

Aan de leden en duoburgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk
Uw brief
Onderwerp: Antwoorden vragen cie Mens &
Maatschappij inzake huisvesting
FB/ROC/ZW

Ons kenmerk U15-016250
Beh. door H.F. Meerbeek
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Vastgoed &
Grondzaken

Datum **22 SEP. 2015**
Doorkiesnr. 0164-277231
Bijlage(n)

Geachte leden en duo-burgerleden,

Bij de behandeling van het raadsvoorstel "Huisvesting voor het ROC-West-Brabant en Omroepstichting ZuidWest in combinatie met het Facilitair Bedrijf in een gebouwencomplex in de Geertruidapolder" in de commissie Mens & Maatschappij van 15 september 2015, is toegezegd de beantwoording van financieel-technische vragen schriftelijk aan u te doen toekomen. Een deel van deze vragen is al gesteld voorafgaand aan de behandeling in de commissie Mens & Maatschappij.

Vragen van de VVD-fractie per e-mail van 6 september 2015

Vraag 1: Vooral een beschrijving van de aanleiding voor de wijziging wordt genoemd. Plus wat tekeningen. Ik mis een korte uiteenzetting wat er voor de 2,8 mln. meerkosten fysiek extra wordt gerealiseerd. Dus naast de maatschappelijke doelen een toelichting waarmee een beeld valt te vormen waarom een toename van 2,8 mln. een redelijk bedrag is dat in verhouding staat tot wat er bouwkundig wordt gerealiseerd. Met dit raadsvoorstel zie je de maatschappelijke doelen vrij aardig toegelicht, maar kun je niet nagaan of de kosten redelijk zijn ingeschat. Graag een nadere toelichting.

Vraag 2: Eveneens een toelichting in welke mate er efficiency voordelen zijn, door gezamenlijk gebruik van het pand. M.a.w. er vindt hier een gecombineerd initiatief plaats. Dat geeft niet alleen maatschappelijke voordelen, maar ik kan me voorstellen dat ook vloeroppervlak gedeeld kan worden. Daarmee wordt het gebouw effectiever gebruikt.

Antwoord op vraag 1 en 2:

Ter nadere toelichting op de tekst van het RVB15-0045, bladzijde 4, tweede alinea onder uitwerking voorstel en bijlage 1 (vlekkenplan):

Het op het vlekkenplan aangegeven deel van de gemeenschappelijke huisvesting met gele kleur heeft nagenoeg dezelfde omvang en inhoud als de nieuw te bouwen loods 'bouwen en sjouwen' voor het FB volgens RVB13-0121. De ruimte voor voorzieningen (kantoor/administratie, overlegkamer, kantine, toiletten, kleedruimte, bergingen en magazijnen) is 'ingeruild' voor een praktijkruimte die voornamelijk door ROC en Zuidwest TV worden gebruikt. Deze praktijkruimte is in de loods van het FB opgenomen vanwege de benodigde hoogte. De bestaande loods (thans in gebruik bij het FB en het ROC) zal in het voorstel RVB15-0045 worden verbouwd als studioruimte en magazijn. Daarnaast zijn theorie- en praktijklokalen voorzien, radiatorruimtes voor ZuidWest FM, alsmede facilitaire ruimtes en ruimtes voor algemeen gebruik (kantoor, keuken, kantine, receptie, e.d.). De meerkosten ad € 2,8 mln. zijn derhalve het gevolg van de noodzaak tot verbouwen van de bestaande loods FB+ROC en de nieuwbouw van radiatorruimtes, theorie- en praktijklokalen en

algemene ruimtes en voorzieningen. De ruimtes voor theorie en praktijklokalen zijn ter vervanging van de bestaande units van het ROC (die in slechte staat verkeren).

