

Financiële achtergrondinfo voor de notitie grote projecten

In deze notitie wordt financiële achtergrondinformatie gegeven (raadsvoorstel 12 december 2017).

De Tirrel

De totale kosten van de Tirrel zijn, met toevoeging van de extra functies, toegenomen tot een totaal investeringsbedrag voor de gemeente van € 23,4 miljoen.

Bij de kosten van dit nieuwe multifunctionele centrum vindt de dekking van de kapitaallasten vanuit twee verschillende onderdelen plaats. Voor wat betreft de onderwijslasten worden deze in principe gedekt vanuit onderwijs. Voor wat betreft de overige onderdelen vindt de dekking deels plaats vanuit de gemeentelijke exploitatie en uiteraard voor een deel door de gebruikers van het gebouw.

Onderwijsdeel

Allereerst kijken we naar het onderwijsdeel, waarbij we eerst even kijken hoe wij met de huisvestingskosten onderwijs omgaan in onze gemeentelijke begroting.

Uitgangspunt van de berekening is de fictieve uitkering (onderdeel van de algemene uitkering) onderwijshuisvesting in het gemeentefonds. Dit bedrag wordt vergeleken met gemeentelijke lasten, zoals de kapitaallasten en de overige huisvestingskosten (verzekeringspremie en de OZB). Het saldo van deze 4 posten wordt gemuteerd met de reserve onderwijshuisvestingsvoorzieningen.

Fictieve uitkering gemeentefonds en BMW

Van de 4 BMW-gemeenten is Winsum de enige die op deze manier omgaat met onderwijskosten. Voor 2019 speelt ook een rol dat het gebied Middag over gaat naar de gemeente Westerkwartier. In de onderstaande berekening is daarmee rekening gehouden.

Kapitaallasten

Dit is een redelijk ingewikkeld verhaal. Eigenlijk bestaan de kapitaallasten op onderwijsgebied op dit moment uit 5, voor dit voorstel, relevante delen:

1. Scholen gebied Middag
2. Scholen die opgaan in een "brede" school (Rasquert en Winsum)
3. Brede school Rasquert
4. Brede school Winsum
5. Overige scholen

De schoolgebouwen van Garnwerd en Ezinge gaan per 01-jan-2019 over naar de gemeente Westerkwartier. Er is nog niets over afgesproken, maar in onderstaand overzicht is er mee gerekend dat de scholen tegen de boekwaarde overgaan naar de nieuwe gemeente.

In Baflo en Rasquert worden 2 scholen gehuisvest in de Marciaborg. De Mathenesseschool wordt gesloopt. De Ichthus in Baflo en de beide scholen in Winsum (Piramiden en Tiggeldobbe) komen vrij. We zijn er in de cijfers van uit gegaan dat de resterende boekwaarden hiervan via herontwikkeling van de vrijkomende locaties kunnen worden afgeboekt.

Bij de Marciaborg zijn we er vanuit gegaan dat deze school in het jaar 2018 wordt opgeleverd en in gebruik genomen. Bij de berekeningen bij de Tirrel zijn we er van uit gegaan dat deze school in 2020 in gebruik wordt genomen. Er is in de jaren 2018 en 2019 wel sprake van kapitaallasten in verband met de voorbereidingskosten en de visie-ontwikkeling. Deze worden kort afgeschreven.

Overige kosten

Bij de geraamde kosten is er rekening mee gehouden dat 2 scholen in het gebied Middag met ingang van 2019 niet meer voor onze rekening komen.

De financiële gevolgen zijn, met de bovenstaande zaken als uitgangspunt, als volgt:

