

Antwoorden op vervolg (deel 3) technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 17 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

Op 17 januari 2019 zijn er voor de tweede keer vervolgvragen gesteld naar aanleiding van de beantwoording op 15 januari 2019 van vervolgvragen die op 11 januari 2019 zijn gesteld.

De initiële beantwoording heeft op 11 januari jl. plaatsgevonden van de vragen die op 4 januari 2019 zijn gesteld:

Meer Specifiek:

In de kaders zijn de vervolgvragen en – antwoorden opgenomen van respectievelijk 17 en 21 januari 2019.

6. Kunt u uitgebreid, met een rekenvoorbeeld, beschrijven van start tot finish, wat de financiële consequenties in termen van jaarlijkse exploitatie- en afschrijvingskosten zijn voor gemeente en eindgebruiker ingeval van het instappen in deze systematiek?

Graag vergelijken met de huidige situatie. Graag daarbij in de bestaande situatie uitgaan van het natuurlijke moment van groot onderhoud waarbij normale energiebesparingsmaatregelen worden genomen.

U kunt in het voorbeeld uitgaan van een schoolgebouw met een X waarde die u zelf mag invullen.

Antwoord:

We verwijzen naar de volgende bijlagen (pdf):

- *Voorbeeld rekenmodel Corporatie ABC – deel 1 t/m 3.*

11 januari 2019:

Vraag is niet beantwoord.

Graag uitgewerkt rekenvoorbeeld, waaruit alle financiële verplichtingen voor betrokkenen voor de hele looptijd blijken:

Antwoord 15 januari 2019: *Uit de nieuwe "bijlage bij antwoord op vraag 6 voorbeeld corporatie berekening" blijkt dat de huidige huur die de gemeente aan de corporatie betaalt vervangen wordt door een substantieel lagere canon verplichting. De bij de verduurzaming behorende energiebesparing is ook opgenomen in de tabel. Daarnaast zal het vastgoed aan het eind van de erfpachtovereenkomst kosteloos naar de gemeente gaan. In deze casus was de afspraak dat de corporatie de opbrengst van € 5,5 miljoen zal inzetten voor de bouw van energie neutrale sociale woningen.*

17 januari 2019:

Verder heb ik wat betreft de vraag om een rekenvoorbeeld uit te werken nog niet een begin van transparantie gezien laat staan dat ik tevreden ben met dit lijstje.

Graag een onderbouwing, duidelijkheid wie welke component aan wie betaalt, onderbouwing van de huidige huur (waar is dat op gebaseerd) en wie die aan wie betaalt, onderbouwing van de componenten van de canon, onderbouwing van de besparing etc etc. Ik wil graag een fatsoenlijk voorbeeld met vergelijkbare grootheden, en helderheid omtrent die grootheden.

U gaat mij niet wijsmaken dat als ik nu bijvoorbeeld 1000€ huur betaal en ik zet een handtekening bij het kruisje, dat ik een verbouwde toko krijg tegen lagere huur. Dat is uitermate ongeloofwaardig.

Antwoorden op vervolg (deel 3) technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 17 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

Antwoord:

Ik wil u helemaal niets "wijsmaken" (in de negatieve zin), maar ik probeer u wel iets uit te leggen, namelijk het volgende:

Een gemeente bezit een object waarvan de kosten uit verschillende componenten bestaan. Naast financieringslasten (zoals afschrijving en rente), ook uit onderhoudskosten, energiekosten en dergelijke. Ter vergelijking worden de bestaande kosten die voortvloeien uit het feit dat je eigenaar bent en gebruiker, vergeleken met een nieuwe situatie waarin allerlei investeringen hebben plaatsgevonden die uiteindelijk over een periode van 15 tot 30 jaar een voordelig financieel effect hebben. Maar daarnaast dragen ze ook bij – en dat is misschien nog wel belangrijker – aan meerdere de volgende ESG doelen en dat wordt zo veel als mogelijk ook gemeten en gemonitord gedurende de looptijd:

- CO₂ reductie
- Ziekteverzuim omlaag
- Leerprestaties omhoog
- Frisse scholen
- Werkplek concept
- Ontzorging (capaciteit, werkdruk en kennis)
- Voorbeeldfunctie

In bijgaand voorbeeld geven we in details aan hoe de geldstromen lopen bij de stichtingskosten (wie krijgt wat), zie bijlage "20190118 STIKO tbv Provincie Noord-Brabant"

Ten overvloede wil ik nog aangeven dat de gemeente te allen tijde verantwoordelijk is voor de afweging hoe zij wil verduurzamen en om voor dit concept "Bewust Investeren" te kiezen. Wij willen en hebben daar geen invloed op.

