

Boordeling financiële aspecten renovatie Dorpshuis (MFA) Laag Zuthem

Inleiding

De stichting dorps huis Laag Zuthem is al geruime tijd bezig om het sterk verouderde gebouw zodanig te verbouwen/renoveren zodat het weer beantwoordt aan de eisen van de huidige tijd en het weer vele jaren meekan. Onder de bewoners van het dorp is onderzoek gedaan en hieruit is duidelijk geworden dat er een groot draagvlak is voor de renovatie om het dorps huis als ontmoetingsplek en "huiskamer van Laag Zuthem" te behouden. Ook is het de bedoeling een aantal functies in het gebouw onder te brengen die de leefbaarheid en de dynamiek van het dorp bevorderen. Daarnaast maakt de school voor de leerlingen van de onderbouw gebruik van het dorps huis voor de lessen lichamelijke opvoeding.

Investering

De totale renovatie kosten worden geraamd op € 451.412,= (incl BTW). Deze investeringsraming is gebaseerd op offertes voor de verbouw/renovatie en de W- en E- installaties. Daarnaast is door het bestuur van de stichting o.b.v. offertes en eigen inschatting een raming gemaakt voor de totale her-inrichtingskosten.

Dit investeringsbedrag ad. € 451.412 ,= wordt als volgt gefinancierd:

investeringsplan Trefpunt Laag Zuthem				
investeringsraming		Netto	BTW	Bruto
aannemer		€ 203.444,12	€ 42.723,27	€ 246.167,39
onvoorzien		€ 20.345,00	€ 4.272,45	€ 24.617,45
		€ 223.789,12	€ 46.995,72	€ 270.784,84
installaties		€ 51.260,00	€ 10.764,60	€ 62.024,60
onvoorzien		€ 5.126,00	€ 1.076,46	€ 6.202,46
		€ 56.386,00	€ 11.841,06	€ 68.227,06
inrichtingskosten		€ 84.628,10	€ 17.771,90	€ 102.400,00
onvoorzien		€ 8.463,00	€ 1.777,23	€ 10.000,00
		€ 93.091,10	€ 19.549,13	€ 112.400,00
totaal investering		€ 373.266,22	€ 78.385,91	€ 451.411,90

In het totaal bedrag van de investering is een post onvoorzien opgenomen van ruim € 45.000,=. Omdat het hier een renovatie betreft van een relatief oud gebouw is deze post onvoorzien ruim aangehouden. Aan deze post dient wel de voorwaarde te worden verbonden dat dit bedrag slecht kan worden aangewend na overleg en met goedkeuring van de gemeente Raalte.

Daarnaast is in het investeringsbedrag reeds rekening gehouden met eigenwerkzaamheid t.a.v. het schilderwerk, bestratings- en overige werkzaamheden buitenruimte. Deze eigenwerkzaamheid kan op basis van het aantal uren en de tarieven van de aannemen worden gewaardeerd op ruim € 50.000

Financiering

Het bestuur van de stichting heeft een plan opgesteld voor de financiering van de renovatie. Bij een diverse instanties is subsidie aangevraagd voor de renovatie/verbouw. Sommigen hebben inmiddels een subsidie/bijdrage toegezegd. Ook is overleg geweest met de aannemer t.a.v. mogelijke aanvullende zelfwerkzaamheid. Daarnaast zal ook in financiële zin een bijdrage van de inwoners van Laag Zuthem worden gevraagd in de vorm van lokale akties een bijdrage om niet of middels de uitgifte van obligaties.

Het financieringsplan zie er als volgt uit:

financieringsraming	aangevraagd	toegezegd	ontvangen
subsidies			
Oranjefonds	€ 40.000,00	€ 40.000,00	
VSB fonds	€ 35.000,00	€ 35.000,00	
Prins bernard fonds	€ 1.500,00		
rabobank	€ 7.500,00	€ 7.500,00	
Provincie	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
TVM foundation	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
gemeente Raalte	€ 310.000,00		
	€ 405.000,00	€ 93.500,00	€ 11.000,00
lokale verenigingen			
Plaatselijk belang LZ	€ 7.500,00	€ 7.500,00	
Toneelvereniging	€ 1.000,00		
Oranje committee	€ 1.000,00		
	€ 9.500,00	€ 7.500,00	€ -
lokale acties			
kerstmarkt, oud ijzer,	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
giften inwoners Laag Zuthem	€ 2.000,00		
obligaties inwoners LZ e.o.	€ 10.000,00		
	€ 14.000,00	€ 2.000,00	€ -
eigen middelen	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
eigen werkzaamheid	€ 8.030,00	€ 5.000,00	€ 15.000,00
taakstelling eigen werkzaamheid op de post onvoorzien	€ 7.382,00		
totaal financieringsmiddelen	€ 451.412,00	€ 115.500,00	€ 33.500,00

Door de stichting Dorpshuis Laag Zuthem zal nog een flinke inspanning moeten worden gepleegd om naast de reeds in het investeringsbedrag verdisconteerde zelfwerkzaamheid ad € 50.000 en de bijdragen van inwoners, de lokale verenigingen en de middelen uit de lokale acties (in totaal eveneens bijna € 50.000) te verwerven. Het bestuur is er van overtuigd dit te kunnen realiseren.

