

1e Turap 2021

17-06-2021



4.3 Vastgoed

4.3.1 Doorwerking uit 2020 van aanpassing vastgoedgoedexploitaties € 71.000 voordeel (structureel)

Bij de Slotwijziging 2020 zijn de huurinkomsten en de vergoeding voor materiële instandhouding van de Brede School verhoogd naar het huidige niveau. Dit geldt ook voor de vergoeding materiële instandhouding van de gymzaal Meerwijk. Daarnaast zijn voor het pand aan de Dorpsstraat 20 structurele uitgaven en huurinkomsten in de begroting opgenomen. Deze wijzigingen waren bij de Slotwijziging doorgevoerd voor het kalenderjaar 2020 en worden via deze 1e Turap structureel in de meerjarenbegroting verwerkt.

4.3.2 Gemeentehuis € 223.000 neutraal met reserve (incidenteel)

Het vervangen van het klimaatsysteem van het gemeentehuis is na opstart problemen nagenoeg gereed. Hiermee krijgt het gemeentehuis een nieuw duurzaam klimaatsysteem en is daarmee van het gas af. Omdat niet alle werkzaamheden in 2020 zijn uitgevoerd moet er budget doorgeschoven worden naar 2021. Van het toegekende investeringsbudget is nog afgerond € 756.000 beschikbaar in 2021. Dat is inclusief de verhoging van het budget voor meerwerkkosten door Corona, dat is toegekend bij de Slotwijziging.

Door de vertraging in de uitvoering van de werkzaamheden van het klimaatsysteem, is ook het grootste deel van de in 2020 geplande werkzaamheden van planmatig onderhoud niet in 2020 uitgevoerd. Bij de jaarrekening was daarom € 189.000 niet besteed.

Deze werkzaamheden worden nu uitgevoerd in 2021. Ingeschat wordt hiervoor € 203.000 nodig te hebben. Onderdeel van deze werkzaamheden is het grotendeels vervangen van de liftinstallatie. Hiervoor is het dringende advies gegeven deze grotendeels te vervangen in verband met veroudering en slijtage. Uitstel hiervan betekent dat deze bij de volgende keuring wordt afgekeurd en niet gebruikt mag worden. Daarnaast is tijdens de werkzaamheden aan het klimaatsysteem onder de plafonds geconstateerd dat in het verleden doorvoeren van leidingen bij brandwerende muren niet brandwerend zijn afgedicht. De kosten om deze door een hiervoor gecertificeerd bedrijf brandwerend te maken bedraagt naar verwachting € 20.000.

Gevraagd wordt in het totaal € 223.000 beschikbaar te stellen in 2021 en dit te dekken door een onttrekking aan de reserve onderhoud gebouwen in 2021.

4.3.3 Actualisering krediet MFA Zijdelwaard: € 361.000 nadeel incidenteel in 2021, € 117.000 nadeel incidenteel in 2022, vanaf 2023 € 64.000 nadeel structureel

Voor MFA Zijdelwaard is eind 2017 een investeringsbudget toegekend van € 8.640.000. Dit budget is in 2019 budgettair neutraal verhoogd met € 3.500.000 tot € 12.140.000, na toekenning van eenzelfde bedrag aan subsidie door Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS). Per saldo betreft het een investering van € 8.640.000 uit gemeentelijke middelen.

Conform BBV regelgeving moeten kosten worden geactiveerd als deze gemaakt worden voor objecten die langer dan één jaar mee gaan. Het oorspronkelijk toegekende investeringsbudget was gebaseerd op een rapport van BBN en bevat ook budget voor tijdelijke huisvesting. Niet alle kosten van tijdelijke huisvesting voldoen aan dit criterium.

Deze kosten horen dan ook in de exploitatie te worden verantwoord. Daarom worden de kosten die niet geactiveerd mogen worden uit het investeringsbudget gehaald en ten laste van de exploitatie gebracht.

Zoals vastgesteld in de Nota activabeleid Uithoorn uit december 2019 hanteert de gemeente de componentenmethode voor activering. Een van de componenten van de investering betreft de tijdelijke hal met sportvloer. In de Nota activabeleid is ook opgenomen dat er kan worden afgeweken van de keuze voor afschrijving tot een restwaarde nihil. De tijdelijke hal en vloer zijn in 2021 geleverd en in gebruik genomen en worden in 2022 weer verkocht, bij ingebruikname van de nieuwe MFA. Daarom wordt voorgesteld het bedrag van de investering in de tijdelijke hal en sportvloer af te schrijven tot het bedrag van de verwachte verkoopopbrengst. Dit heeft in 2022 een afboeking van de gehele boekwaarde tot gevolg van € 193.000, in verband met "buiten gebruik stelling."

De overige investeringskosten passen binnen de kaders van het BBV en de Nota activabeleid Uithoorn. Afschrijving start in 2023, het jaar na gereedkoming van de MFA.

Daarnaast wordt op verzoek van de eigenaren van de fysiotherapie- en tandartspraktijk het gebouw zodanig aangepast dat zij hun praktijken enigszins kunnen uitbreiden. De uitbreiding betekent dat zij een aantal vierkante meters overnemen van de gemeente. De kosten van de aanpassingen worden gedekt door de verkoopprijs en zijn budgettair neutraal.