8. Hoeveel geld per deelproject strijkt Bewust Investeren op en hoeveel geld strijken de individuele eigenaren Hoevers en Dros op?

Antwoord:

Naast de structurele vergoedingen die Bewust Investeren BV per deelproject in rekening brengt (zie pagina 8 en 9 van bijlage "Vergoedingen Bewust Investeren"), worden er ook initiële vergoedingen in rekening gebracht. Deze zijn aangegeven in de "voorbeeld rekenmodellen", die al eerder zijn aangegeven.

De heren Hoevers en Dros houden zich aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

11 januari 2019:

Ongetwijfeld zullen de WNT normen worden aangehouden wat betreft de salariering. Dat neemt echter niet weg dat hun bv ook winst maakt, en die kan uitkeren aan de bestuurders, de onderliggende bv's van resp Dros en Hovers.

Graag dus een concreet antwoord op de vraag hoeveel geld de heren Hoevers en Dros opstrijken in dit verdienmodel.

Antwoord 15 januari 2019: *Het inkomen is afhankelijk van het aantal gemeenten dat mee zal doen aan dit concept. Maar de heren Hoevers en Dros zullen uiteindelijk nooit meer verdienen dan de maximale WNT – norm.*

Antwoorden op vervolg (deel 3) technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 17 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

17 januari 2019:

aub ingaan op mijn vraag zonder ontwijken. Behalve salaris met WNT norm, hoeveel ontvangen de heren persoonlijk danwel hoeveel ontvangen hun bestuurder-bv's.

Antwoord:

De beloning van werknemers van de andere private partijen die aan de verduurzaming werken (adviseurs, architecten, constructeurs, bouwfysici, aannemers of installateurs) is in principe niet aan de provincie. Bewust Investeren wil vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid de beloning (zowel loon als winstuitkeringen) maximaliseren op de WNT-norm. De provincie gaat ervan uit dat deze gemaakte afspraak zal worden nagekomen.

17. Totaal beslag is 300m€ voor geheel Nederland. Volgens het stuk investeert de provincie in de Brabantse projecten 20% van het investeringsvolume. Met andere woorden: alleen als het **volledig** beschikbare investeringsvolume in Brabant wordt geïnvesteerd en nergens anders, dan is de bijdrage van Brabant 75m€. Graag een helder, volledig en to the point antwoord op de vraag waarom er 100m€ vrijgave van PS nodig is terwijl in het onwaarschijnlijke geval dat enkel in Brabant dergelijke projecten gaan lopen, er maximaal 75m€ nodig is?

Antwoord:

€ 300 miljoen is een budget vanuit BNG en NN Group dat beschikbaar is gesteld. Na de € 300 miljoen evalueren alle deelnemers, waaronder BNG, NN Group en provincie of er extra budget beschikbaar wordt gesteld. Nieuwe investeerders, zoals bijvoorbeeld Nederlandse pensioenfondsen, hebben ook interesse om in dit product te investeren waardoor het totale investeringsbudget groter zal worden. Hierdoor kan het totale beschikbare budget groeien tot ruim boven de € 500 miljoen, waardoor de provinciale deelname van 20% van het investeringsvolume geen bottleneck zal zijn.

11 januari 2019:

vraag is niet beantwoord. U komt hier opeens met nieuwe, niet in het stuk genoemde informatie. Daar kan ik niets mee, dat is giswerk. Graag fatsoenlijke onderbouwing en uitleg.

Antwoord 15 januari 2019:

De beantwoording van alle vragen geven nieuwe informatie die niet in het stuk zijn opgenomen. Dat is de essentie van het beantwoorden van de vragen. In geen enkel antwoord verwijs ik naar het stuk. Het antwoord dat op 11 januari 2019 is geformuleerd (zie hierboven) is het antwoord op uw vraag.

