

Schagen, 21 april 2022

Begeleidende brief businesscase nieuwbouw Den Helder

In deze begeleidende brief lichten we de financiële overzichten toe en geven informatie over de wijze waarop de businesscase is gemaakt. Het advies is om naast deze brief en de businesscase zelf de notitie AVA nieuwbouwproject gemeente Den Helder te lezen.

In de businesscase stellen we drie scenario's aan de orde:

- Kopen
- Huren
- Niets doen

In de businesscase hebben we ramingen gemaakt voor 2023. Omdat de meerjarenbegroting geen significante afwijkingen geeft in opvolgende jaren, kan worden aangenomen dat door gelijkblijvende omstandigheden, ramingen ook gelden voor opvolgende jaren 2024 en 2025. De balans, exploitatierekening en kasstromen zijn in de businesscase weergegeven in tabellen.

Dat laatste hebben we gedaan om te voorkomen dat de hoeveelheid informatie een goede beoordeling en overzicht in de weg zal staan.

In de businesscase hebben we de begroting van 2023 als uitgangspunt genomen, wat in onze optiek een reële begroting vertegenwoordigt. Op het moment dat we de begroting opstelden was het coronavirus dominant in de samenleving aanwezig. We hebben rekening gehouden met invloed van het virus op onze werkzaamheden. We constateren dat de realisatie 2021 boven verwachting was en ook de eerste maanden van 2022 een positiever beeld weergeven dan begroot.

In de begroting is verder de omzet meegenomen van schoonmaakactiviteiten. Het is de bedoeling deze activiteiten om te zetten naar de BV en zo mogelijk in de loop van 2022. We verwachten naar aanleiding van calculaties over de omzetting van contracten geen significante veranderingen in resultaten van de NV. De omzetting zal leiden tot detacheringsvergoedingen die de NV van Proschoon BV ontvangt. Deze vergoedingen vervangen grosso modo de omzet die uit schoonmaakcontracten worden gerealiseerd.

In de calculaties kunnen zich kleine afrondingsverschillen voordoen. Dat heeft te maken dat de calculaties in Excel zijn gedaan en in decimalen rekent, terwijl de overzichten geen decimalen laten zien.

0224-215444 

info@probedrijven.nl 

<https://probedrijven.nl> 

Witte Paal 122 1742 NW SCHAGEN 

Mutaties en gevolgen voor de exploitatie bij kopen

Extra opbrengst

Een belangrijke reden om een nieuw pand in de gemeente Den Helder te verwerven is het feit dat de deelnemende gemeenten hebben besloten een nieuwe regeling voor inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt te treffen. Het gaat om de regeling 'Duurzaam aan het werk met loonkostensubsidie'. Met het treffen van de regeling hebben de deelnemende gemeenten aangegeven het deelnemersaantal de komende jaren te verhogen om een minimaal aantal van 600 fte aan deelnemers te bereiken. Dat is gunstig voor de gemeenten, een belangrijke doelstelling voor Probedrijven, die de regelingen in mandaat uitvoert, is de schaalgrootte op een goed werkbaar niveau te brengen en te houden.

In de ramingen hebben we rekening gehouden met deze toename, waarbij we stapsgewijs 33%, 67% en 100% toename ten opzichte van de start hebben doorgerekend. We zijn daarbij uitgegaan van de realisatie van de taakstellingen door gemeenten zoals vastgesteld in de begroting van 2022 van de GRGA. De extra aanwas, specifiek voor de realisatie van extra omzet in de gemeente Den Helder, is gebaseerd op de begroting van 2023 van de GRGA. Er is daarbij ook rekening gehouden met uitstroom uit de Wsw.

De praktijk leert dat de invulling van de taakstelling met vertraging in tijd plaatsvindt, we hebben derhalve drie varianten doorgerekend: realisatie van 33%, 67% en 100%. Het is ook mogelijk dat bij extra aanwas van de doelgroep er tijd nodig is om werk en omzet te realiseren. Dat is in deze varianten inbegrepen.

0224-215444



info@probedrijven.nl



<https://probedrijven.nl>



Witte Paal 122 1742 NW SCHAGEN



Extra kosten

In de businesscase is rekening gehouden met de volgende extra kosten per jaar in Euro:

Een elektrische vrachtwagen voor logistieke verschuivingen tussen locaties	31.400
Extra begeleidend personeel en coördinatie beschutte werkplaats	60.000
Extra begeleidend personeel bij uitbreiding doelgroep conform taakstelling ¹	120.000
Inkoopkosten ²	228.000
Rentelasten 4 mln Euro * 2,5%	100.000
Afschrijvingskosten 7,2 mln Euro in 40 jaar	180.000
Totaal	719.400

We nemen aan dat overige kosten vaste kosten zijn en niet fluctueren door nieuwbouw.

