

10 juni 2002
2/37
z021006/1047084/JH/ah

Inhoud

1. Inleiding	4
2. De participanten	5
2.1 Gemeente Nunspeet	5
2.2 ROC de Landstede	5
2.3 Plaatselijke organisaties voor jeugd- en jongerenwerk (SPCJ en SSCWN)	6
2.4 Stichting Gemeenschappelijke Openbare Bibliotheek Nunspeet	6
2.5 Protestants Christelijke Scholengemeenschap De Nuborgh	7
3. Ruimtelijke varianten	8
3.1 Variant 1: PRC-variant	8
3.2 Variant 1A: De aangepaste PRC-variant	9
3.3 Variant 2: Meer multifunctioneel	9
3.4 Variant 3: Maximaal multifunctioneel	11
3.5 Vergelijking varianten	12
4. Keuze voorkeursvariant	12
5. Benodigde investeringen	12
5.1 Investeringskosten	12
5.2 Subsidies	12
5.3 Omzetbelasting	12
5.4 Rechtsvorm en eigendom	12
6. Financiering	12
7. Exploitatie	12
7.1 Exploitatiekosten	12
7.2 Opbrengsten	12
7.3 Mogelijke opbrengsten uit vrije verhuur	12
8. Totaalconclusie	12

10 juni 2002
3/37
z021006/1047084/JH/ah

BIJLAGEN	12
1. Subsidies	12
1.1 Investeringssubsidies	12
1.2. Exploitatiesubsidies	12
2. Omzetbelasting	12
2.1. Rechtstreekse verhuur door gemeente	12
2.2. Bouw en eigendom bij de stichting	12
2.3. De levering door gemeente aan de stichting bij gereedkomen gebouw	12
2.4. De levering door gemeente aan de stichting na tijdelijke verhuur	12
3. Financiële uitwerking overige varianten op hoofdlijnen	12

10 juni 2002

4/37

z021006/1047084/JH/ah

1. Inleiding

De gemeente Nunspeet werkt aan een plan om een multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren, waarin in eerste instantie een school voor voortgezet onderwijs, een dependance van het ROC, de openbare bibliotheek en twee instellingen voor sociaal cultureel werk hun huisvesting zullen vinden. Inmiddels is een haalbaarheidsonderzoek verricht, waarin in algemene zin de randvoorwaarden zijn verkend, zoals de verschijningsvorm en omvang, de benodigde middelen, eigendomsvorm en de beheersvorm. Ook is hierbij de bereidheid van de betrokken instellingen tot samenwerking vastgesteld. Dit haalbaarheidsonderzoek is verricht door PRC Bouwcentrum en heeft geleid tot een rapportage d.d. 7 maart 2001.

Als vervolg op deze rapportage heeft u ons de opdracht gegeven om een ondernemingsplan te vervaardigen. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt het bieden van helderheid op het gebied van de benodigde investeringen en het te verwachten exploitatieresultaat. U hebt aangegeven dat niet alle in het eindrapport van het haalbaarheidsonderzoek opgenomen zaken als uitgangspunt gehanteerd hoeven te worden. Alternatieven zijn bespreekbaar wanneer dit leidt tot een juist investeringsniveau en bijbehorend exploitatieresultaat.

Bijgaand treft u het resultaat van onze werkzaamheden aan. Naast de in het rapport van PRC Bouwcentrum opgenomen informatie hebben wij bij de opstelling van dit ondernemingsplan gebruik gemaakt van de informatie die wij tijdens onze gesprekken van medio januari 2002 met vertegenwoordigers van uw gemeente en met iedere participant hebben verkregen.

Het ondernemingsplan begint met de uitwerking van een aantal naar onze mening reële ruimtelijke varianten. Om het ondernemingsplan helder te kunnen uitwerken wordt vervolgens één variant gekozen. Deze variant zal worden uitgewerkt.

Van de overige varianten wordt in een bijlage kort een vergelijking gemaakt met de gekozen variant.

10 juni 2002

5/37

z021006/1047084/JH/ah

2. De participanten

De uitgangspunten van de participanten zijn uitgebreid beschreven in het haalbaarheids-onderzoek van PRC Bouwcentrum. In dit hoofdstuk vatten wij deze kort samen, rekening houdend met de opmerkingen die tijdens onze interviews met de participanten zijn gemaakt.

2.1 Gemeente Nunspeet

Uw gemeente ziet de werkinhoudelijke meerwaarde van de MFA door het samenvoegen van onderwijs, jeugd- en jongerenwerk en bibliotheek. Daarnaast wil uw gemeente schaalvoordelen behalen uit de MFA. Dit is nodig, omdat anders iedere participant een afzonderlijke aanvraag tot nieuwe huisvesting dan wel renovatie van de huidige huisvesting zal indienen. De gemeente heeft duidelijke uitgangspunten over haar financiële verantwoordelijkheid inzake de MFA. Er moet duidelijkheid zijn over de te verwachten investerings- en exploitatielasten, resulterend in een helder beeld over de exploitatiebijdrage c.q. huisvestingssubsidie die de gemeente voor haar rekening zal nemen. Wij verwijzen kortheidshalve naar het haalbaarheidsonderzoek van PRC.

Uw gemeente wenst zelf vrij te kunnen beschikken over de gezamenlijke ruimten. Dit mag niet door andere participanten kunnen worden beperkt. De gemeenschappelijke ruimte dient in ieder geval gebruikt te kunnen worden als aula met een zeer goede akoestiek. Deze zaal zal naar onze inschatting een ruimtebeslag van 600 m² hebben. Het inrichten als aula houdt een beperking in, in die zin dat zij afgezonderd zal zijn van de kantine. De aula kan echter wel worden opengesteld voor andere participanten en doeleinden, zoals filmvoorstellingen. Tevens valt er ruimtevoordeel te behalen door andere gezamenlijke ruimten (café, tentoonstellingsruimte) multifunctioneel te gaan gebruiken.

2.2 ROC de Landstede

Het ROC de Landstede geeft er de voorkeur aan zelf (juridisch) eigenaar van haar gebouwen en terreinen te zijn. Zij zijn hierbij tevens bereid voor de financiering van het eigen gedeelte zorg te dragen, mits een langjarige relatie met de gemeente Nunspeet op het gebied van het gebruik van de MFA gewaarborgd is.

Zij heeft grote ervaring op het gebied van multifunctioneel gebruik en ziet mogelijkheden op het gebied van het gebruik dat andere participanten van de ruimten van het ROC kunnen gaan maken:

- gedeeld gebruik van praktijklokalen met andere gebruikers, rekening houdend met het gebruik voor eigen doeleinden
- een gezamenlijke kantinevoorziening voor haar docenten en andere participanten
- het medegebruik van het open leercentrum door de bibliotheek
- de inzet (om niet) van eigen conciërges voor het beheer van de MFA

10 juni 2002

6/37

z021006/1047084/JH/ah

Het ROC hecht veel belang aan een voorziening voor kinderopvang, en is bereid hierin te investeren.

2.3 Plaatselijke organisaties voor jeugd- en jongerenwerk (SPCJ en SSCWN)

Deze organisaties hechten beide grote waarde aan hun eigen identiteit en achtergrond, maar zien goede mogelijkheden in een voortgaande samenwerking in de toekomst. Beide zijn op zoek naar adequate accommodaties. De MFA voorziet in deze behoefte, onder meer door:

- een ruimte voor het geven van filmvoorstellingen (bijv. in combinatie met de aula)
- de combinatie van bibliotheek en internetplaza
- de aanwezigheid van vergaderzaaltjes voor voornamelijk de avonduren

Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat beide instellingen in overleg met de Nuborgh gebruik kunnen maken van de aanwezige praktijklokalen. Beide organisaties zien de aanzienlijke voordelen van het multifunctionele karakter. Hierbij bestaat overigens wel de vrees om op te gaan in de massa, doordat zij voornamelijk gebruik zullen maken van ruimtes van andere participanten en daardoor geen herkenbaar "eigen gezicht" zullen hebben.

2.4 Stichting Gemeenschappelijke Openbare Bibliotheek Nunspeet

De bibliotheek schat in dat in de toekomst de ruimtebehoefte zal toenemen door een andere wijze van presenteren van boeken (minder hoge kasten, meer uitstaltafels en dergelijke). Hiervoor zal een groter uitleencentrum nodig zijn. Dit kan worden gevonden door de werkruimte voor medewerkers te beperken.

De bibliotheek ziet de volgende synergievoordelen door het multifunctionele karakter:

- een gezamenlijk internetcafé
- een gezamenlijke tentoonstellingsruimte. Het moet echter niet de taak van de bibliotheek zijn om deze ruimte daadwerkelijk te vullen. De bibliotheek wil echter wel toezicht houden op deze ruimte, mits dit fysiek mogelijk is (ruimte in de bibliotheek of goed aansluitend hierop, bijvoorbeeld in de centrale hal)
- een groepsruimte voor lezingen en dergelijke. Dit kan een lokaal van de school zijn, mits dit goed toegankelijk is vanuit de gezamenlijke ruimten
- openstelling van de bibliotheek voor andere participanten. Indien dit consequenties voor de openstellingstijden heeft, heeft dit ook gevolgen voor de exploitatiekosten van de bibliotheek
- het gezamenlijke gebruik van een koffiehoek

10 juni 2002

7/37

z021006/1047084/JH/ah

De bibliotheek ziet geen problemen in een gezamenlijk gebruik van de kantine met andere participanten, mits deze kantine niet gebruikt wordt door de leerlingen van de scholen.

