

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Beantwoording vragen raadsvoorstel Ontwikkeling MFC Schelluinen realisatiefase

Datum : 6 april 2020

Portefeuillehouder : Wethouder Visser

Behandelend ambtenaar : Dick Verwoert

Geachte leden van de raad van Molenlanden,

In de (digitale) meningsvormende avond van 31 maart 2020 is een aantal vragen gesteld naar aanleiding van het voorstel Ontwikkeling MFC Schelluinen realisatiefase. Hierbij ontvangt u een reactie op de vragen conform toezegging.

1. Toekomstbestendigheid

Vraag 1:

Graag inzicht in de verhoudingen gemeente/SGG/ Til Groep

Antwoord vraag 1:

De gemeente heeft in 2015 de gemeentelijke afdeling Til Groep verzelfstandigd. De gemeentelijke gebouwen zijn toen verkocht aan de Stichting Gebouwenbeheer Giessenlanden (SGG) die optreedt als verhuurster. De exploitatie is overgegaan naar de Stichting Exploitatie Tilgroep (ETG) die fungeert als huurster en de gebouwen bij voorrang verhuurt aan de sociaal-maatschappelijke instellingen.

De plannen voor het nieuwe MFC zijn dan ook gemaakt in samenspraak met beide stichtingen. De plannen sluiten aan bij de in 2015 gemaakte afspraken en worden met dit voorstel niet gewijzigd.

Vraag 2:

Wat zijn de gevolgen als SGG na 10 jaar stopt (letterlijk woorden: de heren van SGG/ ETG met pensioen gaan)?

Antwoord vraag 2:

Zowel ten behoeve van de continuïteit als en behoeve van het draagvlak voor de verkregen MFC's (met onderwijsfunctie), is vorig jaar nog een nieuw bestuurslid togetreden die gespecialiseerd is in onderwijshuisvesting (en woonachtig in de voormalige gemeente Molenwaard). SGG heeft dus geenszins de intentie om haar activiteiten te beëindigen. Mocht dit ooit het geval zijn, dan zal SGG de panden terug moeten verkopen aan de gemeente voor € 1,00 en zal de gemeente weer eigenaar worden net zoals zij dat voorheen was.



Vraag 3:
Wat zijn de afspraken na 2031?

Antwoord vraag 3:
Na 10 jaar wordt SGG weer eigenaar van het MFC terwijl het huurcontract van ETG dan over gaat van de gemeente naar SGG

Vraag 4:
Is sprake van de contouren van een nieuw accommodatiebeleid?

Antwoord vraag 4:
Nee, de harmonisatie van het accommodatiebeleid in gemeente Molenlanden zal dit jaar en volgende jaar ter hand worden genomen.

Vraag 5:
Kan inzicht worden gegeven in het construct voormalig gemeente Giessenlanden /SGG /ETG (verhoudingen partijen)?

Antwoord vraag 5:
Uw raad kan desgewenst veel informatie halen uit het jaarverslag van de Stichting ETG (te downloaden op de website van ETG).

2. Eigenaarschap/ governance

Vraag 6:
Wat betekent het voorliggende besluit voor toekomstige bouwprojecten?

Antwoord vraag 6:
Dit project schept geen precedentwerking voor toekomstige projecten, per project gelden er specifieke omstandigheden die per project dienen te worden beschouwd.

Vraag 7:
Een onderbouwing van de exploitatie wordt gemist. Graag aanleveren.

Antwoord vraag 7:
De in 2015 gemaakte afspraken tussen gemeente Giessenlanden, SGG en ETG worden gerespecteerd, dat wil zeggen dat ETG de exploitatie voor haar rekening neemt. De grootste verandering met de huidige kostenstructuur zullen de onderhoudskosten zijn. Juist daarom is reeds nu een doorrekening gemaakt voor de onderhoudskosten tot in de verre toekomst. Bijgevoegd treft u deze berekening aan. Uiteraard zal ook nog tijdens de bouw, binnen het huidige budget, worden gezocht naar mogelijkheden die leiden tot het verder verlagen van de onderhoudskosten in de toekomst.

Vraag 8:
Waarom proefperiode van 10 jaar?

Antwoord vraag 8:
De exploitatie van een NOM-gebouw is voor alle betrokken partijen (gemeente Molenlanden, SGG/ETG en O2A5) een nieuw terrein. De uitgangspunten van de

afspraken tussen gemeente en SGG/ETG uit 2015 worden gerespecteerd en gehandhaafd. Partijen kunnen gedurende deze periode ervaring opdoen voor wat betreft de kosten en opbrengsten van een NOM-gebouw.

Vanwege het bouwheerschap door gemeente Molenlanden en de mogelijkheid als bouwheer een SPUK-subsidie te verkrijgen is met de betrokken partijen besloten tot een proefperiode van 10 jaar. Om maximaal gebruik te kunnen maken van de SPUK-subsidie geldt namelijk een periode van 10 jaar. De SPUK-subsidie is dus een subsidieregeling en geen fiscale regeling. Een fiscaal akkoord is dus niet van toepassing.

Vraag 9:

Kan meer duidelijkheid worden gegeven over de afschrijvingen?

Antwoord vraag 9:

De aangegeven afschrijvingstermijnen zijn conform de door de raad vastgestelde Financiële Verordening. Onderstaand is een overzicht gegeven van de investeringskosten en rentelasten (d.d. 13 maart 2020).