Ook is door verkoop van inboedel van de oude Scheg een bedrag ontvangen van € 16.000. Voorgesteld wordt dit bedrag te gebruiken voor de kosten van de tijdelijke huisvesting die ten laste van de exploitatie worden gebracht en de uitgaven en inkomsten voor tijdelijke huisvesting te verhogen met dit bedrag.

Hieronder zijn bovengenoemde aanpassingen opgenomen in een overzicht:

Omschrijving	investering		Exploitatie				
	uitgaven	inkomsten	uitgaven 2021	inkomsten 2021	uitgaven 2022	inkomsten 2022	saldo
grond	251						251
installaties	2.748	979					1.769
gebouw	7.902	2.567					5.335
buitenruimte	482						482
tijdelijke sporthal incl. vloer	279	86					193
inrichting	109						109
tijdelijke huisvesting			377	16	140	-	501
Totaal	11.771	3.632	377	16	140	-	8.640

Voorgesteld wordt het uitgavenbudget van de investering vast te stellen op € 11.771.000 en het inkomstenbudget te begroten op € 3.632.000. Hierbij is geen rekening gehouden met inkomsten uit de SPUK subsidie ten behoeve van de kostenverhogende BTW.

Voor de uitgaven van tijdelijke huisvesting die niet geactiveerd mogen worden wordt voorgesteld € 377.000 op te nemen in 2021, samen met de inkomsten van € 16.000. In 2022 gaat het om een bedrag aan uitgaven van € 140.000.

In de meerjarenbegroting zijn al kapitaallasten opgenomen. Nu de investering is opgedeeld in componenten met verschillende afschrijvingsmethoden, worden de kapitaallasten hierop aangepast.

In het onderstaande overzicht is opgenomen wat het effect van de genoemde wijzigingen is op de verschillende deelprogramma's. Voor de exploitatie van het deelprogramma Vastgoed gaat het dan om het opnemen van een exploitatiebudget voor de uitgaven van tijdelijke huisvesting en de wijziging van de kapitaallasten. De wijzigingen in de rentecomponent binnen de kapitaallasten komen tot uiting op het deelprogramma Algemene dekkingsmiddelen, onderdeel Treasury. Het effect op het totale begrotingssaldo bestaat uit de som van de wijzigingen binnen de verschillende deelprogramma's.

	2021	2022	2023	2024	2025
In de meerjarenbegroting opgenomen kapitaallasten	248	432	406	380	376
In de meerjarenbegroting op te nemen kapitaallasten	12	336	457	432	426
Verschil kapitaallasten	-236	-96	51	52	50
Exploitatielasten i.p.v. investering (per saldo)	361	140	0	0	0
Totaal verschil deelprogramma Vastgoed	125	44	51	52	50
Rente effect Algemene dekkingsmiddelen (Treasury)	236	73	12	12	13
Effect op totale begrotingssaldo	361	117	64	64	64

een - vertegenwoordigd een positief effect

Voor 2021 is een aanvraag voor SPUK subsidie ingediend. Voor 2022 wordt dit begin 2022 gedaan. Toekenning van subsidiebedragen heeft structureel lagere kapitaallasten tot gevolg.

4.3.4 Investeringsbudget brede school de Legmeer € 60.000, vanaf 2022 nadeel structureel € 3.900 (aflopend)

Naar aanleiding van het integraal huisvestingsplan (IHP) hebben nadere gesprekken plaatsgevonden tussen het bestuur van de Brede School en de gemeente over de huisvestingsvraagstukken en zijn diverse scenario's opgesteld voor het verhelpen van het ruimtetekort. Voor komend schooljaar kunnen met het inleveren van gezamenlijke ruimtes, beperkte interne verbouwingen en verschuivingen van groepen de huisvestingsvraagstukken worden opgelost en voldoet de gemeente daarmee aan haar wettelijke taak om voldoende onderwijsruimte beschikbaar te stellen. Hiervoor vragen wij u een bedrag van € 60.000. Voor de langere termijn is het ruimte tekort nog niet opgelost gezien de prognoses van stijgende leerlingaantallen. In het kader van het opstellen van de toekomstvisie op het basisonderwijs zal hieraan met de schoolbesturen en het bestuur van de kinderopvang verder worden gewerkt. De bijbehorende kapitaallasten van € 3.900 worden verwerkt in de meerjarenbegroting vanaf 2022.

4.3.5 Investeringsbudget onderwijshuisvesting (p.m.)

Begin 2021 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor onderwijs vastgesteld door de gemeenteraad. In het IHP is opgenomen dat de komende jaren investeringen noodzakelijk zijn voor in ieder geval Thamen Vakcollege en basisschool de Vuurvogel. Deze vloeien voort vanuit de wettelijke taak van de gemeente om voor adequate onderwijshuisvesting zorg te dragen.

Bij het vaststellen van het IHP is aan de gemeenteraad nog geen besluitvorming gevraagd over specifieke investeringen in Thamen Vakcollege en de Vuurvogel, omdat daarvoor nog scenario's uitgewerkt moesten worden. Dat proces loopt momenteel nog en in het IHP konden slechts indicatieve bedragen opgenomen worden voor de investeringen.