



RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN MET BETREKKING TOT DE BUSINESS CASE NIEUWBOW AANVULLING INFORMATIE MOTIVATIEDOSSIER

Aan Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Hogeveen (Wolfsbos)

Opdracht

Wij hebben eerder overeengekomen specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot uw business case nieuwbouw zoals verwoord in het rapport van HEVO B.V. van 20 juli 2023 met kenmerk 1693603-0031 zoals is opgenomen in het motivatiedossier, alsmede de daaraan ten grondslag liggende berekeningen. Op uw verzoek hebben wij thans overeengekomen specifieke werkzaamheden verricht op de aanvullende informatie over de business case (aanvullende business case) zoals opgenomen in het rapport van 29 november 2023 van HEVO B.V. met kenmerk 1693603-0034. Onze rapportage en de genoemde HEVO-rapportages dient in samenhang met ons rapport van 17 juli 2023 te worden gelezen.

De opdracht is met u, in afstemming met de gemeente Hogeveen, overeengekomen. Het doel van de werkzaamheden is het rapporteren over de in dit rapport opgenomen specifieke aandachtspunten in het kader van de beoordeling van de business case door Wolfsbos en de gemeente Hogeveen. De overeengekomen specifieke werkzaamheden zijn in een eerder stadium tot stand gekomen in overleg met de beoogde gebruikers, zijnde Wolfsbos en de gemeente Hogeveen, en nader omschreven in onze brief van 10 juli 2023.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van Wolfsbos en de gemeente Hogeveen om te bepalen of de overeengekomen specifieke werkzaamheden toereikend en geschikt zijn voor het hierboven beschreven doel.

Wij hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 4400N, 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden'. Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). Verder hebben wij de onafhankelijkheidsregels van de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) in acht genomen.

Werkzaamheden en bevindingen

In deze paragraaf is een beschrijving van de overeengekomen specifieke werkzaamheden en feitelijke bevindingen opgenomen. Dit betreft alleen de aanvullende informatie. Wij doen geen uitspraak over wat de feitelijke bevindingen betekenen voor de business case als geheel. Wolfsbos en de gemeente Hogeveen zullen hierover een eigen afweging moeten maken waarbij Wolfsbos en de gemeente Hogeveen gebruik kunnen maken van dit rapport van feitelijke bevindingen en eventuele andere beschikbare informatie.

Wij wijzen u erop dat enkele belangrijke parameters zijn gewijzigd in de aanvullende business case. Wij gaan in op de volgende parameters: de verdeling en indexatie van de doordecentralisatiemiddelen, een verlaging van de te verwachte rentelast en een aanpassing in de afschrijvingstermijn naar 40 jaar.

Wij zijn voorts, opnieuw, nagegaan of:

- Het rekenmodel voor de meerjarenbegroting de uitkomsten technisch juist heeft berekend en weergeeft.
- De gehanteerde gegevens in het meerjaren-rekenmodel overeenkomen met de in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.1 van de aanvullende business case beschreven uitgangspunten.
- Het verloop van solvabiliteit, liquiditeit en weerstandsvermogen in paragraaf 3.3 van de aanvullende business case juist is weergegeven.
- In welke mate signaleringsgrenzen van de Inspectie van het Onderwijs ten aanzien van solvabiliteit, liquiditeit en rentabiliteit (de kengetallen) worden overschreden.
- Welke belangrijke risico's in het project worden onderkend die zijn opgenomen in de business case. Dit betreft specifiek de rentepercentages en de bouwkostenontwikkeling.

De bevindingen van onze werkzaamheden zijn als volgt:

- Wij hebben vastgesteld op basis van detailwaarnemingen dat de berekeningen in het rekenmodel voor de meerjarenbegroting in materiele zin juist plaatsvinden.
- Wij hebben vastgesteld dat het rekenmodel voor de meerjarenbegroting is opgesteld op basis van de in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.1 opgenomen uitgangspunten voor zover de beschreven uitgangspunten op de berekeningen van invloed zijn. We hebben niet onderzocht of de uitgangspunten voor zover het toekomstige gebeurtenissen betreft haalbaar of realistisch zijn.
- Wij hebben vastgesteld dat in het voorkeurscenario de waarden voor de kengetallen zijn ontleend aan rekenmodel voor de meerjarenbegroting. Wij hebben tevens vastgesteld dat de onderste waarde voor liquiditeit 1,07 bedraagt, voor solvabiliteit 14% bedraagt en voor rentabiliteit -/- 10,3% bedraagt.
- Wij hebben voorts vastgesteld dat de inspectie van het onderwijs een ondergrens hanteert voor de liquiditeitsratio van 0,75 en voor solvabiliteit inclusief voorzieningen een ondergrens van 30% (zonder doordecentralisatie). Wij hebben vastgesteld dat voor de liquiditeit de onderste waarde uit de business case (1,07) hoger ligt dan de signaleringswaarde. De inspectie geeft geen signaleringswaarden af voor schoolbesturen die met doordecentralisatie te maken hebben, omdat de hiervoor benodigde gegevens ontbreken.
- Wij hebben voorts vastgesteld dat vanuit OCW een signaleringswaarde voor rentabiliteit formeel niet meer bestaat. Onder de oude normen zou Wolfsbos, vanwege de afwaardering van de activa en dus als gevolg van de doordecentralisatie, gedurende het feitelijke bouwproces in 2025 en 2026 onder de norm voor het tweejaars-gemiddelde tekort uitkomen. Deze bevindingen wijken niet af van de oorspronkelijke business case.
- Wij hebben vastgesteld dat in de business case genoemde uitgangspunten en parameters de belangrijkste variabelen in het proces bevatten. Het gaat daarbij om de bouwkostenparameters en om de rentepercentages. Wij hebben vastgesteld dat in de business case een gevoeligheidsanalyse is opgenomen in de vorm van een doorrekening van 10% hogere bouwkosten. Dat betreft een bedrag van afgerond € 2,47 miljoen. In de stichtingskostenraming is een post onvoorzien opgenomen voor € 1,11 miljoen, waardoor in die situatie een aanvullende financieringsbehoefte ontstaat van € 1,36 miljoen. In dit scenario zijn de kengetallen respectievelijk 1,25 voor liquiditeit, 13% voor solvabiliteit en -/- 10,9 % voor rentabiliteit. Ook deze kengetallen blijven binnen de eerder beschreven signaleringswaarde.
- Wij kunnen vanwege het toekomstgerichte element geen sluitende uitspraken doen over de risicodekking met betrekking tot de bouwkosten. Wel stellen we vast dat een 10% overschrijding niet leidt tot kengetallen die buiten de gestelde kaders vallen, zoals beschreven in de business case.
- Wij hebben vastgesteld dat de op bouwkostenkompas.nl gepubliceerde aanbestedingsindex en de bouwkostenindex dit jaar licht zijn gedaald (-/-2,8%) respectievelijk gestabiliseerd (+0,8%). Met name de aanbestedingsindex wordt een voorspellende aard toegedicht hoewel die vanzelfsprekend voor deze business case niet te verifiëren is, omdat het om toekomstgerichte informatie gaat. Daarbij merken wij op dat in de aanbesteding een taakstellende voorwaarde c.q. prijsplafond kan worden opgenomen. In geval van kostenstijgingen tot boven het beschikbare budget kan eventueel besloten worden niet tot gunning over te gaan. Daarmee wordt het risico op bouwkostenoverschrijdingen verder beperkt.
- Voor wat betreft de gehanteerde rentepercentages merken wij op dat vooral de rente voor de lening van invloed is. Deze rente is opgenomen voor 3,7% (was 3,9%). Wij hebben vastgesteld dat het percentage van 3,7% overeenkomt met de huidige marktcondities voor het type aan te trekken leningen.
- Wij hebben vastgesteld dat ook voor afroep op langere termijn dit percentage binnen bereik lijkt, omdat uit publicaties van partijen als ING (22 november 2023) en ABN AMRO (1 december 2023) de verwachting blijkt dat vanaf het voorjaar van 2024 de ECB-beleidrente en de hypotheekrente mogelijk zijn. De business case valt structureel ongeveer € 30.000 per jaar duurder of goedkoper uit indien de rente met 0,1% stijgt of daalt.

De aanvullende business case is doorgerekend op basis van een geïndexeerde bijdrage van de gemeente Hoogeveen. Wij constateren dat vanwege de looptijd van de business case in de latere jaren door indexaties de in de eerste jaren optredende tekorten, worden ingelopen.



Beperking in het gebruik en verspreidingskring

Bij het opstellen van deze rapportage is rekening gehouden met de verwachtingen van de beoogde gebruikers. Daarom is deze rapportage alleen bestemd voor Wolfsbos en de gemeente Hogeveen. Op deze rapportage kan niet door derden worden gesteund aangezien derden niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden en de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij verzoeken u deze rapportage niet aan anderen te verstrekken zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf, tenzij wettelijke voorschriften anders bepalen.

Groningen, 12 december 2023

Eshuis Registeraccountants B.V.



drs. E. Vriesen RA