ONDERWIJSHUISVESTING 2018 - 2022

Bedragen x 1.000 euro rente:	2,0	%							
Investering/activiteit	Invest. jaar	Afschr. termijn	Invest. bedrag	2018	2019	2020	2021	2022	
Huidige kapitaallasten									
Scholen gebied BMW - oud				212,7	210,9	209,4	207,9	147,2	
Op te heffen scholen ivm Brede school				98,6	71,2	70,7	70,2	70,8	
Scholen gebied Middag - oud				53,4	52,5	52,1	51,8	53,1	
Brede school Baflo/Rasquert				51,3	214,1	164,6	162,7	160,9	
Brede school Winsum	2.500			99,9	21,1	112,5	111,3	110,0	
				515,9	569,8	609,3	603,9	542,0	
AF: Boekwaarden oude scholen						-70,7	-70,2	-70,8	
BIJ: Overdracht scholen Middag					-52,5	-52,1	-51,8	-53,1	
Extra investeringen (niet in begroting)									
De Tirrel	2020	40	4.000			180,0	178,0	176,0	
Onvoorzien/Prijsstijging/Grond			1.900		0,0	60,5	60,1	59,6	
				515,9	517,3	727,0	720,0	653,7	
Huidige exploitatielasten									
- overige lasten				39	35	35	35	35	
Totale kosten				555	553	763	755	689	
Dekking en financieel effect									
Fictieve uitkeringen Gemeentefonds				-635	-581	-588	-592	-595	
Totale gevolgen gemeentelijke exploitatie				-80	-28	174	163	95	
VERLOOP GEMEENTELIJKE RESERVE									
Stand reserve Onderwijshuisvesting per 1-01	-963			-611	-691	-719	-545	-381	
- extra jaarlijkse storting						0	0	0	
- mutatie Reserve	352			-80	-28	174	163	95	
Stand reserve Onderwijshuisvesting per 31-12	-611			-691	-719	-545	-381	-287	

Ook als we verder kijken dan het jaar 2022 zien we, door dalende kapitaallasten van de overige scholen, dat de reserve net voldoende is om de onderwijslasten te dragen. Naast de eerder genoemde uitgangspunten noemen we nog een aantal randvoorwaarden die zijn gehanteerd:

- We rekenen met 2% rente;
- We houden de komende jaren geen rekening met aanvragen voor andere scholen op het gebied van onderwijshuisvesting;
- We hebben een post Onvoorzien meegenomen in het onderwijsdeel met inbegrip van een component voor prijsstijgingen en eventuele grondaankopen;

- We weten niet hoe de gemeente Het Hogeland omgaat met de onderwijskosten;
- Alle investeringen worden afgeschreven in 40 jaar (de componentenmethode toepassen in dit gebouw is erg ingewikkeld).

De conclusie van het bovenstaande is dat het onderwijsdeel van De Tirrel, inclusief een deel van de post onvoorzien, kan worden opgevangen binnen de huidige onderwijs-"begroting" in onze gemeentelijke begroting.

Overige onderdelen

Het benodigde investeringsbedrag voor de nieuwe sportzaal bedraagt € 3,7 miljoen. Er is een bijdrage van de NCG toegezegd van € 1,1 miljoen. Deze bijdrage is in deze cijferopstelling in mindering gebracht op dit te investeren bedrag.

Voor de sportzaal is in 2016 een dekkingsreserve gevormd tot een bedrag van € 1,1 miljoen. Deze reserve is in 2017 verlaagd met € 500.000 wegens de ontvangen NCG-subsidie. Op grond van een vergelijking tussen de onderhouds- en beheernormen van de nieuwe hal en de huidige geraamde lasten van de Ripperdahal zijn een aantal exploitatievoordelen te verwachten. Daarnaast wordt de gymzaal aan de Borgweg op termijn gesloten. Ook (groot)onderhoudskosten hiervan vallen weg. Voor het therapiebad heeft een extern bureau een prognose gemaakt voor de exploitatie van dit bad. Hun verwachting is dat de exploitatielasten volledig kunnen worden gedekt door de opbrengsten. In onderstaande cijfers is overigens slechts een deel van de te verwachten exploitatiekosten, maar ook van de geprognosticeerde opbrengsten meegenomen. De resterende exploitatiekosten moeten worden gedekt uit de commerciële verhuur.

Voor de te bouwen maatschappelijke ruimtes in het gebouw geldt ongeveer hetzelfde. De verwachting is hierbij dat de volledige exploitatielasten (incl. kapitaallasten) kunnen worden gedekt vanuit de huuropbrengsten van de gebruikers.

De kosten van het aardbevingsbestendig bouwen zijn niet financieel vertaald. We gaan er van uit dat deze kosten volledig worden gedragen door de NAM.

Voor de kosten in openbare ruimte (infrastructurele kosten) geldt hetzelfde als bij de sportzaal. Er was dekkingsreserve gevormd in 2016 van € 1,1 miljoen, welke in 2017 is verlaagd met € 5 ton. Op dit moment is deze reserve onvoldoende van omvang om de volledige afschrijvingslast te kunnen dekken.

We zijn er vanuit gegaan dat er een zodanige beheersvorm wordt gekozen dat de BTW voor een behoorlijk deel kan worden verrekend. We nemen een bedrag van € 1,1 miljoen als een kostenpost van niet verrekenbare BTW mee.

