



Huis van de Stad

Fiscale consequenties

Huis van de Stad

Inleiding

De gemeente Rijswijk gaat het oude gemeentehuis grondig renoveren tot Huis van de Stad. In het Huis van de Stad worden alle gemeenteambtenaren gehuisvest. Daarnaast komen in het Huis van de Stad ook diverse maatschappelijke functies zoals de muziekschool Trias, een café, Stichting Welzijn Rijswijk (SWR), Sociaal Domein en de bibliotheek.

Feiten

Het oude gemeentehuis gelegen aan de Generaal Spoorlaan 2 staat al sinds 2003 leeg. Het plan was om het gebouw te slopen en op de plaats van het oude gemeentehuis een woontoren (Garden of delights) te bouwen. De crisis die kort daarna uitbrak maakte dat de projectontwikkelaar afzag van de bouw. Tot op heden is er geen nieuwe investeerder gevonden.

Het huidige College van Burgemeester en Wethouders heeft sinds haar aantreden in 2014 de wens uitgesproken om met het gemeentelijk apparaat terug te keren naar het oude gemeentehuis. Er is een projectgroep geformeerd om de verschillende mogelijkheden te onderzoeken. Onder andere hoe de kosten zich verhouden tussen blijven in het huidige pand Hoogvoorde en terugkeren naar het oude gemeentehuis. De wens was ook om diverse andere maatschappelijke voorzieningen zoals de muziekschool en de bibliotheek onder te brengen in een soort gemeenschaps huis. Wat de naam heeft gekregen "Huis van de Stad".

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek heeft het College op 18 april 2017 de raad verzocht om accoord te gaan met de terugkeer naar het oude gemeentehuis. De raad heeft hier mee ingestemd.

Gebouw

Het oude stadhuis heeft een souterrain, een begane grond en daarboven drie verdiepingen. De gemeente gaat de drie verdiepingen voornamelijk voor haar eigen werkzaamheden gebruiken. Het souterrain en de begane grond worden grotendeels voor maatschappelijke functies gebruikt. Echter de gemeente zal ook delen van het souterrain en de begane grond zelf gebruiken. De Raadszaal wordt multifunctioneel gebruikt.

Planning

De renovatie vindt in twee fases plaats. De buitenkant van het gebouw, het souterrain, de begane grond en de raadzaal worden eerst gerenoveerd en verbouwd. De drie verdiepingen boven de begane grond worden later gerenoveerd en verbouwd.

Op begane grond en het souterrain worden de volgende functies gehuisvest:

- Horeca
- Burgerplein en algemene entree
- Trias (kantoren/administratie/danszaal)
- Publieksbalies en trouwzaal
- Sociaal Domein (kantoren en spreekkamer)
- Stichting Welzijn Rijswijk

De planning is om in 2020 het Huis van de Stad te openen voor de muziekschool Trias, het sociaal domein van de gemeente, het Sociaal Domein, de SWR en de bibliotheek. Later volgen de overige afdelingen van de gemeente.

Casus

Het oude gemeentehuis gaat verbouwd worden tot een multifunctioneel Huis van de Stad met allerlei voorzieningen. De gemeente kan de btw op de kosten die met de verbouwing gemoeid zijn via een mengpercentage voor de btw op al haar algemene kosten verrekenen. Op basis van het huidige mengpercentage kan het 88% via het BTW-Compensatiefonds verhalen, 9% van de btw via de fiscus en 3% van de btw-kosten kan niet verrekend worden met de Belastingdienst. Deze btw verrekeningen gelden slechts voor de ruimten die door de gemeente gebruikt gaan worden. Het wel of niet kunnen compenseren van de overige btw van de renovatie hangt af van de overige gebruikers van de betreffende ruimten en wordt naar rato berekend.

Naast de publieksfuncties en het ambtenarenapparaat wordt het Huis van de Stad ook aangewend voor de bibliotheek, muziekschool Trias, een café, Stichting Welzijn Rijswijk en het Sociaal Domein.

Het doel van het gezamenlijk gebruik van het Huis van de Stad is dat de verschillende gebruikers elkaar kunnen versterken. Hierom wordt bij het gebruik van het Huis van de Stad getracht om zoveel mogelijk ruimten zodanig in te richten dat deze ruimten door de verschillende partijen kunnen worden gebruikt.