Resultatenoverzicht mutaties extra opbrengsten en kosten per variant.

	Realisatie 33% doelgroep en omzet	Realisatie 67% doelgroep en omzet	Realisatie 100% doelgroep en omzet
Extra opbrengst	555	1.127	1.682
Extra kosten	479	589	695
Extra resultaat	76	538	987

Bedragen * 1.000 Euro

Het resultaat dat begroot is in 2023 is 50.000 Euro positief en is nog niet meegenomen in bovenstaande resultaten.

¹ Bij een procentuele realisatie van doelgroep en omzet zijn deze kosten naar rato toegewezen.

² Bij een procentuele realisatie van doelgroep en omzet zijn deze kosten naar rato toegewezen.

0224-215444



info@probedrijven.nl



https://probedrijven.nl



Witte Paal 122 1742 NW SCHAGEN



De balans bij kopen met als uitgangspunt 1 januari 2023 is als volgt.

Businesscase nieuwbouw Den Helder: balans bij kopen

Balans	Probedrijven NV 31-12-2021	Probedrijven NV 1-jan-23
x 1.000		
ACTIVA		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	101	101
Materiële vaste activa	5.920	13.357
Financiële vaste activa	50	50
	6.072	13.509
Vlottende activa		
Vorraden	50	50
Vorderingen	2.741	2.741
Liquide middelen	3.212	1.412
	6.003	4.203
Totaal	12.074	17.711
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	50	50
Algemene reserve	8.185	8.322
Onverdeeld resultaat (2019)		-
Resultaat lopend boekjaar	2.082	3.082
	10.317	11.454
Vorzieningen	442	442
Langlopende schulden	-	4.000
Kortlopende schulden	1.315	1.815
Totaal	12.074	17.711
Current ratio	4,56	2,32
Solvabiliteitsratio	0,85	0,65

In de balans zijn de gevolgen van de investering en financiering weergegeven zoals weergegeven in het investerings- en financieringsoverzicht in de begeleidende brief.

0224-215444



info@probedrijven.nl



<https://probedrijven.nl>



Witte Paal 122 1742 NW SCHAGEN



Kasstromen bij kopen

In de kasstroomoverzichten is gerekend op basis van de begrote kasstroom van 2022 en die is 75.000 Euro positief. Deze kasstroom is als basis genomen voor de berekening waarbij in 2023 is geabstraheerd van extra voorzieningen.

In de kasstroom van 2023 is de investering van de nieuwbouw meegenomen. In de kasstroom van 2024 zijn vooral de genormaliseerde afschrijvingen en aflossingen wegens nieuwbouw meegenomen.

De mutaties die zich door de verwerving van het pand voordoen zijn:

Hogere afschrijvingskosten van 180.000 Euro per jaar.

Aflossing van de lening gebaseerd op een aflossingstermijn van 15 jaar ad. 267.000 Euro per jaar.

De kasstroom is in 2023 negatief omdat we ervoor kiezen een aanzienlijk deel van de investering via de kas van Probedrijven NV te financieren (2,3 miljoen Euro). Dat effect treedt op in het kasstroomoverzicht en geldt voor de drie varianten (33%, 67%, 100% aanwas doelgroep en omzet).

Dat de kasstroom uit hoger is dan 2,3 miljoen Euro hangt samen met de aflossing die we in 2023 meenemen, namelijk 267.000 Euro. We gaan er daarbij van uit dat we de lening van vier miljoen Euro in 15 jaar aflossen.

	Variant A 33%	Variant B 67%	Variant C 100%
Kasstroom 2023	-2.584	-2.122	-1.672

Bedragen * 1.000 Euro

De verschillen tussen de varianten ontstaan doordat de exploitatieresultaten bij de varianten verschillen.

De data leiden tot het volgende kasstroomoverzicht in een genormaliseerde situatie na de investering en financiering van de nieuwbouw (referentiejaar 2024).

