

Belastingdienst/kantoor Enschede  
Mevrouw H.M. Uit het Broek en De heer B.G.M. Hartman  
Postbus 5100  
7500 GC Enschede

**Inlichtingen bij**

Bestuur Management en Organisatie  
J. Westenenk

**Uw kenmerk**

**Zaaknummer**

193757

**Onderwerp**

vooroverleg project "Glashoes Tubbergen"

**Bijlagen: 2**

**Verzenddatum**

19 februari 2021

Geachte mevrouw Uit het Broek en heer Hartman,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen werkt aan het project met de werknaam "Glashoes". Met betrekking tot de btw-gevolgen van dit project treedt het college graag met u in overleg.

Ter toelichting dient het volgende.

## **Project Glashoes**

### **Het concept**

Het Glashoes is een huis van en voor de samenleving. Een plek waar cultuur, horeca, het maatschappelijk leven, en gemeente met elkaar onder één dak maximaal samenwerken. Een plek waar inwoners en bezoekers geholpen worden met hun vragen. Een plek waar de hele dag 'reuring' is en waar alles kan en alles mogelijk is, zolang we het maar samen doen. Kortom, het Glashoes is een plek van 'Verbinden, Inspireren, en Ontmoeten', een voorziening voor alle inwoners van de gemeente Tubbergen.

Door onder één dak te zitten creëren we voordelen die we niet hebben als ieder afzonderlijk gehuisvest is. Delen van ruimten, gezamenlijke workshops, gezamenlijke entree en vooral ontmoeting tussen klanten en inwoners in een gezamenlijk gebouw. Door de concentratie van sociaal-maatschappelijke functies krijgt het Glashoes ook een preventieve functie. Het is een plek waar men, naast de woning en werkplek, komt om te ontspannen, te ontmoeten en te ontdekken. Door de samenwerking met verschillende partijen onder één dak sluiten we nog beter aan bij maatschappelijke organisaties en de ontwikkelingen in de samenleving. Daarmee kunnen we gezamenlijk nog meer van betekenis zijn voor onze inwoners.

## De deelnemers

De volgende organisaties gaan gebruik maken van het Glashoes:

- Gemeentebestuur Tubbergen
- Noaberkracht Dinkelland- Tubbergen (NK)
- Stichting Bibliotheken Tubbergen
- Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland (SWTD)
- GGD-regio Twente, consultatiebureau
- Politie
- Nederlands Klootschietersbond

## Locatie.

Het Glashoes komt op de huidige locatie van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 Tubbergen. Het huidige gemeentehuis wordt gesloopt.

## Eigendom en beheer en exploitatie

De gemeente Tubbergen wordt eigenaar van het Glashoes en ook verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer. Met de verschillende gebruikers wordt een langlopende huurovereenkomst afgesloten.

## Stand van zaken en planning

Op dit moment is het concept Voorlopig Ontwerp vastgesteld. Het Voorlopig Ontwerp wordt met de investerings- en exploitatiebegroting in april/mei 2021 voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad akkoord gaat wordt vervolgens het Definitief Ontwerp vastgesteld. Daarna volgt de aanbesteding. De planning is erop gericht dat begin 2022 het huidige gemeentehuis gesloopt wordt en vervolgens de bouw van start gaat. In het najaar 2023 wordt het Glashoes in gebruik genomen.

## Investeringskosten

De investeringskosten bestaan uit drie onderdelen

1. Bouw Glashoes inclusief sloop huidig gemeentehuis
2. Tijdelijke huisvesting gemeentebestuur en Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen
3. Herinrichting openbaar terrein rondom Glashoes

De kosten van deze onderdelen zijn als volgt:

Omschrijving	bedrag excl btw	btw	bedrag incl btw
Investeringskosten Glashoes inclusief sloop en asbestsanering huidige gemeentehuis	€ 9.981.000	€ 2.060.000	€ 12.040.000
tijdelijke huisvesting	€ 198.000	€ 37.000	€ 235.000
herinrichting openbaar terrein rondom Glashoes	€ 545.000	€ 114.000	€ 659.000
<b>totaal</b>	<b>€ 10.724.000</b>	<b>€ 2.211.000</b>	<b>€ 12.934.000</b>

## Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit:

1. Eigenaarslasten.

Dit betreft de kapitaallasten, de kosten van groot onderhoud en de kosten van belastingen en verzekeringen die ten laste van de eigenaar van het pand komen. De jaarlijkse eigenaarslasten zijn geraamd op € 543.000,- inclusief btw. Hiervan heeft betrekking op kosten groot onderhoud een bedrag van € 60.000,- exclusief btw. Dat is € 73.000,- inclusief btw. Over de overige eigenaarslasten is geen btw verschuldigd. De te betalen btw m.b.t. de eigenaarslasten bedraagt dus € 13.000,-.