De gemeente zal delen van het Huis van de Stad gaan verhuren aan de overige gebruikers. Voor de gemeente is het verhuren van de delen van het Huis van de Stad aan de overige gebruikers met btw het aantrekkelijkst. Bij het verhuren van ruimten met btw kan de gemeente op deze ruimten de btw op de investeringskosten van de renovatie verhalen bij de Belastingdienst.

Verhuur van onroerend goed is in beginsel een btw-vrijgestelde prestatie. Op verzoek van verhuurder en huurder kan de verhuur onder voorwaarden btw-belast geschieden. De belangrijkste voorwaarde is dat de huurder het onroerend goed aanwendt voor minimaal een 90% btw-belaste prestatie.

Voor muziekschool Trias geldt dat het verstrekken van muziekonderwijs aan jongeren tot de leeftijd van 21 jaar van rechtswege vrijgesteld is van btw. Muziekonderwijs aan volwassenen vanaf 21 jaar is wel belast met btw. Bij Trias wordt ongeveer 95% van de lessen aan jongeren gegeven en 5% van de lessen wordt gegeven aan volwassenen. Met als gevolg dat muziekschool Trias niet aan het 90% criterium voldoet om te kunnen opteren voor btw belaste verhuur.

De Stichting Welzijn Rijswijk verleent btw-heffing vrijgestelde prestaties en kan derhalve niet opteren voor btw belaste verhuur.

Het Sociaal Domein is onderdeel van de gemeente en volgt het btw regime van de gemeente.

Het Café is een commerciële exploitant en kan opteren voor btw belaste verhuur.

Het uitlenen van boeken tegen vergoeding wordt gezien als een btw belaste prestatie. Daarmee kwalificeert de bibliotheek zich als een huurder die voor btw belaste verhuur kan opteren.

Het gevolg is dat voor de ruimten die gebruikt gaan worden door de muziekschool Trias en de SWR er niet geopteerd kan worden voor btw belaste verhuur met als gevolg dat de gemeente de btw voor dat deel van de investeringskosten niet kan verrekenen. Deze btw vormt voor de gemeente een kostenpost.

Fiscale gevolgen exploitatie

Om het recht op aftrek van voorbelasting op de investeringskosten te bepalen, is het noodzakelijk een inschatting te maken van het gebruik van het Huis van de Stad. Met behulp van de tekeningen van de architect is er een inschatting (definitieve bouwtekeningen nog niet beschikbaar) gemaakt van het gebruik van het Huis van de Stad. Zo zijn er ruimten direct aan een gebruiker toebedeeld en tevens de ruimten voor gemengd gebruik vastgesteld. Doormiddel van invulling op basis van vierkante meters is er zo goed als mogelijk het beoogde gebruik van het Huis van de Stad bepaald en de omvang van het recht op aftrek van voorbelasting dat bij een dergelijk gebruik wordt vastgesteld. Zie bijlage 1.

Zoals eerder vermeld kan de gemeente de btw op de kosten voor de ruimten die zij zelf gaat gebruiken grotendeels verhalen bij het BCF, een deel bij de belastingdienst en slecht 3% van de btw zijn kosten voor de gemeente. Het Sociaal Domein is onderdeel van de gemeente en volgt het zelfde fiscale regime als de gemeente. De bibliotheek is een ondernemer en kan in die hoedanigheid opteren voor belaste verhuur. Dit betekent dat de gemeente alle btw op de kosten van de renovatie betreffende de ruimten van de bibliotheek kan verhalen bij de belastingdienst. Dit geldt ook voor de ruimte die het café gaat gebruiken. Voor de ruimten die gereserveerd zijn voor de muziekschool Trias en de SWR kan niet voor btw belaste verhuur geopteerd worden en deze btw op de renovatiekosten zijn extra kosten voor de gemeente.

Voor sommige ruimten zal een gemengd gebruik plaatsvinden, denk aan de raadzaal die ook als theaterzaal dienst gaat doen, het entree, gangen en de toiletten. Omdat sommige gebruikers wel en sommige gebruikers niet de btw kunnen verrekenen zal voor gedeelde ruimten een mengpercentage toegepast worden.

