A COMPANY OF

ROYAL HASKONING

Notitie

HASKONING NEDERLAND B.V.
HUISVESTINGSADVIES

Aan	:	College van Burgemeester en Wethouders – gemeente Cuijk
Van	:	Mart Hinssen
Datum	:	10 september 2009
Kopie	:	
Onze referentie	:	9V4503.A0/N001/408630/Nijm3
Betreft	**:**	**Quick scan uitgangspunten Homburg Campus**

In deze quick scan is geanalyseerd of de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de financiële opzet van de Homburg Campus juist en compleet zijn. De nadruk van de vraag ligt op de compleetheid van de uitgangspunten.

De geanalyseerde stukken zijn:

- Rapport van bevindingen onderzoek financiële uitgangspunten Homburg Campus d.d. 26 juni 2009, Peeters Financial Services BV.
- Haalbaarheid Homburg Campus behorende bij punt… van de raadsvergadering van 29 juni 2009
- Definitieve grondexploitatieberekening t.b.v. haalbaarheidsrapport

De verstrekte informatie is beknopt. Achterliggende stukken zijn niet bestudeerd.
In de geanalyseerde stukken is een duidelijk onderscheid aangebracht tussen grondexploitatie en vastgoedexploitatie. De gehanteerde uitgangspunten van de vastgoedexploitatie, subsidies en de financiële consequenties voor de gemeente zijn onderzocht door Peeters en zijn inhoudelijk niet beoordeeld.
De grondexploitatie is beoordeeld op compleetheid. De samenvatting van de grondexploitatieberekening bevat de onderdelen ruimtegebruik, opbrengsten en kosten. Voor zover dit is te overzien is de grondexploitatie compleet. De getallen over ruimtegebruik, opbrengsten en kosten komen betrouwbaar over.

Uit de stukken komen de volgende zaken naar voren:

1. in de grondexploitatie zijn geen opbrengsten voor het sportveld opgenomen. Bij veel gemeenten is het gebruikelijk om dit wel te doen. Hiermee komen de totale kosten van een sportvoorziening beter in beeld, en is de grondexploitatie zuiverder.

2. Tot slot nog een opmerking over BTW. Uit de stukken blijkt niet of de BTW problematiek voor de gemeente in deze ontwikkeling op de juiste wijze is meegenomen. Ook in de rapportage van Peeters komt BTW niet aan de orde.

Tevens is door een adviseur van Vastgoed Regie & Vastgoed Rekenkamer op de ontvangen documenten gereageerd, hier kwam een gelijksoortige kernreactie van:

1. Onduidelijk is hoe het met de BTW zit (gemeenten moeten bedragen incl. BTW betalen). Kortom fiscaliteiten.

2. De restwaarden lijken hoog ingeschat, zeker gezien de huidige marktsituatie. Een veiliger uitgangspunt zou zijn om de restwaarde gelijk te stellen aan de grondkosten.

3. De kwaliteit behorende bij de bouwkosten per m2 is niet beschreven in de verstrekte stukken. Door dit wel te beschrijven voorkom je toekomstige discussies over het vereiste/gewenste niveau van opstallen.

Onze algemene conclusie is dat op basis van de verstrekte documenten het moeilijk is om e.e.a. inhoudelijk te doorgronden, dat dit ook niet onze opdracht was en dat we met bovenstaande constateringen ons enerzijds beperken tot de volledigheidscontrole op hoofdlijnen en anderzijds expliciet willen vermelden geen uitspraak te doen over de technische juistheid en consistentie m.b.t. de onderliggende parameters v.w.b. het haalbaarheidsonderzoek naar de Homburg Campus.

Samengevat is tijdens de volledigheidscontrole gebleken dat:

a. de GREX compleet en betrouwbaar is m.u.v. het feit dat er geen opbrengsten voor het sportveld zijn gecalculeerd

b. mogelijke gevolgen in relatie tot de fiscale aspecten niet meegenomen / onderbelicht zijn

c. het wenselijk is om de kwaliteit van de bouwkosten per m2 op hoofdlijnen te beschrijven gekoppeld aan de gehanteerde kengetallen.

d. Voor het cultuurcluster blijkt uit de “Quick scan haalbaarheidsonderzoek cultuurcluster centrum Cuijk” separaat opgesteld door Royal Haskoning de juistheid en volledigheid van de gehanteerde uitgangspunten t.a.v. de investeringskosten (zie par. 5.1.1 blz. 10 uit de betreffende rapportage).

Wij adviseren voor het vervolgtraject de gehanteerde uitgangspunten en (concept) afspraken helder vast te leggen en bij de verdere uitwerking te toetsen en de eventuele consequenties bij afwijkingen vast te leggen en bijbehorende risico’s voor de betrokken partijen in kaart te brengen.