2.5 Protestants Christelijke Scholengemeenschap De Nuborgh

De Nuborgh wil verantwoordelijk zijn voor haar eigen exploitatie en wil hiervoor niet afhankelijk zijn van andere participanten. De Nuborgh geeft hierbij de voorkeur aan het afbakenen van het schooldeel en het multifunctioneel deel. De Nuborgh is van mening dat de huidige geschatte ruimtebehoefte geen ruimte laat voor onderwijskundige vernieuwingen. Hiervoor is 219 m² (0,5 m² per leerling) extra nodig.

De Nuborgh hecht grote waarde aan nieuwbouw is bereid hierin een financiële bijdrage te leveren. Het behoud c.q. de overeenstemming met de eigen identiteit is echter bepalend voor de mate waarin multifunctionaliteit van ruimtes mogelijk is. De Nuborgh ziet de volgende mogelijkheden:

- het multifunctioneel inzetten van de aula voor Nuborgh en ruimten van Nuborgh voor andere participanten
- het beheer van de onderhoudswerkzaamheden door De Nuborgh, mits de andere participanten een evenredige bijdrage in de kosten leveren
- het inzetten van de conciërge voor de totale MFA, mits dit niet strijdig is met de werkzaamheden voor De Nuborgh
- het gebruik van ruimten van De Nuborgh voor andere gebruikers

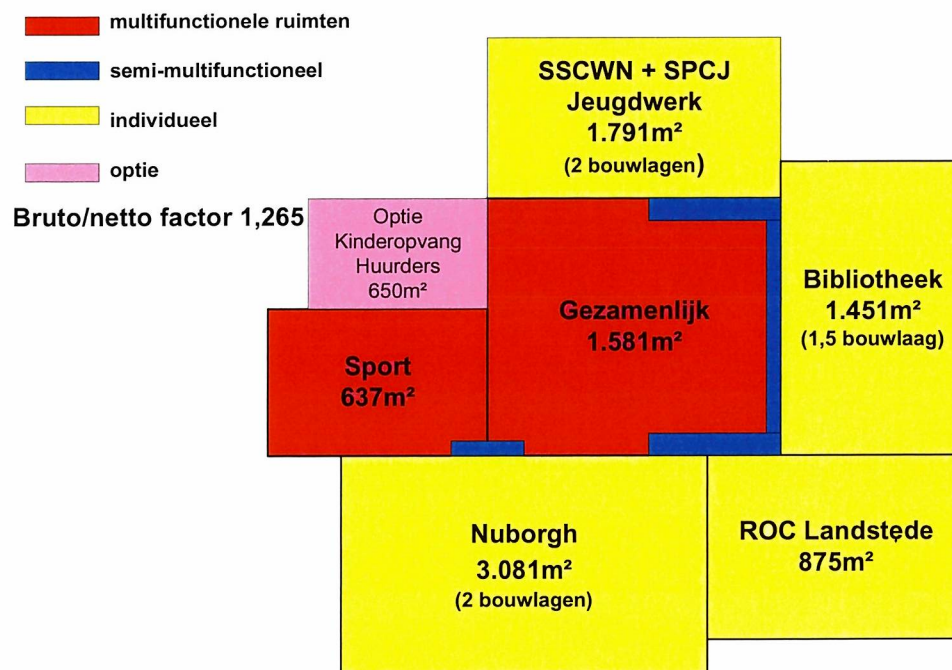
3. Ruimtelijke varianten

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke varianten opgenomen. In paragraaf 3.5 is een totaaloverzicht opgenomen van de benodigde oppervlakten van de varianten. De PRC-variant, die is geschetst in het haalbaarheidsonderzoek, vormt het uitgangspunt in dit ondernemingsplan. In een aantal varianten zal daarna worden toegewerkt naar de maximaal multifunctionele variant.

3.1 Variant 1: PRC-variant

Deze variant, die is uitgewerkt in het rapport van PRC-Bouwcentrum, is als volgt weer te geven:

Variant 1:

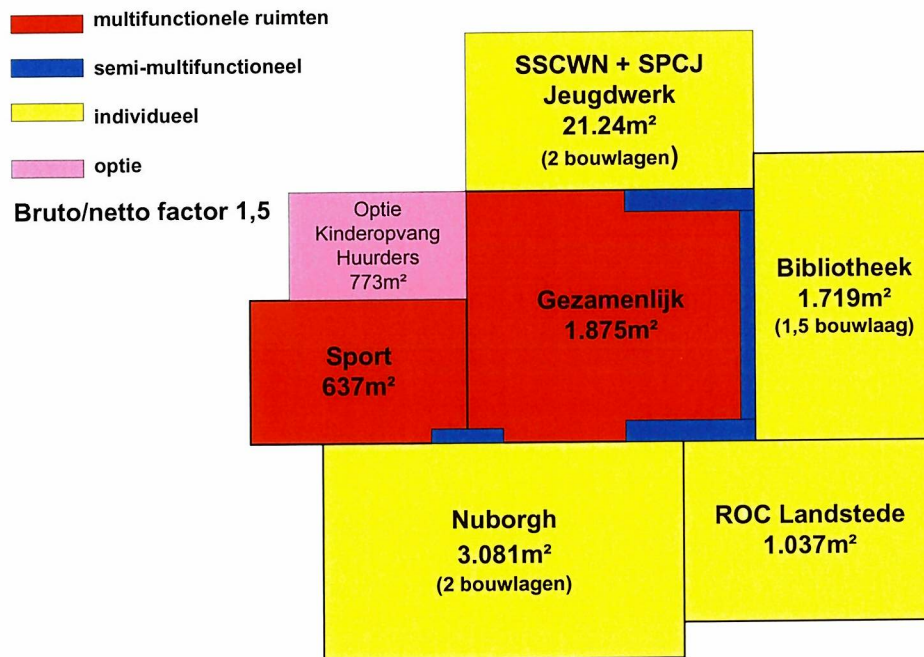


Deze variant kent een totale ruimtebehoefte van 10.067 m².

3.2 Variant 1A: De aangepaste PRC-variant

De PRC-variant kent naar onze mening een tekortkoming. Er wordt gerekend met een zeer lage bruto/netto factor. PRC gaat uit van een bruto/netto factor van 1,265, terwijl naar onze mening zeker in dit stadium rekening gehouden dient te worden met een bruto/netto factor van 1,5 voor wanden, constructieruimten en verkeersruimten. Hierdoor zou het reëel benodigde oppervlak met de PRC-uitgangspunten naar onze mening circa 11.244 m² moeten bedragen. Variant 1A kan als volgt worden weergegeven:

Variant 1A:



3.3 Variant 2: Meer multifunctioneel

In de voorgaande varianten wordt relatief weinig gebruik wordt gemaakt van de multifunctionaliteit. De benodigde oppervlakte kan worden beperkt door juist de multifunctionaliteit te zoeken. Hiermee wordt niet alleen een kleiner oppervlak en daarmee een lager investeringsniveau bereikt, maar wordt ook beter voldaan aan de doelstelling van de MFA. Dit kan worden bereikt door:

- een beperking van de algemene ruimtes (tentoonstellingsruimte, café, aula) door het multifunctioneel inzetten van de overblijvende algemene ruimtes

10 juni 2002
10/37
z021006/1047084/JH/ah

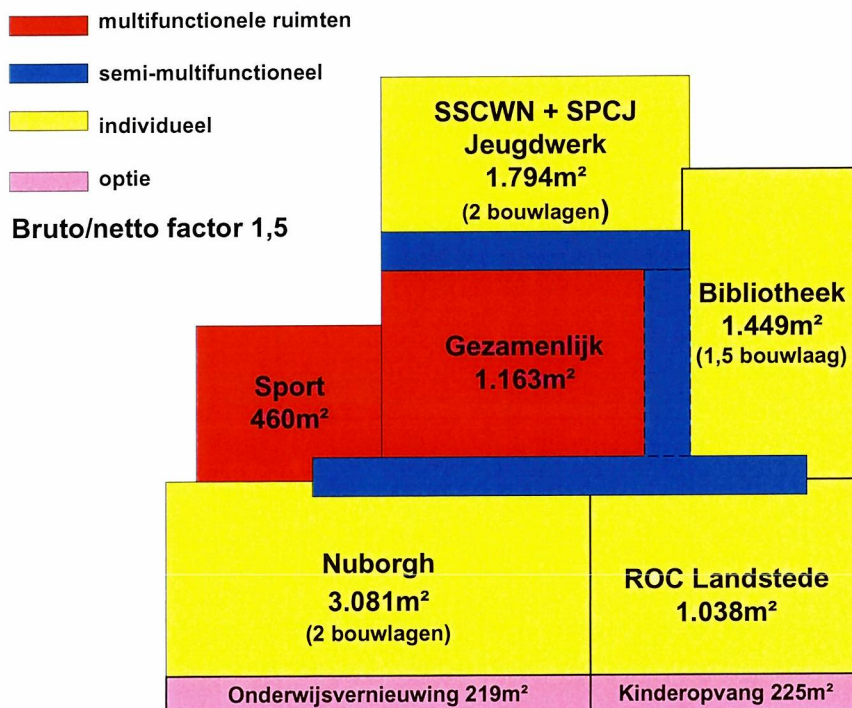
- een aanpassing van de ruimte voor sportvoorziening naar één gymzaal¹. Voor de uren die als gevolg hiervan niet kunnen worden ingevuld dient elders onderdak te worden gevonden.
- beperking van ruimtes bibliotheek en jeugd- en jongerenwerk door het multifunctioneel inzetten van ruimtes bij andere participanten

Toekomstige huurders zullen de aanwezige ruimten moeten gebruiken. Voor hen wordt vooralsnog geen extra ruimte gecreëerd.