De bovenstaande theorie is cijfermatig uitgewerkt. In bijgaand excelbestand is een verdeling gemaakt van de verschillende etages en daarbij is aangegeven hoeveel m² elke gebruiker gebruikt. Op basis van deze verdeling samen met de wetenschap welke gebruiker de btw (geheel of gedeeltelijk) kan verrekenen is er een inschatting gemaakt van het btw gebruik. Uit de inschatting blijkt dat ongeveer 59% van het Huis van de Stad gebruikt gaat worden door de gemeente, 11% door de muziekschool, 9% door de bibliotheek, 3% door het café en de SWR en Sociaal Domein ieder 1%. De overige 16% van het gebouw wordt voor gemengde doeleinden gebruikt.

In het verlengde hiervan is becijferd dat het gebouw voor 62% voor BCF activiteiten wordt gebruikt, 21% voor ondernemers activiteiten en voor 17% voor btw vrijgesteld gebruik. Dit betekent dat bij een investering van ongeveer € 28 miljoen en een btw-component van € 5,9 miljoen er van de btw-component 17% niet verrekend kan worden met de belastingdienst. Dit nadeel bedraagt ca. € 1 miljoen.

Toekomstige fiscale ontwikkelingen

Verhuur+

Verhuur+ is het verhuren van ruimten met aanvullende diensten en inrichting aan wisselende gebruikers met een maximale verhuurtermijn van 30 dagen per jaar. Verhuur+ is met btw belast ongeacht de huurder. Dit zou een aantrekkelijke optie zijn om de ruimten van Trias en de SWR te verhuren via een Verhuur+ overeenkomst. Waarbij de gemeente zorgt voor de schoonmaak, bureau's, IT voorzieningen etc. Echter op dit moment is het struikelblok dat een huurder niet langer dan 30 dagen per jaar de ruimte mag huren en dat er wisselende gebruikers moeten zijn. Hier voldoen de SWR en Trias niet aan.

Er lopen een aantal rechtzaken tegen de aanvullende eisen omtrent duur van de huur en de wisselende gebruikers. Afhankelijk van de te verwachte jurisprudentie over verhuur+ is er wellicht in de toekomst wel een mogelijkheid om ruimten van het Huis van de Stad te verhuren met btw via een verhuur+ overeenkomst. De uitkomsten van de rechtzaken zullen met veel belangstelling worden gevolgd.

Conclusie

De gemeente kan op dit moment een groot deel (+/- 83%) van de btw kosten van de renovatie van het Huis van de Stad verrekenen met de belastingdienst. Het zelfde percentage geldt voor de toekomstige onderhoudskosten van de instandhouding van het gebouw bij gelijk blijvend gebruik.

Bijlagen

Bijlage 1

Huis van de Stad

Vierkante meters	Gemeente	Bieb	Trias	Café	Soc.Dom.	SWR	Mix	Totaal	Beschikbaar
Souterrain	63 m ²	771 m ²	760 m ²				860 m ²	2.453 m ²	2.453 m ²
Begane grond	356 m ²	261 m ²	364 m ²	347 m ²	64 m ²	90 m ²	893 m ²	2.374 m ²	2.374 m ²
Eerste verdieping	1.765 m ²		154 m ²				24 m ²	1.943 m ²	1.943 m ²
Tweede verdieping	2.235 m ²						0 m ²	2.235 m ²	2.235 m ²
Derde verdieping	2.211 m ²						0 m ²	2.211 m ²	2.211 m ²
Totaal	6.630 m²	1.031 m²	1.278 m²	347 m²	64 m²	90 m²	1.777 m²	11.216 m²	11.216 m²
	59 %	9 %	11 %	3 %	1 %	1 %	16 %	100 %	
	BCF	BTW	Kvh	BTW	Kvh	Kvh	Mix		

Mengpercentage

BCF	88 %				88 %	
BTW	9 %	100 %		100 %	9 %	
KVH	3 %		100 %		3 %	100 %

Gewogen

						Vast	Gewogen
BCF	52 %				0 %	52 % →	62 %
BTW	5 %	9 %		3 %	0 %	18 % →	21 %
KVH	2 %		11 %		0 %	14 % →	17 %
					1 %	84 %	100 %

Investering € 28 mln BTW € 5,9 mln

Op basis van 100% Gewogen

BCF	3,7	62%
BTW	1,2	21%
KVH	1,0	17%
€	5,9	100%

Bijlage 2

Raadsvoorstel



Bijlage 3

Tekening architect



Bijlage 4

Bouwtekening souterrain



Bijlage 5

Bouwtekening begane grond



Bijlage 6

Bouwtekening 1^e etage



Bijlage 7

Verdeling m2