BTW-aspecten

De Stichting wil in overleg met de belastingdienst onderzoeken in hoeverre verrekening van de BTW op de investering mogelijk is. In de huidige berekeningen is er nog van uitgegaan dat er een onbelaste exploitatie plaatsvindt. Dit betekent dat ook de volledige BTW op de investering voor rekening (dus niet verrekenbaar) van de stichting blijft. Indien wel tot BTW belaste exploitatie wordt besloten zal de stichting de BTW op de investering kunnen verrekenen. In die situatie zal moeten worden bezien of en tot welk bedrag dit van invloed zou moeten zijn op de investeringsbijdrage van de gemeente. Overigens heeft een belaste exploitatie naar verwachting (beperkte) negatieve gevolgen voor het exploitatie-resultaat in de komende jaren.

Exploitatie

De exploitatieraming na realisatie – zoals op bijlage aangegeven – sluit met een beperkt voordelig resultaat welke in het meerjarenperspectief licht stijgt.

De raming is voor wat het gebruik en de omzet voor het merendeel gebaseerd op de huidige exploitatie. Daarnaast is een zo reëel mogelijke inschatting gemaakt van de kosten (energie, onderhoud, verzekering ccc e.d.) die verband houden met de exploitatie van het gerenoveerde gebouw.

inkomsten

De stichting is voor een belangrijk deel van haar inkomsten afhankelijk van de huuropbrengsten van de gebruikers. De belangrijkste gebruikers zijn de schietvereniging, toneelvereniging, bejaardensoos, school en de losse gebruikers. Daarnaast wordt het horecadeel nu nog verhuurd aan een particuliere uitbater. De uitbater heeft aangegeven te willen stoppen. Na renovatie zal de stichting dit horeca gedeelte zelf gaan uitbaten en meer toe gaan werken naar een “huiskamer-concept”. Dit moet een beter rendement geven dat de beperkte huuropbrengst die nu door de uitbater wordt ingebracht. Daarnaast zal na de renovatie een praktijk voor fysiotherapie haar intrek nemen. Ook zal wat nadrukkelijker invulling worden gegeven aan de beperkte buurtwinkel-functie. Deze nieuwe activiteiten zullen moeten bijdragen aan een degelijke exploitatie.

uitgaven

In de uitgavenraming zijn geen (bedrijfseconomische) afschrijvingskosten geraamd. Wel is er rekening gehouden met een reservering voor onderhoud en vervanging van de inventaris. Er staat nog een lening open bij de Nederlands Hervormde Kerk uit Heino tot een bedrag van € 21.000 per 1-1-2015 tegen een rentepercentage van 1%. Deze lening zal eind 2020 zijn afgelost. De overige beheer- en exploitatie kosten zijn gebaseerd op de werkelijke uitgaven en/of lijken een realistische raming van de te verwachten kosten.

Dekking:

In de begroting 2016 is onder de post nieuw beleid al een pm-post opgenomen omdat op dat moment nog niet duidelijk was hoe hoog de investering zou zijn. Voorgesteld wordt om de benodigde middelen t.b.v. deze investering tot een bedrag van € 310.000 ten laste te brengen van de algemene bestemmingsreserve.

Conclusie

Het voorliggende plan van de stichting Trefpunt Laag Zuthem geeft voldoende vertrouwen voor een toekomstbestendige en duurzame exploitatie. Teneinde toch enige waarborgen te hebben voor de toekomst en de gemeentelijke bijdrage af te stemmen op de daadwerkelijke investeringskosten worden de volgende voorwaarden voorgesteld:

1. De in de investeringsraming opgenomen bedragen voor de posten “onvoorzien” slechts beschikbaar stellen/ aanwenden na beoordeling door en toestemming van de gemeente.
2. Indien met de belastingdienst tot overeenstemming kan worden gekomen over (gedeeltelijke) verrekening/terugvordering van de BTW op de investering, zal in nader overleg tussen gemeente en stichtingsbestuur worden vastgesteld in hoeverre dit in mindering wordt gebracht op de investeringssubsidie.
3. De gemeentelijke bijdrage is expliciet bedoeld voor het realiseren van een multifunctionele ruimte in het dorpshuis zoals in de doelstelling van de stichting verwoord. Om te borgen dat de gemeentelijke bijdrage ook structureel wordt ingezet voor dat doel wordt een overeenkomst dient met de stichting een aparte overeenkomst te worden gesloten waarin wordt overeengekomen dat de subsidie gedurende een looptijd van 25/40 jaar (gedeeltelijk) kan worden teruggevorderd indien in die periode de aard of bestemming, doelstelling van de accommodatie wordt gewijzigd.

Team advies
J. Koenjer