Daartegenover is rekening gehouden met extra ruimte voor onderwijsvernieuwing ten behoeve van De Nuborgh (219 m²) en kinderopvang (wens ROC Landstede; 225 m²).

In totaal bedraagt het benodigde oppervlak 9.429 m². Variant 2 is als volgt weer te geven:

Variant 2:



¹ Wij merken op dat de normen voor de minimale omvang van een sporthal/gymlokaal aan veranderingen onderhevig zijn. De berekende omvang is gebaseerd op de normen die begin 2002 golden. Ontwikkelingen op dit gebied tenderen naar een verhoging van deze normen.

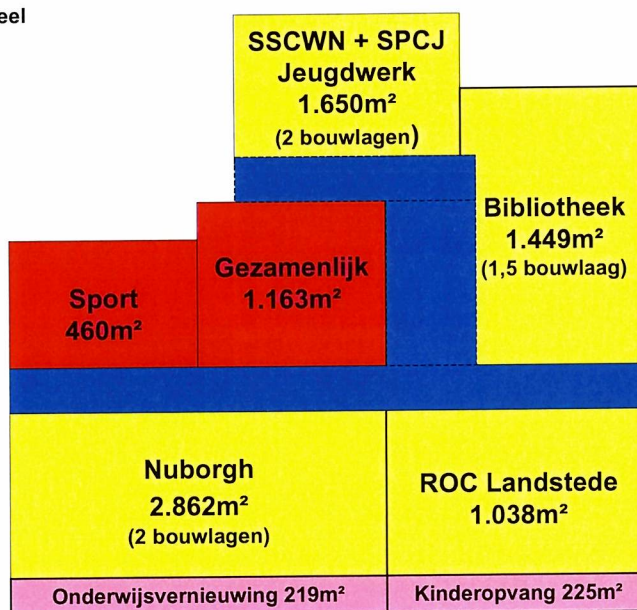
3.4 Variant 3: Maximaal multifunctioneel

Bij deze variant is sprake van een optimaal multifunctioneel gebruik. Er is ten opzichte van variant 2 gezocht naar een verdere beperking van de gebruikersspecifieke ruimtes door deze ruimtes te zoeken in het multifunctionele deel. Dit is ten opzichte van variant 2 bereikt door een verdergaand gebruik van de ruimtes van de scholen door het jeugd- en jongerenwerk enerzijds en het combineren van aula en de kantinefunctie door de algemene aula in te zetten voor doeleinden van de Nuborgh. In totaal bedraagt het benodigde oppervlak 9.066 m². Variant 3 is als volgt weer te geven:

Variant 3:

- multifunctionele ruimten
- semi-multifunctioneel
- individueel
- optie

Bruto/netto factor 1,5



10 juni 2002
 12/37
 z021006/1047084/JH/ah

3.5 Vergelijking varianten

Het benodigde vloeroppervlak per variant kan als volgt worden weergegeven:

Ruimtebehoefte per variant				
	Variant 1	Variant 1a	Variant 2	Variant 3
Participanten	m ²	m ²	m ²	m ²
Nuborgh	2.437	2.054	2.054	1.908
Gymzaal	503	424	307	307
ROC Landstede	691	691	692	692
Jeugdwerk	1.416	1.416	1.196	1.100
Bibliotheek	1.146	1.146	966	966
Algemene ruimten	1.250	1.250	775	775
Kinderopvang	119	119		
Toek. Huurders	396	396		
Totaal FNO	7.958	7.496	5.990	5.748
Overige ruimten (verkeer/install.)	1.194	1.874	1.498	1.437
Totaal netto vloeroppervlak	9.152	9.370	7.488	7.185
Constructieruimten	915	1.874	1.498	1.437
Totaal BVO	10.067	11.244	8.985	8.622
Eventuele extra voorzieningen (BVO)				
Kinderopvang (Stichting kinderopvang/ ROC)			225	225
Onderwijsvernieuwingen Nuborgh circa 0,5m ² per leerling (425 leerlingen)			219	219
Totaal BVO inclusief extra voorzieningen	10.067	11.244	9.429	9.066
Netto vloeroppervlak	7.958	7.496	6.434	6.192
Bouwkosten (€ 1.485 per m² incl. BTW) (zie 5.1)	14.949.000	16.697.000	14.002.000	13.463.000

10 juni 2002
13/37
z021006/1047084/JH/ah

4. Keuze voorkeursvariant

In de voorgaande hoofdstukken zijn op grond van de wensen en eisen van de gebruikers en de ruimtelijke mogelijkheden op het gebied van multifunctionaliteit een aantal varianten ontwikkeld. Om het vervolg van dit ondernemingsplan helder en eenduidig te kunnen uitwerken is een keuze gemaakt voor één van de varianten. Deze variant wordt verder uitgewerkt. Voor de overige varianten zal in bijlage 3 in hoofdlijnen worden aangegeven wat de financiële consequenties zijn.

In de uitwerking is gekozen voor **variant 2**. Hoewel de variant 3 de laagste investeringen en kosten oplevert, bevat variant 2 de mogelijkheid om de kantine van de Nu-borgh en de aula gescheiden te houden. Dit biedt meer mogelijkheden ten aanzien van de professionaliteit en uitstraling van de aula. De variant 2, met een oppervlak van 9.429 m², zal in het vervolg van dit ondernemingsplan worden uitgewerkt.

10 juni 2002
14/37
z021006/1047084/JH/ah

5. Benodigde investeringen

5.1 Investeringskosten

Het bouwkostenniveau is ten opzichte van het PRC-rapport gestegen. Rekening houdend met BTW zijn wij op grond van onze ervaring van mening dat het bouwkostenniveau op € 1.485 inclusief BTW per m² bruto vloeroppervlak bedraagt (prijspeil 1 februari 2002). In dit bedrag zijn ook aanloopkosten en eventuele bouwrente begrepen. Dit betekent dat de totale bruto bouwkosten **€ 14.002.000** zullen bedragen.

De bruto bouwkosten kunnen worden verlaagd door gebruik te maken van faciliteiten op het gebied van subsidies en omzetbelasting.

5.2 Subsidies

De subsidiemogelijkheden met betrekking tot de investeringen zijn geordend rond de thema's duurzaam en innovatief bouwen en energie, milieu en arbeidsomstandigheden. Een eerste scan geeft aan dat er mogelijkheden zijn bij de volgende subsidieregelingen:

- Verordening investeringsbudget stedelijke vernieuwing Gelderland
- Innovatieprogramma stedelijke vernieuwing
- Regeling milieugerichte technologie 2001; Subsidieprogramma IFD
- Afdrachtvermindering Arbo non-profit

Voor een nadere toelichting op deze subsidieregelingen wordt verwezen naar bijlage 1.1. Bij de nadere uitwerking van de MFA zal moeten blijken of subsidiegelden kunnen worden ontvangen uit deze regelingen. Dit hangt af van de keuzen die worden gemaakt ten aanzien van de investeringen (milieugericht of niet, innovatief of niet). Hierop dient overigens tijdig te worden geanticipeerd: veelal mogen nog geen verplichtingen zijn aangegaan voordat een subsidieaanvraag wordt ingediend.

5.3 Omzetbelasting

Algemeen

Vanuit fiscaal oogpunt zijn de volgende zaken van belang:

- er komt een aula, bestemd voor verhuur aan voornamelijk verenigingen en de participanten
- in het complex worden horecavoorzieningen ondergebracht (waarschijnlijk een combinatie van een schoolkantine en een restauratieve voorziening)
- onderwijsinstellingen vormen vaste participanten
- de bibliotheek en het jeugd- en jongerenwerk vormen vaste participanten

10 juni 2002

15/37

z021006/1047084/JH/ah

In het algemeen zijn er uit het oogpunt van omzetbelasting een aantal mogelijkheden te onderscheiden. De gemeente kan het pand voor eigen rekening verhuren en exploiteren, een op te richten beheersorganisatie kan dit ook doen. Daarnaast is het mogelijk om het pand onder verantwoordelijkheid van de gemeente te laten bouwen, en vervolgens direct of na een korte periode over te dragen aan de beheersorganisatie.

De fiscale uitwerking van deze mogelijkheden is opgenomen in bijlage 2. Conclusie is dat bij bouw door gemeente of beheersorganisatie de zogenaamde integratieheffing van toepassing is voorzover het gebouw niet belast wordt verhuurd. Dit houdt in dat niet alleen de daadwerkelijk betaalde omzetbelasting onderdeel van de kostprijs van het gebouw vormt, maar dat de omzetbelasting ook wordt berekend over de waarde van de ondergrond. De integratieheffing kan worden voorkomen door de MFA door de gemeente te laten bouwen en vervolgens over te dragen aan de beheersorganisatie. Door dit meteen na gereedkomen tegen een relatief lage waarde te doen, wordt een fiscaal voordeel behaald. Dit voordeel kan worden geoptimaliseerd door overdracht na tijdelijke verhuur.

