

VRAAG over uitstel ingebruikname Ambla:

Ondanks dat er eind van het jaar een compleet overzicht komt van de Ambla, heb ik nu op zowel de schriftelijk gestelde vraag, als in twee termijnen mondeling gesteld aan de portefeuillehouder, géén antwoord gehad op onderstaande, d.w.z. hoeveel we concreet missen aan huurinkomsten.

Ik zou graag alsnog voor de behandeling van de begroting een duidelijk antwoord willen. De berekening is niet moeilijk, 3 maanden x 44 verhuurobjecten tegen de huidige NHC = €, min een besparing van beheer = €, -.

Deze derving van inkomsten is een tegenvaller voor de begroting die we nu al kunnen vaststellen en daarmee vind ik, dat deze in de vijfde begrotingswijziging opgenomen hoort te worden.

Ik zou graag ook 'het contract willen ontvangen', dat met Liander is afgesloten. Voor de aansluiting van een stroomvoorziening, doe je een 'aanvraag', die vervolgens 'schriftelijk' wordt bevestigd en waaruit een 'contract' voortkomt tussen afnemer en energieleverancier. Volgens de Elektriciteitswet (art. 23 lid 3.) moet vanaf de aanvraag, onder normale omstandigheden binnen 18 weken na het indienen van een verzoek tot aansluiting bij de netbeheerder is ingediend.

De portefeuillehouder, zei, dat alles via mondelinge afspraken tot stand is gekomen en er geen schriftelijke bevestiging is. Dat lijkt mij sterk. Maar ook 'mondelinge afspraken', zijn rechtsgeldig. En 'wat zijn dan die mondelinge afspraken'?

Als de 18 weken niet zijn gehaald, dan is Liander 'in gebreke te stellen' en kan via de civiel rechter een schadeclaim worden ingediend. En wat is de schade? De derving van huurinkomsten..... Dus in mijn ogen, is er wel degelijk een claim in te dienen.

Zoals gezegd, ontvang ik graag de antwoorden voor behandeling van de begroting in de Raadsvergadering.

ANTWOORD:

U krijgt hierbij de reactie van het college op uw stellingen (die hebben we even op een rij gezet, zodat de zaak voor ons een begrijpelijke structuur krijgt). Ook de twee meer concrete vragen die u stelt (wat waren de afspraken en wat is de schade) worden daarmee behandeld.

1. Het toegezegde 'overzicht begroting' Ambla

U stelt dat er een compleet overzicht komt van de Ambla, maar dat heeft het college niet toegezegd. Het college heeft toegezegd een overzicht van de stand van het investeringskrediet voor het einde van 2024 (in de gemeentebegroting is uitgegaan van oplevering van de investering voor einde 2024). Dat gaat dus alleen over de investeringsuitgaven en niet over de exploitatiebegroting die onderdeel is van de gemeentebegroting, onderdeel GWA, voor een langjarige periode (in de gemeentebegroting is vanaf 1-7-2024 rekening gehouden met mogelijke inkomsten en uitgaven).

2. De 5^e begrotingswijziging, of toch de slotwijziging

U stelt dat de 5^e begrotingswijziging exploitatieverschillen in het boekjaar 2024 moet bevatten. Maar dat is niet de bedoeling van het college geweest voor deze voorgestelde begrotingswijziging. Deze begrotingswijziging is door het college bedoeld om belangrijke effecten voor het boekjaar 2025 mee te nemen, zoals die in de begroting 2025-2028 gaan landen. Vandaar dat de nadruk lag op indexeringen en subsidieplafonds in de meerjarenraming.

Voor het einde van het jaar (raad van december) komt het college nog met de traditionele 'slotwijziging' op het begrotingsjaar 2024. Het ligt voor de hand dat het college daar beoordeelt of er significantie verschillen zijn in de exploitatie van het GWA. Het is maar de vraag of het later opleveren van Ambla een wijziging vereist, er zijn namelijk meerdere exploitatieverschillen in de loop van het jaar (wettelijke huuraanpassing, onderhoud ed.) voor (alle) huurwoningen van GWA.

