

Bezinning op bouwkosten

Samenvatting

De fractie van het CDA heeft een vijftal scenario's doorgerekend voor mogelijke toekomstige huisvesting van het gemeentelijk apparaat. Vier scenario's volgen een amendement van de raad en een daarover uitgebrachte gemeentelijke rapportage. Het vijfde scenario is een variant die zijn oorsprong vindt in eerdere CDA rapportages. De vijf varianten zijn (kort samengevat):

1. Realisatie Huis der Gemeente in Elst Centraal;
2. Herbouw/nieuwbouw van één gemeentehuis op de huidige locatie in Elst, waarbij alleen de bestaande oudbouw in gerenoveerde staat gehandhaafd wordt;
3. Renovatie van bestaande panden in Elst en Andelst, in combinatie met uitbreiding en nieuwbouw van een aantal gebouwdelen in Elst (waaronder 't Fort);
4. Renovatie van een in omvang beperkte frontoffice op de huidige locatie in Elst en huur van een externe locatie als backoffice;
5. Renovatie van de bestaande panden in hun huidige omvang, waarbij één gebouwdeel in Elst wordt herbouwd ('t Fort).

Alle berekeningen zijn uitgevoerd volgens de systematiek van de netto contante waarde.

Het CDA heeft de gemiddelde bouwprijzen per (vierkante) meter bruto vloer oppervlak door externe partijen laten valideren. Dit betreft ten eerste partijen met aantoonbare ervaring in het uitvoeren van vergelijkbare bouwprojecten. Bovendien is gebruik gemaakt van de expertise van een geaccrediteerde Register Kostenmanager Nederland, een expert in bouwkostencomputaties. Daarmee zijn deze normgetallen gebaseerd op een stevig en onafhankelijk fundament.

Deze uitgangspunten en de gekozen rekensystematiek leiden tot de volgende uitkomsten:

(in Miljoenen EURO's)

Scenario:	1	2	3	4	5
Kostprijs (NCW)	26,6	17,5	13,4	17,3	11,3
Netto toename schuld	23,6	17,1	13,5	3,4	11,2
Huurverplichting o.b.v. 20 jaar	-	-	-	13,9	-

De conclusie van het CDA is dat renovatie van bestaande panden (scenario's 5 en 3) financieel veel voordeliger is dan grootschalige nieuwbouw (scenario's 1 en 2). Deze scenario's hebben de laagste kostprijs op basis van netto contante waarde. Het verschil tussen de netto contante waarde van het duurste scenario 1 en het voordeligste scenario 5 bedraagt ruim € 15 miljoen.

Inleiding

Op datum 18 december 2013 heeft het college van onze gemeente Overbetuwe een memorandum gepubliceerd waarin 4 varianten voor gemeentelijke huisvesting worden vergeleken. Onderdeel van deze vergelijking is een financiële vergelijking. Dit memorandum, voluit "Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting" zal hierna ook worden aangeduid als TGH memo. Bij het TGH memo heeft Royal Haskoning DHV (hierna: Haskoning) een reflectie gevoegd waarin het wordt becommentarieerd.

Voortbordurend op eerdere discussie heeft de CDA fractie eigen, intern bedoelde, berekeningen opgesteld aangaande het zelfde onderwerp. Deze hebben tot een geheel ander financieel beeld geleid dan blijkt uit het TGH memo. Tijdens de raadsbehandeling op 21 januari heeft CDA raadslid mevrouw Versluis hiervan gewag gemaakt en tevens een notitie verstrekt waarin het TGH memo op een aantal punten wordt bekritiseerd. Voor een meerderheid van de aanwezige raadsleden is dit reden geweest om te verzoeken de CDA berekeningen breder te delen.

Namens de CDA fractie hebben Wijnte Hol (CDA fractie) en Johan Peters (CDA bestuur) de nu voorliggende notitie opgesteld met de daarbij behorende berekeningen. Uiteraard zijn de opstellers graag bereid tot het verstrekken van nadere toelichtingen.

Algemeen

In eerdere stukken over dit onderwerp hebben de opstellers betoogd dat het voor verantwoorde conclusies van belang is om een eenduidige en objectieve rekenmethode te kiezen. Dit is de methode van de netto contante waarde (NCW). Hierbij worden gegeven een bepaalde periode (hier 40 jaar) alle daadwerkelijke ontvangsten en uitgaven per jaar teruggerekend naar een waarde per heden, rekening houdend met een rentepercentage.

Ook het college van Overbetuwe heeft ditmaal een NCW berekening opgesteld van de vier scenario's uit het TGH memo, echter, daarbij worden elementen ingebracht die onjuist of voor discussie vatbaar zijn. Hetzij omdat deze methodologisch niet in een NCW berekening voor horen te komen, hetzij omdat de gehanteerde getallen afwijken van hetgeen ons bekend is.

Wij hebben deze notitie daarom zodanig opgebouwd dat wij op beide vormen van discussiepunten ingaan. U kunt als lezer daarom uw eigen conclusies trekken.

Op punten waarmee wij wel instemmen, respectievelijk op dit moment niet over andere informatie beschikken, zullen wij niet ingaan. Onze tijd en onderzoeksmogelijkheden zijn helaas veel beperkter dan die van, bijvoorbeeld, de gemeentelijke organisatie.

Externe validatie

De opstellers beschouwen zichzelf niet als terzake kundig op het gebied van bouwkosten. Alle genoemde getallen zijn ontleend aan opgaven van derden, hetgeen ook in deze notitie het geval is. Wel is duidelijk dat er aanzienlijke verschillen bestaan tussen aannames die het college doet op dit vlak en hetgeen de opstellers aan beschikbare documentatie kunnen ontleenen. We spreken dan over de gemiddelde bouwkosten respectievelijk renovatiekosten per vierkante meter bruto vloer oppervlak (BVO).

De opstellers vinden dit een onbevredigende situatie, aangezien ook de belangrijkste gebruikers van deze notitie hierop zullen stuiten. Het is om deze reden dat de opstellers gevraagd hebben om externe validatie van de gehanteerde kengetallen voor kosten per vierkante meter BVO. Van de volgende partijen hebben wij een opgave gevraagd en ontvangen t.b.v. te hanteren kengetallen:

- Architectenbureau Koper Maassen;
- Aannemersbedrijf "De Combi" Nijmegen B.V.
- Aannemingsbedrijf "Jansen & Van Ralen B.V.

De van hen afkomstige opgaven zijn desgewenst ter inzage beschikbaar. Wij willen onze dank en respect uitspreken voor de wijze waarop zij hier spreekwoordelijk "hun nek uitsteken".

Het is een feit dat partijen onafhankelijk van elkaar ook tot verschillende opgaves komen. Het is zaak deze zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken om tot één richtgetal te komen. Ook hier schoot onze deskundigheid te kort.

Wij hebben daarom de hulp ingeroepen van de heer ing. R. (Roelof) Gaasbeek RKN. Hij is register kostenmanager en werkzaam bij Archisupport B.V., waar hij bouwprojecten calculeert en begeleidt voor bijvoorbeeld architecten, aannemers en woningcorporaties. Zijn expertise ligt derhalve bij uitstek op dit vlak. De heer Gaasbeek heeft ons toestemming gegeven om zijn naam en registratie aan u kenbaar te maken. Wij zijn ook hem bijzonder erkentelijk voor zijn bemoeienis en "Ief".

Daar waar wij ons baseren op de door bovengenoemde partijen aangeleverde informatie zullen wij u dit expliciet kenbaar maken. De rapportage als geheel blijft uiteraard de verantwoordelijkheid van de opstellers namens de CDA fractie.

Iets over huren, frontoffice en backoffice

Een aantal van u heeft opmerkingen gemaakt waarin het huren van kantoorruimte als mogelijk alternatief wordt gezien voor eigendom. Wij zijn het met wethouder Mooij eens dat dit in het algemeen geen voordeliger alternatief is. Immers, een verhuurder zal niet alleen een vergoeding voor het onroerend goed in zijn huurprijs willen verdisconteren, maar ook een vergoeding voor winst en risico wensen.

