

Bijlage 1 Raadsvoorstel Budget actualisatie project Gemeentehuis

Actualisatie dekkingsplan nieuw gemeentehuis d.d. 15 augustus 2022

(samenvatting tbv raadsvoorstel actualisatie project gemeentehuis - Raad 28092022)

Inleiding

In dit document wordt inzicht gegeven in de volgende aspecten:

- welk budget incidenteel en structureel beschikbaar is voor het nieuwe gemeentehuis en tijdelijke huisvesting;
- in hoeverre deze budgetten afdoende zijn voor de incidentele en structurele jaarlasten

Het document start met de besluitvorming en de verwerking daarvan in de begroting. Daarna wordt aangegeven wat de huidige inschatting is van de benodigde middelen (zowel incidenteel als structureel), opbouwend tot de benodigde aanpassing van het dekkingsplan.

Besluitvorming nieuw gemeentehuis

De Raad heeft op 15-12-2020 gekozen voor scenario 4. Dit betekent een investeringskrediet van € 18.029.400 met bijbehorende dekking conform raadsbesluit incl. amendement t.a.v het budget voor incidentele lasten van totaal € 2.765.888. In het bijbehorende raadsvoorstel is uitgegaan van scenario 3B. Het raadsbesluit wijkt daar dus vanaf.

Welke budgetten zijn beschikbaar en waar zijn deze financiële middelen opgenomen in de begroting?

Hierbij is onderscheid te maken in structurele (A) en incidentele (B) budgetten:

A. Structurele uitgaven en bijbehorende dekking

Beschikbaar structureel budget in begroting 2022 jaarschijven 2023 t/m 2025:

	2023	2024	2025
Budget	937.482	1.054.177	1.041.935

De raad heeft gekozen voor **scenario 4: investering van € 18.029.400** met een jaarlast van € 970.575 (waarvan € 721.176 kapitaallasten en € 249.399 exploitatielasten).

Welke jaarlasten te verwachten?

Bij een investering van € 18.029.400 bedragen de jaarlijkse kapitaallasten, bij een afschrijving in 40 jaar van het volledige investeringsbedrag en een rente van 1%¹, € 631.029 (i.p.v. € 721.176 in geval van rente van 1,5%).

De exploitatielasten zijn voornamelijk geraamd op € 249.399. De totale jaarlasten komen daarmee uit op € 880.428 (= € 631.029 kapitaallasten en € 249.399 exploitatie). Vanaf het jaar 2023 is in de begroting rekening gehouden met de nieuwe jaarlasten. Beschikbaar in 2023 is € 937.482, dit betekent in dat jaar een financiële ruimte van € 57.054. In de jaren erna loopt dit 'overschot' verder op. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1

Samenvattend stand van zaken m.b.t. dekking van de structurele uitgaven:			
	2023	2024	2025
Totale structurele lasten scenario 4	880.428	880.428	880.428
Beschikbare dekkingsmiddelen:			
- exploitatielasten	273.835	273.835	273.835
- kapitaallasten	663.647	780.342	768.100
totaal dekkingsmiddelen:	937.482	1.054.177	1.041.935
Overschot aan dekking:	57.054	173.749	161.507

¹ In raadsvoorstel dec 2020 uitgegaan van rente 1,5%. In Programmabegroting 2022 bedraagt renteomslagpercentage 0,35%. Bijstelling van rente 1,5% naar 1% is realistisch; is nog altijd ruim hoger dan gehanteerde rentepercentage in begroting 2022-2025.

De werkelijke kapitaallasten worden berekend en verantwoord in de jaarrekening als (per 1 januari in dat jaar) tenminste 80% van het investeringsbedrag is uitgegeven. Naar verwachting zal in de loop van 2024 de nieuwbouw worden opgeleverd. Dit betekent dat pas met ingang van 2025 de kapitaallasten in de jaarrekening worden verantwoord. Dit leidt over de jaren 2023 en 2024 tezamen tot een incidenteel voordeel van totaal € 1.443.989 (= € 663.647 + € 780.342 zijnde de geraamde kapitaallasten in die jaren). In 2024 zal naar verwachting het budget voor exploitatielasten niet volledig nodig zijn aangezien de oplevering pas in de loop van dat jaar plaatsvindt. Daarnaast is er met ingang van 2025 sprake van een structureel overschot van € 161.507.

