

Bijlage 2a. Toelichting financiën rapport BBN haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

In het concept 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 toelichting gegeven op de financiële doorrekening bij het door BBN uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek.

A. Voorziene investeringsuitgaven haalbaarheidsonderzoek BBN

Financiën scenario's Haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf	nul scenario	renovatie basis	renovatie duurzaamhe id	nieuwbouw + woningbouw + bovengron ds parkeren	nieuwbouw + woningbouw + ondergronds parkeren	nieuwbouw zonder woningbou w
levensduurverlenging	4 jaar	20 jaar	30 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar
<u>voorziene uitgaven/inkomsten:</u>						
investering in accommodatie	€ 242.000	€ 2.949.000	€ 4.702.000	€ 10.716.000	€ 10.716.000	€ 10.968.000
direct noodzakelijk onderhoud	€ 107.000	-	-	-	-	-
afboeken boekwaarde de Korf aanleg	€ 4.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
parkeervoorzieningen	-	-	-	€ 746.000	€ 2.870.000	-
bate verkoop parkeervoorz.	-	-	-	-	€ - 1.500.000	-
bate uit verkoop woningen	-	-	-	€ - 1.400.000	€ - 1.400.000	-
compensatie exploitant de Korf	-	-	-	pm	pm	pm
tijdelijke huisvest., verhuizing	-	-	-	pm	pm	pm
<u>dekking benodigd incidenteel:</u>						
direct noodzakelijk onderhoud	€ 107.000	-	-	-	-	-
afboeken boekwaarde	€ 4.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
compensatie exploitant de Korf	-	-	-	pm	pm	pm
tijdelijke huisvest., verhuizing	-	-	-	pm	pm	pm
totaal benodigd incidenteel	€ 111.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 145.000	€ 145.000	€ 145.000
<u>dekking benodigd structureel:</u>						
kapitaallast uit investering	€ 16.000	€ 225.000	€ 299.000	€ 688.000	€ 783.000	€ 667.000
voorzien dekking	€ -16.000	€ -94.000	€ -114.000	€ -197.000	€ -235.000	€ -162.000
resteert structureel te dekken	€ 0	€ 131.000	€ 185.000	€ 491.000	€ 548.000	€ 505.000

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 inclusief btw en inclusief prijspeil aanpassing naar het beoogde jaar van uitvoering. Kosten van aanpak van de betonvloer is niet in de gepresenteerde cijfers opgenomen.

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 in dit model sloopkosten geactiveerd en afgeschreven als onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Bijlage 2a. Toelichting financiën rapport BBN haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

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 investeringsbestedingen. 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. Uitgaven uit de nul-variant (geplande uitgaven nog in het jaar in 2018) zijn naar de fiscale inregeling anno 2018 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 uitgevoerd. 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.

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 uitvoeringsschuld wordt aangevraagd voor een renovatie- dan wel een herontwikkelingsvariant wordt bekeken of het noodzakelijk is om externe financiering aan te trekken. Vooralsnog 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 voortvloeit 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;

Bijlage 2a. Toelichting financiën rapport BBN haalbaarheidsonderzoek MFA de Korf

- 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:

o nul-scenario	€ 28.000
o basis scenario renovatie	€ 382.000
o duurzaamheidsscenario renovatie	€ 382.000
o 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 niet worden geactiveerd. Het is gangbaar om beide zaken dit direct ten laste van het resultaat van het lopende begrotingsjaar te brengen.