Een vergoeding voor risico zal hoger zijn naarmate de huurovereenkomst een kortere duur heeft en de alternatieve verhuurmogelijkheden beperkter zijn (incourant onroerend goed). Een kantoorpand wat vooral geschikt is als gemeentehuis is niet per definitie geschikt voor andere doeleinden.

In de markt komt men regelmatig huisvestingsoplossingen tegen die bestaan uit een frontoffice en een backoffice. Daarbij hoort een dienstverleningsconcept, waarbij contacten met derden plaatsvinden in het frontoffice en interne werkzaamheden in het backoffice. Randvoorwaarde is dan het goed kunnen scheiden van de activiteiten en het regelen van de onderlinge communicatielijnen. Een backoffice hoeft niet noodzakelijkerwijze in de nabijheid van het frontoffice gevestigd te worden. Het zou ook in India kunnen staan, op industrieterrein De Aam, of in Andelst.

In economisch perspectief heeft zo'n oplossing alleen zin wanneer het backoffice op een goedkopere locatie gehuisvest kan worden en aldus de dure frontoffice meters beperkter zijn. Het onderbrengen van frontoffice en backoffice op één (dure?) locatie is economisch niet zinvol.

Vier scenario's met een extra

Wij hebben de vier scenario's uit het TGH memo doorgerekend. Daarbij hebben wij telkens per scenario de uitgangspunten uit het TGH memo zichtbaar afgezet tegen de door ons gehanteerde uitgangspunten. Van elk scenario hebben wij aansluitend een netto contante waarde berekening gemaakt.

Gelet op onze eerdere rapportages waarin renovatie van de bestaande panden aan de orde was, hebben wij ook een vijfde scenario uitgewerkt. Dit scenario gaat er kort en goed van uit dat de bestaande panden worden gerenoveerd in de huidige omvang. Nu iedereen het er wel over eens lijkt te zijn dat het als 't Fort bekend staande gebouwdeel van slechte kwaliteit is, gaan ook wij er van uit dat dit gebouwdeel gesloopt en herbouwd moet worden. Het Ambtshuis zal in alle scenario's worden afgestoten, ook in het vijfde scenario, waarbij wij aannemen dat dit in 2017 zal geschieden zodat het beschikbaar blijft voor tijdelijke huisvesting tijdens bouwwerkzaamheden.

De netto contante waarde van elk scenario hebben wij berekend over een periode van 40 jaren op basis van een rekenrente van 4,5 %. Jaarlijks terugkerende huurbedragen worden door ons met 1,5 % per jaar geïndexeerd. Wij gaan er van uit dat alle inkomsten en uitgaven in enig jaar evenredig verspreid zijn over dat jaar (wij maken contant per 30 juni). Voorts gaan wij ervan uit alle bouwactiviteiten gespreid zullen plaatsvinden in de jaren 2015 en 2016 en de voorafgaande kosten in 2014 zullen vallen. Verkoop van de bestaande panden zal vanaf 2017 gerealiseerd worden.

Rekentechniek

In de (NCW) berekeningen zoals deze zijn opgenomen in/bij het TGH memo worden een aantal zaken betrokken of juist weggelaten die deze berekeningen vertroebelen en daardoor de uitkomsten beïnvloeden. Wij zullen deze behandelen.

Bepalend voor de daadwerkelijke kosten van enig scenario zijn slechts de inkomsten en uitgaven die een onlosmakelijk gevolg zijn van dat scenario, alsmede het moment in de tijd waarop deze zich voordoen (in verband met de rente component).

Het geheel van deze vetgedrukte elementen bepaalt de kostprijs (NCW). Alleen dat geheel is van belang voor de vraag welk scenario het voordeligst is.

Hoe deze kostprijs vervolgens in de begroting en rekening van de gemeente terechtkomt, is een kwestie van verdeling en toerekening op basis van afgesproken regeltjes. De diverse posten in begroting en rekening bepalen niet de kostprijs maar ze zijn een gevolg daarvan. Hoe de verdeling en toerekening ook wordt uitgevoerd: een duurder alternatief blijft een duurder alternatief.

Dekkingen

Een bijzonder woord past dan het fenomeen “dekking” of “dekking ten laste van reserves”. De raad kan besluiten (en heeft ook besloten) om een deel van de kosten ten laste van reserves te brengen of op een andere manier te dekken. Daarmee worden deze kosten echter niet minder. Het bedrag (van de reserves of uit de lopende begroting) wat als dekking wordt aangewend, is daarna niet meer beschikbaar voor andere doelen. Dit soort dekkingsmaatregelen dient dan ook volledig buiten de calculaties te blijven. In onze calculaties blijven dan ook buiten beschouwing:

- De reeds beschikbare dekkingsmiddelen uit de bestemmingsreserve ad € 3.900.000 (omgerekend naar € 212.000 per jaar) en de post structurele financiële ruimte in de begroting voor het HdG ad € 445.000 per jaar;
- De stelpost tijdelijke opvang tekort toekomstige dekkingsmiddelen (bedrag wisselt per scenario)

Ter vergelijking: voor de opbrengst van verkoop bestaande panden ligt dit anders. Dat gaat namelijk om daadwerkelijke ontvangsten die onlosmakelijk samenhangen met het gegeven dat deze in bepaalde scenario's beschikbaar komen om te verkopen. Ook voor efficiency-voordelen die daadwerkelijk ontstaan in enig scenario ten opzichte van een ander scenario ligt dit anders. Wel merken wij op dat over de hiermee gemoeide omvang van de bedragen discussie bestaat: daarover later meer.

Afschrijvingen en herinvesteringen

Wat evenmin een rol speelt in de bepaling van een kostprijs is de boekhoudkundige afschrijvingstermijn. Afschrijvingen zijn verdeelafspraken om een investering in jaarmootjes als kosten te boeken. Afschrijvingen zijn dus geen uitgaven (investeringen wel). In de door het college overgelegde berekeningen zijn deze desondanks verwerkt, op een methodologisch onjuiste manier. Dat gebeurt namelijk door het begrip “herinvestering” te introduceren.

Kennelijk bestaat de opvatting dat de gemeentelijke boekhoudregels ertoe moeten leiden dat na de boekhoudkundige afschrijftermijn van investeringen uit hoofde van nieuwbouw (40 jaar) of renovatie (25 jaar) er daadwerkelijk geherinvesteerd wordt in nieuwbouw of renovatie. Daarbij doet de toevallige omstandigheid zich voor dat de NCW berekeningen van het college exact 40 jaren beslaan, waardoor herinvesteringen bij nieuwbouw (in jaar 41) net buiten beschouwing blijven. Het volgende:

- Het is onzin dat boekhoudkundige afspraken bepalen of er daadwerkelijk uitgaven plaats moeten vinden uit hoofde van nieuwbouw of renovatie. Dat wordt bepaald door de staat van een gebouw, de stand van de techniek en de eisen van de organisatie op enig moment;
- Het is een redelijke verwachting dat in een periode van 40 jaren geïnvesteerd zal moeten worden in het up to date houden van elk gebouw, of het nu nieuwbouw of renovatie betreft;
- De netto contante waarde van een herinvestering bij nieuwbouw (scenario 1) na 40 jaar, is te berekenen als volgt: € 19.930.000 maal 40/40^e maal (1/5,816) is ruim € 3,4 miljoen. Dit bedrag in jaar 41 is dus niet verwerkt vanwege de beperking tot exact 40 jaar.

Wij hebben in onze berekeningen op geen enkele wijze rekening gehouden met boekhoudkundige afschrijvingen. De werkelijke uitgaven om een pand up to date te houden in elk scenario zullen elkaar naar onze verwachting benaderen en daarom geen onderscheidende factor zijn (wij ramen in elk scenario € 2,5 miljoen). Alleen in het scenario waarbij een backoffice gehuurd gaat worden is een uitgave met betrekking tot deze backoffice uiteraard voor rekening van de verhuurder. Voor de gemeentelijke frontoffice ramen wij dan € 0,5 miljoen.

