

29 SEP. 2020



Cranendonck

VERZONDEN

16 JULI 2020

Aan: de gemeenteraad

INGEKOMEN

16 JULI 2020

zaaknr.:

doc.nr.:

Ons kenmerk

1279012/1279029

Bezoekadres

Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Postadres

Postbus 2090
6020AB Budel
www.cranendonck.nl

Contactpersoon

Cécile Richaerts
T 0495 431 279
E c.richaerts@cranendonck.nl

Datum: 10 juli 2020

Betreft: Verantwoording financiële ontwikkeling De Borgh

Beste dames/heren,

De nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in onze gemeente is een feit: De Borgh. Een prachtige accommodatie en toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening voor de inwoners van Cranendonck. De Borgh is niet slechts een gebouw met een gemeenschapsfunctie. Met deze accommodatie kunnen onze inwoners, ondernemers, verenigingen, bedrijven en cultuurinstellingen de komende tientallen jaren vooruit. We kunnen inmiddels terugkijken op een geslaagde opening begin maart en een, na de versoepeling van de coronaregels, een eerste, succesvolle ingebruikname.

In deze raadsinformatiebrieven geven wij u op hoofdlijnen een totaalbeeld van het proces van verbouw/nieuwbouw van De Borgh, met mee- en tegenvallers en de daarbij behorende financiële impact.

Terugblik

In de periode 2015 - 2017 is er veel tijd en energie in gestopt om samen met de stichting en de gebruikers tot een definitief ontwerp van MFA De Borgh te komen. Bij de start in 2013 werd al duidelijk dat er veel verschillende inzichten bestonden over wat De Borgh zou moeten vertegenwoordigen. Al snel werd duidelijk dat het proces om tot consensus te komen langer zou duren dan vooraf gedacht. Door de verschillende inzichten en verwachtingen vanuit gebruikers, verenigingen en andere betrokkenen is op verschillende momenten bijgestuurd. Daarnaast is er veel overleg geweest met alle betrokkenen. In 2016/2017 kwamen we tot een beeld wat zoveel mogelijk bij ieders verwachting aansloot. Deze extra 2 tot 2,5 jaar die dit participatieproces in beslag nam, is steeds vanuit de gemeente begeleid en heeft de nodige capaciteit en urenbesteding gekost. Ook vanuit alle vrijwilligers en het bestuur van De Borgh.

Financiële ontwikkeling

Het bovenstaande heeft uiteindelijk ook weerslag gehad op de financiële ontwikkeling van het project vanwege marktwerking en prijsstijgingen in de bouw. Daarnaast zijn er, zoals bij iedere (ver-)bouw, ook onvoorziene kosten naar voren gekomen. Hierbij valt te denken aan het vinden van asbest op niet verwachte en/of niet zichtbare plaatsen, en juiste aansluiting vinden bij verbouw en nieuwbouw en voor zover mogelijk meegaan met mogelijkheden om tot een duurzame bouw te komen. Aanpassingen waren noodzakelijk in het kader van duurzaamheid, zoals het aanpassen van de W-installatie, die in het oorspronkelijke bestek niet volgens de gewenste normen van duurzaamheid waren. Om binnen de financiële kaders te blijven is steeds binnen het budget gekeken naar mogelijke oplossingen. Vloeroppervlaktes zijn verkleind, de post 'Onvoorzien - Bouwkosten' is ingezet en er is steeds gekeken naar de beste prijs/kwaliteitsverhoudingen bij materiaalkeuzes en bouwopties.

Dreigend tekort

De officiële start van de bouw was op 21 juni 2018. Door de eerdergenoemde vertragingen en enkele tegenvallers tijdens de bouw waren er overschrijdingen van het budget. Medio oktober 2018 werd duidelijk dat er een financieel tekort dreigde. Het college heeft toen direct de gemeenteraad geïnformeerd en een dringend verzoek gedaan om opdracht te geven alle aanpassingen, meevallers en tegenvallers, budgetneutraal uit te voeren. De aandacht richtte zich op de resterende projectbegroting door alle uitgaven en bouwwerkzaamheden nogmaals tegen het licht te houden. Dit leidde uiteindelijk opnieuw tot een forse bezuiniging op de bouwkosten. In mei 2019 kon de balans worden opgemaakt rondom De Borgh tot en met bouwfase 1. Er werd een tekort geconstateerd. In de periode van mei 2019 tot aan de oplevering van de bouw is het college verdergegaan met het zoeken naar financiële (beheers)mogelijkheden.