De begroting 2024 is al opgesteld in augustus 2023, op dat moment is nog uitgegaan van een mogelijke exploitatiestart Ambla vanaf juli 2024 (dat wordt nu naar verwachting week 50).

In de begroting (GWA) is voor Ambla toen uitgegaan van (huur)inkomsten in 2024 van €226.008 en van exploitatielasten van €85.793 (hierin zijn kapitaallasten dus niet meegenomen).

Hoewel dit een positief exploitatiesaldo van €140.000 oplevert in de eerdere raming van de gemeentebegroting, hoeft de begroting hiervoor echter niet te worden aangepast, want de 'activiteit' GWA is neutraal in onze begroting opgenomen. Als het saldo van GWA iets ongunstiger uitkomt, wordt er een lager bedrag toegevoegd aan de reserve GWA. Dit kan uiteraard wel aanleiding zijn (als er geen andere tegengestelde effecten zijn binnen de ramingen GWA) om bij de slotwijziging dit mee te nemen. Zo nodig zal het college dit voorstellen, waarbij ook het wel of niet voor eind 2024 'opleveren' (wat tot een start van kapitaallasten leidt) nog een rol speelt.

3. De 'manieren van kijken' naar derving van inkomsten en vermeden uitgaven

Het is uiteraard waar dat het uitstel van verhuizing als gevolg van de planning gereed komen stroomaansluiting tot een latere opbrengstenstroom leidt. Als ondernemer kun je dan stellen dat je inkomsten derft, echter de gemeente exploiteert hier een verliesgevend maatschappelijk vastgoed, met een vastgestelde boekhoudkundige levensduur.

Het is dus, wat het college betreft, niet zo eenduidig te bepalen wat het financiële effect van uitstel is. Je zou kunnen stellen dat, nu de exploitatietermijn alleen verschuift en alle kosten binnen het beschikbare investeringskrediet vallen, er 'niks aan de hand is'.

Je zou ook kunnen stellen dat, nu er in de begroting van 2024 van GWA een positief saldo was geraamd van € 140.000 er dus een verlies is van € 140.000 in 2024.

En dan zou je nog de huur voor de uitstelperiode kunnen berekenen -al of niet onder aftrek van een aanname van vermeden kosten, zoals u voorstaat. Dit laatste is ook al niet simpel, omdat voor minimaal 24 appartementen een schriftelijke (door de raad meegewogen in de besluitvorming) afspraak met KwadrantGroep bestaat tot huur (die huur gaat overigens volgens in de stuurgroep gemaakte afspraken pas in zodra de stroomaansluiting is gerealiseerd en het gebouw ook verder gebruiksklaar is). En de overige appartementen (maximaal 20) worden door GWA verhuurd aan huurders (daarbij is de inkomstenstroom mede afhankelijk van het inkomen van de huurders). Ook is de 'verhuisdatum' (van half november naar half januari) met meer weken uitgesteld dan de oplevering van de stroomaansluiting.

Voor een eenvoudige berekening van het 'theoretische' derven van inkomsten, waar u om vraagt, zouden we daarom hanteren vijf weken uitstel (de vertraging van de stroomaansluiting) voor 44 appartementen volgens het huurprijsbeleid GWA zoals door college vastgesteld (voor Ambla: 72,5% max. redelijk, door college op 16 juli 2024 vastgesteld op €812 per unit per maand).

De som: $1,25 * 44 * 812 = € 44.660$.

Het is kortom nog niet zo eenvoudig om tot een 'claimbaar bedrag' te komen. En dan is er nog de vraag of claimen kansrijk is en of we dat moeten willen. Daarover bij punt 4 meer.