Achterblijvende kosten

Wanneer het plan HdG niet doorgaat, dan zullen kosten die vooralsnog zijn gekapitaliseerd, worden afgeboekt. Hiervoor is in het TGH memo een bedrag van € 3.430.000 opgenomen.

Allereerst de voorbereidingskosten.

- Dit zijn enerzijds kosten van ingehuurde adviseurs en anderzijds loonkosten wegens ambtelijke uren van eigen personeel welke zijn toegerekend. Deze toegerekende uren behoren slechts te worden meegenomen in een NCW vergelijking voor zover de betreffende personeelskosten er anders niet waren geweest. Waren deze loonkosten er niet geweest omdat het personeel zonder HdG project ontslagen zou zijn, of niet aangenomen, dan spelen zij terecht een rol in de NCW berekening; en anders niet. Het is ons niet bekend dat deze personele consequenties er zonder HdG zouden zijn geweest;
- Daar komt bij dat het uitstel van het HdG project volgens opgave van het college tot een jaarlijkse rentebesparing heeft geleid van € 580.000. Deze zouden in een vergelijkende berekening van alternatieven eveneens moeten worden toegerekend. Dat is echter niet gebeurd;

- Tot slot zit er in de berekening van het TGH memo een dubbeltelling. Er wordt een tarief voor nieuwbouw gehanteerd van € 2.228 per meter BVO. Dit is gebaseerd op de HdG bouwkosten inclusief voorbereidingskosten. Door in scenario 2 en 3 zowel het tarief ad € 2.228 te hanteren en ook nog eens voorbereidingskosten af te boeken, ontstaat een dubbeltelling. Overigens heeft elk scenario natuurlijk wel zijn eigen voorbereidingskosten: deze ramen wij dan ook afzonderlijk;
- In scenario 1 is er sprake van achterblijvende kosten inzake de boekwaarde van de bestaande panden die moet worden afgeboekt. Die beloopt € circa 1,0 miljoen, maar daar is in het TGH memo geen rekening mee gehouden. Ook dat werkt compenserend.

De afboeking van voorbereidingskosten nemen wij dan ook niet mee: deze is er feitelijk niet dan wel wordt volledig gecompenseerd door andere factoren.

Omtrent legeskosten is min of meer hetzelfde van toepassing. Het mag boekhoudkundig correct zijn dat leges wordt toegerekend, feitelijk is het geen geld wat de gemeente verlaat en speelt dus geen rol in de NCW vergelijking.

Ten behoeve van het HdG is grond verkregen op erfpacht basis voor een bedrag ad € 1.430.000 exclusief Omzetbelasting. In het TGH memo wordt dit volledige bedrag afgeboekt in de alternatieve scenario's. Daarmee wordt er voorbij gegaan aan de reële mogelijkheid dat de betreffende grond een andere bestemming zou kunnen krijgen en aldus zijn waarde realiseren. Of dit de volledige som zal zijn staat niet vast, een nihil waarde achten wij evenmin realistisch, om welke reden wij de helft van het bedrag (€ 715.000) opnemen.

Uitgangspunten voor berekeningen

Naast reken technische opmerkingen hebben wij tevens de uitgangspunten die in de berekeningen zijn verwerkt tegen het licht gehouden. Die worden hierna toegelicht.

Bouwkosten per meter BVO

In het TGH memo wordt gerekend met € 2.228 per meter voor nieuwbouw. Dit gemiddelde is afgeleid van de bouwkosten voor het HdG welke reeds was aanbesteed. Dat is een vrij hoog gemiddelde, maar een feitelijk gegeven. Het is echter niet juist om dit gemiddelde ook zondermeer te projecteren op nieuwbouw van gebouwen of gebouwdelen in de andere scenario's. Dat gaat immers om een ander type bouw in een andere situatie.

Daarbij komt dat de huidige panden in Elst en Andelst beschikken over aanzienlijke kelder ruimtes, die (op zich terecht) worden meegeteld in het beschikbare bruto vloer oppervlak. Met name in een renovatie situatie zullen de kosten per meter BVO voor deze ruimtes aanzienlijk lager zijn en dat drukt het gemiddelde. In Elst betreft dat circa 1.500 meter BVO en in Andelst circa 1.000 meter BVO.

Voor renovatie worden bedragen uit het ruim 10 jaar oude rapport van Haskoning gebruikt, welke zijn geïndexeerd en aangepast met enkele recente bouw/milieu eisen (€ 1.502 per meter BVO). Over dat rapport hebben wij reeds eerder aangegeven dat ook andere bedragen worden vermeld bij andere uitvoeringsvarianten. Wij zullen dat nu niet herhalen: wel kan eenvoudig vastgesteld worden dat de actualiteit van dit rapport, zowel op bouwkundig vlak als prijs/markt technisch, achterhaald is.

Onder verwijzing naar hetgeen eerder in deze rapportage is vermeld, hebben wij de volgende gemiddelde kosten per meter BVO (rekening houdend met kelders!) gehanteerd die door de eerder genoemde externe deskundigen zijn gevalideerd:

- Nieuwbouw: € 1.090 exclusief BTW
- Renovatie: € 957 exclusief BTW

Niet alle nieuwbouw is hetzelfde. In scenario 3 en scenario 5 is er sprake van beperkte nieuwbouw die op - respectievelijk aan- te renoveren bestaande panden wordt gebouwd. In scenario 2 is er feitelijk sprake van één volledig nieuw pand wat aan de Dorpsstraat in Elst zal verrijzen, waarbij dan alleen de oudbouw blijft staan (die wordt gerenoveerd). Dat brengt een ander kostenplaatje met zich mee. Om die reden is voor de nieuwbouw in scenario 2 € 1.590 per meter BVO gecalculeerd.

Overigens hebben wij de nieuwbouw van het HdG in Elst Centraal uiteraard tegen de feitelijke voor dit project gecalculeerde € 2.228 berekend en volgen we daarin dus het TGH memo.

Dekking uit efficiency taakstelling?

Op dit onderwerp zijn wij in het rapport "Om op te bouwen!" uitgebreid ingegaan. Het aangegeven voordeel van € 469.000 per jaar is niet meer dan een ruwe aanname die 3,5 % van de toenmalige personeelskosten betrof (2004). Een daadwerkelijk onderzoek naar functies, taken en personen die dit betreft is nooit uitgevoerd. De baliefunctie in Andelst is ten opzichte van 2005, toen deze raming gemaakt werd, al grotendeels verdwenen waardoor een besparing op dit vlak verwaarloosbaar is.

Een stukje ontstaansgeschiedenis: dit bedrag vloeit voort uit een veronderstelling in de Dagoberth rapportage uit 2005. Wij citeren pagina 23 van Dagoberth: *"De huidige loonsom op basis van 277,6 fte bedraagt € 13,4 miljoen. Wij achten het vanuit diverse perspectieven realistisch dat door een en ander efficiencywinst te behalen is van ongeveer 10 formatieplaatsen, 3,5% van de loonsom. Dit is per jaar € 469.000."* Dagoberth had bij één en ander het volgende geïdentificeerd (wederom pagina 23):

1. Reizen van managers, beleidsmedewerkers en andere medewerkers;
2. Bodes die tweemaal daags op en neer reizen tussen Andelst en Elst;
3. Niet efficiënte publieksopvang (balie) met name in Andelst;
4. Doorontwikkeling naar één centrale balie;
5. Minder facilitaire diensten: centrale postregistratie en verzending, minder servicepunten, centrale archivering en efficiëntere keukenvoorzieningen.

Het is eenvoudig om vast te stellen dat een deel van deze "een en ander" inmiddels al lang is doorgevoerd (balie!) en het daardoor niet meer mogelijk is om hierop te besparen.