Omschrijving	Bedragen incl. btw
Oorspronkelijk budget d.d. 2017	€ 4.600.000
Aanpassing BENG naar NOM	€ 200.000
Prijsstijgingen extra 14 maanden december 2018 t/m maart 2020	€ 200.000
Totaal MFC Schelluinen investeringskosten	€ 5.000.000
Rentelasten MFC Schelluinen	€ 127.500
Infra conform opgave Adcim	€ 391.000
Rentelasten infra	€ 5.083
Totaal	€ 5.523.583

Overzicht: Overzicht investeringskosten MFC Schelluinen + raming infra en rentelasten

Dit resulteert in de volgende kapitaallasten (afschrijvingen en rente):

Omschrijving	Periode afschrijving	Bedrag afschrijving	Rente afschrijvingsperiode	Kapitaallasten
MFC Schelluinen	50 jaar	€ 5.000.000	€ 127.500	€ 5.127.500
Infrastructuur	25 jaar	€ 391.000	€ 5.083	€ 396.083
Totaal	–	€ 5.391.000	€ 132.583	€ 5.523.583

Overzicht: Overzicht kapitaallasten

Vraag 10:

Hoe zijn de kaders controleerbaar en hoe wordt een blanco cheque voorkomen?

Antwoord vraag 10:

Er is geen sprake van een blanco cheque, de planontwikkeling heeft plaatsgevonden op basis van de kaders in het haalbaarheidsonderzoek en het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek welke door uw raad zijn vastgesteld en goedgekeurd. Deze zijn/ worden vastgelegd in fasedocumenten, welke als bijlage vertrouwelijk is bijgevoegd.

Vraag 11:

Hoe wordt de projectbeheersing geborgd (vinger aan de pols) met het ontbreken van een critical friend?

Antwoord vraag 11:

Bij het onderzoek dat Twijnstra Gudde heeft gedaan naar projecten en vervolgproces is het MFC Schelluinen' onderdeel hiervan geweest. Vanaf de startfase (2016) heeft ons college gebruik gemaakt van de specifieke deskundigheid van Laride, een bureau dat expert is op het gebied van huisvesting en vastgoed. Dit bureau geeft een tastbare invulling aan het principe van critical friend op het vlak van procesmanagement en governance. De werkwijze van dit bureau is vergelijkbaar met de aanpak die Twijnstra Gudde voorstaat rondom het principe van critical friend.

Daarnaast zijn er diverse controlemechanismen ingebouwd:

- controle ambtelijk opdrachtgever;
- controle eigen ambtelijke organisatie (financieel, juridisch, infra);
- advies en betrokkenheid van een externe deskundigen (huisvesting, ontwerp, uitvoering, fiscaal, juridisch, etc.);
- betrokkenheid van externe partijen SGG/ETG en O2A5, alsmede het Dorpsberaad.

In de kredietramingen is geen budget opgenomen voor een aanvullende toepassing van dit principe. Mocht er meer borging gewenst zijn, dan dienen hiervoor extra financiële middelen te worden vrijgemaakt.

Vraag 12:

Verzoek om de financiële onderbouwing van het project beschikbaar te stellen.

Antwoord vraag 12:

Deze stukken zijn niet-openbaar in verband met nog te sluiten overeenkomsten met de verschillende partijen met aanzienlijke gemeentelijke financiële belangen. De stukken zullen vertrouwelijk aan u worden toegezonden.

Vraag 13:

Hoe zekerheid creëren met betrekking tot de fiscaliteit en de complexiteit daarvan?

Antwoord vraag 13:

De zekerheid die er nu is, is dat er fiscaal gezien geen opbrengst is ingerekend of is opgenomen in de dekking van de investeringskosten / exploitatiekosten van MFC Schelluinen. Er wordt gebruik gemaakt van het BTW compensatiefonds. Dit is een reguliere werkwijze waarvan reeds gebruik wordt gemaakt; BTW- kosten over de werkzaamheden die hiervoor in aanmerking komen worden gecompenseerd.

In de startnota van het Kabinet van 3 november 2017 heeft het Kabinet laten weten dat de btw-sportvrijstelling per 1 januari 2019 gewijzigd wordt. Als gevolg hiervan verdwijnt de mogelijkheid om de btw te verrekenen op investeringen in, en de onderhoudskosten van binnen- en buitensportaccommodaties. Deze wetgeving is op dit punt per 1 januari 2019 gewijzigd.

Hiervoor is de SPUK-subsidie in plaats gekomen voor de verrekening van de BTW. Hierover gaat de Belastingdienst niet, het betreft een subsidie. Genoemde subsidies

vallen onder de vigeur van het ministerie van VWS (zie ook onze beantwoording technische vragen).

Om een en ander in goede banen te leiden zijn ter zake kundige partijen betrokken, zodat de juiste procedures worden gevolgd en de juiste overeenkomsten worden opgesteld.

3. Plan MFC Schelluinen

Vraag 14:

Is het mogelijk de watercompensatie te verplaatsen naar een gebied buiten de bebouwde kom (binnen hetzelfde peilgebied) om de groenstructuur in de kern van Schelluinen te versterken.

Antwoord vraag 14:

Het Waterschap Rivierenland heeft als regel dat watercompensatie dient plaats te vinden in binnen het plangebied. In de directe omgeving zijn geen alternatieve gemeentegronden beschikbaar.

Vraag 15:

Kosten watercompensatie. Vijver van € 60.000 is wel erg duur. Advies: rondje loonwerkers maken.

Antwoord vraag 15:

De benodigde watercompensatie, inclusief alle tevens noodzakelijke aanpassingen in de waterhuishouding, zal mogelijk nog worden gereduceerd. Bij de verdere voorbereiding van het inrichtingsplan voor de buitenruimte zal dit aspect nog nader worden onderzocht en uitgewerkt naar een definitief inrichtingsplan.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

drs. F. Jonker

drs. T.C. Segers MBA