Overigens zijn de kosten niet ingeschat maar geraamd op basis van het schetsontwerp (vlekkenplan, een gemeenschappelijk programma van eisen en de artist impression) op het niveau van elementen. In bijlage 1 is door middel van kleuren aangegeven wie de (hoofd)gebruikers zijn. Het soort gebruik is in de betreffende ruimte aangegeven:

- geel : Facilitair Bedrijf
- blauw : ROC-West-Brabant
- rood : Omroepstichting ZuidWest

Het gemeenschappelijke gebruik van ruimtes is aangegeven in licht- en donkergroen door toepassing van arcering.

Voorbeelden bij arcering:

- praktijkruimte ('bouwen en sjuwen loods'): de hoofdgebruiker is ROC, medegebruiker is ZuidWest TV;
- in bestaande loods; studio ZWTV: hoofdgebruiker is Omroepstichting ZuidWest, medegebruiker is ROC;
- eerste verdieping: instructielokaal noordoostzijde gebouw; hoofdgebruiker ROC, medegebruikers: FB en ZWTV.

Het beschikbare vloeroppervlak op de begane grond en de verdieping wordt derhalve voor een groot deel (ongeveer de helft) gemeenschappelijk gebruikt. Het gemeenschappelijk gebruik van bij voorbeeld het magazijn gaat verder dan het opstapelen van materialen, gereedschappen e.d. Tussen partijen zijn afspraken gemaakt over gemeenschappelijk gebruik van deze materialen en gereedschappen en het beheer van het magazijn. Er is tijdens het haalbaarheidsonderzoek onderzocht hoe het gebouw zo effectief mogelijk kan worden gebruikt.

Vraag 3: BTW risico FB. Graag een nadere toelichting hierop, met in elk geval het volgende:

- hoe zit dit in elkaar;
- waar komt het bedrag van € 500.000 vandaan;
- waarom neemt dit in 10 jaar af;
- waarom is er een risico dat het FB niet meer kan voldoen aan de eisen voor BTW teruggave.

Antwoord vraag 3: Voor het gedeelte van het complex dat zal worden verhuurd aan het FB kan worden geopteerd voor een BTW-belaste huur als de ruimte voor minimaal 90% wordt gebruikt voor belaste prestaties. Bij de huidige (bestaande) loods FB+ROC is voor het FB-gedeelte ook een belaste huur overeengekomen met het FB. De BTW op een (evenredig) deel van de investering kan dan worden teruggevorderd en daarmee drukt het de totale investering. Er gaat op dat moment wel een herzieningsperiode lopen van 10 jaar. Mocht in de loop van deze 10 jaar het belast verhuurde deel van het pand niet meer voor minimaal 90% gebruikt worden voor belaste prestaties, dan zal de teruggevorderde BTW alsnog over de resterende periode moeten worden terugbetaald aan de belastingdienst.

Een voorbeeld:

Als zich dit na 3 jaar voordoet, moet er nog 7/10 van de in eerste instantie teruggevorderde BTW worden terugbetaald. Het risico neemt dus af naar 0 in 10 jaar tijd. De situatie kan zich voordoen als het FB het gebruik van het pand wijzigt. (bijv. onderverhuur aan niet belaste activiteiten onderbrengt), er een andere huurder komt dan het FB die niet kan opteren voor belaste verhuur of de belastingdienst bepaalde activiteiten van het FB niet langer als belaste prestatie ziet zodat ze niet meer voldoen aan het 90%-criterium. Het bedrag van ca. € 500.000 is de BTW op de totale investering voor de huisvesting FB (incl. Blokstallen 3).

Vragen van de CDA-fractie per e-mail van 15 september 2015

Vraag 4: Graag zouden wij de financiële onderbouwing zien van dit raadsvoorstel waaronder de huren die er in de toekomst door de verschillende partijen moeten worden betaald en hoe zij denken, de garanties, om deze huren en overige kosten te kunnen betalen.