Wij zijn van mening dat anno 2014 door "het nieuwe werken" vergelijkbare voordelen ook behaald kunnen worden in een situatie met meerdere werklocaties. Zeker (of vooral) in een frontoffice / backoffice organisatie, waarbij een backoffice natuurlijk ook in Andelst kan staan.

Het is ons bekend dat de “beroemde” € 469.000 inmiddels is omgezet in een taakstelling. Een taakstelling is echter niet hetzelfde als een besparing, en slechts besparingen zouden relevant zijn. Een taakstelling kan immers in elke denkbare situatie worden geformuleerd en dan ook voor elk denkbaar doel worden aangewend. Vanwege het ontbrekende oorzakelijke verband, heeft een taakstelling geen plaats in een vergelijkende berekening.

Het is om deze reden dat wij de efficiency taakstelling niet in onze berekeningen hebben opgenomen. Wij hadden er ook voor kunnen kiezen om ze in elke berekening op te nemen; in beide gevallen is het eindresultaat dat er geen onderscheidende invloed is op de te vergelijken uitkomsten.

Parkeren

Tijdens de raadsvergadering van 21 januari j.l. hebt u de wethouder horen zeggen dat er uitsluitend een verplichting bestaat om (extra) parkeerfaciliteiten te regelen wanneer de bestemming op het pand zou wijzigen. Dat betekent dus dat deze verplichting er niet is wanneer de bestaande panden als gemeentehuis in gebruik blijven, maar dat deze verplichting er wel is wanneer deze panden verkocht worden en een alternatieve bestemming krijgen.

In het TGH memo is met hoge parkeerkosten gerekend waar de bestaande panden als gemeentehuis in gebruik blijven, waarbij zelf in ondergronds parkeren is voorzien. Dat is dus ten onrechte.

Ondergronds parkeren is bovendien een dure oplossing, zeker daar waar er de mogelijkheid bestaat om het welbekende “Land van Tap” als parkeergelegenheid voor de hele Elster binnen”stad” in te richten. De raad heeft aangegeven dat parkeerplaatsen op maaiveld € 5.000 per plek mogen kosten en parkeerplaatsen in een bebouwde omgeving € 25.000. Voor 57 plaatsen is dat € 142.500; voor 50 + 50 plaatsen is dat € 1.375.000. Let wel: dat alles in een situatie waarin er volgens de wethouder geen verplichting bestaat om parkeren te regelen (hetgeen ook logisch is, immers: in de bestaande situatie nu wordt er ook geparkeerd). De miljoenen bedragen in het TGH memo volgen wij dus niet.

Haskoning zegt hierover hetzelfde: *“Ten derde de voor alle scenario’s gelijk getrokken oplossing voor de invulling van de behoefte aan parkeerplaatsen. Dit wellicht als objectief bedoelde kader leidt voor de scenario’s 2...4 tot kostbare oplossingen die bij uitwerking eenvoudiger en daarmee minder kostbaar kunnen worden gerealiseerd.”*

Daar tegenover staat dat met name in scenario 1, waarin het bestaande pand in Elst zal worden afgestoten, de koper daarvan een andere bestemming dan gemeentehuis zal wensen. Dit impliceert dat dan juist wel verplicht in extra parkeerfaciliteiten moet worden voorzien. Een koper zal dit niet voor zijn rekening willen nemen, respectievelijk willen verrekenen met de koopprijs voor het pand. Om die vergelijking fair te kunnen maken, hebben wij hiervoor € 1.375.000 geraamd als extra parkeerlast in scenario 1.

In scenario 1 is voorts het parkeren op eigen terrein en in de P&R aan de orde voor het HdG. Deze kosten zijn in het TGH memo echter niet volledig geraamd. Zo moet de gemeente een tweetal eenmalige bijdragen doen aan de P&R garage (€ 412.759 en € 100.000). Daarnaast zal vanwege het dan ingaande betaalde parkeren, geïnvesteerd moeten worden in flankerend parkeerbeleid: € 27.500 eenmalig en jaarlijks nog eens € 55.000 extra. Deze bedragen zijn in het TGH memo niet genoemd.

Haskoning zegt hierover: *“Daarnaast zijn in scenario 1 reeds aanwezige 75 parkeerplaatsen met een daarvoor noodzakelijk beheerregiem in de omgeving van het Huis der Gemeente voorzien die in het geheel van de verdere afweging van scenario's niet zijn verwerkt.”*

Ontsluiting

Het HdG zal, als het wordt gebouwd, ook moeten worden ontsloten. Er zal dus een verbindingsweg moeten worden aangelegd. Wij nemen aan dat ruwweg de helft van de ter plaatse geprojecteerde weg ziet op specifieke ontsluiting van het HdG. Hiervoor hebben wij derhalve € 200.000 geraamd.

Extra uitgaven in bestaande panden

Door het uitstel van de bouw van het HdG zijn extra investeringen in de bestaande panden noodzakelijk geworden; deze hebben dus maar een tijdelijk nut. Ze zouden niet noodzakelijk zijn wanneer de bestaande panden worden gerenoveerd, aangezien dan direct in een blijvende eindsituatie geïnvesteerd zou kunnen worden. De hiermee gemoeide investeringen, volgens het collegevoorstel van december 2013 te ramen op € 807.000, zijn dan ook door ons als een extra uitgave in scenario 1 verwerkt. In de andere scenario's zijn deze uitgaven niet als extra aan de orde.

Tijdelijke huisvestingskosten

Wij zijn net als het college van mening dat voor € 110 per meter uitstekend kantoorruimte gehuurd kan worden. Dat kan dus ook voor tijdelijke huisvesting een maatstaf zijn.

Allereerst is van belang dat het niet zondermeer noodzakelijk is om in alle gevallen voor tijdelijke huisvesting zorg te dragen. Er zijn inmiddels legio voorbeelden waarbij renovatie plaatsvindt zonder een dergelijke verhuis- ingreep. Er zijn bouwers die daarin zijn gespecialiseerd.

De gemeente beschikt momenteel over 3 panden, waarvan het Ambtshuis feitelijk nauwelijks wordt gebruikt. Het zou een goede strategie zijn om werkzaamheden volgtijdig te laten plaatsvinden en de verkoop van het Ambtshuis enig uitstel te geven, zodat er steeds 2 eigen panden beschikbaar zijn voor tijdelijke huisvesting. Ruimte die dan nog tekort wordt gekomen, kan worden bij gehuurd.

In een maximaal scenario zou er circa 3.000 meter BVO moeten worden bij gehuurd. De oudbouw en kantoren in Elst (exclusief kelders) beslaan 3.026 meter en 't Fort in Elst beslaat 904 meter, zodat 3.930 meter resulteert. Hiervan kan 955 meter worden opgevangen in het Ambtshuis. Indien 2 jaar wordt bij gehuurd tegen € 110 per meter, bedraagt de extra last € 660.000. Als een marge wordt genomen voor wat extra tijd en/of kosten, is € 850.000 een realistische aanname voor tijdelijke huisvesting.

In scenario 4 zal sowieso al een backoffice worden gehuurd welke permanent beschikbaar blijft, waardoor de tijdelijke huisvestingslasten in dat scenario lager kunnen zijn. Wij stellen deze op circa 1/3^e deel van de genoemde € 850.000, oftewel € 255.000.

Wanneer er bijvoorbeeld een (deels) leegstaand schoolgebouw o.i.d. beschikbaar zou zijn, dan scheelt dit enorm in kosten. Aangezien wij daar geen inzicht in hebben, houden wij daar geen rekening mee.

Opbrengst bestaande panden

De opbrengst bestaande panden wordt in het TGH memo gesteld op € 6.500.000. Haskoning stelt deze opbrengst maar op € 2.500.000: *“Op basis van onze marktinschatting, mede gevoed door recente enigszins vergelijkbare situaties, schatten wij de in dit rapport veronderstelde opbrengsten ruim de helft lager in (€ 2,5 miljoen in plaats van € 6 miljoen).”*

Wij volgen de in onze ogen veel realistischer inschatting van Haskoning, waarbij wij ook hun schatting verdeeld hebben over de 3 panden, op een vergelijkbare wijze als in het TGH memo.

