



Raadsvoorstel Aanvullend krediet Renovatie van de LocHal

Aanleiding

Op 15 december 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met de renovatie van de LocHal ten behoeve van het vestigen van onder meer de Bibliotheek van de Toekomst en kennispartners. Dit als onderdeel van de ontwikkeling van de Stadscampus in de Spoorzone. Het raadsbesluit bevat de opdracht om de renovatie van de LocHal verder uit te werken en met de toekomstige huurders afspraken te maken over het aantal te huren vierkante meters, de prijs per vierkante meter en de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen eigenaar en huurder. Deze afspraken dienen te worden vastgelegd in huurovereenkomsten.

In het Raadsbesluit van 1 februari 2016 is melding gemaakt van het risico op hogere kosten door niet verrekenbare BTW op investering. Bij het aangaan van de huurovereenkomsten is sterk gestuurd op het BTW-belast verhuren. Echter betreffende de Kunstbalie en BKKC is opteren voor een BTW-belaste verhuur niet mogelijk gebleken. Binnen de beschikbare middelen kunnen de effecten niet worden opgelost waardoor we genoodzaakt zijn aanvullende besluitvorming aan u voor te leggen. Tevens is door de Raad besloten ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen € 750.000 beschikbaar te stellen indien de subsidieaanvraag OP Zuid niet zou worden gehonoreerd. Nu deze subsidie niet is gehonoreerd kan door middel van onderhavig raadsvoorstel het krediet worden verwerkt.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Voldoen aan de Raadsbesluiten van 15 december 2015 en 1 februari 2016 en dat de opdracht voor de renovatie van LocHal verstrekt kan worden.

Voorstel

1. Een aanvullend krediet beschikbaar stellen van € 1,75 miljoen voor de renovatie van de LocHal, waarvan € 1,0 miljoen voor BTW compensatie en € 0,75 miljoen voor duurzaamheidsmaatregelen
2. Instemmen met het bijgestelde dekkingsvoorstel, waarbij:
 - a. de verwachte gekapitaliseerde huuropbrengsten zijn verhoogd met € 1,0 miljoen en de aangepaste effecten op de gemeentelijke begroting als gevolg van het in exploitatie nemen van de LocHal zullen worden verwerkt bij de Tussenrapportage 2017 en Programmabegroting 2018.
 - b. het eerdere besluit om € 750.000 euro beschikbaar te stellen vanuit de reserve duurzaamheidsfonds gemeentegebouwen en installaties ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen wordt geformaliseerd.

Argumenten

1. Bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet voor de verbouwing van de LocHal is er rekening mee gehouden dat de Kunstbalie geen ondernemer in de zin van de wet omzetbelasting is en het BKKC wel. Dit op grond van door BKKC verstrekte informatie eind 2015. Op grond hiervan is de BTW toen niet als kostenpost opgenomen in het investeringskrediet. Inmiddels heeft BKKC, in tegenstelling tot eerdere berichtgeving, kenbaar gemaakt dat zij niet kunnen opteren voor BTW-belaste verhuur. Dit gegeven, te samen met de verhoging van het aantal vierkante meter naar BKKC en Kunstbalie binnen het totale verhuurbare vloeroppervlak, betekent dat een deel van de BTW als kostenpost moet worden opgenomen, aangezien de BTW van de verbouwing niet volledig kan worden verhaald.



Op basis van een globale benadering is deze BTW-lastendruk circa € 1,0 miljoen, het definitieve bedrag kan pas bepaald worden nadat daar afspraken over gemaakt zijn met de fiscus.

- 2.a In de oorspronkelijke dekking van de LocHal is uitgegaan van verhuur aan bibliotheek, BKCC, Kunstbalie en Seats2meet. In de dekking van het oorspronkelijke raadsvoorstel is € 10,5 miljoen berekend in de gekapitaliseerde huurinkomsten met een bezettingspercentage van 75%. De overige investeringen werden als onrendabele top verrekend middels een eenmalige bijdrage van € 19,0 miljoen. Nu er 4 concrete huurovereenkomsten kunnen worden ondertekend waardoor de LocHal voor 95% is verhuurd en die alle een looptijd hebben van tenminste 10 jaar kan er een gekapitaliseerde huur worden gerealiseerd over de totale levensduur van € 11,5 miljoen. Het afgedekte leegstandsrisico uit het oorspronkelijke raadsvoorstel kan hierdoor worden terug gebracht naar een 5% marge.
- 2.b In het project zijn als onderdeel van de aanbesteding diverse duurzaamheidsmaatregelen reeds voorzien en gedekt. Er zijn ook nog een aantal duurzaamheidsmaatregelen waarvoor nog geen dekking beschikbaar is en waarvoor verdere engineering noodzakelijk is op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden (bijv. WKO installatie of grijs water circuit). Daarnaast kan de aannemer in het kader van zijn Design & Build opdracht nog duurzaamheidsmaatregelen voorstellen na contractvorming. Zonnepanelen zullen worden voorzien vanuit het project zonnepanelen op gemeentelijke gebouwen (dekking via SDE subsidie en huurdersbijdrage). In lijn met het raadsbesluit van 1 februari 2016 kan € 750.000 uit de reserve duurzaamheidsfonds gemeentelijke gebouwen en installaties worden ingezet ter dekking van, in dialoog met de aannemer, nog te concretiseren duurzaamheidsmaatregelen.

