



Memo

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
Portefeuillehouder: H. Blok, K. Rutgers-Swartjes
CC:
Datum: 29 09 2020
Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen van het CDA van 24 en 26 september 2020

Aanvullende technische vragen De Tirrel van het CDA over de financiering van De Tirrel 24 september 2020

Vraag 1. Hoe hard is het dat de potentiële huurders ook daadwerkelijk de ruimtes gaan huren, nu de huurprijs drastisch omhoog gaat? Liggen hier contracten aan ten grondslag?

Antwoord

Met de potentiële huurders is overeenstemming. Dit is bevestigd in voorovereenkomsten. Dit wordt in juridische contracten vastgelegd wanneer er leveringszekerheid is. En die levenszekerheid is er pas wanneer de opdracht voor de bouw is gegeven.

Overigens gaat de huurprijs niet omhoog vanwege de aanbesteding. Het klopt dat de bouwkosten zijn gestegen, maar daar tegenover staat een lagere rekenrente en zo komt de huur ongewijzigd uit. De huur is kostendekkend.

Vraag 2. Wat gaat de huurprijs worden van de ruimtes en over wat voor servicekosten hebben we het?

Antwoord

De huurprijs is € 128,50 per m2 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). De ingangsdatum daarvan is 2023. Op basis van indexatie wordt in de jaren daarna de huurprijs verhoogd. Voor servicekosten betaalt een gebruiker een voorschot van € 35,- per m2 VVO. Op basis van de werkelijk gemaakte kosten worden deze servicekosten uiteindelijk doorgerekend.

Vraag 3. In het debat van woensdagavond kwam ineens een ander getal aan het licht n.l. 22 miljoen i.p.v. het in het voorstel genoemde krediet van 23,4 miljoen. Klopt het dat de raad via een amendement het krediet teruggebracht heeft naar 22 miljoen? Zo ja, waarom wordt hier met geen woord over gerept in het voorstel en wordt steeds uitgegaan van 23,4 miljoen? Graag zouden we het amendement voor de volledigheid ook willen ontvangen.

Antwoord

Het eerst gevraagde krediet aan de gemeenteraad van Winsum in 2017 was inderdaad € 23,4 mln. Dat bedrag is na bespreking teruggebracht naar 22 miljoen omdat de raad het

therapie bad ter waarde van 1,4 miljoen heeft geschrapt. Het amendement dat hier destijds voor is opgesteld is op uw verzoek als bijlage toegevoegd.

In het huidige voorstel gaan we nog steeds uit van € 22,02 mln. Dit is conform het amendement. De verwarring is waarschijnlijk ontstaan omdat in het voorliggende voorstel óók het voorbereidingskrediet ter waarde van € 1,75 mln in de tabel is opgenomen. Dat was geen nieuw krediet, maar het voorbereidingskrediet dat al was verstrekt. Hiermee komt de totale som op € 23,77 mln.

Vraag 26 september 2020

Technische vraag van het CDA over de financiering van De Tirrel 26 september 2020.

In het raadsvoorstel zien we een 4 tal alternatieven uitgewerkt, waaronder B projectfinanciering. U geeft aan dat de raad heeft besloten om geen projectfinanciering meer toe te staan. Waar kunnen wij dat in de financiële verordening vinden die in januari 2019 door de raad is vastgesteld?

Wij lezen in artikel 12 lid 6 dat in afwijking van artikel 12 lid 4 er wel projectfinanciering mogelijk is.

Wij kunnen het woord totaalfinanciering zelfs niet vinden in genoemde verordening.

Als onze constatering juist is dan zien we dit graag in een extra aangepaste tabel: 'Opstelling beschikbaar en benodigde kapitaallasten mbt De Tirrel' met het rentepercentage van maandag 28 september voor een lening van 40 jaar zoals in het voorstel is verwerkt.

We gaan ervan uit dat de bespaarde rente nog niet is meegenomen in de meerjarenraming, omdat er nog geen lening voor is afgesloten en dus ook nog geen rentepercentage bekend is.

De berekende rente zal ten opzichte van geactiveerde activa door projectfinanciering niet veranderen (niet verhogen en niet verlagen)

Antwoord

In onze, door de gemeenteraad op 27 maart 2019 vastgestelde, nota waardering en afschrijving vaste activa gemeente Het Hogeland staat in hoofdstuk 5 Renteberekening: "In de gemeente Het Hogeland worden de rentekosten op grond van een berekend omslagpercentage verdeeld over de activiteiten in verhouding tot de boekwaarden op 1 januari van het betreffende jaar. Uitgezonderd zijn de investeringen die gedaan zijn in de vorm van aan derden verstrekte leningen. De toerekening hiervan gebeurt tegen hetzelfde percentage als het percentage van de betreffende leningsovereenkomst". De hier beschreven methodiek heet 'Totaalfinanciering'. Totaalfinanciering is daarmee de norm. Omdat er uitzonderingen kunnen zijn, is in de Financiële Verordening een artikel opgenomen met betrekking tot 'Projectfinanciering'. Gebruik maken van deze optie is mogelijk wanneer dit leidt tot een oplossing, zoals bij door te belasten rentelasten aan derden.

De keuze van project financiering levert in het onderhavige geval echter geen financieel voor- of nadeel op voor de gemeente als geheel. Bij project financiering leidt deze lagere rentetoerekening bij het project tot een hogere rentetoerekening in de overige onderdelen

van de gemeentelijke administratie. Wij zien derhalve geen aanleiding om af te wijken van de norm.

<>