Reflectie Haskoning

De berekeningen in het TGH memo gaan uit van een periode van 40 jaren. Daarin kan er veel veranderen. Wederom Haskoning: *“Tenslotte een reflectie van vastgoedstrategische aard. Zowel in scenario 1 als in scenario 2 wordt een voor Elst omvangrijk kantoorgebouw gerealiseerd, dat door haar volume en gegeven haar functie door haar indeling, als incourant kan worden beschouwd. In een tijd waarin overheden in omvang afnemen danwel samengaan is het wellicht te overwegen het nu noodzakelijke bouwvolume te splitsen in twee bouwvolumina.”*

Met andere woorden: uit vastgoed strategisch perspectief ontraadt Haskoning de scenario's 1 en 2.

Uitkomsten calculaties CDA

Het mag duidelijk zijn dat gegeven het voorgaande de calculaties van het CDA tot andere uitkomsten leiden dan die in het TGH memo. Onderstaand zijn deze in tabelvorm weergegeven.

(in Miljoenen EURO's)

Scenario:	1	2	3	4	5
Kostprijs (NCW)	26,6	17,5	13,4	17,3	11,3
Netto toename schuld	23,6	17,1	13,5	3,4	11,2
Huurverplichting o.b.v. 20 jaar	-	-	-	13,9	-

Opgemerkt wordt dat scenario 4 tot de laagste toename van de netto schuld leidt, echter, een huurverplichting is natuurlijk ook een verplichting. Aangezien de huidige verslaggevingsregels dit als een “off balance” verplichting beschouwen, is volledigheidshalve het equivalent van een 20 jarige huurverplichting vermeld.

Wederom blijkt dat scenario 1, nieuwbouw van het HdG in de Stationsomgeving, met afstand de duurste oplossing is. De marge ten opzichte van de voordeligste scenario's is dermate groot, dat dit ook niet met heden bekende financiële argumenten (zoals efficiency en afkoopsommen) is te overbruggen.

Bij de andere scenario's zijn het met name 2 en 4 die elkaar benaderen, alsmede de duidelijk voordeligste scenario's 3 en 5. Deze hebben ook de minste toename van de netto schuld tot gevolg.

Hoewel deze notitie en de bijbehorende berekeningen op uiterst zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen, blijven het (net als het TGH memo) relatief ruwe berekeningen op basis van normgetallen. De uitvoeringswerkelijkheid zal (net als bij het TGH memo) zowel hoger als lager kunnen uitvallen.

De algehele conclusie blijft evenwel dat renovatie van bestaande panden (wel met nieuwbouw van 't Fort) financieel veel voordeliger is dan grootschalige nieuwbouw.

Wij zijn gaarne bereid om nadere toelichtingen te verstrekken of onze informatie ter beschikking te stellen.

Februari 2014, fractie **CDA** Overbetuwe

Bij deze notitie behoren diverse bijlages, waaronder berekeningen.

Scenario 1: Nieuwbouw in Stationsomgeving Elst

Omschrijving	Grondslag	Parameter College	Calculatie College	Parameter CDA	Calculatie CDA	Calculaties Verschil
	m2					
Initiële eenmalige investeringen						
Nieuwbouw HDG inclusief voorbereidingskosten	8.945	2.228	19.930.000	2.228	19.930.000	-
Aankoop 54 parkeerplaatsen			517.000		517.000	-
Bijdrage ontwerp en realisatie parkeergarage			-		412.759	412.759
Bijdrage exploitatie parkeergarage (eenmalig)			-		100.000	100.000
Inrichting			1.120.000		1.120.000	-
Grond (erfpacht) inclusief 1,52% BTW			1.453.000		1.453.000	-
Stelpost tijdelijke opvang toekomstige dekkingsmiddelen			1.616.000		-	1.616.000-
Verhuiskosten			150.000		150.000	-
Tijdelijke huisvestingskosten			-		-	-
Eenmalige investering flankerend parkeerbeleid			-		27.500	27.500
Investering in bestaande panden i.v.m. uitlijven HDG			-		807.000	807.000
Aanleg ontsluitingsweg: aandeel naar HDG			-		200.000	200.000
Totaal bruto initiële investering	8.945		24.786.000		24.717.259	68.741-
Opbrengst verkoop pand Ambtshuis			1.000.000-		750.000-	250.000
Opbrengst verkoop pand Andelst			1.000.000-		750.000-	250.000
Stelpost parkeervoorziening bestemmingsplan wijziging Elst			-		1.375.000	1.375.000
Opbrengst verkoop pand Elst			4.500.000-		1.000.000-	3.500.000
			6.500.000-		1.125.000-	5.375.000
Totale netto initiële investering			18.286.000		23.592.259	5.306.259
Eenmalige herinvesteringen						
Na 10 jaar: bijdrage Fase 2 uitbreiding P&R (110 plaatsen a 9.427)			-		1.036.970	1.036.970
Na 25 jaar: renovatie			-		2.500.000	2.500.000
Totaal eenmalige herinvesteringen			-		3.536.970	3.536.970
Jaarlijks terugkerende uitgaven						
Huur 110 parkeerplaatsen			129.000		129.000	-
Parkeervergoeding abtinentaren, politici en bezoekers			39.000-		39.000-	-
Service en onderhoudskosten			23.000		23.000	-
Collegevoorstel flankerend parkeerbeleid (handhaving etc)			-		55.000	55.000
Totaal jaarlijks terugkerende uitgaven			113.000		168.000	55.000

Scenario 1: Nieuwbouw in Stationsomgeving Elst

Berekening NCW van dit scenario met bedragen uit calculatie CDA

4,50%

	Investerings initieel	Verkoop bestaand	Herinvestering	Jaarlijkse uitgaven	Totaal	Contante waarde
2014	3.000.000-	-	-	-	3.000.000-	1.0225
2015	10.858.630-	-	-	-	10.858.630-	1.0685
2016	10.858.630-	-	-	-	10.858.630-	1.1166
2017	-	750.000	-	168.000-	582.000	1.1668
2018	-	750.000	-	170.520-	579.480	1.2194
2019	-	1.375.000-	-	173.078-	1.548.078-	1.2742
2020	-	1.000.000	-	175.674-	824.326	1.3316
2021	-	-	-	178.309-	178.309-	1.3915
2022	-	-	-	180.984-	180.984-	1.4541
2023	-	-	-	183.698-	183.698-	1.5185
2024	-	-	-	186.454-	186.454-	1.5879
2025	-	-	1.036.970-	189.251-	1.226.221-	1.6594
2026	-	-	-	192.090-	192.090-	1.7340
2027	-	-	-	194.971-	194.971-	1.8121
2028	-	-	-	197.895-	197.895-	1.8936
2029	-	-	-	200.864-	200.864-	1.9788
2030	-	-	-	203.877-	203.877-	2.0679
2031	-	-	-	206.935-	206.935-	2.1609
2032	-	-	-	210.039-	210.039-	2.2582
2033	-	-	-	213.190-	213.190-	2.3598
2034	-	-	-	216.387-	216.387-	2.4660
2035	-	-	-	219.633-	219.633-	2.5769
2036	-	-	-	222.928-	222.928-	2.6929
2037	-	-	-	226.272-	226.272-	2.8141
2038	-	-	-	229.666-	229.666-	2.9407
2039	-	-	2.500.000-	233.111-	2.733.111-	3.0731
2040	-	-	-	236.607-	236.607-	3.2113
2041	-	-	-	240.156-	240.156-	3.3559
2042	-	-	-	243.759-	243.759-	3.5069
2043	-	-	-	247.415-	247.415-	3.6647
2044	-	-	-	251.126-	251.126-	3.8296
2045	-	-	-	254.893-	254.893-	4.0019
2046	-	-	-	258.717-	258.717-	4.1820
2047	-	-	-	262.597-	262.597-	4.3702
2048	-	-	-	266.536-	266.536-	4.5669
2049	-	-	-	270.534-	270.534-	4.7724
2050	-	-	-	274.593-	274.593-	4.9871
2051	-	-	-	278.711-	278.711-	5.2115
2052	-	-	-	282.892-	282.892-	5.4461
2053	-	-	-	287.135-	287.135-	5.6911
Totaal	24.717.259-	1.125.000	3.536.970-	8.229.498-	35.358.727-	26.638.068-