Risico's

- Risico op wegvallen huur derden; op basis van huidige huurovereenkomsten bedragen de huurinkomsten voor de gebouwenexploitatie vanaf 2018 circa € 1,39 miljoen per jaar. Circa 5% van het toekomstige leegstandsrisico is opgevangen met een eenmalige bijdrage aan de voorkant. Wanneer er in de toekomst leegstand ontstaat is dat een risico voor de exploitatie van de LocHal, dat conform vigerend beleid dan wordt verwerkt bij de jaarlijkse bijstelling van de gebouwenexploitatie.
- Toekomstige exploitatiekosten van het gebouw worden ingebracht in de gebouwenexploitatie van de gemeente. De gevolgen voor de gebouwenexploitatie zijn in beeld gebracht op basis van het VO (zie kosten en dekking). Ook is het noodzakelijke inzicht in de jaarlijkse exploitatielasten (gebruik nutsvoorzieningen, dagelijks beheer) voor de huurders verkregen op basis van door externe adviseurs uitgevoerde benchmarks. Bij de verdere uitwerking en detaillering door de aannemer kunnen afwijkingen gaan optreden.

Kosten en dekking

Om deze incidentele last te kunnen ondervangen is een aanvullend krediet benodigd van € 1 miljoen. In de dekking van het oorspronkelijke raadsvoorstel is € 10,5 miljoen berekend in de gekapitaliseerde huurinkomsten. De overige investeringen werden als onrendabele top verrekend middels een eenmalige bijdrage van € 19,0 miljoen. Nu er 4 concrete huurovereenkomsten kunnen worden ondertekend waardoor de LocHal voor 95% is verhuurd en die alle een looptijd hebben van tenminste 10 jaar kan er een gekapitaliseerde huur worden gerealiseerd over de totale levensduur van € 11,5 miljoen. Het afgedekte leegstandsrisico uit het oorspronkelijke raadsvoorstel kan hierdoor worden terug gebracht naar een 5% marge.



De aanpassing van de oorspronkelijke dekking van de stichtingskosten is in de onderstaande tabel opgenomen:

	Raadbesluit 1/2/2016	Huidig voorstel
Dekkingsmiddelen renovatie LocHal	€ mln	€ mln
Gekapitaliseerde huurinkomsten:	10,5	11,5
Onrendabele top:		
- RGI middelen tbv realiseren Bibliotheek van de Toekomst (PB 2013)	10,0	10,0
- RGI middelen coalitieakkoord 2014-2018	4,0	4,0
- Subsidie provincie (erfgoedcomplexen)	3,5	3,5
- inzet middelen behoud cultureel erfgoed (PB2016)	2,5	2,5
- Bijdrage reserve duurzaamheidsfonds	0	0,75
Totaal	30,5	32,25

Nb: bedragen op prijspeil januari 2018

Exploitatie LocHal

De exploitatie van de LocHal is door dit voorstel gedurende haar levensduur ten minste kostendekkend. De eerste jaren na de oplevering zal het gebouw echter zoals gebruikelijk een negatief effect hebben op de gemeentelijke begroting als gevolg van de toegepaste lineaire afschrijvingssystematiek voor gemeentegebouwen. Het jaarlijkse bedrag voor kapitaallasten (rente + aflossingen) neemt af gedurende de financiële levensduur, terwijl de voor prijsindexatie-gecorrigeerde huurinkomsten gedurende de looptijd gelijk blijven. Het omslagpunt komt ergens tussen de 15 en de 20 jaar.

De huurinkomsten zijn voor de maatschappelijke huurders gebaseerd op de nieuwe DCF-WOZ huursystematiek. De maatschappelijke huurders zullen, overeenkomstig de implementatie van de DCF-WOZ huursystematiek, gecompenseerd worden in hun huisvestingslasten middels subsidie.

De totale effecten voor de gemeentelijke begroting voor de komende vier jaren zijn als volgt:

Exploitatie LocHal	2018	2019	2020	2021
Totale lasten	2,42	2,38	2,35	2,31
Totale baten	-2,48	-2,49	-2,49	-2,49
Exploitatieresultaat	-0,07	-0,10	-0,14	-0,17
Af: Compensatie huurverhoging door subsidie	0,35	0,35	0,35	0,35
Actueel netto-effect jaarschijf	0,29	0,25	0,21	0,18
Af: Effecten Raadbesluit 1/2/2016	-/-0,12	-/-0,11	-/-0,09	-/-0,08
Resterend voorstel	0,17	0,14	0,12	0,10

De structurele effecten van het in exploitatie nemen van de LocHal op de gemeentelijke begroting zullen bij de programmabegroting 2018 en de Tussenrapportage 2017 meegenomen worden.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie VES van 5 december 2016 en de raadsvergadering van 19 december 2016.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 1,75 miljoen voor de renovatie van de LocHal, waarvan € 1,0 miljoen voor BTW compensatie en € 0,75 miljoen voor duurzaamheidsmaatregelen
2. In te stemmen met het bijgestelde dekkingsvoorstel, waarbij:
 - a. de verwachte gekapitaliseerde huuropbrengsten zijn verhoogd met € 1,0 miljoen en de aangepaste effecten op de gemeentelijke begroting als gevolg van het in exploitatie nemen van de LocHal zullen worden verwerkt bij de Tussenrapportage 2017 en Programmabegroting 2018.
 - b. het eerdere besluit om € 750.000 euro beschikbaar te stellen vanuit de reserve duurzaamheidsfonds gemeentegebouwen en installaties ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen wordt geformaliseerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

de griffier,

de voorzitter,