Het is niet ondenkbaar dat de Belastingdienst de genoemde modellen zal aanmerken als constructies waarmee een fiscaal voordeel wordt beoogd om vervolgens te proberen het daadwerkelijk realiseren van het voordeel te voorkomen c.q. te beperken. De Belastingdienst zou hierbij kunnen stellen dat sprake is van fraus-legis of schijnhandelingen. Dit houdt in dat rechtshandelingen uitsluitend zijn verricht om daarmee een belastingvoordeel te behalen en dat aan deze rechtshandelingen geen reële betekenis toekomen. Als de rechter hiermee instemt worden niet de fiscale gevolgen die de wet verbindt aan de rechtshandelingen toegekend, maar worden deze genegeerd. Wij zijn van mening dat, omdat het hier reële privatiseringen betreft, er geen sprake kan zijn van fraus-legis.

Tevens zou de Belastingdienst kunnen besluiten een beroep te doen op het Besluit Uitsluiting Aftrek omzetbelasting 1968 (BUA). Het BUA leidt tot uitsluiting van de aftrek indien er sprake is van een gift of relatiegeschenk. Er dient dan sprake te zijn van bevoordeling (middels een niet zakelijke overdrachtprijs). Naar onze mening geldt in alle modellen dat een relatie wordt gezocht met de (weliswaar lage) huurprijs of met hetgeen op basis van de exploitatielasten maximaal door de beheerstichting kan worden opgebracht. In beide gevallen is naar onze mening sprake van een waarde in het economische verkeer en is de kans voor een succesvol beroep op het BUA zeer gering.

De keuze om de modellen al dan niet toe te passen is echter aan de gemeente Nunspeet. Hierbij kunnen ook andere motieven dan de financiële een rol spelen.

10 juni 2002
16/37
z021006/1047084/JH/ah

BTW-Compensatiefonds

Het BTW-Compensatiefonds is niet van toepassing op de bouw van het MFA. Het BTW-Compensatiefonds heeft alleen betrekking op activiteiten van de gemeente "als overheid". De verhuur of de levering van onroerende zaken is geen overheidstaak maar een ondernemerstaak en valt daardoor onder de reguliere omzetbelasting.

Conclusie

Het minimale fiscale effect op de bouwkosten bedraagt de terug te vorderen omzetbelasting op het deel dat belast zal worden verhuurd. Dit betreft de bibliotheek en het horecadeel. Uitgaande van een ruimtebeslag van circa 15% door de bibliotheek bedraagt het op de investering in mindering te brengen bedrag aan omzetbelasting circa **€ 340.000**.

5.4 Rechtsvorm en eigendom

Naast omzetbelasting en subsidies vormen ook de rechtsvorm en het eigendom belangrijke randvoorwaarden voor de vormgeving van de investering. De gemeente is, samen met de participanten, vrij om een beheersvorm te kiezen. Gemeenten hebben een zorgplicht ten aanzien van de huisvesting van het onderwijs. Deze zorgplicht is vastgelegd in de onderwijswetten en nader uitgewerkt in verordeningen. De onderwijswetgeving vormt geen beletsel om een gebouw dat gebruikt wordt ten behoeve van het onderwijs, over te dragen aan een afzonderlijke beheerorganisatie.

Het ROC Landstede heeft aangegeven de voorkeur voor juridisch en economisch eigendom te hebben. Dit uitgangspunt zou er toe leiden dat er geen sprake kan zijn van een ongedeelde eigendom. Het ROC dient in dat geval zelf te investeren en grond te verwerven. De overige partijen, inclusief De Nuborgh, investeren gezamenlijk. De Nuborgh wordt in principe juridisch eigenaar. Via een overeenkomst dient het gezamenlijk gebruik van "Nuborgh-ruimten" te worden geregeld.

Basisvorm: de beheersstichting

Afhankelijk van de uitgangspunten die worden gehanteerd ontstaan verschillende rechtsvormen. In beide situaties kan de in het rapport van PRC genoemde beheersvariant, de beheersstichting, worden toegepast. Naar onze mening is dit een variant waarbij op adequate wijze de verschillende verhoudingen kunnen worden vormgegeven:

- de investering in het gebouw, en de financiering daarvan, kunnen in de stichting worden ondergebracht, voorzover participanten dit niet voor eigen rekening nemen
- het beheer en de exploitatie kunnen volledig door de stichting worden verricht. Participanten kunnen met de stichting het beheer regelen (bijvoorbeeld: De Nuborgh draagt zorg voor het onderhoud, de conciërgefunctie voor het gehele gebouw wordt ondergebracht bij ROC Landstede)

10 juni 2002

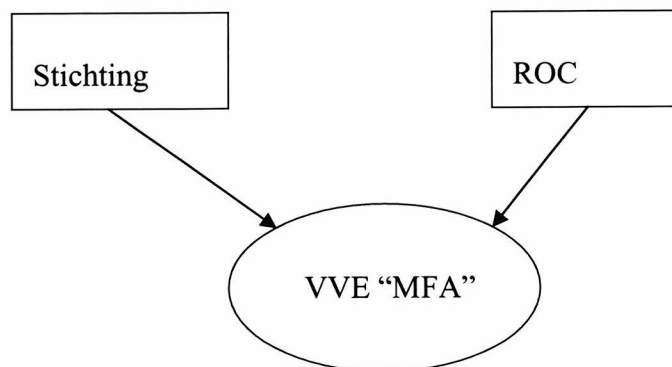
17/37

z021006/1047084/JH/ah

- de mogelijkheid om het beheer door een landelijke beheerstichting (bijv. de stichting Sportfondsen) te laten verrichten wordt opgehouden. Wij raden de verkoop van het gebouw aan een landelijke stichting af. Door het afsluiten van een beheersovereenkomst met de landelijke stichting behoudt de gemeente een belangrijk deel van haar zeggenschap, omdat via bijvoorbeeld subsidieverordeningen een zekere sturing plaats kan vinden.
- er ontstaat een transparante en heldere situatie voor wat betreft de resultaten van de stichting en de bijdragen van de diverse participanten daarin

Alternatief: de Vereniging van Eigenaren

De bovenstaande variant houdt geen rekening met het feit dat ROC Landstede het economische én juridisch eigendom van haar deel wenst te hebben. Hieraan kan eventueel inhoud worden gegeven door het oprichten van een vereniging van eigenaren (VVE) waarin de stichting en het ROC participeren. De MFA wordt dan middels een notariële akte gesplitst. Het ROC wordt volledig eigenaar voor haar deel, de stichting voor het overige. Schematisch kan dit als volgt worden weergegeven:



In de vereniging van eigenaren kunnen vervolgens afspraken worden gemaakt over zaken die het economisch eigendom betreffen, zoals onderhoud, gezamenlijk gebruik en dergelijke. Desgewenst kan De Nuborgh hierin ook participeren.

10 juni 2002

18/37

z021006/1047084/JH/ah

Overige opmerkingen

Voor het oprichten en participeren in privaatrechtelijke rechtspersonen door overheidslichamen gelden specifieke bepalingen. Deze kunnen ondermeer inhouden dat toestemming vereist is van de provincie.

Voorts wijzen wij u erop dat de Gemeente bij vervreemding van de MFA aan een stichting een belangrijk deel van haar zeggenschap verliest. In de praktijk kan dit worden ondervangen door in een verkoopcontract een bepaling op te nemen waarin de Gemeente een terugkooprecht tegen een vooraf vastgestelde prijs krijgt. Dit geldt vanzelfsprekend alleen als de bouw onder verantwoordelijkheid van de gemeente geschiedt.

10 juni 2002
19/37
z021006/1047084/JH/ah

6. Financiering

De financiering van de MFA kent twee bronnen: eigen middelen van de gemeente en op de geld- of kapitaalmarkt aan te trekken middelen.

Eigen middelen c.q. verkoop deel van het MFA-terrein

De investering kan gedeeltelijk worden gefinancierd door aanwending van de middelen die vrijkomen uit de verkoop van de huidige locaties van de diverse instellingen die in de MFA worden gehuisvest. Daarnaast bestaat mogelijk belangstelling van huisartsen in Nunspeet om een gezamenlijk gezondheidscentrum te beginnen. Hiertoe zou een deel van het terrein verkocht kunnen worden aan deze huisartsen. De uit deze verkopen ontstane baten kunnen leiden tot een daling van de netto bouwkosten. In het PRC-rapport is voor de verkopen een opbrengstbedrag van € 5.955.000 opgenomen. U hebt aangegeven vooralsnog van deze waarde uit te willen gaan bij de berekeningen. Wij hebben deze waarde dan ook niet nader getoetst. Tevens hebben wij als uitgangspunt genomen dat deze waarde wordt gerealiseerd op het moment van investeren in de MFA, of dat de rentekosten die het gevolg zijn van het later realiseren van deze waarde volledig gecompenseerd zullen kunnen worden door de hogere opbrengst. Ter illustratie: één jaar renteverlies (6%) over € 5.955.000 is een bedrag van € 357.300.

Indien de middelen die vrijkomen uit de verkoop van de huidige locaties of verkoop van een deel van het MFA-terrein aanzienlijk hoger zouden zijn dan het hier genoemde bedrag van € 5.955.000, dienen de berekeningen in dit ondernemingsplan te worden aangepast. Hogere opbrengsten uit verkopen leiden namelijk rechtstreeks tot een verlaging van de kapitaallasten.