Antwoord vraag 4: Ten aanzien van de huren het volgende:

- Facilitair Bedrijf:
 - huurovereenkomst 10 jaar
 - jaarlijkse huursom € 158.000 excl. BTW
 - opteren voor BTW-belaste huur
 - jaarlijkse indexatie conform CPI
 - geen 3 maanden waarborgsom
- Omroepstichting ZuidWest:
 - huurovereenkomst 10 jaar
 - jaarlijkse huursom € 17.000
 - geen BTW-belaste huur
 - jaarlijkse indexatie conform CPI
 - 3 maanden waarborgsom
- ROC-West-Brabant:
 - huurovereenkomst 15 jaar
 - jaarlijkse huursom € 180.000
 - jaarlijkse indexatie conform CPI
 - geen BTW-belaste huur
 - bij een onvoorziene afname van het aantal studenten kan de huurprijs worden aangepast. Na aanvang wordt iedere twee jaar het studentenaantal geteld waarbij een daling van het studentenaantal van 10% of meer leidt tot een evenredige aanpassing van de huurprijs. De huurprijs kan dalen tot een minimum van € 140.000 (voor indexatie). Deze minimum huur wordt tevens jaarlijks geïndexeerd o.b.v. CPI.
 - na 10 jaar heeft ROC eenmalig de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen als het aantal studenten dat op dat moment staat ingeschreven voor de PET-opleiding minder is dan 100.

Qua garanties en zekerheden zullen wij met het ROC en ZuidWest TV een waarborgsom overeen komen ter grootte van 3 maanden. Het ROC staat bekend als een solvabele partij, maar uiteraard zal bij de uiteindelijke contractvorming hier nog een check op plaatsvinden. Ook bij de Omroepstichting ZuidWest zal een solvabiliteitscheck onderdeel uitmaken van de procedure bij contractvorming.

Een andere belangrijke zekerheid die wordt gesteld, is dat er voor de definitieve gunning in de aanbesteding van de nieuwbouw een getekende huurovereenkomst moet zijn in het geval van het ROC en Omroepstichting ZuidWest . Hiermee zijn met betrekking tot deze partijen de huurovereenkomsten vastgelegd.

Vragen van de CDA-fractie per telefoon op 15 september 2015

Vraag 5: Een vraag over de zonnepanelen.

Antwoord vraag 5: Het plan is het dak van het te bouwen complex ter beschikking te stellen voor het plaatsen van zonnepanelen. Daartoe wordt onderzocht of er een haalbare businesscase rondom een Energie Coöperatie ingericht kan worden; wij willen namelijk liefst op een duurzame manier hiermee omgaan. De kosten en opbrengsten die met aankoop, plaatsing en gebruik van de panelen gemoeid zijn, zijn niet voor rekening gemeente. Het kan wel zijn dat de Energie Coöperatie een huur gaat betalen aan de gemeente voor het beschikbaar stellen van het dak. Aangezien de haalbaarheid van de Energie Coöperatie nog wordt onderzocht is er in de financiële onderbouwing van dit raadsvoorstel geen rekening gehouden met huurinkomsten van de Energie Coöperatie. Dit zou dus een extra voordeel betekenen. Het zal niet om enorme bedragen gaan omdat dit ten koste gaat van de haalbaarheid van de Energie Coöperatie.

De deelnemers van de coöperatie hebben profijt van bijvoorbeeld lagere energielasten of de revenuen die verbonden zijn aan het aandeelhouderschap. De mogelijkheid hierbij is aanwezig dat de gemeente zelf ook aandeelhouder wordt. Voor ons als gemeente wordt een doelstelling uit het collegeprogramma gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat de gemeente de panelen zelf plaatst; de opbrengsten kunnen dan ten goede van de gemeente komen. Hiervoor dienen nadere afspraken met de gebruikers te worden gemaakt. Een en ander is nog onderwerp van onderzoek.

Vraag 6: Een vraag over de inhoud van het gebouw (m3).

