

Datum	7 december 2018
Onderwerp	Raadsvoorstel Plein1
Aanleiding	Schriftelijke vragen D66 met twee aanvullingen
Portefeuillehouder	S.Struijf

---

## SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE



Pagina 1

### **INDIENING**

Steller vragen: D66 Antoine Rocourt

Datum: 28 november 2018

Onderwerp: Financieel overzicht en verzoek aanvullend krediet Plein1

Wijze van beantwoording:

schriftelijk

Uiterlijke beantwoording: voor volgende commissie Samenleving

### **AANLEIDING**

In mei 2018 gaf de wethouder aan dat de verbouwing van de toenmalige bibliotheek tot het huidige multifunctionele Plein1 extra kosten met zich mee zou brengen. Deze kostenoverschrijding werd voorlopig geschat op ca 200K euro. Daar zouden hogere huurinkomsten tegenover staan.

Eind juli 2018 werd Plein1 opgeleverd. Na veelvuldige verzoeken uit de raad is nu een volledige kostenrekening opgesteld. Het blijkt dat het college de raad zal verzoeken om een aanvullend krediet van 375K euro, waarbij de jaarlijkse kapitaallasten van 17.925 euro gedekt zullen worden uit verwachte hogere huurinkomsten. Tevens wordt de raad voorgesteld de jaarlijkse exploitatiekosten te verhogen en deze verhoging boven de begroting te dekken uit de door de huurders te betalen servicekosten.

### **VRAGEN**

- 1) Klopt het dat de totale kosten van de verbouw van Plein1 nu 375000 euro hoger uitvallen dan oorspronkelijk begroot of is dat ook nu nog slechts een schatting, en waarom zijn de uiteindelijke kosten zoveel hoger dan de in mei geschatte kosten?
- 2) Wanneer wist de wethouder hoe hoog deze overschrijding zou zijn?
- 3) Ook bij de schatting in mei 2018 van de extra kosten is uitgegaan van extra huurinkomsten. Waardoor worden de huurinkomsten die nu worden geschat nog hoger dan destijds ingeschat? Is sprake van hogere huren, nog veel meer huurders, of is er nog een andere verklaring?
- 4) Ook de exploitatiekosten zijn veel hoger dan oorspronkelijk geschat. Waarom?
- 5) Het voorstel is deze extra kosten te dekken uit de servicekosten die de huurders betalen. Hoe verhoudt zich dit tot reeds gesloten contracten? Kunnen bestaande tarieven verhoogd worden? Zijn er andere implicaties voor de huurders?
- 6) Welke gevolgen heeft bovenstaande voor de jaarrekening 2018 en de begroting 2019?

## ANTWOORD

datum: 7 december 2018

portefeuillehouder: Sjaak Struijf

antwoord:

1) De onderbouwing van de extra gemaakte kosten is opgenomen in het (niet openbare) overzicht aanvullende kosten verbouw en inrichting Plein1. Dit overzicht is niet openbaar omdat daarin ook is opgenomen een raming van de afloop van de discussie met de aannemer over het meer- en minderwerk. Deze discussie is nog niet afgerond en gaat over substantiële bedragen. Dus ja, de kosten vallen hoger uit, maar voor een deel (zie het overzicht) is er nog sprake van een schatting. Bij die schatting is wel uitgegaan van het meest negatieve scenario, dus de afrekening van het meer- en minderwerk kan ten opzichte hiervan alleen maar meevallen en niet nog een keer tegenvallen.

2) De hoogte van de overschrijding is – zie het antwoord op de vorige vraag – ook nu nog niet een vaststaand gegeven. Het was de bedoeling van het college om de raad een voorstel voor een aanvullend krediet voor te leggen op het moment dat de hoogte van de overschrijding wel vast zou staan. Een aantal oorzaken van de overschrijding is wel al enige maanden bekend, en de dringende vraag vanuit de raad om duidelijkheid over zowel investering als exploitatie heeft het college uiteraard ook goed gehoord. Vandaar nu toch dit voorstel.

3) Voor de verbouwing was de bibliotheek de enige huurder. De hieruit voortvloeiende huurinkomsten waren € 66.000, welk bedrag weer aan de bibliotheek werd gesubsidieerd.

In de begroting van 2019 is de raming verhoogd van € 66.000 + € 132.000, totaal € 198.000. Dit vanwege nieuwe huurders die erbij kwamen in Plein1. Vanaf 1 augustus 2018 zijn de huurcontracten echter definitief en wordt er een hogere huuropbrengst verwacht door de verhuur van de flexibele ruimten. Het totaal hiervan laat zien dat de extra huurinkomsten geen € 132.000 zijn maar € 150.017. Het antwoord is dus meer huurders alsmede hogere inkomsten vanwege de incidentele verhuur van de flexibele ruimten. Dit extra bedrag uit huurinkomsten is voldoende om de lasten van het nu aanvullend benodigde krediet te dekken.