Geld- of kapitaalmarkt

De financieringsbehoefte die via de geld- of kapitaalmarkt moet worden ingevuld kan als volgt worden berekend:

Totale bouwsom (incl. minimale BTW-voordeel, dus € 14.002.000 minus € 340.000)	€ 13.662.000
Af: financiering met eigen middelen	<u>€ 5.955.000</u>
Resteert te financieren	<u>€ 7.707.000</u>

10 juni 2002

20/37

z021006/1047084/JH/ah

Op dit moment is de geldmarkt een goedkopere bron van middelen dan de kapitaalmarkt. Het verdient dus de voorkeur om **vooral**snog te lenen op de geldmarkt via een rekening courant faciliteit. Hierbij dient overigens rekening te worden gehouden met kasgeldnormen en andere voor gemeenten geldende financieringsvoorschriften. Het lenen op de geldmarkt levert een rentevoordeel van naar schatting 2% of te wel € 150.000 op jaarbasis op. Wel is het nodig om de renteontwikkeling nauwlettend te volgen om tijdig de kortlopende gelden te consolideren in een langlopende lening.

Om de haalbaarheid om lange termijn zichtbaar te maken is bij de berekening van de kapitaallasten in de exploitatiebegroting uitgegaan van een rente van 6%.

7. Exploitatie

De exploitatiebegroting kent uit de volgende posten

Kosten

- Kapitaallasten (rente en afschrijving)
- Onderhoud (regulier onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud)
- Energie
- Beheerskosten (incl. personeelskosten)
- Verzekering en belasting

Opbrengsten

- Huur ten laste van gemeente
- Huur door participanten
- Opbrengsten uit vrije verhuur of nog niet benoemde participanten

Door het feit dat verschillende typen huurders gebruik maken van de MFA is de opbrengstverantwoording complex:

- voor vrije verhuur dient een “marktconforme” prijs te worden betaald. “Marktconform” is echter een relatief begrip. Ervaring met soortgelijke ruimten leert dat deze veelal worden verhuurd aan vaste contractanten. Veelal betreft dit het plaatselijke verenigingsleven, kerkgenootschappen en dergelijke. Vaak wordt aan deze huurders een lagere, niet-commerciële, huurprijs in rekening gebracht. De opbrengsten zijn daardoor in het algemeen beperkt.
- ROC Landstede dient de volledige huursom in principe zelf te bekostigen
- De Nuborgh draagt zelf de exploitatiekosten, terwijl de kapitaallasten voor rekening van de gemeente komen. Aangezien ten aanzien van de Nuborgh op dit moment vrijwel geen kapitaallasten in de begroting van de gemeente zijn opgenomen en er tevens geen middelen in het kader van het Integraal Huisvestingsplan zijn gereserveerd, zal dit leiden tot een aanmerkelijke kostenstijging voor de gemeente.
- de bibliotheek en de organisaties voor jeugd- en jongerenwerk ontvangen op dit moment een subsidie voor huisvestingskosten van in totaal € 190.500. Indien de huisvestingskosten voor deze organisaties stijgen, zal het tekort waarschijnlijk ten laste van de gemeente komen.

10 juni 2002
22/37
z021006/1047084/JH/ah

7.1 Exploitatiekosten

Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn gebaseerd op een annuïteit van 40 jaar met een percentage van 6%. Het te financieren bedrag bedraagt € 7.707.000. Op basis van deze gegevens bedragen de jaarlijkse kapitaallasten **€ 512.000**. In hoofdstuk 6 hebben wij aangegeven dat dit bedrag in belangrijke mate kan worden beïnvloed (verlaagd) door hogere opbrengsten uit de verkoop van de huidige locaties van de diverse instellingen die in het MFA worden gehuisvest. Elke € 1.000.000 hogere opbrengsten levert een daling van de kapitaallasten op van **€ 66.000**.

Overige lasten

De overige beheerslasten, zoals bovengenoemd, bedragen € 50 per m² bruto vloeroppervlak all-in, dus inclusief personeelskosten, overige beheerskosten e.d.. Dit is een ervaringscijfer dat voor dit ondernemingsplan voldoende nauwkeurig is. Door de wijze waarop het beheer daadwerkelijk wordt voorgegeven, bijvoorbeeld door het om niet of tegen een lage vergoeding ter beschikking stellen van personeel voor conciërgediensten door de onderwijsinstellingen, kunnen de exploitatiekosten aanzienlijk afwijken. Hierover is op dit moment echter nog geen zekerheid, reden waarom in dit ondernemingsplan hiervan nog niet is uitgegaan.

Op basis van deze norm bedragen de beheerskosten **€ 471.000** op jaarbasis.

Totale exploitatiekosten

De totale exploitatiekosten bedragen **€ 983.000**. Dit is per vierkante meter netto verhuurbaar vloeroppervlak (6.434 m²) **€ 153**. Dit bedrag is te splitsen in € 80 voor kapitaallasten en € 73 voor exploitatielasten.

Deze exploitatiekosten kunnen eventueel worden verminderd door het verwerven van personeelssubsidies. Wij merken overigens op dat een deel van deze subsidiemogelijkheden ter discussie staat. Voor de mogelijkheden op dit vlak wordt verwezen naar bijlage 1.2. Ook kunnen de exploitatiekosten aanzienlijk worden verminderd door inzet van personeel van de onderwijsinstellingen bij bijvoorbeeld schoonmaak, conciërgefunctie of beheer van onderhoud. De onderwijsinstellingen hebben aangegeven hiertoe bereid te zijn.

7.2 Opbrengsten

Algemeen

In dit ondernemingsplan wordt er van uitgegaan dat de kosten door de participanten, waaronder de gemeente, moeten worden gedekt. Eventuele opbrengsten uit vrije verhuur (zie 7.3) dienen ter dekking van het tekort dat ten laste van de stichting blijft. De stichting is participant voor de algemene ruimten. Een deel van de kosten van de algemene ruimten zal echter aan de participanten moeten worden doorberekend, aangezien zij hiervan gebruik zullen maken (multifunctionaliteit). Verwezen wordt naar 7.3.

Grondslagen opbrengstenverantwoording

De basis voor de doorberekening wordt gevormd door de totale kosten aan de participanten toe te rekenen op basis van het aantal m² netto vloeroppervlak. Dit betreft:

	Variant 2
Participanten	m ²
Nuborgh (incl gymzaal en onderwijsvernieuwing)	2.580
ROC Landstede (incl. kinderopvang)	917
Jeugdwerk	1.196
Bibliotheek	966
Algemene ruimten	775
Netto vloeroppervlak	6.434

Op basis van deze verhoudingen worden de totale kapitaallasten en exploitatiekosten doorberekend aan de participanten en het gebruik c.q. de verhuur van de algemene ruimten. De aldus berekende bedragen zijn voor zover nodig getoetst aan de geldende bekostigingsnormen. Opgemerkt dient te worden dat de exploitatiekosten nog inclusief kosten voor personeel (conciërge en dergelijke) zijn. De inzet om niet of tegen een geringe vergoeding van een conciërge van bijvoorbeeld de Nuborgh zal leiden tot een daling van de kosten.

Bij de verdere uitwerking geldt aanvullende nog dat:

- de kapitaallasten voor de Nuborgh ten laste komen van de gemeente
- de doorberekening aan het jeugdwerk en de bibliotheek gemaximaliseerd is op de huidige subsidies voor huisvesting. Het meerdere is als aanvullend benodigde subsidie ten laste van de gemeente verantwoord.

10 juni 2002
24/37
z021006/1047084/JH/ah

Dit leidt, rekening houdend met de onder 7.1 genoemde uitgangspunten, tot de volgende opbrengsten/doorberekeningen:

Opbrengsten			€
Nuborgh			188.000
ROC			140.000
Jeugdwerk			68.000
Bibliotheek			122.500
Gebruik c.q. verhuur algemene ruimten			118.000
Gemeente Nunspeet, kapitaallasten Nuborgh		206.000	
Gemeente Nunspeet, aanvullende subsidie bibliotheek en jeugdwerk		140.500	
Totaal gemeente Nunspeet			346.500
Totaal			983.000

Het totaalbedrag ten laste van de gemeente bedraagt op basis van deze berekening maximaal € 346.500. Ook voor dit bedrag geldt dat de opbrengst van de vrijkomende locaties een belangrijke invloed kan hebben op de hoogte. Elke € 1.000.000 extra opbrengst boven de € 5.955.000 die in deze notitie is opgenomen leidt in de gekozen systematiek tot een daling van de kosten ten laste van de gemeente van € 50.000.

7.3 Mogelijke opbrengsten uit vrije verhuur

De opbrengsten uit vrije verhuur komen uit een aantal bronnen:

- het gebruik door huidige participanten van bijvoorbeeld de aula of de tentoonstellingsruimte
- de verhuur van dagdelen van de accommodatie of delen daarvan aan derden. Hierbij hoeft niet alleen te worden gedacht aan commerciële verhuur. Ook andere gebruikers die een aantal ruimten van de MFA gebruiken kunnen bijdragen in de huur. Genoemd worden onder meer een peuterspeelzaal, maatschappelijk werk, volksuniversiteit. Het is niet duidelijk of deze organisaties daadwerkelijk zullen gaan huren. Een en ander dient ook te passen binnen de ontwikkelde ruimtelijke varianten.