RIB december 2019

In december 2019 werd duidelijk dat het tekort niet verder ingelopen zou worden. De gemeenteraad is door middel van een raadsinformatiebrief in kennis gesteld over de actuele stand van zaken met betrekking tot de financiën van het project De Borgh. Op dat moment was het nog niet duidelijk of alle risico's zich uiteindelijk zouden manifesteren. Het college heeft aangegeven dat de eindbalans wordt opgemaakt bij de projectafsluiting en dat hierover wordt gerapporteerd via de P&C cyclus (Burap 2020).

Huidige stand van zaken

Inmiddels heeft de oplevering van het project plaatsgevonden en is het gebouw reeds enkele maanden in gebruik. Het moment is dan ook aangebroken om de financiële eindbalans op te maken. Ondanks de genomen maatregelen zijn niet alle tekorten weggenomen maar dankzij de maatregelen zijn de tekorten niet verder opgelopen. Ook zijn we binnen de risico's gebleven die in de raadsinformatiebrief van december 2019 zijn genoemd. Er zijn niet nog meer financiële uitlopers ontstaan die vooraf niet waren voorzien. Tevens ontstaat over de omvang van de niet-verrekenbare BTW steeds meer duidelijkheid. De gemeente is op dit moment in overleg met de Belastingdienst om de omvang van de niet-aftrekbare BTW af te stemmen.

Financiële ontwikkelingen Stichting De Borgh

Binnen het projectkrediet en het krediet voor de inrichting zijn een aantal kosten gemaakt op verzoek van of door de stichting waardoor er meerkosten zijn ontstaan. De gemeente en de stichting hebben de afspraak gemaakt om er samen uit te komen en het project succesvol af te sluiten. Dit betekent niet dat de gemeente alle kosten gaat dragen. De insteek van het college en de stichting is om de kosten te verdelen. Het wordt als een gezamenlijke verantwoordelijkheid gezien om het ontstane tekort op te lossen.

Krediet Inrichting

In september 2018 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van € 500.000 (lening aan stichting De Borgh) voor de financiering voor de inrichting. Er zijn door de stichting voor een bedrag van € 554.544 aan rekeningen bij de gemeente ingediend. Deze zijn door de gemeente aan de stichting uitgekeerd. Hierdoor ontstaat een verschil van € 54.544. De meerkosten voor aanschaf van de inrichting draagt de stichting zelf en wordt terugbetaald aan de gemeente.

Projectkrediet

Binnen het projectkrediet zijn meerkosten ontstaan op de onderdelen bouw, inrichting, advisering en tijdelijke huisvesting. Op het onderdeel bijkomende kosten is een restant bedrag opgenomen. De totale meerkosten zijn € 629.794 exclusief BTW (inclusief nog openstaande verplichtingen).

Het bovenstaand totaal is inclusief de oplossingsrichting die het college samen met de stichting hebben gekozen over de meerkosten ten aanzien van de inrichting. De afspraken houden in dat:

- het restant van het budget 'Inrichting gebouw' ten gunste van de stichting komt.
- de kosten voor de bouwkundige/installatietechnisch aanpassingen ten behoeve van de inrichting toevallen onder de bouwverantwoordelijkheid van de gemeente omdat deze onlosmakelijk met het gebouw - wat in eigendom is van de gemeente - verbonden zijn.
- het restant 'Tijdelijke maatregelen exploitatie De Borgh 2018' wordt uitgekeerd aan de stichting om de meerkosten van de exploitatie 2019 deels te kunnen compenseren.

Een en ander is uitgewerkt in de bijlage.