Scenario 2: Renovatie oudbouw Elst + nieuwbouw overig Elst

Omschrijving	Grondslag	Parameter College	Calculatie College	Parameter CDA	Calculatie CDA	Calculaties Verschil
	m2					
Initiële eenmalige investeringen						
Nieuwbouw Elst (kantoren / 't Fort)	8.072	2.228	17.984.416	1.590	12.834.480	5.149.936-
Renovatie Elst (oudbouw)	1.160	1.502	1.742.320	957	1.110.120	632.200-
Voorbereidingskosten			-		300.000	300.000
Sloopkosten			300.000		300.000	-
Investering parkeren			4.270.000		1.375.000	2.895.000-
Inrichting			1.120.000		1.120.000	-
Stelpost tijdelijke opvang toekomstige dekkingsmiddelen			1.250.000		-	1.250.000-
Verhuiskosten			240.000		240.000	-
Tijdelijke huisvestingskosten			1.660.000		850.000	810.000-
Achterblijvende kosten bij niet doorgaan HDG:						
Voorbereidingskosten (dubbel zitten ook al in m2 tarief ad 2.228!)			1.690.000		-	1.690.000-
Vergoeding bouwteamovereenkomst			150.000		150.000	-
Leges omgevingsvergunning			160.000		-	160.000-
Grondwaarde afboeking erfpacht excl 1,52% BTW			1.430.000		715.000	715.000-
Totaal bruto initiële investering	9.232		31.996.736		18.994.600	13.002.136-
Opbrengst verkoop pand Ambtshuis			1.000.000-		750.000-	250.000
Opbrengst verkoop pand Andelst			1.000.000-		750.000-	250.000
Stelpost parkeervoorziening bestemmingsplan wijziging Elst			-		-	-
Opbrengst verkoop pand Elst			-		-	-
			2.000.000-		1.500.000-	500.000
Totale netto initiële investering			29.996.736		17.494.600	12.502.136-
Eenmalige herinvesteringen						
Na 25 jaar: renovatie			1.045.200		2.500.000	1.454.800
Totaal eenmalige herinvesteringen			1.045.200		2.500.000	1.454.800
Jaarlijks terugkerende uitgaven						
Geen			-		-	-
Totaal jaarlijks terugkerende uitgaven			-		-	-

Scenario 2: Renovatie oudbouw Elst + nieuwbouw overig Elst

Berekening NCW van dit scenario met bedragen uit calculatie CDA

4,50%

	Investering initieel	Verkoop bestaand	Herinvestering	Jaarlijkse uitgaven	Totaal	Contante waarde
2014	3.000.000-	-	-	-	3.000.000-	1.0225
2015	7.997.300-	-	-	-	7.997.300-	1.0685
2016	7.997.300-	-	-	-	7.997.300-	1.1166
2017	-	750.000	-	-	750.000	1.1668
2018	-	750.000	-	-	750.000	1.2194
2019	-	-	-	-	-	1.2742
2020	-	-	-	-	-	1.3316
2021	-	-	-	-	-	1.3915
2022	-	-	-	-	-	1.4541
2023	-	-	-	-	-	1.5195
2024	-	-	-	-	-	1.5879
2025	-	-	-	-	-	1.6594
2026	-	-	-	-	-	1.7340
2027	-	-	-	-	-	1.8121
2028	-	-	-	-	-	1.8936
2029	-	-	-	-	-	1.9788
2030	-	-	-	-	-	2.0679
2031	-	-	-	-	-	2.1609
2032	-	-	-	-	-	2.2582
2033	-	-	-	-	-	2.3598
2034	-	-	-	-	-	2.4660
2035	-	-	-	-	-	2.5769
2036	-	-	-	-	-	2.6929
2037	-	-	-	-	-	2.8141
2038	-	-	-	-	-	2.9407
2039	-	-	2.500.000-	-	2.500.000-	3.0731
2040	-	-	-	-	-	3.2113
2041	-	-	-	-	-	3.3559
2042	-	-	-	-	-	3.5069
2043	-	-	-	-	-	3.6647
2044	-	-	-	-	-	3.8296
2045	-	-	-	-	-	4.0019
2046	-	-	-	-	-	4.1820
2047	-	-	-	-	-	4.3702
2048	-	-	-	-	-	4.5669
2049	-	-	-	-	-	4.7724
2050	-	-	-	-	-	4.9871
2051	-	-	-	-	-	5.2115
2052	-	-	-	-	-	5.4461
2053	-	-	-	-	-	5.6911
Totalen	18.994.600-	1.500.000	2.500.000-	-	19.994.600-	17.136.400-

Scenario 3: Renovatie Elst/Andelst+ nieuwbouw Elst ('t Fort)

Omschrijving	Grondslag	Parameter College	Calculatie College	Parameter CDA	Calculatie CDA	Calculaties Verschil
	m2					
Initiële eenmalige investeringen						
Nieuwbouw Elst ('t Fort met uitbreiding)	3.079	2.228	6.860.012	1.090	3.356.110	3.503.902-
Renovatie Elst (bovengronds kantoren en oudbouw)	3.039	1.502	4.564.578	957	2.908.323	1.656.255-
Renovatie Elst (kelder)	1.500	1.502	2.253.000	957	1.435.500	817.500-
Renovatie Andelst (bovengronds)	1.986	1.502	2.982.972	957	1.900.602	1.082.370-
Renovatie Andelst (kelder)	1.000	1.502	1.502.000	957	957.000	545.000-
Voorbereidingskosten			-		400.000	400.000
Sloopkosten			100.000		100.000	-
Investering parkeren			3.465.000		142.500	3.322.500-
Inrichting			1.120.000		1.120.000	-
Stelpost tijdelijke opvang toekomstige dekkingsmiddelen			81.000		-	81.000-
Verhuiskosten			240.000		240.000	-
Tijdelijke huisvestingskosten			1.860.000		850.000	1.010.000-
Achterblijvende kosten bij niet doorgaan HDG:						
Voorbereidingskosten (dubbel zitten ook in m2 tarief ad 2.228l)			1.690.000		-	1.690.000-
Vergoeding bouwteamovereenkomst			150.000		150.000	-
Leges omgevingsvergunning			160.000		-	160.000-
Grondwaarde afboeking erfpacht excl 1,52% BTW			1.430.000		715.000	715.000-
Totaal bruto initiële investering	10.604		28.458.562		14.275.035	14.183.527-
Opbrengst verkoop pand Ambtshuis			1.000.000-		750.000-	250.000
Opbrengst verkoop pand Andelst			-		-	-
Stelpost parkeervoorziening bestemmingsplan wijziging Elst			-		-	-
Opbrengst verkoop pand Elst			-		-	-
			1.000.000-		750.000-	250.000
Totale netto initiële investering			27.458.562		13.525.035	13.933.527-
Eenmalige herinvesteringen						
Na 25 jaar: renovatie			6.781.800		2.500.000	4.281.800-
Totaal eenmalige herinvesteringen			6.781.800		2.500.000	4.281.800-
Jaarlijks terugkerende uitgaven						
Geen			-		-	-
Totaal jaarlijks terugkerende uitgaven			-		-	-

Scenario 3: Renovatie Elst/Andelst+ nieuwbouw Elst ('t Fort)

