

AMENDEMENT art. 34 RvO

Voorstel nr. 3

Agendapunt 5 Vervangende nieuwbouw basisscholen Kameleon en De Vonder

De raad van de gemeente Goirle in vergadering bijeen d.d. 29 oktober 2013

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

De parameters (uitgangspunten) voor de huurprijsberekening zoals die op bladzijde 15 van de afwegingsnotitie Kameleon en De Vonder zijn gehanteerd te wijzigen in:

- Rente gedurende de looptijd vast te stellen op 5,25%.
- De OZB vast te stellen op 0,1795% van de WOZ waarde op basis van het krediet plus een toerekening van de grondkosten waarop de kindfunctie wordt gebouwd of een door een taxateur vast te stellen WOZ-waarde.
- Een huurverhoging van 2% te gebruiken om de kapitaalslasten over de gehele periode van 40 jaar te dekken, daar door de te lage aanvangshuur de totale kapitaalslasten niet zullen worden gedekt.
- Inflatiepercentage in het huurcontract op te nemen van 2,3% (de gemiddelde inflatie van de laatste 25 jaar) of in het huurcontract op te nemen een jaarlijkse indexatie conform CPI-index van 1 november van het voorgaande jaar.
- Op de eigenaarslasten de jaarlijkse inflatie toe te passen conform het CPI percentage per 1 november van het voorgaande jaar
- Op de onderhoudskosten (voor jaarlijks en grootonderhoud) een jaarlijkse verhoging toe te passen van 3% zoals gebruikelijk is voor dit soort gebouwen.
- Een risicopercentage van 1% toe te passen voor commerciële partijen over de boekwaarde per 1 januari en de te betalen rente van ieder jaar, om non-betaling, faillissementsrisico en leeglooproisico te beheersen.

Toelichting:

De methode van bedrijfswaardeberekening is juist als men de goede uitgangspunten hanteert.

De adviseur van de gemeente op het gebied van onroerend goed van Pas BV, waarschuwt voor de onjuiste parameters.

De 2 ambtenaren van de provincie zien veel risico's in de gehanteerde parameters en waarschuwen hiervoor.

De wethouder financiën ziet veel risico's in de gehanteerde parameters en waarschuwt hiervoor.

De interne rekenrente wordt steeds voor 1 jaar vastgesteld om de kapitaalslasten voor de begroting te kunnen vaststellen. Van iedere wijziging wordt melding gemaakt in de Buraps en de interne rekenrente wordt dan met de eerstvolgende begroting opnieuw vastgesteld. De interne rekenrente gebruiken voor een commercieel project voor 40 jaar past niet binnen het tresurystatuut artikel 4 Rente risicobeheer. Om te voldoen aan artikel 4 van dat statuut kan het best worden aangesloten bij de rente die Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) adviseert aan de woningbouwverenigingen. Ook adviseert WSW een hogere rente te berekenen voor commerciële activiteiten.

Uitgaande van het krediet is de OZB te laag vastgesteld. De gehanteerde parameter van 2 euro per m² betekent dat de stichtingskosten voor de commerciële functie maar 50% bedraagt van het krediet. Dit is ons inziens te laag. Een objectieve WOZ-waarde bepaling lijkt ons inziens op zijn plaats om tot de juiste eigenaarslasten te komen.

De gehanteerde huurverhoging heeft niets met inflatiekosten te maken. De gehanteerde jaarlijkse huurverhoging is nodig om de te lage aanvangshuur in de loop van de 40 jaren in te halen om de volledige kapitaalslasten te dekken. Indien men dat niet doet is er geen volledige dekking van de kapitaalslasten.

In alle huurcontracten (zoals ook in de drie huurcontracten met het Cultureel Centrum Jan van Besouw) is een huurbepaling opgenomen om de inflatie van het huurbedrag (dus geld ontwaarding) te voorkomen. De huursommen worden jaarlijks verhoogd met de CPI-index.

Door geen inflatiecorrectie toe te passen is het niet mogelijk een huurprijs te genereren die over 40 jaar hoog genoeg is om de vervanging te kunnen financieren.

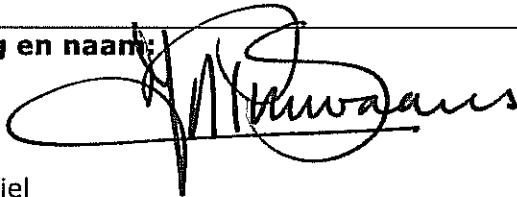
De kapitaalslasten van de huursom bedragen dan 71.918,00 euro terwijl er dan 111.263 euro nodig is. Dus een huurverhoging van circa 60%.

Ook krijgt de gemeente inflatoir geld (dus geld met een mindere koopkracht, dan geïnvesteerd is). Dit kan toch niet de bedoeling zijn.

Het blijkt dat een jaarlijkse verhoging van 2% van de onderhoudslasten volgens empirische informatie 3% moet zijn.

Het WSW adviseert voor projecten met commerciële partijen een opslagrente van circa 1% te nemen voor wanbetaling, non-betaling, faillissementsrisico en leeglooprisico te beheersen.

Ondertekening en naam:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Swaans', written over a horizontal line.

Johan Swaans
VVD Goirle en Riel