Niet-verrekenbare BTW

Voor niet-verrekenbare BTW is binnen het projectkrediet een stelpost opgenomen van € 185.000. Het afgelopen jaar is intensief met de Belastingdienst gesproken. De Belastingdienst heeft richtlijnen gegeven waar de gemeente samen met de stichting mee aan de slag is gegaan. Begin mei is een voorstel naar de Belastingdienst gestuurd waarin het meest gunstige scenario voor de BTW-schade is uitgewerkt. Inmiddels heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij op enkele onderdelen van ons voorstel een ander standpunt inneemt. De gevolgen van de standpunten van de Belastingdienst brengen wij momenteel in kaart. De verwachting is dat de opgenomen stelpost niet toereikend is. Een globale berekening geeft aan dat de extra BTW-schade bij benadering ligt tussen € 173.000 en € 523.000 (zie bijlage).

Corona

De scope van deze raadsinformatiebrief bij het project De Borgh zijn eventuele gevolgen van de coronacrisis is buiten beschouwing gelaten. Vanaf de opening van De Borgh op 6 maart jl. speelt corona.

Het bovenstaande zal worden meegenomen in het voorstel aan de gemeenteraad om in de Burap 2020 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor het krediet De Borgh.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris,

De burgemeester,

b.a.



Ir. J.A.G.M. van Aaken



F.A.P. van Kessel

PROJECTKREDIET

Budget (Kostensoort)	Begroot	Uitgave	Saldo
Bouwkosten	€ 4.472.798	€ 4.529.548	- € 56.750
Inrichting terrein	€ 101.500	€ 101.615	- € 115
Inrichting gebouw	€ 100.000	€ 144.563	- € 44.563
Advies/begeleidingskosten 2015-2020	€ 505.857	€ 901.354	- € 395.497
Vorbereidingskosten 2013-2014	€ 250.000	€ 274.418	- € 24.418
Bijkomende kosten	€ 104.368	€ 82.458	€ 21.910
Tijdelijke huisvesting	€ 110.000	€ 170.491	- € 60.491
Onvoorzien - bouwkosten	€ 35.542	€ 129.062	- € 93.520
Onvoorzien - bijkomende kosten	€ 24.592	€ 942	€ 23.650
Totaal (exclusief BTW)	€ 5.704.657	€ 6.334.451	- € 629.794

Bouw:

Meerkosten budgetten 'Bouwkosten' en 'Onvoorzien - bouwkosten' €56.750 + € 93.520 = € 150.270.

Inrichting:

Meerkosten budget 'Inrichting gebouw' € 44.563.

Advisering:

Meerkosten budgetten 'Advies- en begeleidingskosten' en 'Vorbereidingskosten 2013-2014' € 395.497 + € 24.418 = € 419.915.

Tijdelijke huisvesting:

Meerkosten budget 'Tijdelijke huisvesting' € 60.491.

Bijkomende kosten:

Restant budgetten 'Bijkomende kosten' en 'Onvoorzien - bijkomende kosten' € 21.910 + € 23.650 = € 45.560

NIET VERREKENBARE BTW

Omschrijving	BTW schade minimaal	BTW schade maximaal
BTW schade definitief (1)	€ 58.000	€ 58.000
BTW risico (2)		€ 150.000
Vergaderen		€ 32.000
Sport en spel		€ 103.000
Muziekruimte		€ 15.000
BTW schade voorlopig (3) (4)	€ 300.000	€ 500.000
Subtotaal	€ 358.000	€ 708.000
Gereserveerd	€ 185.000	€ 185.000
Totaal	€ 173.000	€ 523.000