Genormaliseerde kasstroom	Variant A 33%	Variant B 67%	Variant C 100%
Kasstroom 2024	120	582	1031

Bedragen * 1.000 Euro

0224-215444



info@probedrijven.nl



<https://probedrijven.nl>



Witte Paal 122 1742 NW SCHAGEN



Huren

Er zijn ook alternatieven en dat is naast 'niets doen' ook 'huren'.

Huren is een financieel veel minder goed passend alternatief met grotere risico's.

We sommen een aantal nadelen/risico's op, zonder op alle nadelen in te gaan, omdat dit alternatief niet interessant genoeg is. De kosten zijn hoger, er dient een geschikte locatie gevonden te worden (die we in het vooronderzoek niet zijn tegengekomen) en we lopen het risico dat na het verstrijken van de huurtermijn (vaak 10 jaar), naar een andere locatie moet worden uitgekeken.

In de businesscase richten we ons met name op de financiële gevolgen.

Resultatenoverzichten met mutaties van extra opbrengsten en kosten per variant voor het scenario huren staan in onderstaande tabel. Daarbij gaat het vooral om twee mutaties: de afschrijvingskosten komen te vervallen en de huurkosten komen er bij. Omdat de vuistregel geldt dat de huurkosten 1/10^e deel per jaar vormen van de oorspronkelijke aanschafwaarde, hebben we rekening gehouden met 8 miljoen Euro gedeeld door tien jaar, dus 800.000 Euro per jaar. Als we dat doorrekenen in de exploitatie en rekening houden met het vervallen van de afschrijvingskosten van 180.000 Euro, komen we tot het volgende overzicht.

	Realisatie 33% doelgroep en omzet	Realisatie 67% doelgroep en omzet	Realisatie 100% doelgroep en omzet
Extra opbrengst	555	1.127	1.682
Extra kosten	1.099	1.209	1.315
Extra resultaat	-544	-82	367

Bedragen * 1.000 Euro

Het resultaat dat begroot is in 2023 is 50.000 Euro positief en is nog niet meegenomen in bovenstaande resultaten.

De verschillen tussen kopen en huren zijn dan als volgt.

	Realisatie 33% doelgroep en omzet	Realisatie 67% doelgroep en omzet	Realisatie 100% doelgroep en omzet
Kopen	76	538	987
Huren	-544	-82	367
Verschil kopen - huren	620	620	620

Bedragen * 1.000 Euro

Kopen is dus een beter alternatief, ook als we andere risico's in ogenschouw nemen.

0224-215444



info@probedrijven.nl



https://probedrijven.nl



Witte Paal 122 1742 NW SCHAGEN



'Niets doen'

We hebben in de aanbiedingsbrief beargumenteerd waarom een grotere en nieuwe locatie in de gemeente Den Helder gewenst en verstandig is. Mocht het plan niet doorgaan en we er voor kiezen om met de huidige panden verder te gaan, betekent dat op korte termijn dat de vastgestelde begroting 2022 en de daarbij behorende meerjarenbegroting leidend is. Het resultaat in de begroting van 2023 is gesteld op 50.000 Euro en de kasstroom op 75.000 Euro. Daarbij dienen we wel de kanttekening te maken dat het goed mogelijk is dat er extra instroom gerealiseerd wordt conform de afspraken in de begroting van de GRGA 2022 en 2023 en verder. Echter, de mogelijkheden die een grotere en passende locatie in de gemeente Den Helder bieden, leiden naar verwachting tot meer instroom.

Conclusie

Op basis van de businesscase constateren we dat de investering in nieuwbouw in de gemeente Den Helder financieel verantwoord is en aangenomen kan worden dat deze leidt tot betere resultaten in de komende jaren. De investering heeft het eerste jaar een negatieve invloed op de kasstroom en dat volgt uit de bijdrage die Probedrijven zelf uit liquide middelen doteert aan de investering. De opvolgende jaren zijn kasstromen positief. De solvabiliteit en current ratio blijven hoog na de investering en we zien daarmee ook in de balans geen risico's waardoor de investering niet plaats zou kunnen vinden.

Alternatieven als huren en 'niets doen' zijn financieel economisch minder interessant en er zijn ook andere risico's aan verbonden. Naast de bezwaren in deze brief verwijzen we naar de notitie AVA nieuwbouwproject gemeente Den Helder waarin hier ook op ingegaan is.



Erik Heemskerk

0224-215444



info@probedrijven.nl



<https://probedrijven.nl>



Witte Paal 122 1742 NW SCHAGEN