2. Gebruikerslasten.

Tot de gebruikerslasten behoren onder meer de kosten van energie, schoonmaak, dagelijks onderhoud en de belastingen voor zover die betrekking hebben op de gebruiker van het pand. De gebruikerslasten zijn geraamd op € 179.000,- exclusief btw en € 217.000,- inclusief btw. De te betalen btw m.b.t. de gebruikerslasten bedraagt dus € 38.000,-.

## Huur en servicekosten

### Huur.

Met uitzondering van het gemeentebestuur en Noaberkracht Dinkelland- Tubbergen betalen de gebruikers een huurvergoeding van € 126,- per m2 verhuurbare oppervlakte exclusief eventueel verschuldigde btw. Aan dit bedrag ligt een taxatierapport ten grondslag.

Noaberkracht Dinkelland- Tubbergen gebruikt het pand conform de bestaande afspraken om niet. Bij de realisatie van Noaberkracht Dinkelland -Tubbergen is destijds (2012) afgestemd met uw (oud)collega de heer Regtuit, dat de gemeenten ieder de kosten van hun eigen huisvesting c.q. het betreffende gemeentehuis dragen. Daarbij vindt geen verrekening van kosten plaats. De btw op de kosten kan de betreffende gemeente verrekenen via het algemene mengpercentage.

### Servicekosten

De servicekosten zijn gebaseerd op de zogenaamde gebruikerslasten en bedragen € 42,- exclusief btw per m2 verhuurbare oppervlakte. Dit is een basistarief. Indien een gebruiker extra diensten wil afnemen dan worden de kosten van de extra diensten doorberekend in de servicekosten.

## Fiscale positie gebruikers

Voor de mogelijkheden van terugvorderen van btw en de vraag of een gebruiker btw verschuldigd is over de huur en servicekosten is het van belang om de fiscale positie van de individuele gebruiker in beeld te hebben.

Onderstaand wordt hierop ingegaan

	gebruiker	fiscale positie	btw regeling
1	gemeentebestuur	btw verrekenbaar	mengpercentage
2	Noaberkracht	btw aftrekbaar	mengpercentage
3a	Bibliotheek, uitleenruimte	btw aftrekbaar	btw-belast gebruik/verhuur
3b	Bibliotheek, multifunctionele ruimten	btw deels aftrekbaar	deel btw-belast gebruik/verhuur en deel btw vrijgestelde verhuur
3c	Bibliotheek, horeca	btw aftrekbaar	btw-belast gebruik/verhuur
	totaal bibliotheek		
4	Consultatiebureau	btw niet aftrekbaar	btw vrijgestelde verhuur
5	Klootschietersbond	btw niet aftrekbaar	btw vrijgestelde verhuur
6	SWTD	btw niet aftrekbaar	btw vrijgestelde verhuur
7	Politie	btw niet aftrekbaar	btw vrijgestelde verhuur

Ter toelichting.

Bibliotheek.

De bibliotheek huurt een drietal ruimten. Naast de uitleenruimte voor boeken e.d. gaat de bibliotheek ook de horeca exploiteren en de zogenaamde multifunctionele ruimten huren. Deze ruimten worden door de bibliotheek onderverhuurd aan verenigingen en stichtingen. Dit betreft veelal incidenteel gebruik.

### Huurcontracten

Verhuren van onroerend goed is vrijgesteld van btw, tenzij partijen opteren voor belaste verhuur. Dit is mogelijk indien de activiteiten van de huurder vallen onder (minimaal 90%) btw belaste prestaties.

Op basis hiervan worden de volgende huurcontracten gesloten.

Voor de bibliotheek wordt een huurcontract afgesloten, btw belast voor de functies uitleen en horeca. Ten aanzien van de multifunctionele ruimten die aan de bibliotheek worden verhuurd, wordt een deel btw belast verhuurd en een deel btw vrijgesteld verhuurd. In de bijlage een toelichting hierop.