Opmerkingen

1. De ruimte voor Cordaad, Zorg D4U, Buurtzorg, de huiskamer c.q. het Buuls Zitje en de bergingen voor het koor en harmonie worden btw-vrij verhuurd. De btw op de kosten die kunnen worden toegerekend aan de bouw van de btw-vrij verhuurde ruimten is een kostenpost. Geen recht op aftrek van btw via btw-aangifte. Geen recht op compensatie van btw via het BTW-compensatiefonds.
2. Worden de vergaderruimten in voldoende mate gebruikt voor vergaderen, financiële belang € 31.689. Wordt de sport/spelruimte voor 90% of meer gebruikt voor sport, financiële belang € 103.225. Wordt de muziekruimte voor 90% of meer gebruikt voor het verrichten van btw belaste dienstverlening, financiële belang € 14.847. Dan bestaat recht op aftrek van de btw via de btw-aangifte.
3. Gemeente zet in op alternatief model inzake exploitatie cultuurzaal. Stichting De Borgh exploiteert de cultuurzaal namens de gemeente Cranendonck. De cultuurzaal wordt voor 10% gebruikt voor publieke activiteiten en de gemeente kan € 50.000 aan btw compenseren bij het BTW-compensatiefonds. De cultuurzaal wordt voor 30% gebruikt voor met btw belaste activiteiten. De gemeente kan € 150.000 aan btw in aftrek nemen op de btw-aangifte. De cultuurzaal wordt voor 60% gebruikt voor btw-vrije activiteiten. Een bedrag van € 300.000 aan btw is een kostenpost. Kosten van € 500.000 aan btw naar € 300.000 aan btw. Gemeente heeft ongeveer € 200.000 minder aan btw-schade.
4. Definitieve BTW schade in afwachting van beslissing van de Belastingdienst en toekomstig gebruik.

VRAGEN INFORMATIEBIJEENKOMST

Vragen van Pro6 (Marie Beenackers):

1. De stichting van "de Borgh" heeft 500.000 euro krediet als lening van de raad gekregen voor financiering van de inrichting. Bij de gemeente is voor een bedrag van 544.544 euro aan rekeningen door de stichting ingediend. Hoe kan verklaard worden, dat de stichting het beschikbare krediet als lening zo fors overschreden heeft? Waarom hebben zij zich niet aan het gestelde financiële kader gehouden?

Antw: Er is een verschil ontstaan omdat er nog een administratieve verrekening moet plaatsvinden met de stichting. In de laatste fase van de bouw zijn door de stichting rekeningen ingediend met een totaalbedrag van € 554.544. Deze zijn door de gemeente aan de stichting betaald zodat zij aan hun betalingsverplichting konden voldoen. Omdat de rekeningen ten laste van het krediet inrichting zijn geboekt, ontstaat een administratief tekort. Met de stichting is afgesproken dat deze wordt terugbetaald aan de gemeente. Bij het afsluiten van het krediet is dan ook geen sprake meer van een overschrijding.

2. Tijdens de presentatie werden advies- en begeleidingskosten genoemd tussen 2015-2020 van 901.354 euro en voorbereidingskosten 2013-2014 van 274.418 euro.

- Kunnen we daaruit de conclusie trekken, dat de totale voorbereidingskosten uit de optelsom van deze 2 bedragen bestaat, zijnde: 1.175.772 euro?

Antw: De totale advies- en begeleidingskosten bedragen € 901.354 + € 274.418 = € 1.175.772. Dit zijn niet alleen voorbereidingskosten maar de advies- en begeleidingskosten van het gehele project inclusief uitvoering.

- Kunnen deze uitgaven nader gepreciseerd worden m.a.w. wat is waaraan uit gegeven?

Antw:

Voorbereidingskosten 2013-2014	Uitgave
Interne begeleiding gemeente (externe projectleider)	€ 261.746
Haalbaarheidsonderzoek	€ 40.835
Architect	€ 13.772
Overige adviseurs	€ 14.137
Correctie BTW 2013-2014	- € 56.072
Totaal	€ 274.418

Advies en begeleidingskosten 2015-2020	Uitgave
Interne begeleiding gemeente (externe projectleider)	€ 68.516
Interne begeleiding gemeente (projectleider/medewerkers)	€ 125.980
Bouwmanagement (extern)	€ 81.775
Architect	€ 204.900
Installatie adviseur	€ 62.933
Constructeur	€ 39.018
Grondonderzoek/funderingsadvies/terreininrichting	€ 29.544
Bouwfysica	€ 7.553
Juridisch advies	€ 22.266
Belasting advies	€ 33.843
Overige adviseurs	€ 25.026
Totaal	€ 901.354