17 januari 2019:

Laat ik eens beginnen met uw reactie op vervolgvraag 17 waarin ik signaleer dat u opeens met wezenlijk nieuwe informatie komt over het investeringsvolume en de betrokken deelnemers: "de beantwoording van alle vragen geven nieuwe informatie die niet in het stuk zijn opgenomen".

Laat ik eerst en vooral duidelijk maken dat het de plicht van GS is om pro-actief informatie te verschaffen aan PS. Als GS meent om 100 miljoen euro weg te zetten alsof het monopolie-geld is en dat af te moeten doen in een stuk van een paar kantjes zonder heldere business case, zonder verdere toelichting, met het grootste gemak documenten als vertrouwelijk bestempelen en technische vragen ontwijkend en summier beantwoordend, dan vind ik daar nogal iets van. U zult begrijpen dat een dergelijke reactie daarbij niet helpt.

Antwoorden op vervolg (deel 3) technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 17 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

Ik zou dus ook graag willen weten waarom we maar een deel van het verhaal te horen krijgen wat betreft het investeringsvolume? Waarom, als de uitleg zo simpel is als dat er nog meer met (institutionele) beleggers staan te popelen iom geld te storten wat maaktr dat het investeringsvolume 500 miljoen is, is dat niet in het statenvoorstel opgenomen?

En dan staat nog steeds de vraag open: als Brabant enkel in Brabantse projecten voor 20% investeert, hoe kom je dan met een landelijk beslag van 500 miljoen aan die Brabantse 100 miljoen? Zijn er dús géén projecten buiten Brabant? Hoe kan dat? Wat zit daarachter?

Algemeen:

Met excuses dat u mijn antwoord zo heeft geïnterpreteerd, maar ik doe mijn best u zo goed en volledig mogelijk te informeren en uw antwoorden zo goed mogelijk te beantwoorden. In sommige opzichten zal het aan u voorgelegde Statenvoorstel 87/18 niet alle antwoorden geven op door u gestelde vragen. In dat geval geef ik u "nieuwe" informatie.

Antwoord:

Op dit moment hebben BNG Bank en NN Group samen EUR 300 MM beschikbaar gesteld voor het investeren in ESG erfpacht leningen. Dit is contractueel vastgelegd. Er is concrete belangstelling van een aantal Nederlandse pensioenfondsen om ook te investeren in deze propositie. Dit bevindt zich in de verkennende fase, waarin er nog geen contractuele afspraken gemaakt zijn.

Het totale volume projecten moet in de loop der tijd groeien en daarom is het goed te benadrukken dat het budget van EUR 100 MM van de provincie per project wordt aangewend. Zolang er geen projecten in Brabant gedaan worden zal het geld bij de provincie op de rekening blijven staan. Het door de provincie geïnvesteerde bedrag groeit mee met het volume aan transacties in Brabant. Projecten kunnen door heel Nederland plaatsvinden, maar voor de provincie wordt er voor 20% geparticipeerd in projecten in de provincie Noord-Brabant.

Ter illustratie is een rekenvoorbeeld als bijlage toegevoegd.

11 januari 2019:

22. Volgens de documentatie en de voorbeelden gaan er behalve grote bedragen met veel nullen soortgelijke bedragen met veel nullen naar Allen en Ovary en BDO. Hoe zit het met gedrag t.a.v. de WNT norm van de organisaties?

Antwoord:

Dit is geen technische vraag.

17 januari 2019:

Vraag 22 is niet beantwoord. Ik weet zeker als ik deze vraag in de PS vergadering stel, ik dan te horen krijg dat het een technische vraag is. Gaat u aub in op de vraag, waarbij u mijn omschrijving om te vermijden dat ik iets uit dan nog vertrouwelijke stukken noem (die niet meer vertrouwelijk zijn) dus kunt lezen als de genoemde bedragen zoals in de bijlage over het verdienmodel.

Antwoord:

De beloning van werknemers van de andere private partijen die aan de verduurzaming werken (adviseurs, architecten, constructeurs, bouwfysici, aannemers of installateurs) is in principe niet aan de provincie. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanbestedingstraject en zij kan in het

Antwoorden op vervolg (deel 3) technische vragen gesteld door mevrouw P. van der Kammen op 17 januari 2019 inzake Statenvoorstel 87/18A

Programma van Eisen randvoorwaarden stellen. De provincie speelt hier geen rol in en dat wil zij ook niet.