Voor het consultatiebureau, de klootschuttersbond, SWTD en de Politie wordt een huurcontract afgesloten niet belast met btw.

Voor de ruimten van Noaberkracht wordt, mede op basis van de met uw collega gemaakte afspraken, het bestaande beleid gehandhaafd, dus gebruik om niet, verrekening van btw bij de gemeente Tubbergen via het mengpercentage.

### Ruimtestaat

In het Voorlopig Ontwerp heeft het Glashoes 2.932 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte en 462 m<sup>2</sup> verkeersruimte (gangen, entree, toiletten voor algemeen gebruik etc.). In totaal dus 3.394 m<sup>2</sup>. De verkeersruimten worden op basis van verhouding aantal m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte toegerekend. Op basis hiervan is de verdeling van de totale ruimte van 3.394 m<sup>2</sup> als volgt.

Gebruiker	Voorlopig Ontwerp					btw-belast gebruik/verhuur		btw-vrijgesteld de verhuur		mengpercentage		mengpercentage	
	m <sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte	% van totale individuele ruimte	aandeel in verkeersruimte		totaal m <sup>2</sup> incl aandeel verkeersruimte	aandeel in totale oppervlakte	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	BCF	aangifte onderne mersrege	kostprijs verh	
			percentage	m <sup>2</sup>									
1 Gemeentebestuur	160	5%	5%	25	186	5%			186	100%	0%	0%	
2 Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen	1.582	54%	54%	249	1.831	54%			1.831	100%	0%	0%	
3a Bibliotheek uitleen	439	15%	15%	69	508	15%	508						
3b Bibliotheek horeca	198	7%	7%	31	229	7%	229						
3c Bibliotheek multifunctionele ruimten	315	11%	11%	50	364	11%	187	177					
4 GGD, regio Twente, consultatiebureau	124	4%	4%	19	143	4%		143					
5 Klootschuttersbond	31	1%	1%	5	36	1%		36					
6 SWTD	47	2%	2%	7	54	2%		54					
7 Politie Twente	37	1%	1%	6	43	1%		43					
8 totaal individuele ruimten verkeersruimte	2.932	100%	100%	462	3.394	100%	924	454	2.016				
totaal incl verkeersruimte	3.394												

### Terugvordering btw

Op basis van de fiscale positie van de verschillende gebruikers, de verdeling van de ruimten naar de verschillende gebruikers en de af te sluiten huurovereenkomsten kan naar onze mening de gemeente Tubbergen aanspraak maken op terugvordering van een gedeelte van de te betalen btw. Op basis van onderstaand overzicht ramen wij de terug te vorderen btw als volgt:

### Investeringskosten

- a. *Investering bouw Glashoes inclusief sloop en asbestsanering*

De investeringskosten worden geraamd op € 12.040.000,- inclusief btw. De inkoop-btw bedraagt

€ 2.060.000,-. Voor de btw op de investeringskosten hebben wij de verrekening van btw op basis van onderstaand overzicht berekend op afgerond € 1.785.000,-, waarvan € 561.000,- betrekking heeft op btw belaste verhuur en € 1.224.000,- betrekking heeft op BCF.

Samenvatting fiscale consequenties Glashoes			m2	% van totaal	terrugave btw
Investeringskosten Glashoes inclusief sloop en asbestsanering huidige gemeentehuis excl btw	€	9.981.000			
btw	€	2.060.000			
investeringskosten incl. btw	€	12.040.000			
m2 mbt btw-belast gebruik/verhuur			924	27,2%	€ 561.000
m2 die onder het mengpercentage vallen			2.016		
mengpercentage BCF *			100%		
m2 mbt mengpercentage			2.016	59,4%	€ 1.224.000
subtotaal			2.940	86,6%	
m2 btw vrijgestelde verhuur			454	13,4%	
totaal			3.394	100,0%	€ 1.785.000
* betreft voorlopig percentage gebaseerd op vastgestelde mengpercentage 2018 (zie de brief van 31 januari 2020 die Caraad namens ons heeft gestuurd). Bij de definitieve afrekening worden de mengpercentages van 2022 en 2023 gehanteerd					

