw; het rekenen van btw is derhalve kostprijsverhogend. Daarnaast is kunstonderwijs aan personen tot 21 jaar vrijgesteld van btw.

*LINKS: [Overzicht vrijgestelde sociaal-culturele instellingen \(belastingdienst.nl\)](https://belastingdienst.nl/overzicht-vrijgestelde-sociaal-culturele-instellingen)
[Btw-vrijstelling kunstonderwijs aan personen tot 21 jaar \(belastingdienst.nl\)](https://belastingdienst.nl/btw-vrijstelling-kunstonderwijs-aan-personen-tot-21-jaar)*

- c. Kan het college de raad een overzicht van de vastgoedexploitaties in de varianten 0 – 4 voorleggen inclusief fiscale effecten?

Antwoord 4c:

Dit is binnen de gegeven tijd niet mogelijk gebleken.



5. *Kostendekkende huur filmtheater?*

- a. Het filmtheater betaalt circa 15 k per jaar huur. Dat is onder kostprijs. Leidt dit er wellicht toe dat deze activiteiten niet als btw-belaste prestatie kunnen worden aangemerkt, alsook dat de gemeente (of bibliotheek) daardoor geen recht heeft op aftrek van btw over de investeringen (en onderhoud) in het filmtheater ?

Antwoord 5a:

Ten aanzien van een btw belaste verhuur is een zakelijke vergoeding een voorwaarde om recht op aftrek van btw te hebben. Deze is doorgaans tenminste de kostprijs. Voorkomen moet worden dat de huurvergoeding een symbolisch karakter krijgt, waardoor de btw op uitgaven kostenverhogend gaat werken cq niet in aftrek kan worden genomen. Nu wordt de huur van het filmtheater afgedragen aan Sportfondsen, die hanteren daarvoor de kostprijs. Welke constructie in een nieuwe MFCA wordt gehanteerd is afhankelijk van het beheermodel, waarbij de gemeente uitgaat van een kostendekkende huur. Filmvertoning is belast met 9% btw.

- b. In de studie van 2019 én die van 2020 worden de kosten van de filmzaal gecalculeerd op circa 1.3 mio (exclusief planmatig onderhoud). De inkomsten uit huur over een termijn van 25 jaar bedragen 375 k (25 jaar maal 15 k per jaar), zodat tussen kosten en dekking van een filmzaal een "gat" gaapt van 900 k. Filmkaartjes worden eveneens onder kostprijs verkocht. Heeft het college overwogen het huurtarief voor filmzaal naar een meer kostendekkend tarief te brengen om zo meer gemeentelijke lasten te dekken? Zo nee, waarom niet ?

Antwoord 5b:

Kostendekkende huren berekenen is het beleid met compensatie van het verschil via subsidie voor organisaties die daarvoor (op basis van de subsidieverordening) in aanmerking komen. Voor een kostendekkende huur moet wel worden bepaald welk deel van het multifunctionele gebruik aan (vaste) huurders van ruimte in het MFCA kan worden berekend. Dit is onderdeel van de uitwerking. Vooralsnog is uitgegaan van nu gehanteerde huurbedragen op de verschillende locaties.

- c. Waarom betaalt B & C een kostendekkende huur en het filmtheater niet ? Beide organisaties geven uitvoering aan culturele activiteiten.

Antwoord 5c:

Kostendekkende huren zijn (pas) in 2020 ingevoerd. Ook BplusC betaalt nu geen kostendekkende huur. De st.Filmtheater huurt niet van de gemeente. Wij hebben daardoor ook niet de huurprijs bepaald.

6. *Verschil variant 1 en 2 collectieruimte bibliotheek?*

- a. In variant 1 beschikt de bibliotheek over 575 m2 bvo. In variant 2 beschikt de bibliotheek over 117 m2 bvo minder (458 m2). Is dit verschil een of de (hoofd?)reden waarom de variant 2 geen draagvlak heeft bij de bibliotheek?

Antwoord 6a:

Ja

7. *Kosten en opbrengsten in variant 2*



- a. Aan variant 2 wordt 1.1 mio toegerekend aan het amateurpodium. Zou de Cultuurfabriek een deel van deze kosten kunnen dragen? Is hierover met de Cultuurfabriek gesproken?

Antwoord 7a:

Met alle partners is gesproken over hun bijdrage in het project. De cultuurfabriek ziet hun inzet in het leveren van vrijwilligers om bij te dragen aan de programmering en dergelijke en om de exploitatie in de hand te houden.

- b. In variant 2 ontbreken huurinkomsten uit het amateurpodium. Ligt het niet in de rede ten minste te rekenen met een gelijk huurtarief als bij het filmtheater?

Antwoord 7b:

Ja dat ligt in de rede.

Voor de opbrengsten vanuit de losse verhuur van podium, zaal en ruimtes aan diverse gebruikers is aangenomen dat deze tegen een kostendekkend tarief zal plaatsvinden. Voor alle varianten is aangenomen dat deze opbrengsten gelijk zijn aan de samenhangende operationele kosten voor beheer en exploitatie.

8. Grondexploitatie

- a. Op blz. 23. van de studie van november 2020 wordt vermeld dat B & C de huur heeft opgezegd. Volgt daaruit wellicht dat bij variant 0 de dekking positief moet worden gewijzigd met 110 k?

Antwoord 8a:

Nee, Variant 0 is gedefinieerd als voortzetting van de huidige situatie. Afhankelijk van het al dan niet voortzetten van de verhuur aan BplusC, kan een keuze worden gemaakt voor invulling van het gebouw (voortzetting huur, nieuwe verhuur of herontwikkeling).