Berekening NCW van dit scenario met bedragen uit calculatie CDA

4,50%

	Investering initieel	Verkoop bestaand	Herinvestering	Jaarlijkse uitgaven	Totaal	Contante waarde
2014	3.000.000-	-	-	-	3.000.000-	1.025
2015	5.637.518-	-	-	-	5.637.518-	1.085
2016	5.637.518-	-	-	-	5.637.518-	1.166
2017	-	750.000	-	-	750.000	1.168
2018	-	-	-	-	-	1.2194
2019	-	-	-	-	-	1.2742
2020	-	-	-	-	-	1.3316
2021	-	-	-	-	-	1.3915
2022	-	-	-	-	-	1.4541
2023	-	-	-	-	-	1.5195
2024	-	-	-	-	-	1.5879
2025	-	-	-	-	-	1.6594
2026	-	-	-	-	-	1.7340
2027	-	-	-	-	-	1.8121
2028	-	-	-	-	-	1.8936
2029	-	-	-	-	-	1.9788
2030	-	-	-	-	-	2.0679
2031	-	-	-	-	-	2.1609
2032	-	-	-	-	-	2.2582
2033	-	-	-	-	-	2.3598
2034	-	-	-	-	-	2.4660
2035	-	-	-	-	-	2.5769
2036	-	-	-	-	-	2.6929
2037	-	-	-	-	-	2.8141
2038	-	-	-	-	-	2.9407
2039	-	-	2.500.000-	-	2.500.000-	3.0731
2040	-	-	-	-	-	3.2113
2041	-	-	-	-	-	3.3559
2042	-	-	-	-	-	3.5069
2043	-	-	-	-	-	3.6647
2044	-	-	-	-	-	3.8296
2045	-	-	-	-	-	4.0019
2046	-	-	-	-	-	4.1820
2047	-	-	-	-	-	4.3702
2048	-	-	-	-	-	4.5669
2049	-	-	-	-	-	4.7724
2050	-	-	-	-	-	4.9871
2051	-	-	-	-	-	5.2115
2052	-	-	-	-	-	5.4461
2053	-	-	-	-	-	5.6911
Totalen	14.275.035-	750.000	2.500.000-	-	16.025.035-	13.429.634-

Scenario 4: Renovatie oudbouw Elst+ huur backoffice elders

Omschrijving		Grondslag	Parameter College	Calculatie College	Parameter CDA	Calculatie CDA	Calculaties Verschil
		m2					
Initiële eenmalige investeringen							
Renovatie Elst (bovengronds oudbouw)		1.665	1.502	2.500.830	957	1.593.405	907.425-
Renovatie Elst (kelder)		650	1.502	976.300	957	622.050	354.250-
Voorbereidingskosten				-		150.000	150.000
Investering parkeren				142.000		142.500	500
Inrichting				1.120.000		1.120.000	-
Stelpost tijdelijke opvang toekomstige dekkingsmiddelen				164.000		-	164.000-
Verhuiskosten				150.000		150.000	-
Tijdelijke huisvestingskosten				750.000		255.000	495.000-
Achterblijvende kosten bij niet doorgaan HDG:							
Voorbereidingskosten				1.690.000		-	1.690.000-
Vergoeding bouwteamovereenkomst				150.000		150.000	-
Leges omgevingsvergunning				160.000		-	160.000-
Grondwaarde afboeking erfpacht excl 1,52% BTW				1.430.000		715.000	715.000-
Totaal bruto initiële investering		2.315		9.233.130		4.897.955	4.335.175-
Opbrengst verkoop pand Ambtshuis				1.000.000-		750.000-	250.000
Opbrengst verkoop pand Andelst				1.000.000-		750.000-	250.000
Stelpost parkeervervoorziening bestemmingsplan wijziging Elst				-		-	-
Opbrengst verkoop pand Elst				-		-	-
				2.000.000-		1.500.000-	500.000
Totale netto initiële investering				7.233.130		3.397.955	3.835.175-
Enmalige herinvesteringen							
Na 25 jaar: renovatie				2.088.000		500.000	1.588.000-
Totaal eenmalige herinvesteringen				2.088.000		500.000	1.588.000-
Jaarlijks terugkerende uitgaven							
Huur backoffice		6.328	110	696.080	110	696.080	-
Totaal jaarlijks terugkerende uitgaven				696.080		696.080	-

Scenario 4: Renovatie oudbouw Elst+ huur backoffice elders

Berekening NCW van dit scenario met bedragen uit calculatie CDA

4,50%

	Investerings initieel	Verkoop bestaand	Herinvestering	Jaarlijkse uitgaven	Totaal	Contante waarde
2014	3.000.000-	-	-	-	3.000.000-	2.933.985-
2015	948.978-	-	-	-	948.978-	888.130-
2016	-	-	-	-	948.978-	849.885-
2017	-	750.000	-	696.080-	53.920	46.210
2018	-	750.000	-	706.521-	43.479	35.657
2019	-	-	-	717.119-	717.119-	562.790-
2020	-	-	-	727.876-	727.876-	546.633-
2021	-	-	-	738.794-	738.794-	530.941-
2022	-	-	-	749.876-	749.876-	515.698-
2023	-	-	-	761.124-	761.124-	500.894-
2024	-	-	-	772.541-	772.541-	486.514-
2025	-	-	-	784.129-	784.129-	472.547-
2026	-	-	-	795.891-	795.891-	458.981-
2027	-	-	-	807.829-	807.829-	445.805-
2028	-	-	-	819.947-	819.947-	433.006-
2029	-	-	-	832.246-	832.246-	420.576-
2030	-	-	-	844.730-	844.730-	408.502-
2031	-	-	-	857.401-	857.401-	396.774-
2032	-	-	-	870.262-	870.262-	385.384-
2033	-	-	-	883.315-	883.315-	374.320-
2034	-	-	-	896.565-	896.565-	363.574-
2035	-	-	-	910.014-	910.014-	353.136-
2036	-	-	-	923.664-	923.664-	342.999-
2037	-	-	-	937.519-	937.519-	333.152-
2038	-	-	-	951.582-	951.582-	323.588-
2039	-	-	500.000-	965.855-	1.465.855-	477.002-
2040	-	-	-	980.343-	980.343-	305.275-
2041	-	-	-	995.048-	995.048-	296.511-
2042	-	-	-	1.009.974-	1.009.974-	287.999-
2043	-	-	-	1.025.124-	1.025.124-	279.731-
2044	-	-	-	1.040.501-	1.040.501-	271.700-
2045	-	-	-	1.056.108-	1.056.108-	263.900-
2046	-	-	-	1.071.950-	1.071.950-	256.324-
2047	-	-	-	1.088.029-	1.088.029-	248.966-
2048	-	-	-	1.104.349-	1.104.349-	241.818-
2049	-	-	-	1.120.915-	1.120.915-	234.876-
2050	-	-	-	1.137.728-	1.137.728-	228.133-
2051	-	-	-	1.154.794-	1.154.794-	221.584-
2052	-	-	-	1.172.116-	1.172.116-	215.223-
2053	-	-	-	1.189.698-	1.189.698-	209.044-
Totalen	4.897.955-	1.500.000	500.000-	34.097.554-	37.995.509-	17.284.032-