Er is verder rekening gehouden met een bedrag voor onvoorziene kosten en prijsstijgingen van € 1,1 miljoen. Bij het onderwijsdeel is hiervoor ook een bedrag (€ 1,9 miljoen) meegenomen.

Met bovenstaande uitgangspunten heeft dit de volgende financiële consequenties:

Overige INVESTERINGEN								
Bedragen x 1.000 euro rente:	2,0	%						
Investing/activiteit	Invest. jaar	Afschr. termijn	Invest. bedrag	2018	2019	2020	2021	2022
Extra investeringen (niet in begroting)								
Sportzaal De Tirrel	2020	40	2.600			117,0	115,7	114,4
- Inzet dekkingsreserve (€ 6 ton)						-15,5	-15,5	-15,5
- Besparing onderhoud Ripperdahal						-33,0	-33,0	-33,0
- Besparing beheerkosten Ripperdahal						-40,0	-40,0	-40,0
- Besparing afstoten gymzaal Borgweg						-20,0	-20,0	-20,0
Therapiebad	2020	25	1.400			84,0	82,9	81,8

- exploitatiekosten				15,0	15,0	15,0
- dekking huuropbrengst				-99,0	-97,9	-96,8
Maatschappelijke ruimte	2020	40	3.470	156,2	154,4	152,7
- extra kosten EPC-nul bouwen	2020	40	1.350	60,8	60,1	59,4
- dekking huuropbrengst				-216,9	-214,5	-212,1
Aardbevingsbestendig bouwen	2020	1	3.000	3.000,0		
- dekking bijdrage NAM				-3.000,0		
Openbare ruimte De Tirrel	2020	30	1.000	53,3	52,7	52,0
- Inzet dekkingsreserve (€ 6 ton)				-20,7	-20,7	-20,7
Onvoorzien/Prijsstijging/Grond	2020	40	1.100	49,5	49,0	48,4
				90,6	88,1	85,6

Samenvatting van deze financiële actualisatie

Tot slot een samenvatting van het voorgaande.

Het uitgangspunt hierbij is de begrotingspositie zoals die is na de vaststelling van de begroting 2018, met inbegrip van de bijbehorende aanbiedingsbrief.

In onderstaande tabel is de jaarschijf 2022 toegevoegd. In de gemeentelijke begrotingen werken we met de 3 verplichte meerjarenschijven. In de financiële administratie werken we met 4 meerjarenschijven (begrotingsjaar + 4 meerjarenschijven). Daarom kunnen we deze cijfers ook leveren.

Het gaat bij deze actualisatie om grote bedragen en daarom is inzicht in de meerjarige gevolgen van groot belang.

Actualisatie grote projecten	Bedrag begrotingspositie				
	2018	2019	2020	2021	2022
Begrotingspositie Aanbiedingsbrief	-141.296	156.261	292.235	414.839	492.110
De Tirrel	0	0	-90.608	-88.092	-85.575
Sportpark Winsum-West	0	-73.365	-72.465	-71.565	-70.665
Romp-akkoord: kortsluiting	0	0	0	-100.000	-98.750
Saldo begrotingspositie	-141.296	82.896	129.162	155.183	237.120

Zoals u ziet kleuren de meerjarenschijven, met inbegrip van de meerkosten zoals in deze bijlage zijn genoemd, nog steeds groen. Natuurlijk kunnen niet alle risico's worden uitgesloten. We moeten besluiten nemen op basis van wat we nu weten en met een reële blik naar de toekomst. Een aantal factoren hierin willen we nog benoemen:

- Bij alle investeringen wordt op dit moment gerekend met 2% rente. Voor nu zeker nog een reëel percentage, maar rente blijft een onzeker ding. Door na besluitvorming de leningen op korte termijn, met opnamedatum in de toekomst, af te sluiten verlagen we het risico;
- Voor zowel de Tirrel als het sportpark Winsum-West zijn we in de fase van een voorlopig ontwerp. De kosten zijn goed in te schatten. Wijzigingen richting het definitief ontwerp kunnen hierop nog van invloed zijn. Daarnaast ligt het moment van aanbesteding voor beide projecten nog redelijk ver weg (plm een jaar). We leven weer in een hoogconjunctuur. Prijsstijgingen zijn reëel. Bij de Tirrel is hiervoor 2 mln en bij Sportpark Winsum ruim 4 ton meegenomen;

- We hebben te maken met het ARHI-toezicht. Ook onze herindelingspartners en de provincie kunnen hier iets van vinden. Dit vraagt om goede communicatie.