- b. In variant 1 en 2 van de studie van november 2020 wordt de dekking telkens gecorrigeerd met 1.7 mio (voor de parkeergarage op het W-plein) terwijl in die varianten een garage niet noodzakelijk is. Ligt het in de rede de dekking in die varianten te corrigeren met 1.7 mio elk? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8b:

De varianten 1 en 2 zijn gedefinieerd inclusief ontwikkeling van het W.Churchillplein, daarom zijn de resultaten van de gebiedsontwikkeling meegenomen. In paragraaf 6.4 wordt als kans genoemd: "bij de varianten 1 en 2 is ontwikkeling van het Churchillplein niet noodzakelijk, waarmee het negatief resultaat (€ 1,7 miljoen tekort) op de gebiedsontwikkeling kan worden vermeden."

- c. Zijn de kosten van parkeergarage inclusief of exclusief btw geraamd? Kan een parkeergarage btw-belast worden geëxploiteerd?

Antwoord 8c:

Een parkeergarage kan onder voorwaarden btw belast worden geëxploiteerd. Dit betreft dus parkeren achter een slagboom of voorzien van een cameratoezicht.

De kosten in de grondexploitaties zijn excl BTW geraamd.

- d. In variant 2 bedraagt de totale dekking (zonder de kosten van een parkeergarage) € 2.384.000,-. Is dat juist?

Antwoord 8d:

Dat is juist

- e. Is het juist dat in variant 2 de kosten € 6 mio inclusief btw bedragen terwijl de dekking (zonder parkeergarage) € 2.384.000,- bedraagt, zodat variant 2 "netto" € 3.616.000,-



inclusief btw kost? Waarvan wellicht een deel van de "netto"- investering exclusief btw kan worden gerealiseerd en dus daalt ?

Antwoord 8e:

Alhoewel rekenkundig juist, staan gemeentelijke begrotingsregels het niet toe om eenmalige opbrengsten rechtstreeks te verrekenen met structurele investeringen. De gemeente kan er voor kiezen om een eenmalig resultaat uit een grondexploitatie aan te wenden als dekking voor de kapitaalslasten van een structurele investering.

9. Doorrekening variant 1a: nieuwbouw op kavel Cultureel Centrum

In de studie van 17 november 2020 worden de gemeentelijke jaarlasten van variant 1 geraamd op 155 k (na aftrek van inkomsten uit huur van 83 k per jaar). Op grond van deze variant wordt 1.546 m² bvo gerealiseerd.

In de optiek van het CDA is variant 1 (erg) duur, en dat wil het CDA adstrueren door deze te spiegelen aan de variant 1a, op grond waarvan een nieuw en volledig gelijkwaardig programma als in variant 1 wordt gebouwd, maar dan op het kavel van het CC. Dit programma wordt btw-belast geëxploiteerd, in 40 jaar lineair afgeschreven tot een restwaarde van 30 %. Dit programma leidt - na aftrek van de kosten van planmatig onderhoud ad 31 k ex btw per jaar - tot een jaarlast van circa 73 k. Sloopkosten (125 k) zijn niet meegenomen in de opzet.

Doorrekening variant 1a – nieuwbouw MCFA op locatie CC

- Variant 1a gaat net als variant 1 uit van 1.546 m² bvo
- Stichtingskosten per m² bvo bedragen € 2.800,- inclusief btw
- Stichtingskosten per m² bedragen € 2.314,- *exclusief btw*
- > Stichtingskosten variant 1a op locatie CC bedragen € 3.577.444,- *exclusief btw* (aannee is dat alle prestaties in de MCFA btw-belast kunnen worden verricht)
- > Kapitaallasten van € 3.577.444,- lineair afschrijven over 40 jaar tot 70 %: **afgerond 125 k per jaar** (uitgaande van 2 % rente per jaar)
- > Planmatig onderhoud: **31 k per jaar exclusief btw.**

Totaal gemeentelijke kosten per jaar: **156 k** (125k + 31k)

Dekking: huur bieb 68 k + huur filmtheater 15 k: = **83 k** per jaar.

Verschil kosten en dekking per jaar variant 1a: **73 k.**

-> is variant 1a een reële spiegel? Zo nee, waarom niet ?

Antwoord 9:

In de door u voorgestelde variant wordt het kavel van de Pr.Marijkelaan gebruikt voor een nieuwbouwonwikkeling. Dit is strijdig met de uitspraken van de commissie B&B op 15 juli, waar expliciet de vraag is gesteld of de juiste varianten nu worden onderzocht.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



- *Een rekensom voor een variant aan de Pr.Marijkelaan kan pas worden opgesteld nadat er twee inhoudelijke overwegingen zijn gemaakt:*
 - *Bij de realisatie van een nieuwbouwvariant is (anders dan herontwikkeling van het bestaande gebouw in variant 1) een vrije keuze voor de hoeveelheid te realiseren oppervlak. Zo wordt in Variant 4 uitgegaan van een nieuwbouwvariant waarin ruimte wordt geboden aan wensen van culturele gebruikers. Voor het doorrekenen van een nieuwbouw-MFCA op locatie Pr.Marijkelaan zal eerst moeten worden bepaald welk ruimtelijk programma gewenst is.*
 - *Daarnaast is de inzet van de locatie Pr.Marijkelaan als woningbouwlocatie conform besluit van mei 2020. Een andere benutting van de locatie zal een effect hebben op de grondexploitatie en het te realiseren aantal woningen.*

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):