4) Meer huurders betekent een hogere bezettingsgraad, van zowel vaste en als flexibele bedrijfsruimten, en daarmee stijgen de exploitatiekosten uiteraard ook. Deze kosten worden als servicekosten doorbelast aan de huurders. De stijging van de servicekosten was nog niet in de begroting verwerkt. Dat kan nu, omdat de huurcontracten inmiddels definitief zijn.

5) In alle vaste huurcontracten is opgenomen dat de huursom bestaat uit de kale huur en servicekosten. De servicekosten bij flexibele huurcontracten zijn meegenomen in de huurprijs. Bij alle huurcontracten is rekening gehouden met de extra exploitatiekosten van Plein1. Tarieven worden jaarlijks verhoogd met prijsstijgingen. Deze indexering is als standaard bepaling opgenomen in de vaste huurcontracten. De huurprijzen voor de flexibele bedrijfsruimten worden geïndexeerd met de nieuwe begroting en deze huurprijzen kunnen altijd worden aangepast al naar gelang vraag en aanbod.

Het is in dit kader van belang te benadrukken dat het altijd al de bedoeling was om de exploitatielasten te laten dekken door de servicekosten, dat daarover altijd open gesproken is met de potentiële huurders en dat er nu geen sprake is van een tegenvaller die we op de huurders willen verhalen.

6)

## **Jaarrekening 2018**

In de jaarrekening 2018 vallen de vanaf augustus 2018 gerealiseerde extra huurinkomsten, inkomsten vanuit (doorbelasting) servicekosten en daar aan gerelateerde extra exploitatiekosten.

## **Begroting 2019**

De kapitaallasten van het aanvullende krediet komen als eerst op vanaf boekjaar 2019. Deze extra kapitaallasten worden gedekt door de begrote huurinkomsten.

De verhoging van de exploitatielasten en de daarbij behorende te ontvangen servicekosten worden met het voorliggende besluit in de begroting 2019 verwerkt.

## **Aanvulling 1**

Door de VVD is gevraagd om een top 10 van de oorzaken van de overschrijdingen. Dat is de volgende:

1. Verwijderen asbest. Bijna verdubbeld. Reden: meer en schadelijker aangetroffen dan visueel onderzocht. Destructief onderzoek naar asbest op zolder is slecht uitgevoerd. Reden: op het moment dat destructief onderzoek uitgevoerd zou worden in de in gebruik zijnde bibliotheek en overige ruimten had het pand bij een dergelijke asbest hoeveelheid direct het pand voor meerdere maanden gesloten moeten worden. Gewijzigde regelgeving verwijderen asbest sinds maart 2017.
2. Verduurzamen pand richting Rio Thermie, op het moment dat constructiefout vloer gymzaal naar voren kwam. Vloer en 2 andere vloeren zijn aangepast aan die vraag. Voordeel: eenvoudiger naar energieneutraal over te stappen door toepassen vloerverwarming.
3. Advieskosten als gevolg van wijzigingen Rio Thermie en wijzigen diverse constructies.
4. Wijzigingen als gevolg van aanbrengen Wifi in gehele gebouw.
5. Wijzigingen hang&sluitwerk alle deuren als gevolg van overleg doelgroepen.
6. Wijzigen constructies. Reden: constructiewijzigingen uit het verleden (pand is 90 jaar oud) zijn niet correct op tekening gezet of juist uitgevoerd. Constructies gelijk op juiste wijze aangepast. Gewijzigde regelgeving t.a.v. uitvoeren brandwerend bekleden constructie.
7. Herstellen goten en dak. Schade groter dan ingeschat.
8. Herstellen buitengevel. Schade groter dan ingeschat na verwijderen bestaande zonweringsconstructie.
9. Wijzigingen kinderdagverblijf als gevolg van gewijzigde regelgeving.
10. Wijzigingen als gevolg van Welstandseisen. Kosten aanpassingen zijn hoger dan ingeschat.

## **Aanvulling 2**

De raad was ontstemd over het feit dat het voorstel van het college m.b.t. dit financieel overzicht en het aanvullend krediet eerder in de krant stond dan dat de raad daarvan op de hoogte was gesteld. Het college begrijpt dit goed, was hier zelf ook zeer ongelukkig mee en biedt hiervoor haar excuses aan.

Er is nagegaan hoe dit zo heeft kunnen lopen. Het besluit is genomen op 20 november. Helaas is door een fout in het proces eerder openbaar gepubliceerd dan dat de raad is geïnformeerd. Deze fout is binnen een dag geconstateerd en ook hersteld (van de website gehaald). In deze dag is de publicatie echter wel gelezen door de pers.