4. Het niet bestaande contract met Liander

U stelt dat er een contract is met de netbeheerder en dat die verplicht is aansluitingen te leveren binnen 18 weken en dat je anders schade kunt claimen. Maar u stelt ook zelf al dat dit geldt onder 'normale omstandigheden'.

In ons contact met de netbeheerder over Ambla is vanaf het allereerste begin duidelijk geweest dat we niet te maken hadden en hebben met 'normale omstandigheden'. De eerste keer dat met Liander contact werd opgenomen over ons voorgenomen project 'De Nieuwe Stelp' was de reactie klip en klaar: op Ameland is netcongestie, aansluiten van een groot gebouw is de komende jaren niet aan de orde, het is niet mogelijk.

Vervolgens heeft het college een dringend beroep gedaan op de netbeheerder, vanwege het groot maatschappelijk belang van het project voor de ouderenzorg, een leven lang op Ameland.

Daarop heeft de netbeheer toegestemd in een beperkte aansluiting, met medenemen van de bestaande aansluiting De Stelp, via de vorm van een project van 'samen op zoek naar wat mogelijk is'. Op verzoek is dat schriftelijk bekrachtigd halverwege 2023, maar zonder schriftelijke vastlegging van een deadline of een concrete uitvoeringsvariant, het bleef 'in goed overleg tussen de wederzijdse projectleiders'. De schriftelijke aanbieding, die door de gemeente is bevestigd, treft u als bijlage. Het is relevant om daarbij op te merken dat zelfs voor deze 'beperkte' aansluiting het net nog moest worden aangepast en dat Liander dit dus heeft moeten realiseren voor dit project. Daarbij is Liander geconfronteerd met een kwaliteitsissue met de betreffende transformatorserie bij hun leverancier, wat de directe aanleiding is voor het uitstel. NB: bij de netbeheerders heerst generiek een schaarste aan

materieel en mensen. Dit beperkt de mogelijkheden tot “snel schakelen” bij de netbeheerder. Vanaf het begin van het proces Ambla is dus duidelijk geweest dat de stroomaansluiting kritisch was in onze planning, en daar is in goed overleg met de netbeheerder naar oplossingen gezocht om dit voor de gemeenschap maatschappelijke project toch doorgang te laten vinden door middel van een specifieke stroomoplossing (dus niet een enkele traditionele aansluiting) en er is hard gewerkt aan een zo snel mogelijke oplevering, liefst begin Q3 (week 27). Tot de zomer was de verwachting (de mondelinge afspraak) dat rond week 40 de uiteindelijk afgesproken wijze van aansluiting gereed zou zijn. Dat het op het laatst toch nog mis ging met deze planning en dat dit nu week 45 wordt (waarna tot week 50 onze eigen werkplanning kan worden afgerond), is natuurlijk zuur en vervelend, maar de waarheid is dat er nooit een harde haalbare planningsafspraken tot stand is gekomen en dat Liander altijd ‘onder voorbehoud’ (van beschikbaarheid materialen en menskracht) heeft gecommuniceerd. Inmiddels is en wordt met man en macht gewerkt om het überhaupt voor elkaar te krijgen en is de verwachting dat week 45 wordt gehaald.

5. Juridiseren of samenwerken, wat is de oplossing voor stroom in tijden van congestie?

Het college geeft u het advies mee: laten we de goede samenwerking met de netbeheerder koesteren en dit proces afmaken en het gebouw in gebruik nemen. Ook de netbeheerder heeft extra inzet gepleegd en kosten gemaakt om dit (buiten kaders en planning voor hen) mogelijk te maken. Het college ziet geen meerwaarde in het claimen van geld bij een goede samenwerkingspartner, die bovendien niks had beloofd en gewaarschuwd had dat het eigenlijk niet kon. Het college doet zijn best om het gebouw gebruiksklaar te krijgen voor de gebruikers en dat staat voorop, ook voor de netbeheerder.

Bijlage 1: ‘offerte Liander’ zoals die als startpunt is gebruikt voor ‘overleg projectleider(s)’.