

Bijlage 4: Overzicht ontwikkeling weerstandsvermogen

De business case brengt de financiële gevolgen van de verhuizing over een lange periode in kaart, door de nieuwe locatie en de huidige financieel met elkaar te vergelijken.

Daarnaast is er een andere financiële benadering, op basis van de boekhoudkundige regels, zoals ook de accountant deze hanteert. Deze regels zeggen iets over het moment van het (moeten) nemen van kosten en bepalen ook op welk moment de baten (opbrengsten) in het resultaat zichtbaar gemaakt mogen worden. Hierbij is de basisregel: kosten dien je te nemen zodra deze zich voordoen, opbrengsten mogen pas worden genomen nadat deze gerealiseerd zijn.

Hieronder volgt een opstelling voor de kosten en opbrengsten en het moment waarop deze in het resultaat genomen moeten worden:

- Het huidige huurcontract loopt tot en met 31 december 2021 (ca. € 600.000 per jaar, na aftrek huidige onderhuur) met jaarlijkse index
- Het nieuwe huurcontract gaat in per 1 april 2020 (ca. € 410.000 per jaar) met jaarlijkse index.
- De verhuizing vindt plaats ergens in de loop van het tweede kwartaal van 2020.
- De huurvrije periode is 12 maanden, die verdeeld over de eerste zeven jaar door de verhuurder wordt verrekend.
- De opgave is alleen voor de additionele kosten of opbrengsten.
- De kosten nemen we op de ingangsdatum van het contract, tenzij de regels anders voorschrijven.

In onderstaande opstelling hebben we de kosten en opbrengsten genomen op een manier waarvan wij nu denken dat dat volgens de verslagleggingsregels juist is. Hierbij zijn we ervan uit gegaan dat de kosten van het huidige contract op het moment van de ingangsdatum van het nieuwe contract genomen moeten worden. Door het, volgens de regels, nemen van alle kosten in het eerste jaar en verspreiden van de huurvrije periode over de 12 contractjaren ontstaat er een negatief exploitatiesaldo in 2020. Dit negatieve bedrag zal leiden tot een negatief resultaat in 2020 dat dient te worden toegevoegd aan het eigen vermogen (weerstandsvermogen). Door dit negatieve resultaat zal het weerstandvermogen tijdelijk sterk afnemen.

Het plan P1720 plaatst de dienst voor een dilemma. Enerzijds is het aangaan van een nieuw huurcontract niet in lijn met de gewenste aanzuivering van het weerstandsvermogen. Een sterke afname van het weerstandsvermogen, welke niet is voorzien in de begroting, zal wellicht ook invloed hebben op het oordeel van de toezichthouder (BZK): een en ander zal zeer goed uitgewerkt en toegelicht moeten worden in een begrotingswijziging. Dat de afname van de reserve tijdelijk is en de toename in de volgende jaren aanzienlijk groter dan nu begroot kan daarbij goed helpen. Anderzijds kan de taakstelling op het gebied van de huisvesting -van € 200.000,= per jaar structureel- alleen worden ingevuld met het nieuwe huurcontract, vanaf 2022. Dat betekent in concreto: of niet of twee jaar te laat (want het uitgangspunt was vanaf 2020). Uiteindelijk leidt het kunnen invullen van de taakstelling op het gebied van de huisvesting tot een versnelde toename van het weerstandsvermogen naar het gewenste niveau.

Het huisvestingsvoorstel is getoetst bij de accountant.

In tabel 1 is de ontwikkeling van het weerstandsvermogen in beeld gebracht.

Boekjaar	Mutatie begroot	Effect verhuizing	Stand weerstands vermogen ultimo
2018			580.982
2019	94.000	104.509	570.473
2020	100.000	661.291	9.182
2021	150.000	-246.870	406.051
2022	50.000	-276.232	732.284
2023	108.000	-277.408	1.117.692
2024	0	-278.608	1.396.300
2025	0	-279.832	1.676.132
2026	0	0	1.676.132

Tabel 1: ontwikkeling van het weerstandsvermogen als gevolg van een verhuizing

Tabel 2: ontwikkeling van het weerstandsvermogen als gevolg van een verhuizing - detailoverzicht

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huur huidige pand 2019 inclusief servicekosten	600.316						
Huur huidige pand 2020 inclusief servicekosten		572.322	-	-	-	-	-
Huur huidige pand 2021 inclusief servicekosten		583.769					
Huur nieuwe pand (1 jaar huurvrij in 12 jaar); per 1-4-2020		307.973	418.843	427.219	435.764	444.479	453.369
Incentive op de huurprijs		-28.209	-28.209	-56.418	-56.418	-56.418	-56.418
Vrijvallen voorziening	-172.000	-344.000					
Begrote huur (bg, 1e en 3e verd; 20 parkeerpl.; incl.servicekosten)	-458.000	-467.160	-476.503	-486.033	-495.754	-505.669	-515.782
Extra huurkosten 2020	-29.684	624.694	-85.870	-115.232	-116.408	-117.608	-118.832
Vervroegde afschrijving verbouwing 31-12-2018	414.193	207.097					
Afschrijvingslasten uitgaande van verbouwing van € 400.000 en afschrijving in 10 jaar		19.500	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
Begrote afschrijvingslasten	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
Extra afschrijvingskosten ivm verlaten pand	214.193	26.597	-161.000	-161.000	-161.000	-161.000	-161.000
Reserve afschrijving gebouwen 31-12-2019	-160.000		-	-	-	-	-
Begrote vrijval	80.000						
Extra vrijval ivm verlaten pand	-80.000	-	-	-	-	-	-
Verhuiskosten		10.000					
Extra indicentele kosten	-	10.000	-	-	-	-	-
Totaal extra kosten	104.509	661.291	-246.870	-276.232	-277.408	-278.608	-279.832
Begrote mutatie in weerstandsvermogen	94.000	100.000	150.000	50.000	108.000	-	-
Stand weerstandsvermogen per ultimo	570.473	9.182	406.051	732.284	1.117.692	1.396.300	1.676.132