



Beantwoording vragen beeldvormende raad

Inleiding

Tijdens de beeldvormende raad over het raadsvoorstel 'Voorfinanciering inhuizing bibliotheek' is een aantal vragen gesteld die het college hieronder schriftelijk beantwoordt. De cijfers zijn ontleend aan de berekening kostprijsdekkende huur (prijsspeil 2025) en de jaarverslagen 2024 en 2025 van FlevoMeer Bibliotheek; bedragen zijn afgerond op hele euro's.

Vraag 1 – Dekking uit de algemene reserve: hoe werkt dat?

De raad stelt drie kredieten beschikbaar van in totaal € 794.000,-. De bibliotheek draagt € 253.000,- direct bij; de resterende € 541.000,- financiert de gemeente voor uit de algemene reserve. De investering wordt conform het BBV geactiveerd en afgeschreven in 10, 15 en 25 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten worden gedekt uit de onttrekking aan de algemene reserve, zodat ze niet op de begroting drukken.

De bibliotheek betaalt de voorfinanciering terug via de huurcomponent 'afbetaling inrichting'. Deze wordt op een apart grootboeknummer geboekt en jaarlijks bij de jaarrekening toegevoegd aan de algemene reserve. Na 25 jaar is het volledige bedrag terug:

Periode	Afbetaling per jaar	Totaal periode	Cumulatief terug in algemene reserve
Jaar 1 t/m 10	€ 46.336,-	€ 463.360,-	€ 463.360,-
Jaar 11 t/m 15	€ 8.930,-	€ 44.648,-	€ 508.008,-
Jaar 16 t/m 25	€ 3.273,-	€ 32.728,-	€ 540.737,-

Vraag 2 – Welk rentepercentage wordt aan de huur toegerekend?

Er wordt geen rente toegerekend. De gemeente financiert de investering uit eigen middelen (de algemene reserve) en trekt hiervoor geen vreemd vermogen aan. Er zijn dus geen rentelasten, en in een kostprijsdekkende huur worden alleen werkelijke kosten doorberekend. De bibliotheek betaalt daarom precies het geïnvesteerde bedrag terug, zonder renteopslag. Geldontwaarding wordt opgevangen via een jaarlijkse indexatie met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS; in de berekening is 3,2% (CPI 2025) gehanteerd. Deze indexatie geldt alleen voor de beheerskosten; de afschrijvingscomponenten liggen voor de hele looptijd vast.

Vraag 3 – Uitsplitsing van de investeringskredieten

De te activeren investering bedraagt € 793.737,-, inclusief 6% loon- en prijsstijging en 10% onvoorzien. De verhuiskosten (€ 15.900,-) zijn hierin niet opgenomen; die komen rechtstreeks voor rekening van de bibliotheek.

Kostensoort	Wat zit erin	Bedrag
Bouwkundig	Binnenwanden (dicht en glas), aanpassingen gehuurde ruimte, wandafwerking, bouwplaats- en algemene kosten	€ 140.413,-
Installaties	Aanpassing W- en E-installaties, data, sfeerverlichting, gevelsigning, camerabeveiliging en installatieadvies	€ 84.853,-
Inrichting	Maatwerkmeubilair, boekenkasten, tafels en stoelen, werkplekken, vloerafwerking, beplanting en signing	€ 374.063,-
Bijkomende kosten	Project- en procesmanagement, interieurarchitect, overig advies, reservering planuitwerking en onvoorzien	€ 194.407,-
Te activeren investering		€ 793.737,-

Krediet	Krediet	Af: bijdrage bibliotheek	Dekking algemene reserve	Afschrijving	Afbetaling per jaar
Inrichting, meubilair en inventaris	€ 374.063,-	€ 0,-	€ 374.063,-	10 jaar	€ 37.406,-
Technische installaties	€ 84.853,-	€ 0,-	€ 84.853,-	15 jaar	€ 5.657,-
Verbouw, renovatie en (semi)permanente aanpassingen	€ 334.820,-	€ 253.000,-	€ 81.820,-	25 jaar	€ 3.273,-
Totaal	€ 793.737,-	€ 253.000,-	€ 540.737,-		€ 46.336,-

Vraag 4 – Is de stijging van de huurprijs de CPI van 3,2%?

Ja. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI van het CBS; in de berekening is 3,2% gehanteerd. De indexatie geldt alleen voor de beheerskosten (circa 41% van de huur). De afschrijvingscomponenten zijn vast en de afbetaling daalt na 10 en na 15 jaar, zodat de totale huur per saldo minder stijgt dan de CPI. De afspraak dat een huurstijging niet automatisch tot een hogere subsidie leidt, betekent dat de bibliotheek deze reguliere indexatie binnen haar eigen exploitatie opvangt, zoals nu ook bij de huidige verhuurder.

Jaar	Gebouwafschrijving (vast)	Beheerskosten (CPI 3,2%)	Afbetaling inrichting	Huur per jaar
Jaar 1	€ 85.570,-	€ 92.777,-	€ 46.336,-	€ 224.683,-
Jaar 5	€ 85.570,-	€ 105.235,-	€ 46.336,-	€ 237.141,-
Jaar 10	€ 85.570,-	€ 123.185,-	€ 46.336,-	€ 255.091,-
Jaar 11	€ 85.570,-	€ 127.127,-	€ 8.930,-	€ 221.626,-
Jaar 16	€ 85.570,-	€ 148.811,-	€ 3.273,-	€ 237.654,-
Jaar 25	€ 85.570,-	€ 197.585,-	€ 3.273,-	€ 286.427,-

Vraag 5 – Huidige huur versus nieuwe huur

De bibliotheek huurt nu 945 m² aan de Kerkstraat 2 van een particuliere verhuurder. De kale huur bedraagt € 120.877,- (2025); daarnaast betaalt de bibliotheek zelf energie, schoonmaak, onderhoud en de afschrijving van de eigen inventaris. De totale huisvestingskosten van de vestiging Zeewolde

bedroegen in 2025 € 200.506,-. In het gemeentehuis huurt de bibliotheek 1.080 m² bruto (880 m² verhuurbaar) en zijn al deze kosten in de huur opgenomen:

	Huidige situatie Kerkstraat 2 (2025)	Nieuwe situatie gemeentehuis (prijspeil 2025)
Oppervlakte	945 m ²	1.080 m ² bruto / 880 m ² verhuurbaar
Kale huur / gebouwafschrijving	€ 120.877,-	€ 85.570,-
Beheerskosten en inventaris	€ 79.629,-	€ 92.777,- + € 46.336,-
Totale huisvestingslasten per jaar	€ 200.506,-	€ 224.683,-

De kale huur is in de nieuwe situatie ruim lager. De totale huisvestingslasten liggen in de eerste tien jaar circa € 24.177,- per jaar hoger; dit verschil wordt volledig verklaard door de afbetaling van de nieuwe inrichting. Daar staat een volledig nieuw ingerichte publieksruimte tegenover en vervallen de eigen afschrijvings- en vervangingslasten voor inventaris. Na 10 jaar daalt de afbetaling naar € 8.930,- en na 15 jaar naar € 3.273,- per jaar, waarmee de totale huisvestingslasten vanaf jaar 11 onder het huidige niveau liggen (prijspeil 2025).