Scenario 5: Renovatie bestaand Elst en renovatie bestaand Andelst

Omschrijving	Grondslag	Parameter College	Calculatie College	Parameter CDA	Calculatie CDA	Calculaties Verschil
	m2					
Initiële eenmalige investeringen						
Renovatie Elst (bovengronds kantoren en oudbouw)	3.039	1.502	4.564.578	957	2.908.323	1.656.255-
Renovatie Elst (kelder)	1.500	1.502	2.253.000	957	1.435.500	817.500-
Nieuwbouw Elst (t Fort, huidige omvang)	904	2.228	2.014.112	1.090	985.360	1.028.752-
Renovatie Andelst (bovengronds)	1.986	1.502	2.982.972	957	1.900.602	1.082.370-
Renovatie Andelst (kelder)	1.000	1.502	1.502.000	957	957.000	545.000-
Vorbereidingskosten			-		500.000	500.000
Investering parkeren			3.465.000		142.500	3.322.500-
Inrichting			1.120.000		1.120.000	-
Verhuiskosten			240.000		240.000	-
Tijdelijke huisvestingskosten			1.860.000		850.000	1.010.000-
Achterblijvende kosten bij niet doorgaan HDG:						
Vorbereidingskosten			1.690.000		-	1.690.000-
Vergoeding bouwteamovereenkomst			150.000		150.000	-
Leges omgevingsvergunning			160.000		-	160.000-
Grondwaarde afboeking erfpacht excl 1,52% BTW			1.430.000		715.000	715.000-
Totaal bruto initiële investering	8.429		23.431.662		11.904.285	11.527.377-
Opbrengst verkoop pand Ambtshuis					750.000-	250.000
Opbrengst verkoop pand Andelst			1.000.000-		-	-
Stelpost parkeervoorziening bestemmingsplan wijziging Elst			-		-	-
Opbrengst verkoop pand Elst			-		-	-
			1.000.000-		750.000-	250.000
Totale netto initiële investering			22.431.662		11.154.285	11.277.377-
Eenmalige herinvesteringen						
Na 25 jaar: renovatie			6.781.530		2.500.000	4.281.530-
Totaal eenmalige herinvesteringen			6.781.530		2.500.000	4.281.530-
Jaarlijks terugkerende uitgaven						
Geen					-	-
Totaal jaarlijks terugkerende uitgaven			-		-	-

Scenario 5: Renovatie bestaand Elst en renovatie bestaand Andelst

Berekening NCW van dit scenario met bedragen uit calculatie CDA

4,50%

	Investerings initieel	Verkoop bestaand	Herinvestering	Jaarlijkse uitgaven	Totaal	Contante waarde
2014	3.000.000-	-	-	-	3.000.000-	1.0225
2015	4.452.143-	-	-	-	4.452.143-	1.0885
2016	4.452.143-	-	-	-	4.452.143-	1.1166
2017	-	750.000	-	-	750.000	1.1668
2018	-	-	-	-	-	1.2194
2019	-	-	-	-	-	1.2742
2020	-	-	-	-	-	1.3316
2021	-	-	-	-	-	1.3915
2022	-	-	-	-	-	1.4541
2023	-	-	-	-	-	1.5195
2024	-	-	-	-	-	1.5879
2025	-	-	-	-	-	1.6594
2026	-	-	-	-	-	1.7340
2027	-	-	-	-	-	1.8121
2028	-	-	-	-	-	1.8936
2029	-	-	-	-	-	1.9788
2030	-	-	-	-	-	2.0679
2031	-	-	-	-	-	2.1609
2032	-	-	-	-	-	2.2582
2033	-	-	-	-	-	2.3598
2034	-	-	-	-	-	2.4660
2035	-	-	-	-	-	2.5769
2036	-	-	-	-	-	2.6929
2037	-	-	-	-	-	2.8141
2038	-	-	-	-	-	2.9407
2039	-	-	2.500.000-	-	2.500.000-	3.0731
2040	-	-	-	-	-	3.2113
2041	-	-	-	-	-	3.3559
2042	-	-	-	-	-	3.5069
2043	-	-	-	-	-	3.6647
2044	-	-	-	-	-	3.8296
2045	-	-	-	-	-	4.0019
2046	-	-	-	-	-	4.1820
2047	-	-	-	-	-	4.3702
2048	-	-	-	-	-	4.5669
2049	-	-	-	-	-	4.7724
2050	-	-	-	-	-	4.9871
2051	-	-	-	-	-	5.2115
2052	-	-	-	-	-	5.4461
2053	-	-	-	-	-	5.6911
Totalen	11.904.285-	750.000	2.500.000-	-	13.654.285-	11.258.668-

Roelof Hendrikus Gaasbeek

gelet op de eisen vastgelegd in de leidraad,
blijk heeft gegeven van deskundigheid en ervaring,
op grond waarvan deze tot en met 1 december 2014
is toegelaten tot het

Register Kostenmanager Nederland

Namens het bestuur,

Voorzitter

~~SECRET~~



Zo kan het ook: $\text{€ } 2.000.000 \text{ van } 4.000 \text{ m}^2 = \text{€ } 500 \text{ p/m}^2$

DE GELDERLANDER MAANDAG 3 FEBRUARI 2014

ARNHEM 15

Holiday Inn krijgt nieuwe burenen

Het Holiday Inn nam al eerder zijn intrek in een deel van het voormalige Cito-pand, nu krijgt ook de rest een bestemming.

door Hans Gulpen

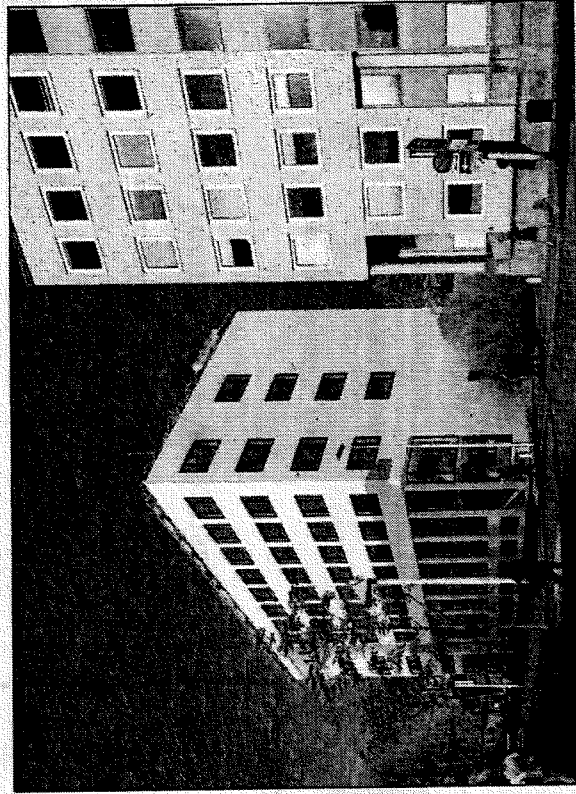
ARNHEM - Over een half jaar begint ook 'de andere helft' van het voormalige Cito-gebouw aan de Vossenstraat aan een tweede leven. Eigenaar Merin, een grote verhuurder van kantoorgebouwen, investeert 2 miljoen euro in een grondige in- en uitwendige renovatie van het pand. Die krijgt de komende maanden haar beslag. Er is al een huurder gevonden voor ongeveer een kwart van de 4.000 vierkante meter ruimte. De

Onderwijspecialisten, nu nog gevestigd aan de Koningstraat, nemen op 1 juni hun intrek in het gerenoveerde pand. De Onderwijspecialisten behoren negentien scholen voor speciaal onderwijs.

Merin onderhandelt momenteel nog met andere kandidaat-huurders, uit de onderwijs- en zorgwereld. Woordvoerder Martijn Slegers verwacht dat de overige 3.000 vierkante meter voor medio dit jaar goeddeels gevuld zullen zijn.

Het voormalige Cito-gebouw bestaat uit twee delen, verbonden door een luchbrug. Het rechterdeel is in 2012 betrokken door het Holiday Inn Hotel. Het zes verdiepingen tellende linkerdeel wordt nu losgekoppeld, de luchbrug tussen de twee gebouwen wordt gesloopt. Het pand krijgt een nieuwe entree, gedeeltelijk een andere gevel en een andere kleur. Slegers: „Wij investeren graag in het Rozetkwartier, want dat wordt een steeds aantrekkelijker vestigingslocatie.”

► **Eigenaar Merin investeert 2 miljoen euro in een grondige in- en uitwendige renovatie van het pand**



■ Artist impression. Rechts het Holiday Inn, links het ontkoppelde kantoorgebouw.