

Reactie Project (T) huisvesting

Vooraf merken wij het dat er geen accountantscontrole is toegepast op het voorstel Project (T) huisvesting.

Onze opmerkingen

- De totale, geraamde, investering ad € 12,8 miljoen zoals genoemd in het raadsvoorstel wordt onder andere onderbouwd door de investeringsbegroting prijspeil 1 januari 2020 van 26 maart 2020 zoals opgesteld door M3E Bouwkostenmanagement. Wij hebben geen werkzaamheden verricht m.b.t de deugdelijkheid van deze begroting, dit is ook niet onze deskundigheid.
- In de investeringsbegroting is een post voor reserves / onvoorzien i opgenomen van circa 15%.
- De totale investeringsraming ad € 12,8 miljoen is inclusief een post voor tijdelijke huisvesting ad € 0,9 miljoen. De post tijdelijke huisvesting kan niet geactiveerd worden en zal direct ten laste van de exploitatie moeten komen. De dekking kan gerealiseerd worden door via een bijdrage uit de beschikbare reserve(s). Voor het “totaalplaatje” maakt de manier van verwerking (exploitatie/ investeren) naar onze mening niet uit.
- De totale investering ad € 12,8 miljoen is inclusief duurzaamheidsmaatregelen ad € 3,3 miljoen. De duurzaamheidsinvesteringen zijn op basis van “nul op de meter”. Er zijn dus geen energiekosten ingerekend. De juistheid daarvan kunnen wij niet beoordelen.
- De afschrijvingen over de geraamde investeringen zijn als volgt bepaald:
 - Bouw (55% van de geraamde investering) 40 jaar
 - Installaties (30% van de geraamde investering) 20 jaar
 - Inventaris (15% van de geraamde investering) 10 jaar.

De afschrijvingsduur van 40 jaar is niet conform het afschrijvingsbeleid van de gemeente West Betuwe. Ons is verteld dat de verordening op dit punt wordt herzien.

- De berekening van de jaarlijkse afschrijving is nog inclusief de tijdelijke huisvesting. De afschrijvingslasten zullen op basis van de herziene berekening lager uitvallen.
- De berekening van de afschrijvingen heeft verder juist plaatsgevonden.
- De investeringsbegroting is exclusief eventuele duurzaamheidssubsidie(s)
- De dotatie aan de voorziening onder onderhoud is, volgens mededeling, gebaseerd op de te verwachte onderhoudslasten voor de eerste 5 jaar. Wij merken hierbij op de te verwachten onderhoudslasten berekend over een periode van 20 jaar, gemiddeld genomen, hoger uit zullen vallen. Hiervoor zal dan op dat moment dekking moeten worden gevonden.
- Financiering / kapitaallasten:

In de berekeningen is uitgegaan van een rente van 1,5%. Ons is meegedeeld dat nog niet geheel duidelijk is hoe het project gefinancierd gaat worden. Door de verkoop van aandelen Eneco en het verwachte financieringsoverschot heeft de gemeente mogelijk voldoende liquiditeiten om het project zelf te financieren. Dit kan leiden tot lagere rentelasten dan nu ingerekend.
- De berekeningen van de dekking van de investering vanuit de vrijval van reserves hebben juist plaatsgevonden.
- De dekking vanuit de verwachte verkoop van vastgoed is onderbouwd, de feitelijke realisatie daarvan is uiteraard niet geheel zeker en moet gevolgd worden.

Onze conclusie.

Wij zijn mening dat er sprake is van een deugdelijke kostenraming en dekkingsplan. Zoals al eerder vermeld hebben wij geen controlewerkzaamheden hierop uitgevoerd. Enkele aspecten verdienen nog wel extra aandacht. Deze kunnen van invloed zijn op de werkelijke uitkomsten. Dit betreft:

1. Een goede beheersing van het project is uiteraard cruciaal. Voorwaarde voor het slagen van de “businesscase” is vooral dat het bouwbudget en de andere budgetten niet overschreden worden. Als risicobeperkende factor noemen wij de ingerekende post voor onvoorzien;
2. De realisatie van de verwachte verkoopopbrengst vastgoed moet gevolgd worden, aangezien deze als dekking is ingerekend;
3. De ingerekende onderhoudskosten zijn gebaseerd op een 5 jaarsperiode en daardoor laag. De energiekosten worden op nihil geschat, hetgeen een zeker risico betekent.
4. Hier tegenover staat dat door een andere financieringsvorm het werkelijke rentepercentage mogelijk lager wordt dan nu ingerekend;
5. Tijdelijke huisvestingslasten moeten ten laste van de exploitatie geboekt worden en mogen niet geactiveerd worden. Voor het totaalplaatje maakt dit verder niet uit (eerder lasten nemen, eerder dekking inrekenen);
6. Herberekening van de verwachte afschrijvingslasten doordat de tijdelijke huisvesting niet wordt geactiveerd;
7. Wij kunnen het Raadsvoorstel verder goed volgen en hebben geen onjuistheden aangetroffen in de onderliggende specificaties en berekeningen.