Antwoord vraag 6: De bruto inhoud van het gebouwencomplex is berekend op ruwweg 25.300 m3

Vragen tijdens de commissievergadering M&M op 15 september 2015

Vraag 7: D'66 vroeg om een toelichting met betrekking tot het BTW risico.

Antwoord vraag 7: De vraag m.b.t. het BTW-risico is beantwoord bij vraag 3.

Vraag 8: Er zijn vanuit de cie. opmerkingen gemaakt met de strekking dat de gemeente de enige partij is die het risico draagt.

Antwoord vraag 8: In relatie met het antwoord van vraag 4 het volgende. Normaliter worden in vergelijkbare gevallen huurovereenkomsten afgesloten voor 5 jaar. Met het afsluiten van een huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar neemt het ROC een risico. Daarnaast doet het ROC forse investeringen in licht, geluid en podiumapparatuur, die nodig zijn voor het goed functioneren van het gebouw (waar de partners van meeprofiteren) en neemt daarmee ook een aanzienlijk risico. Ook Omroepstichting ZuidWest neemt een risico met een huurcontract voor 10 jaar i.p.v. 5 jaar. Door samenwerking onder 1 dak en delen van ruimtes, apparatuur en gereedschappen hebben betrokken partijen de gelegenheid om de investeringskosten hiervoor te drukken.

Vraag 9: De VVD vroeg hoe het risico er over 10 jaar uitziet en wat de terugverdientijd van de investering is.

Antwoord vraag 9: In relatie met het antwoord van vraag 4 het volgende. Wethouder van der Weegen heeft in de cie. M&M van 15 september j.l. aangegeven dat 'de schil' van het gebouwencomplex met de basisvoorzieningen wordt afgeschreven in 40 jaar. De afschrijving van 'de kernen' (specifieke inrichting t.b.v. FB, ROC en OS) is 10, 15 resp. 10 jaar. In de huurprijsberekening is uitgegaan van een terugverdientijd van 10 jaar voor de kernen t.b.v. FB en OS en 15 jaar voor de kern van het ROC. Bij een eventueel vertrek van de partijen na 10 – 15 jaar resteert het deel investering van de schil. De schil wordt dusdanig gebouwd (loods) dat deze met minimale investeringen geschikt kan worden gemaakt voor andere doeleinden. Dit vastgoedobject heeft derhalve nog een bepaalde (markt)waarde.

Vraag 10: Lijst Linssen vroeg hoe het krediet in de begroting 2015 ingevlochten is.

Antwoord vraag 10: Het krediet van 1,9 mln. behorende bij RVB13-0121 is in de begroting 2015 verwerkt. Het gevraagde aanvullende krediet van € 2.878.352 nog niet. Bij instemming RVB15-0045 zal dit conform voorgestelde begrotingswijziging worden verwerkt. (beslispunt 2).

Vraag 11: Lijst Linssen vroeg waarom er is gewerkt met een stelpost.

Antwoord vraag 11: De stelpost van ruim € 10.000 is opgenomen in de totaalstaat van het product vastgoed en dient ter egalisatie/dekking van het verschil tussen uitgaven en (huur)inkomsten dat ontstaat a.g.v. de realisatie van de huisvesting DB, ROC en OS. (De kosten gaan voor de baat uit).

Vraag 12: *Gevraagd is om een financiële onderbouwing van het raadsvoorstel: huren die betaald moeten worden, is in strijd met vastgoedbeleid?*

Vraag 13: *Zijn de huren kostendekkend?*

Vraag 14: *Waarom als gemeente toch investeren in gebouw/stenen, is in strijd met het vastgoedbeleid?*

Antwoord vraag 12+ 13 + 14: De huursommen die betaald moeten worden staan benoemd onder punt 4. Daarmee is de investering van de huisvesting in de Geertruidapolder gedekt. In RVB15-0045 blz. 5 en 6 wordt uitgebreid ingegaan op het realiseren en inzetten van gemeentelijk vastgoed voor het beoogde doel (samenwerking onder 1 dak). In het vastgoedbeleid is niet opgenomen dat de gemeente niet mag investeren in nieuwbouw. Het voorstel is derhalve niet in strijd met het vastgoedbeleid. In het raadsvoorstel wordt in de alinea "toetsing aan het gemeentelijk vastgoedbeleid" op pagina 5/6 de relatie met het gemeentelijk vastgoedbeleid toegelicht.

