

Memo

AAN	Raads- en steunfractieleden
VAN	Saskia Bosman
ONDERWERP	memo naar aanleiding van het technisch spreekuur Vastgoed d.d. 10 juni 2016
DATUM	14 juni 2016
KOPIE AAN	College van B&W, Griffie, Cor Slijkhuis, Sietske Wolf, Ed Stijnen
REGISTRATIENUMMER	1527365/14867

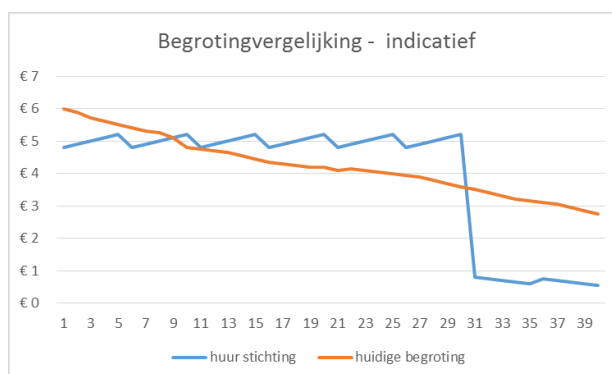
In de voorbespreking en de technische spreekuren over de bezuiniging vastgoed zijn een aantal (technische) vragen gesteld met politieke impact. Met deze memo worden de antwoorden op deze vragen weergegeven.

Hoe structureel is de bezuiniging?

Het grootste verschil tussen de huur die de gemeente betaalt aan de stichting en de kosten op de huidige begroting wordt verklaard door het verschil in afschrijvings-methodiek. Bij de lineaire systematiek van de huidige begroting (rode lijn) lopen de kosten langzaam af. In de eerste jaren na de investering zijn de toegerekende kapitaallasten het hoogst, in de laatste jaren het laagst. In de methodiek van de stichting wordt een vaste huur in rekening gebracht, gebaseerd op de annuïtaire lening die de stichting heeft afgesloten. Daardoor komt er over een periode van minimaal 30 jaar ongeveer hetzelfde bedrag op de begroting te staan.

In de systematiek van de Stichting (blauwe lijn) wordt ten opzichte van onze begroting (rode lijn) in de eerste periode een bezuiniging gerealiseerd van ruim € 8 ton (het eerste jaar zelfs 1,2 miljoen). Door het 'recht trekken' van de kapitaallasten bij de stichting is er op de (indicatieve) meer-jaren doorrekening rondom jaar 30 minder investeringsruimte ontstaan dan bij de gemeentelijke systematiek (ongeveer 1,5 miljoen). Daar staat tegenover dat vanaf jaar 31 de investeringsruimte weer ruimschoots toeneemt.

Het egaliseren van de kosten heeft geen grote nadelen waar de gemeente in de komende tientallen jaren last van krijgt. De beperking van de vrijkomende investeringsruimte op termijn is geen probleem binnen de begroting en geen probleem voor de vastgoedportefeuille, ook niet over 40 jaar. In de huurprijs van de stichting wordt namelijk wel voldoende rekening gehouden met groot- cq levensduur verlengend onderhoud (die in de gemeentelijke systematiek geactiveerd zouden worden en dus tot nieuwe kapitaallasten zouden leiden). Omdat na 30 jaar de lening is afgelost kan vanaf dat moment, met hetzelfde huurbedrag, een volledige herinvestering worden gedaan, in het gebouw of een ander gebouw. Dit kan alleen na gemeentelijke besluitvorming.



Vanuit het oogpunt van de gemeentelijke begroting is deze bezuiniging 'structureel' omdat de kosten voor vastgoed, bij gelijkblijvend beleid, op termijn niet oplopen. De gemeente kan dus met deze bezuiniging op de lange termijn een dekkend perspectief laten zien.

Besturing

Bij de antwoorden op eerdere technische vragen heeft u de statuten van de huidige Stichting Accommodatiebedrijf Culemborg ontvangen. Deze statuten zijn opgesteld ten behoeve van de Brede School West. Er is rekening mee gehouden dat zij ook kunnen dienen als statuten voor de bredere Stichting Accommodatiebedrijf Culemborg. De statuten moeten echter nog op één onderdeel gewijzigd worden: De Raad van Toezicht.

De besturing van de stichting zal effectief en goed werkbaar ingericht moeten worden. Bovendien zal de besturing van de Stichting moeten passen bij de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden uit de gemeentewet. Daaruit voortvloeiend zullen de statuten zo worden aangepast dat de Raad van Toezicht benoemd wordt door de Gemeenteraad van de gemeente Culemborg. Hiervoor zijn nog geen mensen voorzien of benaderd.

Daarnaast zal bij de verdere uitwerking van de stichting ook de besturingssystematiek worden bepaald. Deze besturingssystematiek zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter bespreking en besluitvorming. Onderdelen van de besturing zijn ook de (bij)stuurmomenten en de te leveren stuurinformatie.