B. Incidentele uitgaven en bijbehorende dekking

Bij raadsbesluit (amendement) van 15 dec 2020 is voor incidentele lasten € 2.765.888 (= € 2.503.888 + € 262.000) beschikbaar gesteld. Het bedrag van € 2.503.888 is destijds als volgt gespecificeerd:

Tabel 2

Incidentele lasten (sc. 3B)	
Asbestsanering	0
Leges	409.600
Tijdelijke huisvesting	1.100.000
Overige aanloopkosten	0
Totaal	1.509.600
kostprijsverh. btw 3%	45.288
Totale investering tijdelijke huisvesting	1.554.888
Boekwaarde oude gemeentehuis	949.000
Totaal incidentele lasten	2.503.888

In tegenstelling tot wat vermeld is in het raadsvoorstel is in dit scenario 3B géén rekening gehouden met kosten van asbestsanering. Volgens scenario 4 bedragen de incidentele lasten, zoals vermeld in het raadsvoorstel, € 2.765.300 (zie hieronder gespecificeerd), dus afgerond € 262.000 hoger. Daarbij is wel rekening gehouden met kosten asbestsanering, maar niet met af te boeken boekwaarde van het oude gemeentehuis.

Tabel 3

Incidentele lasten (sc. 4)	
Asbestsanering	870.900
Sloopkosten	316.900
Leges	396.500
Aanloopkosten (budget tijd. huisv.)	1.102.000
Totaal	2.686.300
Kostprijsverh. btw 3% (2,94%)	79.000
Totale incidentele lasten²	2.765.300

De **totale incidentele lasten volgens scenario 4** komen inclusief af te boeken boekwaarde uit op **€ 3.714.300 (=**

² Totaal incidentele lasten volgens deze tabel bedragen € 2.765.300. In het raadsvoorstel actualisatie project gemeentehuis (Raad 27092022) is in tabel bij 'Wat gaat het kosten?' een budget genoemd van € 2.526.500 voor 'overige incidentele lasten'. Het verschil tussen beide bedragen wordt veroorzaakt doordat in bovenstaande tabel 3 de boekwaarde gemeentehuis niet is opgenomen en het bedrag van € 2.526.500 exclusief de kosten is voor sloop en asbestsanering; deze staan apart vermeld in de tabel bij 'Wat gaat het kosten?'. In totaal bedragen de incidentele lasten volgens beide documenten € 3.714.300.

€ 2.765.300 + € 949.000 boekwaarde oude gemeentehuis). Een verschil van € 1.210.412 ten opzichte van het bedrag ad € 2.503.888 waarvan in scenario 3B is uitgegaan.

Daarnaast is er bij de verwachte incidentele lasten uitgegaan van afboeken restant boekwaarde ad € 949.000. In de jaarrekening 2021 is nog de reguliere afschrijving over het afgelopen jaar verwerkt. De totale boekwaarde van het gemeentehuis (exclusief grond; wordt niet op afgeschreven) was per 31 december 2021 € 848.819. Dit bedrag dient ineens te worden afgeboekt. Dit betekent een voordeel van € 100.181 ten opzichte van de berekende lasten in het dekkingsplan.

Opgenomen incidenteel budget in de begroting

Het is van belang welk deel van de vermelde beschikbare dekking uit het raadsbesluit ad € 2.503.888 in de begroting is opgenomen c.q. daadwerkelijk beschikbaar is. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4

Actualisatie dekkingsmiddelen incidentele uitgaven:	
Beschikbaar budget voor tijdelijke huisvesting (in begroting 2021 en 2022 tezamen)	1.290.000
Vrijval exploitatielasten huidige gemeentehuis (juli 2021 t/m dec 2023)	685.000
Raming incidentele baten (leges en opbrengst verkoop vastgoed)	1.050.900
Totaal beschikbare dekking	3.025.900

Bovenstaande inventarisatie ziet er samenvattend als volgt uit:

Tabel 5

Samenvattend stand van zaken m.b.t. dekking van de incidentele uitgaven:	
Totale incidentele lasten scenario 4	3.714.300
correctie: lagere restant boekwaarde	-100.200
Bijgestelde incidentele lasten:	3.614.100
Beschikbare dekkingsmiddelen:	3.025.900
Nog te dekken incidentele uitgaven:	588.200

Dit tekort aan incidentele dekkingsmiddelen van € 588.200 wordt veroorzaakt door:

- meer incidentele lasten (3.714.300 in plaats van 2.503.888 =)	-/- 1.210.400 nadeel
- voordelige correctie i.v.m. lagere restant boekwaarde	+/+ 100.200 voordeel
- meer beschikbare dekkingsmiddelen (3.026.000 – 2.504.000 =)	+/+ 522.000 voordeel
Per saldo nadelige bijstelling incidentele dekking:	-/- 588.200 nadeel

Totale raming project gemeentehuis

Het totaal beschikbare investeringsbudget komt uit op € 21.743.700 (= € 18.029.400 + € 3.714.300). In de projectvoortgang wordt periodiek (maandelijks) het budgetoverzicht (van totaal € 21,7 miljoen) gemonitord.

Tabel 6

Samenvattend actualisatie dekkingsplan	incidenteel	structureel	voor- of nadeel
vrijval kapitaallasten (in 2023 en 2024)	1.444.000		voordeel
overschot budget exploitatie- en kapitaallasten		161.500	voordeel (miv 2025)
bijstelling incidentele baten en lasten, per saldo	-588.200		nadeel
Voordelige bijstellingen:	855.800	161.500	