Vraag 15: *Is alleen de gemeente verantwoordelijk voor de risico's en waarom?*

Antwoord vraag 15: Bij beantwoording van vraag 9 is aangegeven dat naast de gemeente ook met name het ROC risico's loopt.

Vraag 16: *Graag een toelichting op het BTW-risico bij het FB en waarom dit afneemt?*

Antwoord vraag 16: Zie antwoord op vraag 3.

Vraag 17: *Waarom is 2,8 mln. benodigd, hoe is dit bedrag opgebouwd/specificatie?*

Antwoord vraag 17: In RVB15-0045 (blz 7, eerste alinea) is aangegeven hoe de grootte van het aanvullend krediet is bepaald: Investering huisvesting Geertruidapolder (€ 4.016.800) minus het restant van het krediet van RVB13-00121 (€ 1.138.448) = € 2.878.352. Bij beantwoording van vraag 1 is aangegeven dat de investeringskosten voor de huisvesting in de Geertruidapolder bestaan uit de verbouwing van de bestaande loods, thans in gebruik bij FB en ROC en de realisatie van 'kantoor', 'school', radiostudio's en algemene voorzieningen. Tijdens de cie. M&M van 15 september j.l. is door diverse partijen reeds aangegeven dat het een niet gangbaar gebouw betreft (geen confectie maar maatwerk) die vanuit het gebouw specifieke eisen stelt aan de uitvoering (bij voorbeeld 'frisse' school, kantoor, werkplaatsen, opslagplaatsen, interne logistiek, etc.). De kostenraming is derhalve gebaseerd op een gemeenschappelijk programma van eisen en een vlekkenplan waarbij rekening is gehouden met bovenstaande en gemeentelijk beleid (duurzaam bouwen, energiebeleid, e.d.). Om deze redenen is het niet logisch om de investeringskosten te berekenen op basis van kengetallen (per m3 of m2).

Vraag 18: *consequenties constructie lange termijn, afschrijvingen?*

Antwoord vraag 18: zie antwoord op vraag 9.

Vraag 19: *Opbrengsten van gebruik?*

Antwoord vraag 19: De opbrengsten van het gebruik, zoals verhuur van ruimtes en bijbehorende voorzieningen aan derden (voor zover is toegestaan in de huurovereenkomsten) komt ten goede van de gebruikers. Zoals aangegeven bij antwoord op vraag 5 komen de opbrengsten van de zonnepanelen ten goede van de aandeelhouders (en aandeelhouders kunnen ook gebruikers zijn).

Vraag 20: *Opbrengsten van zonnepanelen voor gemeente?*


Antwoord vraag 20: De opbrengsten van de zonnepanelen zijn bij een ESCO dus niet voor de gemeente (zie ook antwoord vraag 5), tenzij de gemeente zelf als aandeelhouder deelneemt. Indien een ESCO, om welke reden dan ook

niet van de grond komt, kan overwogen worden om zonnepanelen toe te passen om het energieverbruik in het gebouw te reduceren. In dat geval komen de investeringkosten redelijkerwijze voor de gebruiker.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw A.M.A. Vrijenhoek-de Vries, afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277657.


Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



Mevr. mr. A.C. Spindler
Th. J.M. Wingens MPA
Loco-secretaris

burgemeester,



Dhr. dr. P.A.M.
A.J.M. Coppens
Loco-Burgemeester