Belasting risico's

Naast de risico's die benoemd zijn in het raadsvoorstel wordt bij de inrichting ook rekening gehouden met het potentiële risico onvoorziene belasting te moeten betalen. Dat risico is zeer beperkt, en waar nodig zijn beheersmaatregelen genomen. Hieronder een toelichting per belasting-type:

Vennootschapsbelasting

Allereerst zal het betalen van vennootschapsbelasting voor de stichting geen tekort of probleem met zich meebrengen. Ook wanneer de stichting volledig vennootschapsbelasting-plichtig is, kan de bezuiniging worden gehaald. De stichting heeft als kenmerk dat zij geen of minimale winst maakt, omdat het de doelstelling is de huurprijs voor de gemeente zo laag mogelijk te houden. Daardoor zal de te betalen vennootschapsbelasting zeer beperkt zijn.

Voor de onderwijsportefeuille en de panden die bij de gemeente in gebruik zijn zonder commerciële verhuur, is de stichting vrijgesteld van het betalen van vennootschapsbelasting. Dit geldt ook voor de sportaccommodaties, een deel van onze welzijnsgebouwen en monumenten. Als er wél sprake is van een vorm van een commerciële huurder, dan is het mogelijk (niet zeker) dat de stichting voor dat pand vennootschapsbelasting moet betalen.

Dit vraagstuk zou kunnen gaan spelen bij de Salaamander en de Kinderboerderij. Voor deze panden zal nog nader worden besproken met de belastingdienst wat de best passende vorm is. Er zijn al verschillende oplossingen voor dit vraagstuk uitgewerkt voor andere gemeenten en er zijn verschillende oplossingen mogelijk.

Bovenstaande panden zullen pas worden overgedragen wanneer duidelijk is of er vennootschapsbelasting voor betaald moet worden, en welke constructie daarbij het best passend is.

Overdrachtsbelasting

We zijn bij de overdracht van onze panden overdrachtsbelasting verschuldigd. Met de doorrekening van de overdracht naar de stichting en de bezuiniging is hiermee volledig rekening gehouden. Mochten de panden ooit terugvallen naar de gemeente dan is er niet opnieuw overdrachtsbelasting verschuldigd.

BTW

De stichting is BTW-plichtig en dat is ook meegenomen in onze berekeningen. Dit zal mogelijk ook optreden bij de detachering van personeel. In de stichting wordt gerekend met de kosten voor personeel, inclusief BTW. De gemeente kan deze BTW mogelijk niet aftrekken, maar krijgt de rekening inclusief BTW vergoed door de stichting. Hierdoor rest er voor de gemeente geen probleem.

Vervolg

In de periode na besluitvorming wordt:

- De splitsing tussen vastgoed en facilitair beheer afgerond, inclusief ontvlechting uit de begroting;
- De doorrekening per pand en per type vastgoed inzichtelijk gemaakt;
- De voorbereiding gedaan voor de overdracht per type of per groep panden;
- De statuten aangepast en het bestuur en de Raad van Toezicht benoemd;
- De werkprocessen en het administratief systeem van de stichting ingericht.
- Personeel verder opgeleid;
- Aansluiting op de gemeentelijke treasury gemaakt;
- En de gebruikers geïnformeerd (ook al verandert er voor hen nog niets).

Vervolgens wordt de daadwerkelijke overdracht (in delen) van de portefeuille voorgelegd aan de gemeenteraad. Doelstelling is de eerste substantiële overdracht in de tweede helft van 2016 te doen, om daarmee de eerste bezuiniging te realiseren. Na de overdracht van het op dit moment voorziene deel van de portefeuille kan ook opnieuw worden overwogen wat de beste oplossing is voor de monumenten.

Ook wordt in 2017 vanuit de beleidsvelden een nieuw accommodatiebeleid opgesteld, waarbij de gebruikers zullen worden betrokken.

Op termijn zullen ook de (grotendeels) administratieve taken van onderverhuur door de stichting worden uitgevoerd, in navolging op de Kadernotie gemeentelijk maatschappelijk vastgoedbeheer (april 2015). Dit zal niet eerder gebeuren dan dat de eerste gewinning heeft plaatsgevonden, en het nieuwe accommodatiebeleid wordt ingevoerd.

Conclusies

Uit bovenstaande en de eerder stukken kan geconcludeerd worden dat:

- invoeren van de stichting leidt tot een kwaliteitsverbetering in het vastgoedbeheer;
- de bezuiniging van 8 ton wordt gerealiseerd, en is in termen van de gemeentelijke begroting structureel;
- de bezuiniging op lange termijn geen problemen oplevert voor de gemeente of het vastgoed;
- er wel een periode zal zijn waarin er minder nieuwe ruimte ontstaat in de gemeentelijke begroting (rondom jaar 25);
- het risico op belasting-tegenvallers beperkt zijn en beheerst worden;
- het besturingsmechanisme nog besproken wordt met de Raad;
- de statuten van de huidige Stichting Accommodatiebedrijf Culemborg worden aangepast zodat de Gemeenteraad de Raad van Toezicht kan benoemen.
- het accommodatiebeleid in 2017 wordt aangepast, waarmee ook beleidsmatige sturing beter mogelijk wordt.