Globaal budget (initiatief fase):

Totale stichtingskosten	%	€
1 Grondkosten	0,1%	15.500
2 Bouwkosten	80,9%	20.000.000
3 Honoraria	11,8%	2.914.508
4 Bijkomende kosten	1,6%	401.358
5 Onvoorzien	4,6%	1.145.725
6 Rente en financieringskosten	1,0%	239.007
7 Inrichtingskosten	0,0%	0
Totale stichtingskosten	100%	24.716.099

Stichtingskosten

<u>1 Grondkosten</u>	€
Grondprijs (ex btw)	0
Milieu onderzoek	3.000
Sonderingen	7.500
Overdracht en notaris	5.000
	<hr/>
Totale grondkosten	15.500

<u>2 Bouwkosten</u>	€
Aanneemsom Kantoor, inclusief:	20.000.000
Additionele duurzaamheidsmaatregelen:	
WKO	
Micro WKK i.c.m. absorptiekoelmachine	
PV-cellen	
Warmteopslag sprinklerbuffer	
Hemelwaterbuffer i.c.m. daktuinbevloeiing	
Leemstuc	
Koel- & verwarmingsplafonds	
HF & daglichtafhankelijke verlichting	
Zonwerend glas	
2 fase plafonds	
	<hr/>
Totale bouwkosten	20.000.000

<u>3 Honoraria</u>				€
Architect			5,29%	1.058.000
Binnenhuis architect				75.000
Artist impression				10.000
Maquette	excl.			0
Procesmanager				355.000
Projectleider	156	weken	25%	195.000
Constructeur				220.000
W&E adviseur				125.000
Bouwkostenmanager			0,50%	36.104
Directievoering	22	mnds	25%	119.166
Bouwtoezicht	18	mnds	50%	146.239
Bouwfysicus				50.000
Oprichtingskosten Stichting:				
- Notaris				75.000
- Fiscalist				75.000
- Bewust Investeren				375.000
				<hr/>
Totaal honoraria				2.914.508
 <u>4 Bijkomende kosten</u>				€
Bestemmingsplanwijziging				0
Bouwvergunningsleges				301.358
Aansluitkosten gas, water, elektra				100.000
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen				0
				<hr/>
Totale bijkomende kosten				401.358
 <u>5 Onvoorzien</u>				€
Onvoorzien voorbereiding		5,0%		145.725
Onvoorzien uitvoering		5,0%		1.000.000
				<hr/>
Totaal onvoorzien				1.145.725
 <u>6 Rente en financieringskosten</u>				€
Renteverlies grond (afname grond = start bouw)				0
Renteverlies honoraria				43.718
Renteverlies bouw				163.181
Renteverlies bijkomende kosten				32.109
				<hr/>
Totale financieringskosten				239.007

<u>7 Inrichtingskosten</u>	€
Exclusief	-
	<hr/>
Totale inrichtingskosten	0
	=====
Totale stichtingskosten	24.716.099

Uitgangspunten:

m2-analyse kantoor

Dakopbouw	300	m2	
Begane grond	2.425	m2	
Verdiepingen	7.275	m2	
	<hr/>		
Bruto vloeroppervlak	10.000	m2	
Aantal lagen	4		
Bruto verdiepingshoogte	3,80	m	
Gesloten geveleppervlak	4.401	m2	60%
Open geveleppervlak	2.267	m2	40%
	<hr/>		<hr/>
Totaal geveleppervlak kantoor	6.669	m2	100%
Gewenste ratio vvo/bvo	82%		
Verhuurbaar vloeroppervlak	8.200	m2	
Totaal bvo	10.000	m2	
Onverhard terrein	1.000	m2	
Bebouwd vloeroppervlak	2.425	m2	
Footprint parkeerkelder (1 laag)	5.750	m2	230 parkeerplaatsen, 1 op 25
	<hr/>		
Terreinoppervlak	9.175	m2	
Percentage bebouwd/totaal	26%		

Planning:

Vorbereiding	20	mnd
Bouwtijd	16	mnd
Aanneemsom Kelder		

Financieel:

Bouwrente	1,00%
-----------	-------