

Bijlage 2a. Toelichting financiën haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

In het raadsvoorstel "Haalbaarheidsonderzoek MFA De Korf" (kenmerk: L183791) worden de voorziene financiële gevolgen van de verschillende scenario's van het haalbaarheidsonderzoek weergegeven. In deze financiële bijlage wordt:

- I. toelichting gegeven op de financiële uitgangspunten bij het haalbaarheidsonderzoek. Dit vindt plaats op basis van de tabel in bijlage 2b;
- II. dekking aangegeven voor de in het raadsvoorstel aangevraagde budgetten;
- III. een voorlopig dekkingsvoorstel aangegeven voor uitvoering van het Duurzaamheidsscenario.

I. TOELICHTING FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN HAALBAARHEIDSONDERZOEK

A. Voorziene investeringsuitgaven

Geraamde investeringsbedragen zijn ontleend aan het in bijlage 1 van dit raadsvoorstel opgenomen rapport van BBN adviseurs dd. 19 juli 2018. De in het rapport vermelde bedragen zijn exclusief btw en inclusief prijspeilaanpassing naar het beoogde jaar van uitvoering (zoals toegelicht in het raadsvoorstel).

Nul-scenario (4jr):	uitvoering in het jaar 2018
Basis scenario renovatie (20jr):	uitvoering in het jaar 2019
Duurzaamheidsscenario renovatie (30jr):	uitvoering in het jaar 2019
Nieuwbouw (40jr):	uitvoering in het jaar 2022

De in het nul-scenario voorgestelde investering in ventilatie-kanalen is na oplevering van het rapport van BBN nog verhoogd (van € 202.000 naar € 242.000 incl. btw). Dit om de ventilatiekanalen in een later stadium te kunnen gebruiken bij een mogelijke renovatie van de Korf. Een tweede mutatie ten opzichte van het rapport van BBN betreft de hoogte van het investeringsbedrag voor het realiseren van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte (nieuwbouw scenario). In het rapport van BBN staat hiervoor een benodigde investeringsbedrag van € 900.000 aangegeven. Dit bedrag is echter inclusief btw. Bij de financiële doorrekening is uitgegaan van een bedrag van € 746.000 excl. btw. Bij de nieuwbouw varianten worden sloopkosten geactiveerd en afgeschreven als onderdeel van de vervaardigingsprijs.

B. Effect van btw op hoogte benodigde uitgaven

Vrijwel de gehele omvang van de geschetste investeringen in de Korf zijn vrijgesteld van btw. Dit houdt in dat de btw voor bijna 21% kostprijsverhogend doorwerkt in (de aanvraag van) gemeentelijke investeringsvormen. Het accommoderen van culturele activiteiten en schoolsport is op dit moment reeds vrijgesteld van btw. Met ingang van het jaar 2019 vervalt ook het recht op vooraf trek van btw rond de ter beschikkingstelling van sportaccommodaties aan sportverenigingen en overige gebruikers (verbreding van de btw-vrijstelling). Daarom zijn ook uitgaven op dit vlak verhoogd met 21% btw. Om het financiële nadeel dat voortvloeit uit de verbreding van de btw vrijstelling op te vangen kunnen gemeenten gebruik maken van een compensatieregeling. Dit is de zgn. specifieke uitkering stimulerende sport (SPUK). Aanspraak op de regeling is buiten de doorrekening van de financiële gevolgen van het haalbaarheidsonderzoek gehouden en wordt gemeente breed in de begroting gebracht. Indicatief kan wel meegegeven worden dat aanspraak op de specifieke uitkering bij uitvoering het Duurzaamheidsscenario leidt tot een voordelig effect in de gemeente brede budgetten ter hoogte van ca. € 5.000 - € 10.000 p/j ten opzichte van de nu gepresenteerde exploitatie-effecten. De btw werkt niet kostprijsverhogend over uitgaven die direct door de exploitant van de Korf gedaan worden én over de gemeentelijke investeringen die middels huur aan de exploitant worden doorberekend. In die gevallen kan de btw worden teruggevorderd door de gemeente. Uitgaven uit de nul-variant (geplande uitgaven nog in het jaar in 2018) zijn naar de huidige fiscale inregeling doorgerekend. Het kostprijsverhogende effect van de btw ligt in 2018 daarmee enigszins lager dan het effect in latere investeringsjaren. De benodigde investeringen in- en baten uit vanuit woningbouw en parkeervoorzieningen zijn exclusief btw opgevoerd. Deze transacties kunnen btw belast worden uitgeoefend. Dit houdt in dat de gemeente ook hier de btw kan terugvorderen.