3. Er staan in het gepresenteerde projectkrediet bijkomende kosten van 82.458 euro genoemd, onvoorziene bouwkosten van 129.062 euro en onvoorziene bijkomende kosten van 942 euro. Kan gespecificeerd worden welk bedrag naar asbestsanering is gegaan, welk bedrag aan akoestische aanpassingen en welk bedrag aan duurzaamheidsmaatregelen uitgegeven is, waardoor het 0 op de meter haalbaar werd? Uitgaande van het totaalbedrag van 212.462 euro.

Antw: De meerkosten van de asbestsanering, de akoestische aanpassing en de duurzaamheidsmaatregelen komen ten laste van de het budget 'Onvoorzien - bouwkosten'. Het betreft de volgende bedragen:

Aanpassing	Kosten
Asbestsanering	€ 68.965
Akoestische aanpassing	€ 169.691
Duurzaamheidsmaatregelen	€ 20.197
Totaal	€ 258.853

Het totaal van deze kosten zijn hoger dan de uitgaven op het budget 'Onvoorzien - bouwkosten' (€ 129.062). Dit komt omdat er op dit budget forse bezuinigingen zijn doorgevoerd van € 190.000.

Vragen van CDA (Hans Teklenburg):

1. Kunnen wij een uitsplitsing krijgen van de advies- en begeleidingskosten:

- Intern, gerelateerd aan de bouw en aan het proces
- Extern, gerelateerd aan de bouw en aan het proces

Antw: Zie vraag 2 Pro6

2. Is er bij de manier hoe de BTW regels zouden moeten worden toegepast ook gekeken naar hoe dit bij andere vergelijkbare projecten in de regio is geregeld? Denk hierbij bijvoorbeeld aan Het Perron in Heeze, Het Klooster in Nuenen, De Ruchte in Someren.

Antw: Bij het berekenen van de omvang van het recht op aftrek van btw via de btw-aangifte inzake de cultuurzaal is zoveel als mogelijk ook gekeken naar andere objecten en afspraken die de Belastingdienst elders heeft gemaakt. De informatie is echter niet openbaar en daarmee niet vrij toegankelijk.

Vragen van CDA (Carina Gimblett):

1. Hoe is er met eerdere jurisprudentie omgegaan?

Antw: De gemeente heeft bij het overleg eerdere jurisprudentie van de Hoge Raad betrokken. Zoals aangegeven bestaat met de Belastingdienst verschil van inzicht over de wijze waarop moet worden bepaald of aan het zogenoemde 90%-criterium is voldaan. Moet hierbij alleen het gebruik en de omzet van de cultuurzaal worden betrokken of kunnen het gebruik en de omzet van de cultuurzaal, de horeca, de bibliotheek en de vergaderruimte tezamen worden genomen. Ter zake van deze vraag bestaat nog geen jurisprudentie.

2. Wat is de beste verdeelsleutel om het gebruik te meten? (m2, omzet, uren?)

Antw: In beginsel wordt aan de hand van omzet getoetst of aan het 90%-criterium wordt voldaan. Is de omzet die wordt behaald met de exploitatie van de cultuurzaal voor meer dan 90% belast met btw. Echter als omzet niet aansluit bij daadwerkelijk gebruik zoals uren dan wordt teruggevallen op het gebruik aan uren. Dit laatste is het geval als verschillende tarieven voor het gebruik van de cultuurzaal worden gehanteerd. De gemeente heeft het gebruik van de cultuurzaal op basis van gebruiksuren verdeeld over btw-vrij gebruik en btw belast gebruik.

3. Wat doen je met leegstand? Hoe wordt dit toebedeeld naar verenigingen en/of commerciële gebruikers?

Antw: Leegstand wordt verdeeld over btw-vrijgesteld gebruik, btw-belast gebruik en publiek gebruik.