De brancheorganisaties bieden geen informatie over prijzen van soortgelijke accommodaties. Wij hebben voor een aantal vergelijkbare accommodaties de huurprijzen vergeleken. De commerciële huurprijs zal zich naar onze inschatting bewegen in de orde van grootte van € 225 per dagdeel. Zoals reeds opgemerkt zal de verhuur aan plaatselijke verenigingen en dergelijke over het algemeen tegen lagere bedragen geschieden. De gemeente kan dit verschil eventueel in de vorm van een subsidie aan de stichting verstrekken.

10 juni 2002

25/37

z021006/1047084/JH/ah

De beheersstichting zal desalniettemin als doelstelling mee dienen te krijgen dat de opbrengst van € 118.000 gerealiseerd dient te worden. Tegen het commerciële tarief betekent dit een bezetting van maar liefst 520 dagdelen. Er dient echter rekening te worden gehouden met het volgende:

- ook de netto-marge uit horeca draagt bij aan de te realiseren opbrengst.
- het gebruik door participanten draagt bij aan de te realiseren opbrengst. Dit zal overigens deels voor rekening van de gemeente Nunspeet komen door noodzakelijke subsidiering van de extra kosten voor de bibliotheek, het jeugdwerk, De Nuborgh (kapitaallasten) en de niet-commerciële overige huurders.
- het gebruik door niet-participanten van klaslokalen en dergelijke draagt ook bij aan de te realiseren opbrengst.

10 juni 2002
26/37
z021006/1047084/JH/ah

8. Totaalconclusie

Het realiseren van een MFA in de multifunctionele variant 2 zal een bruto-investering van € 13.662.000 vergen.

De realisatie zal de gemeente Nunspeet als participant € 346.500 op jaarbasis kosten. Dit bedrag bestaat uit € 140.500 aanvullende huisvestingskostensubsidie voor bibliotheek en jeugdwerk, en voor € 206.000 aan kapitaallasten voor de Nuborgh. Indien het gebruik c.q. de verhuur van de algemene ruimten geen of onvoldoende opbrengsten genereert wordt dit bedrag verhoogd met maximaal € 118.000. Het totaalbedrag ten laste van de gemeente bedraagt dan **maximaal € 464.500**.

Deze kosten zullen waarschijnlijk aanmerkelijk dalen door:

- een hogere opbrengst voor de vrijkomende locaties. Elke € 1.000.000 hogere opbrengst leidt tot een daling van de totale kapitaallasten met € 66.000 en een daling van de maximale gemeentelijke kosten met € 50.000
- gebruik te maken van het aanbod van ROC Landstede om haar conciërgedienst in te zetten en het aanbod van De Nuborgh om het onderhoudsbeheer uit te voeren
- de financiering van de MFA zo optimaal mogelijk te realiseren
- optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de wet op de omzetbelasting biedt.
- subsidiemogelijkheden

10 juni 2002
27/37
z021006/1047084/JH/ah

BIJLAGEN

1. Subsidies

1.1. Investeringsubsidies

Verordening Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing Gelderland

Per 1 januari 2001 is door het Rijk het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) geïntroduceerd. In dit budget zijn fondsen samengevoegd voor stadsvernieuwing, herstructurering, woningbouw, VINEX-grondkosten, bodemsanering, geluidshinder van rail- en wegverkeer en bedrijventerreinen. Het ISV richt zich dus op de fysieke leefomgeving. Daarnaast zijn ook sociale en economische doelstellingen als het bevorderen van maatschappelijke participatie en stimulering van de stadseconomie onderdeel van het beleid.

Er is een onderscheid tussen programmameenten en projectgemeenten. De gemeente Nunspeet is een projectgemeente en kan voor deze regeling een beroep doen op het investeringsbudget bij de Provincie Gelderland op basis van projectaanvragen. Voor de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie kan in dit geval een projectaanvraag worden ingediend.

Bij de beoordeling van de programma's en de projecten zal erop gelet worden of een verantwoord grondstoffengebruik, energie, waterbeheer en -besparing, maar ook locatiekeuzes ten opzichte van openbaar vervoer, inpassing in het landschap, bescherming van cultuurhistorische waarden, maatregelen tegen geluidshinder en externe veiligheid, voldoende aandacht krijgen.

InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing

Een afzonderlijk onderdeel van het ISV is het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV). Marktpartijen worden gestimuleerd om te zoeken naar nieuwe manieren om de bebouwde omgeving, de openbare ruimte en het groen in de stad efficiënter en beter te benutten voor stedelijke functies. Anderen kunnen er dan kennis, inspiratie en creativiteit aan ontnemen.

Doel van deze regeling is het stimuleren van zeer innovatieve projecten en anderen tot soortgelijke initiatieven te inspireren. Dit kunnen fysieke maatregelen zijn zoals herinrichting en/of nieuwbouw. Het kan ook gaan om procesverbetering, bijvoorbeeld het inventiever gebruik maken van reeds aanwezige functies. Of het is een project gericht op de omgevingskwaliteit, waardoor de omgeving een impuls krijgt door gebruik te maken van onder meer groen, water, cultuurhistorie en architectuur.

10 juni 2002
29/37
z021006/1047084/JH/ah

De IPSV-bijdrage ondersteunt grote en kleine projecten en projecten die nog in de plan- of voorbereidingsfase zitten. De subsidie is bedoeld als bijdrage in de kosten die direct voortkomen uit innovatieve elementen. Wanneer het plan van de bouw van de multifunctionele accommodatie in Nunspeet zich nog in de idee- of voorbereidingsfase bevindt, maakt het project kans om tot 100% van de "innovatieve" kosten met een maximum van 0,5 miljoen Euro gesubsidieerd te krijgen. De hoogte van de subsidie voor uitvoeringsprojecten is 20% van de investering met een maximum van 12 miljoen Euro. De aanvragen voor deze projecten dienen vóór 1 april 2002 te zijn ingediend.

Subsidieregeling Energie-voorzieningen in de non-profit en bijzondere sectoren

Deze subsidieregeling heeft tot doel het stimuleren van energie-investeringen in de non-profitsector en komt voor een groot deel overeen met de Energie-investeringsaftrek (EIA) die bestemd is voor de profitsector. Non-profitinstellingen die energieinvesteringen doen, maar geen gebruik kunnen maken van de EIA, kunnen voor een bijdrage in aanmerking komen op grond van de EINP. Voor een bijdrage komen alleen die energiebesparende voorzieningen in aanmerking die op de Energielijst vermeldt worden, zoals bepaalde isolatiematerialen of een zonnecollectorsysteem. De hoogte van de te verkrijgen subsidie is afhankelijk van de hoogte van een investering en varieert van 14,5 tot 18,5% van de subsidiabele kosten. Per kalenderjaar kan aan een aanvrager niet meer dan € 701.500,- aan subsidie worden verleend.

Als belangrijke voorwaarde van deze subsidieregeling geldt, dat geen verplichtingen mogen zijn aangegaan voordat een subsidieaanvraag wordt ingediend. Er mag met andere woorden geen opdracht tot levering van de betreffende bedrijfsmiddelen zijn verstrekt (bijvoorbeeld het tekenen van een opdrachtbevestiging).

Indien de gemeente Nunspeet energiebesparende voorzieningen aanschaf voor de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie, dan kan aan de hand van de Energielijst worden nagegaan of deze voorziening in aanmerking komt voor de regeling.

Regeling milieugericht technologie 2001 Subsidieprogramma Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen

Dit programma heeft tot doel de op vernieuwende wijze toepassen van industrieel ontwikkelde en geproduceerde bouwcomponenten te stimuleren, in zowel nieuw te realiseren als te renoveren woningen en utiliteitsgebouwen. Kortweg wordt gesproken over IFD-bouwen met IFD-componenten. Het gaat hier om projecten die daadwerkelijk vernieuwende toepassingen van IFD-bouwen vertonen of vernieuwing op IFD-gebied in een specifieke sector stimuleren.

10 juni 2002
30/37
z021006/1047084/JH/ah

Voor demonstratieprojecten is daarom een financiële bijdrage van maximaal € 250.000 mogelijk. De bijdrage is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan het gebruik van IFD-componenten. Als bijvoorbeeld slechts een deel van een gebouw wordt gebouwd met IFD-componenten, komen uitsluitend de kosten voor dat deel in aanmerking voor een bijdrage op grond van deze regeling. Ook voor haalbaarheidsonderzoeken is een bijdrage mogelijk. Deze is maximaal € 25.000.

Momenteel bevinden de plannen van de gemeente Nunspeet voor de bouw van een multifunctionele accommodatie zich nog in een beginstadium. Indien duidelijk wordt of er inderdaad innovatieve IFD-bouwwijzen worden toegepast, kan subsidie worden verkregen voor onder andere praktijkexperimenten en marktintroductieprojecten. Als belangrijke voorwaarde geldt dat nog geen verplichtingen mogen zijn aangegaan, voordat een aanvraag wordt ingediend.

Afdrachtvermindering Arbo Non-profit

De regeling "Afdrachtvermindering Arbo Non-profit" is met ingang van 1 januari 2001 ingevoerd. Deze Afdrachtvermindering (minder af te dragen loonbelasting en premie volksverzekeringen) is een faciliteit voor werkgevers die niet zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting of de vennootschapsbelasting en die aanschaffings-, verbeterings- of voortbrengingskosten voor arbo-bedrijfsmiddelen hebben gemaakt voor personen die bij hen werkzaam zijn. De bedrijfsmiddelen die als arbo-bedrijfsmiddelen worden beschouwd, staan vermeld in de zogeheten Arbolijst 2001. Als er in arbo-bedrijfsmiddelen wordt geïnvesteerd, dan bedraagt de afdrachtvermindering 3,5% van het bedrag dat u hebt betaald voor de aanschaf van arbo-bedrijfsmiddelen. Indien BTW niet verrekend kan worden, behoort deze tot de subsidiabele kosten.