Samenvatting fiscale consequenties Glashoes		m2	% van totaal
m2 mbt btw-belast gebruik/verhuur		924	27,2%
m2 die onder het mengpercentage vallen	2.016		
mengpercentage BCF *	100%		
m2 mbt mengpercentage		2.016	59,4%
subtotaal		2.940	86,6%
m2 btw vrijgestelde verhuur		454	13,4%
totaal		3.394	100%
* betreft voorlopig percentage gebaseerd op vastgestelde mengpercentage 2018 (zie de brief van 31 januari 2020 die Caraad namens ons heeft gestuurd). Bij de definitieve afrekening worden de mengpercentages van 2022 en 2023 gehanteerd			

*b. Tijdelijke huisvesting*

De tijdelijke huisvesting is bestemd voor gemeentebestuur en Noaberkracht Dinkelland- Tubbergen. Het betreft huur van vergaderruimte voor de gemeenteraad en de kosten van de verbouwing van de oude sporthal die geschikt wordt gemaakt voor tijdelijke huisvesting voor het college van burgemeester en wethouders en Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen. De sporthal is in eigendom bij de gemeente.

De investeringskosten worden geraamd op € 235.000,- inclusief btw. De te betalen btw bedraagt € 37.000,-.

Voor wat betreft de btw op deze kosten is het mengpercentage van toepassing. Zoals hiervoor al is aangegeven zijn wij in onze berekeningen uitgegaan van een mengpercentage van 100%, zijnde het mengpercentage voor het jaar 2018. Dit percentage hanteren we als voorlopige percentage. Bij de definitieve afrekening hanteren wij het mengpercentage van het jaar van ingebruikname van de tijdelijke huisvesting, in casu 2022.

*c. Herinrichting openbare ruimte*

Doordat het Glashoes anders wordt gesitueerd dan het gemeentehuis en dichterbij op het voorliggende plein komt te staan, is herinrichting van de openbare ruimte rondom het Glashoes nodig.

De kosten hiervan worden geraamd op € 660.000,- inclusief btw. De te betalen btw bedraagt € 114.000,-.

Omdat er sprake is van openbare ruimte is in onze optiek 100% teruggave van btw via BCF van toepassing.

Exploitatiekosten  
Eigenaarslasten

Voor dit onderdeel is alleen btw verschuldigd over de kosten van groot onderhoud. De kosten van groot onderhoud worden geraamd op € 72.600,- inclusief btw. De btw bedraagt € 12.600,-. Voor de teruggave van de btw hanteren wij hetzelfde systematiek als bij de investeringskosten; hetgeen uitkomt op een totaalbedrag aan verrekenbare btw van € 10.900,- waarvan € 3.400,- betrekking heeft op btw belaste verhuur en € 7.500,- betrekking heeft op BCF.

Gebruikerslasten.

De kosten van de gebruikerslasten worden met uitzondering van het aandeel van het gemeentebestuur doorberekend in servicekosten. Over de servicekosten gaan wij vervolgens bij de gebruikers 21% btw in rekening brengen. We kwalificeren dit als een niet in de huurovereenkomst opgaande in rekening te brengen vergoeding. Alle huurders krijgen dan ook btw over de servicekosten in rekening gebracht. Verrekening van de betaalde btw en de ontvangen btw vindt plaats via de ondernemersaangifte.

**Definitieve verrekening**

Bovenstaand opzet is gebaseerd op basis van het Voorlopig Ontwerp. En is in die zin te beschouwen als een voorcalculatie. Nadat de investeringen voltooid zijn, zullen wij op basis van de werkelijke kosten en de feitelijk in gebruik genomen ruimten en verhuurbare vloeroppervlakten een nacalculatie doen.

**Bijlagen**

Als bijlagen treft u aan:

- Tekening voorlopig ontwerp d.d. 29 januari 2021 waarbij middels kleurtjes per ruimte is aangegeven wie wat gebruikt
- Excelbestand met daarin per gebruiker een specificatie van de ruimten met uitsplitsing naar btw belaste verhuur, verhuur btw vrijgesteld en mengpercentage

**Verzoek**

Graag ontvangen wij van u op korte termijn bericht of u kunt instemmen met het bovenstaande. Voor eventuele vragen kunt u contact op nemen met de heer Jos Westenenk, bereikbaar per email via [j.westenenk@noaberkracht.nl](mailto:j.westenenk@noaberkracht.nl) of per telefoon op nummer 06-14154746

Alvast dank voor uw medewerking

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,  
de secretaris, de burgemeester,



ing. J.L.M. Scholten



drs. ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker