Gemeente Borne
t.a.v. Christiaan Hofstede
Rheineplein 1
7622 DG Borne

Mehmet Ercan MSc.
Afdelingshoofd
Gebouwbeheer en Brandveiligheid
m.ercan@lycens.nl
M 06 58986910

Datum > 28 januari 2021

Onderwerp > Analyse afschrijving 't Wooldrik gemeente Borne
uw kenmerk > -
bijlagen > -

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag per mail d.d. 21-jan-2021, deel ik u mede onze bevindingen aangaande de afschrijvingen van de investering voor het project 't Wooldrik van de gemeente Borne.

Achtergrond

Vanaf 2016 werkt de gemeente Borne aan de vernieuwbouw van sportcomplex 't Wooldrik. Het huidige sportcomplex wordt deels gerenoveerd en deels opnieuw gebouwd. Daarnaast wordt het complex groter en huisvest het meerdere functies en (sport)doelgroepen. Bovendien zal onderwijs ook een functie krijgen, aan het sportcomplex wordt een nieuwe locatie voor basisonderwijs gerealiseerd in combinatie met kinderdagopvang.

In de initiatieffase van het project is gekeken naar passende afschrijvingstermijnen voor zowel het vastgoed als de installaties. Deze vormen immers de basis voor de kapitaal- en exploitatielasten die de gemeente langjarig opneemt in de begroting. Omdat de financiering van beide projectdelen (sport en onderwijs) vanuit separate budgetten wordt gefinancierd, is per projectdeel een investeringskostenopzet gemaakt met bijbehorende kapitaallasten en afschrijftermijnen.
De gehanteerde afschrijvingstermijnen voor het onderwijs zijn 40 jaar voor het vastgoed en 15 jaar voor de installaties, overeenkomstig het vigerende onderwijsbeleid van de gemeente Borne.
Voor het sportgedeelte was geen vergelijkbaar object binnen de gemeente aanwezig. Daarom is het bestaande sportcomplex als referentieobject toegepast. Op basis van de leeftijd van het bouwwerk is de afschrijvingstermijn voor het vastgoed vastgesteld op 50 jaar en voor de installaties 25 jaar.

Deze afschrijvingstermijnen zijn afwijkend van de nieuwe financiële verordening van de gemeente Borne, die per 01-01-2021 rechtsgeldig zal zijn. Deze financiële verordening gaat uit van kortere afschrijvingstermijnen inzake al het gemeentelijke vastgoed van de gemeente Borne, namelijk 40 jaar voor het vastgoed en 15 jaar voor technische installaties.

Vraagstelling

Vanwege de afwijking in de gehanteerde afschrijvingstermijnen voor het sportdeel van 't Wooldrik en de meest recente financiële verordening van de gemeente Borne, wordt antwoord gezocht op de volgende vraagstelling:

- Wat zijn verantwoorde/realistische afschrijvingstermijnen?
- In hoeverre is het wijs de afschrijvingstermijnen te specificeren op elementniveau?
- Wat zijn de positieve effecten van de voorgestelde termijnen 50/25 en 40/15?
- Welke negatieve effecten zijn er en/of zijn er risico's waarmee rekening gehouden dient te worden (50/25 en 40/15)?

Beschikbare documenten

De volgende documenten zijn voor zover mogelijk meegenomen in deze analyse:

1. 18int04146 College Wooldrik.pdf
2. Bijlage 10 – Investeringsanalyse 't Wooldrik.pdf d.d. 11-okt-2018
3. Doorrekening project t Wooldrik.xlsx
4. Projectvoorstel 't Wooldrik is meer dan alleen een sportpark dec 2018 (18int04146) d.d. dec-2018

Beantwoording vraagstelling

Op basis van de achtergrondinformatie, de ontvangen documenten en de projectkenmerken is hieronder beknopt en expliciet antwoord gegeven op de vraagstelling. Hierbij is eventueel aanvullende referentie-informatie meegenomen, waarop het antwoord is gebaseerd.

- **Wat zijn verantwoorde/realistische afschrijvingstermijnen?**

Op basis van de projectkenmerken, type opdrachtgever/gebouweigenaar en projectervaring is redelijk accuraat af te leiden welke afschrijvingstermijnen het vaakst gehanteerd worden. Echter onafhankelijk van deze factoren zijn de volgende afschrijvingstermijnen reëel te noemen op hoog abstractieniveau:

Categorie	**Afschrijvingstermijn (in jaren)**
Gebouwen permanent	30-50
Gebouwen semi-permanent	20
Grote verbouwingen (levensduur verlengend)	20-25
Kleine verbouwingen	15
Installaties	15-20
Inboedel	10
Infra riolering	60-70
Infra bestrating	30

Grond	0

Op het lager abstractieniveau zien de afschrijvingstermijnen als volgt uit:

Categorie	**Afschrijvingstermijn (in jaren)**
Gebouwen permanent	
- Onderwijsfunctie	40-45
- Sportfunctie (sportzalen/hallen)	40
- Sportfunctie (zwembaden)	30
- Woonfunctie	50
- …	
Installaties	
- Alarminstallatie (brand, inbraak e.d.)	15
- Automatische brandblusinstallatie	15-20
- Liftinstallatie	25
- Sanitair	20
- Ventilatie en verwarming (airco)	15
- Verlichting (incl. bedrading)	20
- Waterleiding e.d.	40
- …	

> In hoeverre is het wijs de afschrijvingstermijnen te specificeren op elementniveau?

U kunt ervoor kiezen om niet op categorie maar op basis van het element/component de afschrijvingstermijnen te bepalen. Met het toepassen van de componentenbenadering wordt bewerkstelligd dat activa die naar aard en gebruik gelijksoortig zijn op dezelfde grondslag worden gewaardeerd en behandeld. U krijgt hierdoor een realistischer beeld van de afschrijvingen op basis van het element. Echter de kans is vrijwel zeker dat de jaarlijkse lasten hierdoor sterk zullen fluctueren.

Het is daarom verstandig om de afschrijvingstermijnen tot een bepaald abstractieniveau te specificeren, waardoor het beeld realistischer wordt, echter de lasten minder complex en fluctuerend.

> Wat zijn de positieve effecten van de voorgestelde termijnen 50/25 en 40/15?

Het voordeel van een afschrijvingstermijn van 50/25 is dat de jaarlijkse lasten aanzienlijk lager liggen. Concreet verdeel je de totale last over meer jaren. De ‘belasting’ op de begroting is hierdoor lager voor de gemeente Borne.

Aan de andere kant is het voordeel van een 40/15 variant, dat je weer eerder instaat bent om een nieuwe investering te doen. De afschrijving eindigt hierdoor 10 jaar eerder dan de voorgaande variant. Daarnaast is een kortere termijn voordeliger aangaande de winst. Deze optie drukt de winst meer met hogere afschrijvingen per jaar.

- **Welke negatieve effecten zijn er en/of zijn er risico's waarmee rekening gehouden dient te worden (50/25 en 40/15)?**

Naast de voordelen van beide afschrijvingstermijnen, zijn er ook nadelen/risico's per variant.
Bij een langere afschrijvingstermijn wordt het belang van goed onderhoud als maar groter. Indient het onderhoud niet goed in uitvoering komt, is het risico dat het einde van de afschrijvingstermijn van 50/25 niet wordt behaald. Een grote investering is dan benodigd voordat deze termijn is verlopen. Het bijbehorende nadeel daarvan is een dubbele afschrijving, van zowel de oude als de nieuwe investering.

Een ander belangrijk aandachtspunt (=risico) van een langere afschrijvingstermijn zijn de planmatige onderhoudskosten/reserveringen. Op basis van de vele ervaring die wij hebben opgedaan bij conditiemetingen en opstellen van Meerjarenonderhoudsplannen is dat de onderhoudskosten en benodigde reserveringen vaak exponentieel toenemen richting het einde van de technische levensduur van een element. De meeste onderhoudskosten zitten doorgaans in de tweede helft van de technische levensduur van bouw- en installatiedelen. Dit betekent ook dat de kans hoger wordt op niet geplande investeringen, door het technisch 'falen' van de nieuwe activa.

Zoals eerder aangegeven is een belangrijk nadeel van de 40/15 variant, dat de afschrijvingen aanzienlijk zullen stijgen. Dit kan er wellicht voor zorgen dat het project onbetaalbaar wordt. Een bijkomend voordeel is wel dat het planmatig onderhoud, met name de piekkosten, worden voorkomen door tijdig te herinvesteren. Niet te vergeten dat vanuit de circulaire gedachte een bouwwerk meer 'oplevert' bij hergebruik voor de volgende investering. Deze beredenering is verder niet meegenomen in de investeringsanalyse en deze notitie.

Conclusie

Al met al blijkt uit de voorgaande analyse dat beide afschrijvingstermijnen van 50/25 en 40/15 voor- en nadelen hebben. Op basis van de meest gebruikte afschrijvingstermijnen van subelementen (zoals sanitair), kunt u zien dat elk element met unieke eigenschappen over andere termijnen beschikt. Deze termijnen zijn niet altijd gelijk aan de technische levensduur. Deze levensduur wordt voor een essentieel deel bepaald door het gebruik en het onderhoud. Echter zijn deze afschrijvingstermijnen in het voortraject een goede indicator van de levensduur.

Gebaseerd op het voorgenomen project en de bijbehorende karakteristieken is een afschrijvingstermijn van 40/15 geschikter dan wel reëler. Daarnaast adviseren wij om deze afschrijvingstermijnen nader te specificeren per element en lineair af te schrijven.