Indien de gemeente Nunspeet voor dit project, of in het algemeen voor de eigen organisatie, bedrijfsmiddelen met een arbovriendelijk karakter aanschaf kan aan de hand van de Arbolijst worden nagegaan of dit bedrijfsmiddel in aanmerking komt voor de regeling. Bij de Arbo Non-profit geldt dat binnen drie maanden na het aangaan van verplichtingen betreffende de arbo-investeringen een melding moet worden gedaan met behulp van een speciaal formulier. Onder het 'aangaan van een verplichting' wordt bijvoorbeeld verstaan het tekenen van een koopovereenkomst en het bestellen of het geven van een order.

1.2. Exploitatiesubsidies

Wet Inschakeling Werkzoekenden

Het doel van deze regeling is de instroom van werklozen naar de arbeidsmarkt te stimuleren door middel van het subsidiëren van dienstbetrekkingen en werkervaringsplaatsen. De regeling is bestemd voor werkloze jongeren tot 23 jaar, uitkeringsgerechtigden en langdurig werklozen (langer dan 12 maanden). Werkgevers die een persoon uit deze doelgroep een dienstbetrekking of een werkervaringsplaats aanbieden, kunnen voor subsidie in aanmerking komen.

10 juni 2002

31/37

z021006/1047084/JH/ah

Wanneer de gemeente Nunspeet, bijvoorbeeld in combinatie met de conciërgefunctie van één van de onderwijsinstellingen, een persoon uit bovenstaand doelgroep een dienstbetrekking of werkervaringsplaats aanbiedt, kan zij voor subsidie in aanmerking komen. De hoogte is afhankelijk van de arbeidsduur per week, de leeftijd van de werkloze en de duur van de werkloosheid. Tevens varieert het basisbedrag voor een dienstbetrekking of werkervaringsplaats per gemeente.

Wet vermindering afdracht loonbelasting en premie voor de volksverzekeringen, afdracht vermindering langdurig werklozen

Deze regeling is een onderdeel van de Wet vermindering Afdracht loonbelasting en premie voor de volksverzekeringen. Op grond van deze wet kunnen inhoudingsplichtigen voor de loonbelasting een bepaald percentage of een bepaald bedrag in mindering brengen op de af te dragen loonbelasting wanneer zij een langdurig werkloze in dienst nemen. De afdrachtvermindering bedraagt maximaal € 2.400 per jaar bij een arbeidsduur van 36 uur of meer per week. Onder langdurig werkloos wordt verstaan: langer dan 12 maanden als werkzoekend ingeschreven staan bij de Arbeidsvoorzieningsorganisatie. De hoogte van de afdrachtvermindering is afhankelijk van de leeftijd, de hoogte van het inkomen van de werknemer en het aantal gewerkte uren.

Premiekorting arbeidsgehandicapten

Wanneer werkgevers na 1 januari 2002 arbeidsgehandicapten in dienst nemen of houden kunnen zij op aanvraag een korting krijgen op zowel de verschuldigde WAO-premie als op de premie werkgeversdeel Werkloosheidsfonds. Deze regeling is gekomen in de plaats van de Wet Reïntegratie Arbeidsgehandicapten die tot 31 december 2001 van kracht was.

Voor het in dienst nemen of houden van een arbeidsgehandicapte medewerker bedraagt de korting € 1.021 op jaarbasis op de totale WAO-premie en op het werkgeversdeel Werkloosheidsfonds: in totaal € 2.042. Deze korting is wel gerelateerd aan het loon en de arbeidsduur per week en geldt zolang de dienstbetrekking duurt, maar met een maximum van 3 jaar.

2. Omzetbelasting

2.1. Rechtstreekse verhuur door gemeente

In deze opzet bouwt de Gemeente het complex en gaat het daarna verhuren aan de diverse gebruikers.

De bouw

De bouw van het complex leidt, indien het pand wordt verhuurd aan de diverse gebruikers, tot toepassing van de integratieheffing bij de gemeente op het moment van ingebruikname van het pand. De integratieheffing is een fictieve interne levering op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: de Wet OB). Deze levering doet zich – onder meer - voor als de ondernemer een pand laat bouwen onder ter beschikkingstelling van de ondergrond en dit pand vervolgens (deels) vrijgesteld van omzetbelasting gaat verhuren.

De integratieheffing wordt berekend over de kostprijs van het gebouw inclusief ondergrond. Als gevolg van de integratieheffing kan de gemeente de voorbelasting op de bouwkosten volledig in aftrek brengen. Per saldo leidt de integratieheffing daarom tot een heffing over de bestanddelen van de kostprijs waarop in eerste instantie geen BTW drukt, zoals de eigen personeelskosten, de leges en de ondergrond, voorzover deze zonder BTW is aangekocht.

De integratieheffing kan in aftrek worden gebracht voorzover het pand wordt gebruikt voor belaste prestaties. In dit verband is van belang dat de Staatssecretaris heeft goedgekeurd dat de integratieheffing achterwege kan blijven als een gemeente beschikt over gebouwen die worden gebruikt voor het verstrekken van wettelijk geregeld onderwijs. Aan deze goedkeuring is de voorwaarde verbonden dat de BTW die drukt op de aanschaf van de grond of de vervaardiging van de gebouwen niet wordt afgetrokken. Als een instelling deze belasting wel aftrekt, is het uitgangspunt dat men afziet van de goedkeuring. De goedkeuring geldt niet indien het gebouw slechts ter beschikking wordt gesteld aan instellingen die dergelijk onderwijs verzorgen. Indien het gebouw tevens wordt gebruikt voor andere activiteiten dan het verstrekken van wettelijk geregeld onderwijs, kan de faciliteit naar rato worden toegepast.

De verhuur

De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Een uitzondering hierop vormt de zogenaamde optie voor belaste verhuur. Opteren voor belaste verhuur is alleen mogelijk indien de huurder de onroerende zaak voor tenminste 90% gebruikt voor belaste prestaties. Goedgekeurd is, dat ook voor gedeelten van onroerende zaken kan worden geopteerd voor belaste verhuur, als voor dat deel aan het 90% criterium wordt voldaan.

10 juni 2002
33/37
z021006/1047084/JH/ah

Voor de verhuur van de bibliotheek en voor de horecafaciliteiten kan worden geopteerd voor belaste verhuur.

Het gevolg van opteren is dat de gemeente BTW in rekening brengt aan de huurders. Aan de andere kant kan de gemeente als gevolg van deze optie een deel van de zogenaamde integratieheffing in aftrek brengen. Dit gedeelte van de omzetbelasting vormt voor de gemeente in dat geval dus geen kostenpost. Bovendien kan de huurder-exploitant de aan hem in rekening gebrachte omzetbelasting over de huursommen in aftrek brengen, zodat de BTW ook voor hem geen kostenpost vormt.

Conclusie

De bouw van de MFA leidt tot toepassing van de integratieheffing. Voor het gedeelte van het gebouw dat voor wettelijk geregeld onderwijs wordt gebruikt, kan worden afgezien van de toepassing van de integratieheffing. Aan de andere kant mag dan ook geen voorbelasting in aftrek worden gebracht. De integratieheffing komt voor aftrek in aanmerking indien en voorzover de MFA belast wordt verhuurd aan de gebruikers. Dit is alleen mogelijk terzake van de horecafaciliteiten en de bibliotheek. De overige ruimten moeten in beginsel verplicht vrijgesteld van BTW worden verhuurd.

2.2. Bouw en eigendom bij de stichting

In deze opzet gaat de beheerstichting het complex bouwen en vervolgens verhuren aan de diverse gebruikers. De gemeente kan zorgdragen voor aanvulling van het jaarlijkse exploitatietekort.

De bouw

Ook bij bouw door de stichting is de integratieheffing van toepassing. Deze kan echter in dit geval niet achterwege blijven als de stichting beschikt over gebouwen die worden gebruikt voor het verstrekken van wettelijk geregeld onderwijs. Dit is voorbehouden aan de gemeente. Hier staat tegenover dat de waarde die in het kader van de integratieheffing aan de grond wordt toegekend wordt bepaald door de daadwerkelijke overdrachtswaarde door de gemeente aan de stichting. Hierbij is een waarde van bijvoorbeeld € 1 toegestaan. Door deze lage waarde kan de invloed van de integratieheffing beperkt blijven.

De omzetbelasting die over de bouwkosten van het complex wordt betaald kan voor een deel wel en voor een deel niet worden teruggevorderd. Dit omdat voor het deel dat voor het onderwijs wordt gebruikt, evenals voor het deel dat voor sociaal culturele activiteiten wordt gebruikt, geen recht op aftrek van de aan de stichting in rekening gebrachte omzetbelasting, de zogenaamde voorheffing, bestaat. Dit geldt overigens ook in het geval de scholen de bouw zelf ter hand nemen.

10 juni 2002
34/37
z021006/1047084/JH/ah

De verhuur

Voor de verhuur van de bibliotheek en de horecafaciliteiten kan conform de in 8.2 beschreven situatie worden geopteerd voor belaste verhuur.

Conclusie

De bouw van de MFA leidt tot toepassing van de integratieheffing. Door de overdrachtswaarde van de grond te minimaliseren kan een beperking van het negatieve effect van deze heffing worden bereikt.