C. Kapitaallasten

Afschrijvingslasten

Ten gevolge van nieuwe investeringen in de Korf nemen de kapitaallasten (afschrijving en rente) toe in de begroting. Afschrijvingslasten worden bij de renovatiescenario's berekend vanaf het jaar na ingebruikname van een actief. Rentelasten worden berekend over de aanwezige boekwaarde per aanvang van het kalenderjaar. Om de jaarlijkse afschrijvingslasten te kunnen bepalen zijn de investeringen uit het rapport van BBN nader gecategoriseerd:

- "achterstallig" onderhoud direct t.l.v. het resultaat,
- inrichting, afschrijving in 10 jaar,
- installaties, afschrijving in 15 jaar,
- bouwkundige investeringen en bijkomende ontwikkelkosten worden afgeschreven in 30 jaar. Bij het basis-scenario (planningshorizon 20jr) is v.w.b. de bouwkundige investeringen gerekend met een looptijd van 20 jaar.

Bijlage 2a. Toelichting financiën haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

Rentelasten

Bij gemeentelijke investeringen met een rente-effect van boven de € 5.000 p/j dient structureel dekking in de begroting te worden gevonden voor voorziene rentederving (notitie rentebeleid, mei 2017). Dit houdt in dat voor alle investeringsscenario's exclusief de nul-variant rente wordt toegerekend. Op het moment dat er feitelijk uitvoeringskrediet wordt aangevraagd voor een renovatie- dan wel een herontwikkelingsvariant wordt bekeken of het noodzakelijk is om externe financiering aan te trekken. Vooralnog wordt gerekend met een rentepercentage van twee procent over de boekwaarde. De doorrekening van de scenario's geeft de rente-effecten weer in het jaar na ingebruikname van de accommodatie. Volledigheidshalve wordt vermeld dat er geen rentebaten in het model zijn ingerekend over de baten uit verkoop van woningen of ondergrondse parkeervoorzieningen. In meerjarenperspectief zullen rentelasten dalen vanwege de aflopende boekwaarde van investeringen.

Het totaal van de rente en afschrijvingslasten dat voortkomt uit de investeringen in de verschillende scenario's staat in de tabel (onderdeel C) van bijlage 2b weergegeven.

D. Dekkingsmogelijkheden toename (structurele) kapitaallast

Kapitaallasten van nieuwe investeringen in de Korf dienen structureel gedekt te worden binnen de begroting. De onderstaande dekkingsmogelijkheden worden voorzien. Afhankelijk van de beoogde ingreep/investeringen kan de hoogte van de voorziene dekking variëren (zie tabel in bijlage 2b).

- verhoging van de jaarlijks door de exploitant aan de gemeente te betalen huur naar aanleiding van renovatie/herontwikkeling;
- besparing op energielasten. Potentiele besparingsmogelijkheden zijn ontleend aan het rapport van BBN adviseurs;
- besparing op gebouw gebonden onderhoud. Potentiele besparingsmogelijkheden zijn ontleend aan het rapport van BBN adviseurs;
- vrijval van afschrijvingslasten in de begroting doordat voorzieningen in de huidige Korf worden afgeboekt (wisselt per investeringsscenario);
- € 33.000 structureel beschikbaar met ingang van het jaar 2021 doordat kapitaallasten van voorgaande renovatiekredieten op dat moment vrijvallen in de begroting;
- inzet reservering middelen Nieuw Beleid 2018: gemeentelijk kostenaandeel in renovatie van de buitenzijde van de Korf en het aanbrengen van een scheiding tussen horeca en sport, dit komt neer op een totaalbedrag van € 13.000 p/j;
- gespaarde middelen uit groot onderhoud kunnen naar de reserve dekking kapitaallasten economisch nut worden overgeheveld teneinde een deel van de nieuwe kapitaallasten vanuit deze reserve te dekken. Per scenario wisselt de hoogte van de gespaarde MJOP gelden:

○ nul-scenario	€ 28.000
○ basis scenario renovatie	€ 382.000
○ duurzaamheidsscenario renovatie	€ 382.000
○ nieuwbouwscenario's	€ 700.000

In het rekenmodel worden de gespaarde onderhoudsgelden gebruikt om gedurende de duur van het toekomstscenario een deel van de ontstane kapitaallasten te dekken. De jaarlijkse onttrekking aan de reserve dekking kapitaallasten economisch nut is opgenomen in de tabel in bijlage 2b.

- inzet incidentele bate uit verkoop van woningen (nieuwbouwscenario's met woningbouwontwikkeling): de voorziene incidentele bate uit verkoop van woningen wordt gestort in de reserve dekking kapitaallasten economisch nut en gedurende de planperiode (40jr) ingezet om kapitaallasten te dekken;
- inzet incidentele uit bate uit verkoop van ondergrondse parkeervoorzieningen (nieuwbouwscenario); idem als verkoop van woningen: bate wordt gespreid aangewend (40jr) om de kapitaallasten voortkomende uit investering herontwikkeling te dekken.

E. Aanvullend benodigde structurele dekking

De kapitaallasten (rente + afschrijving) voortkomend uit renovatie- of nieuwbouw van de Korf overstijgen het totaal van de voorziene structurele dekkingsmogelijkheden. Het saldo resulteert in de aanvullend benodigde begrotingsruimte bij keuze voor één van de scenario's uit het haalbaarheidsonderzoek.

F. Incidentele gevolgen

Naast structurele begrotingseffecten doen er zich per scenario ook incidentele budgettaire effecten voor. De incidentele gevolgen mogen niet geactiveerd worden en dienen in één maal direct te worden gedekt vanuit de begroting.

- Bij ieder scenario zal – afhankelijk van de ingrepen aan de accommodatie - een deel van de boekwaarde van de Korf moeten worden afgeboekt. Bij uitvoering van het basis scenario in 2018 blijft dit beperkt tot een desinvestering van € 4.000 (verwijderen deel van vloerisolatie). Bij nieuwbouw wordt de totale som aan af te boeken boekwaarde geraamd op ca. € 145.000.
- Voor het verhelpen van achterstallig onderhoud of meer kleinschalig onderhoud dat niet in het MJOP is voorzien dient cfm. het BBV direct budget te worden vrijgemaakt in de begroting. Dit mag

Bijlage 2a. Toelichting financiën haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

niet worden geactiveerd. Het is gangbaar om beide zaken dit direct ten laste van het resultaat van het lopende begrotingsjaar te brengen.

II. DEKKING VAN DE IN HET RAADSVORSTEL AANGEVRAAGDE BUDGETTEN

Voorbereidingskrediet ad. € 125.000

het nu aangevraagde voorbereidingskrediet ad. € 125.000 maakt onderdeel uit van de totaal voorziene investeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario. De raad wordt voorgesteld de afschrijvingslasten van dit voorbereidingskrediet in de begroting op te nemen op het moment dat de raad een uitvoeringskrediet van het Duurzaamheidsscenario beschikbaar stelt. Dit betekent dat op dit moment nog geen dekking hoeft te worden vrijgemaakt in de begroting. In het geval er – na uitvoering van activiteiten uit het voorbereidingskrediet – onverhoopt géén uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld voor uitvoering van het Duurzaamheidsscenario dan zullen de gedane uitgaven op het nu aangevraagde voorbereidingskrediet ten laste worden gebracht van de reserve toevoeging exploitatie.

Herstel betonvloer ad. € 69.000

herstel van de betonvloer betreft een vorm van achterstallig onderhoud. Voorgesteld wordt om dit onderhoud nog in het jaar 2018 uit te voeren (€ 65.000). Daarnaast dient er een beperkt bedrag aan boekwaarde te worden afgeboekt (vloerisolatie ad. € 4.000). Bij uitvoering van het herstel in 2018 dient direct dekking te worden aangewezen voor het herstel. De raad wordt voorgesteld het incidenteel benodigde budget voor herstel van de betonvloer ad. € 69.000 te dekken uit de algemene reserve, flexibel deel.

III. VOORLOPIG DEKKINGSPLAN DUURZAAMHEIDSSCENARIO

Bij een voorkeur voor het Duurzaamheidsscenario wordt de raad – in een later stadium - gevraagd een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Op dat moment zal ook een dekkingsplan vast moeten worden gesteld voor de realisatie van duurzaamheidsvariant. De financiële gevolgen van de variant kunnen ontleend worden aan het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek. Structurele dekking kan naar huidige inzichten gedeeltelijk komen uit de begrotingsruimte die na de verwerking van mutaties uit de uitwisselingsrondes van het CUP nog in de gemeentelijke begroting resteert.

De voorziene investering van het Duurzaamheidsscenario bedraagt € 4.702.000. Bij investering en ingebruikname van de gerenoveerde accommodatie in het jaar 2019 leidt dit tot kapitaallasten in het jaar 2020. In het geval de accommodatie in 2020 in gebruik wordt genomen ontstaat er een aanvullende dekkingsbehoefte met ingang van het jaar 2021. Het jaar van ingebruikname is bepalend voor de start van de afschrijvingslasten. Voor nu wordt uitgegaan van (her)ingebruikname van de Korf in het jaar 2019.

€ 299.000 jaarlijkse kapitaallasten vanaf het jaar 2020

€ 114.000 voorziene dekkingsmogelijkheden conform haalbaarheidsonderzoek

€ 185.000 nog in begroting benodigde structurele dekking voor Duurzaamheidsscenario

Ook zal er incidenteel budget beschikbaar dienen te worden gesteld voor:

€ 15.000 afboeken deel resterende boekwaarde MFA de Korf na uitgevoerde maatregelen 2018

€ _____ pm bijkomende incidentele kosten

€ 15.000 nog benodigde incidentele dekking 2019

Onderstaande tabel laat zien hoe de begrotingspositie van de gemeente zich naar huidige inzichten ontwikkelt als besloten wordt om in het jaar 2019 het Duurzaamheidsscenario uit te voeren. Het begrotingsresultaat wordt nog beïnvloed door effecten uit de septembercirculaire. Daarnaast kan ook de begrotingsopstelling 2019-2022 nog zorgen voor afwijkingen ten opzichte van het hier gepresenteerde begrotingsresultaat. Uit onderstaande tabel kan opgemaakt worden dat in meerjarenperspectief (begrotingsjaar 2022) de financiële gevolgen van de renovatie nagenoeg binnen de kaders van de begroting kunnen worden opgevangen. Echter, in de jaren 2020 en 2021 zal (incidenteel) aanvullende dekking moeten worden gevonden om het Duurzaamheidsscenario mogelijk te maken.

	2020	2021	2022
Begrotingsresultaat CUP 2018-2022	€ 8.400	€ 131.600	€ 177.900
Structurele gevolgen Duurzaamheidsscenario	€ -185.000	€ -185.000	€ -185.000
Saldo begroting	€ -176.600	€ -53.400	€ -7.100
Bijkomende incidentele lasten Korf	€ 0	€ 0	€ 0
Aanvullend benodigde dekking in begroting	€ 176.600	€ 53.400	€ 7.100

Bijlage 2a. Toelichting financiën haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

Een definitief dekkingsplan wordt opgesteld bij de kredietaanvraag. Om een voorkeur uit te spreken voor het duurzaamheidsscenario dient er wel zicht te zijn op een realistisch dekkingsplan. Hiervoor zijn de volgende opties in beeld:

- de benodigde incidentele dekking voor de jaren 2020 en 2021 kan worden gevonden in de aanwending van de reserve toevoeging exploitatie. Dit is in lijn met het dekkingsplan zoals opgesteld voor het CUP.
- de structurele middelen vanaf het jaar 2022 kunnen, indien de begroting onvoldoende ruimte biedt, worden gedekt ten laste van de ruimte nieuw beleid die voor de jaren 2020-2022 voor € 50.000 per jaar in de begroting is opgenomen.