Voor het deel dat wordt gebruikt voor belaste prestaties dient omzetbelasting in rekening te worden gebracht. Dit is alleen mogelijk terzake van de horecafaciliteiten en de bibliotheek. De overige ruimten moeten in beginsel verplicht vrijgesteld van BTW worden verhuurd.

2.3. De levering door gemeente aan de stichting bij gereedkomen gebouw

In deze variant kan de integratieheffing worden voorkomen. De gemeente gaat de MFA na gereedkomen in zijn geheel leveren aan een beheerstichting tegen de waarde in het economisch verkeer of een lager bedrag. Gelet op de specifieke bestemming van de MFA zal de waarde in het economisch verkeer aanmerkelijk lager zijn dan de kostprijs. Vervolgens gaat de beheerstichting de bibliotheek en het horecadeel met berekening van BTW verhuren.

Levering

Indien door de Gemeente wordt geleverd voordat het pand in gebruik wordt genomen, of binnen twee jaar nadat het pand in gebruik is genomen is, sprake van een verplicht belaste levering voor de Wet OB. Over de gehanteerde (lage) vergoeding is de gemeente derhalve BTW verschuldigd. Hiertegenover staat dat de Gemeente de omzetbelasting op de werkelijke bouwkosten volledig in aftrek kan brengen. Doordat de te verrekenen voorbelasting op de bouwkosten de BTW die op aangifte moet worden voldaan ruimschoots overtreft, ontstaat er een BTW-voordeel.

Voor de verhuur door de beheerstichting van het horecadeel en de bibliotheek kan worden geopteerd voor belaste verhuur. Hierdoor is de BTW die drukt op de (lage) vergoeding voor het deel wat kan worden toegerekend aan het horecadeel voor de beheerstichting aftrekbaar. De verhuur van de overige ruimten door de beheerstichting is vrijgesteld van BTW. Dit omdat met betrekking tot deze ruimten niet wordt voldaan aan het 90%-criterium.

10 juni 2002
35/37
z021006/1047084/JH/ah

Doordat de gehanteerde verkoopprijs lager is dan de kostprijs zoals deze bij de gemeente is ontstaan mag de vrijstelling overdrachtsbelasting niet worden toegepast. In dit geval bedraagt de overdrachtsbelasting 6% van de waarde in het economisch verkeer van de MFA. Deze waarde wordt tenminste gesteld op de kostprijs, inclusief omzetbelasting, bij voortbrenging door een derde. Deze heffing wordt ook wel de "strafheffing overdrachtsbelasting" genoemd, en is in het leven geroepen het BTW voordeel dat in deze situaties wordt behaald gedeeltelijk weer af te romen.

Conclusie

De levering van de MFA tegen een lage vergoeding leidt tot een BTW voordeel. De integratieheffing die optreedt bij de verhuur door de Gemeente wordt in dit geval voorkomen. Een deel van dit BTW voordeel wordt echter weer afgeroomd door de strafheffing overdrachtsbelasting.

2.4. De levering door gemeente aan de stichting na tijdelijke verhuur

In dit model, een variant op het in 8.4 besproken model, wordt in opdracht van de Gemeente de MFA gerealiseerd en wordt het gehele gebouw vervolgens aan een beheerstichting verhuurd, waarna binnen een termijn van twee jaar de verkoop en levering aan de beheerstichting plaatsvindt (bij voorkeur binnen 6 maanden na de ingang van de huur).

De tijdelijke verhuur

Aangezien de beheerstichting voor het totale gebouw niet aan het 90%-criterium zal voldoen, dient de huurovereenkomst te worden gesplitst in een belast en een vrijgesteld deel. Ten aanzien van het horecadeel kan dan worden geopteerd voor belaste verhuur. De commerciële exploitant heeft aftrekrecht voor deze BTW. De verhuur van de overige ruimten is vrijgesteld van omzetbelasting.

De deels vrijgestelde verhuur van het gebouw heeft tot gevolg dat de gemeente de integratieheffing verschuldigd is. Daar staat tegenover dat de gemeente tijdens de bouwfase volledig recht heeft op aftrek van de BTW die door de aannemer aan haar in rekening wordt gebracht. Voorzover de integratieheffing wordt gebruikt voor belaste prestaties (in casu de verhuur van het horecadeel), is ook de integratieheffing zelf deels aftrekbaar. Voor de BTW is het overigens van belang dat het pand in zijn geheel wordt verhuurd aan de beheerstichting. Dit omdat dan de hierna te bespreken herzieningsbepalingen in de Wet OB in werking treden.

10 juni 2002
36/37
z021006/1047084/JH/ah

De levering

Ter zake van de levering binnen twee jaar na de eerste ingebruikname dient de Gemeente BTW te voldoen. Deze BTW is bij de beheerstichting aftrekbaar voorzover de beheerstichting de onroerende zaak voor belaste prestaties gebruikt (in casu de verhuur van de bibliotheek en het horecadeel).

De levering heeft verder tot gevolg dat herzieningsbepalingen in werking treden. De herzieningsbepalingen houden in dit geval in dat wordt aangenomen dat de geleverde onroerende zaken voor het restant van de herzieningstermijn (de herzieningstermijn omvat negen jaar volgend op het jaar van in gebruikname) geheel voor belaste prestaties worden gebruikt. Van de nog niet in aftrek gebrachte voorbelasting (de integratieheffing), is dan bij de gemeente alsnog per jaar 10% van de op de bouwkosten (integratieheffing) drukkende belasting aftrekbaar.

De verkrijging door de beheerstichting is niet vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Dit omdat de onroerende zaak op het moment van de verkrijging reeds als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen en de beheerstichting de BTW deels kan verrekenen. In tegenstelling tot de heffing als omschreven in bijlage 2.3., waarbij 6% overdrachtsbelasting is verschuldigd over tenminste de kostprijs, inclusief BTW, wordt in dit geval de overdrachtsbelasting (6%) geheven over de waarde in het economisch verkeer. Deze waarde zal bij een MFA aanmerkelijk lager liggen dan de kostprijs.

Door middel van het ten gunste van de gemeente opnemen van een zogenaamd verkoopregulerend beding in de transportakte kan de heffing van overdrachtsbelasting worden beperkt tot 6% over de gehanteerde verkoopprijs. Een verkoopregulerend beding is een ter zake van de levering op te maken notariële akte, die de koper beperkt in de mogelijkheden om het goed naar eigen goeddunken te vervreemden.

Kwijtschelding van overdrachtsbelasting kan onder voorwaarden worden verleend indien een nieuw vervaardigd onroerend goed in het kader van de voorgenomen verkoop ervan als beleggingsobject wordt verhuurd en binnen 6 maanden na de ingang van de huur wordt geleverd.

Tevens is kwijtschelding mogelijk als de verkrijging plaatsvindt in het kader van de overdracht van een taak door de Gemeente aan een andere algemeen nut beogende instelling. Hoewel naar onze mening niet volledig aan de voorwaarden zal worden voldaan, wordt in de praktijk in gevallen als de onderhavige ook kwijtschelding verleend.

3. Financiële uitwerking overige varianten op hoofdlijnen

Onderstaand is een vergelijkend overzicht van kosten en opbrengsten opgenomen. Voor de grondslagen van de berekening wordt verwezen naar hoofdstuk 7.2.

Investing	Variant 1	Variant 1a	Variant 2	Variant 3
m2 bruto vloeroppervlak	10.067	11.244	9.429	9.066
m2 netto vloeroppervlak	7.958	7.496	6.434	6.192
Bedrag (€ 1.485 per bruto m ² oppervlak)	14.949.000	16.697.000	14.002.000	13.463.000
BTW voordeel (ca. 15%)	370.000	410.000	340.000	330.000
Netto-investering	14.579.000	16.287.000	13.662.000	13.133.000
Financiering met eigen middelen	5.955.000	5.955.000	5.955.000	5.955.000
Resteert te financieren	8.624.000	10.332.000	7.707.000	7.178.000
Kapitaallasten (ann. 40 jaar, 6%)	573.000	687.000	512.000	477.000
Kapitaallasten per m2 netto verh. opp.	72	92	80	77

Kosten	Variant 1 €	Variant 1a €	Variant 2 €	Variant 3 €
Kapitaallasten	573.000	687.000	512.000	477.000
Exploitatielasten (€ 50 per m ² bruto)	503.000	562.000	471.000	453.000
	1.076.000	1.249.000	983.000	930.000

Opbrengsten	Variant 1 €	Variant 1a €	Variant 2 €	Variant 3 €
Nuborgh	185.000	186.000	188.000	178.000
ROC	94.000	116.000	140.000	138.000
Jeugdwerk	68.000	68.000	68.000	68.000
Bibliotheek	122.500	122.500	122.500	122.500
Kinderopvang/toekomstige huurders	70.000	83.000	-	-
Gebruik c.q. verhuur algemene ruimten	169.000	209.000	118.000	117.000
<i>Gemeente Nunspeet, kapitaallasten Nuborgh</i>	<i>212.000</i>	<i>228.000</i>	<i>206.000</i>	<i>187.000</i>
<i>Gemeente Nunspeet, aanvullende subsidie bibliotheek en jeugdwerk</i>	<i>155.500</i>	<i>236.500</i>	<i>140.500</i>	<i>119.500</i>
Totaal ten laste van gemeente	367.500	464.500	346.500	306.500
	1.076.000	1.249.000	983.000	930.000

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1