

## NOTITIE INVESTERING - EN EXPLOITATIE LASTEN

### 1.1 *uitgangspunten*

Binnen het coalitieakkoord is bepaald dat de exploitatiekosten van de gemeentelijke huisvesting niet hoger mogen worden dan het financiële toetsingskader van € 920.000 per jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat het toetsingskader een momentopname betreft. Jaarlijks worden bij het opstellen van de meerjarenbegroting de gemeentelijke budgetten herzien. Ten behoeve van de nadere uitwerking van model 3 is het financieel toetsingskader gefixeerd op € 920.000. Daarmee worden autonome kostenfluctuaties voortkomend uit reeds in de begroting opgenomen vervangingsinvesteringen buiten het model gehouden.

Opbouw van het financiële toetsingskader:

€ 280.000 totaal jaarlijkse lasten van beheer en onderhoud

€ 45.000 in de begroting opgenomen stelpost t.b.v. renovatie gemeentehuis

€ 195.000 jaarlijkse reservering voor groot onderhoud

€ 400.000 Kapitaallast (rente+afschrijving) aanwezige voorzieningen

€ 920.000

In de 'business case model 3' wordt geconcludeerd dat model 3, herontwikkeling van het gemeentehuis, gerealiseerd kan worden binnen bestaande financiële kaders.

Bij de financieel-technische doorrekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- alle gemeentelijke uitgaven dienen inpasbaar te zijn binnen het structurele toetsingskader van € 920.000 dan wel gedekt te worden vanuit de realisatie van incidentele baten, waaronder de verkoop van grond (i.c. de opbrengst van de grondwaarde);
- aanvullende facilitaire wensen ten opzichte van het huidige niveau. Er wordt uitgegaan van handhaving van deze voorzieningen op het bestaande niveau;
- aanwezige bouwkundige voorzieningen worden – gegeven de sloop van het huidige gebouw – afgeboekt;
- ruimtelijke ingrepen, waaronder het mogelijk (meer) autoluw maken van 't Erf vallen op dit moment buiten de scope van het project;
- de koopsom van de Plint (casco-deel) en de inrichting van de Plint worden geactiveerd en afgeschreven conform de richtlijnen van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) en de gemeentelijke bepalingen in de Nota Waardering en Afschrijvingsbeleid (2008). Hierbij zullen de kosten van het nu aangevraagde werkkrediet worden geactiveerd en na ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis meerjarig afgeschreven volgens de daartoe bepaalde termijnen;
- bij sloop van het bestaande gemeentehuis vallen gereserveerde gelden in de voorziening groot onderhoud gebouwen vrij. Deze middelen worden ingezet ter

dekking van zich voordoende incidentele lasten. Voor groot onderhoud aan het nieuwe gemeentehuis wordt met ingang van het jaar van ingebruikname opnieuw gereserveerd;

- een deel van de investering in het nieuwe gemeentehuis wordt gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van externe partijen (Voila/Larikslaan2). Tegenover de hier uit voorkomende lasten staat een marktconforme huur welke door inwonende partijen aan de gemeente zal worden voldaan;
- de gemeente draagt op dit moment bij in de huisvestingslasten van stichting Larikslaan2. Als de huisvestingslasten van Larikslaan2 veranderen zal dat ook op een andere plek in de gemeentelijke begroting een budgettair effect hebben. Dat effect wordt vooralsnog buiten de scope van het project geplaatst;
- in het project is ruimte en budget gereserveerd voor de realisatie van een restaurantfunctie. De uitbating- c.q. de contractuele invulling hiervan wordt nog uitgewerkt. Exploitatie gerelateerde baten en lasten voor wat betreft de exploitatie van de horeca voorziening zijn vooralsnog buiten het model gehouden;
- de herontwikkeling van het gemeentehuis valt onder de criteria van externe financiering. Indien de gemeenteraad in september instemt met de marktuitvraag zal de noodzaak tot het aantrekken van externe financiering gemonitord en beoordeeld worden door de gemeentelijke Treasury commissie. De afweging tot het aantrekken van externe financiering voor dit project zal plaatsvinden op basis van een actuele liquiditeitsprognose waarbij tevens de verwachte ontwikkeling van de kapitaalmarktrente in ogenschouw zal worden genomen. Vooralsnog wordt bij dit project gerekend met een financieringsrente van 2%;
- alle genoemde bedragen zijn tegen prijspeil 2015 en inclusief de kosten van niet verrekenbare BTW daar waar deze zich voordoet;
- mocht uit de te doorlopen aanbestedingsprocedure blijken dat herontwikkeling niet mogelijk is binnen de financiële kaders dan zal mogelijk van de herontwikkeling worden afgezien. Gedane uitgaven op het nu aangevraagde werkkrediet zullen daarbij worden afgeboekt en ten laste worden gebracht van de algemene middelen van de gemeente c.q. de algemene reserve, basisdeel.

Gegeven de verwoorde uitgangspunten wordt achtereenvolgens ingegaan op de verwachte investeringskosten bij herontwikkeling, de vertaling daarvan naar incidentele en structurele lasten en baten en vergelijking van de uitkomsten met het financieel kader.

## 1.2 *investeringskosten*

Het nieuwe gemeenschapshuis wordt gebouwd op de huidige locatie van het gemeentehuis. Dit betekent dat er een tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. De indicatieve raming investeringskosten is voor beide – nieuwbouw en tijdelijke huisvesting – hieronder samengevat.

Inrichtingskosten (*)			x	
Bijkomende kosten (*)			x	
Sloopkosten (*)				x
<b>Subtotaal indicatieve raming nieuwbouw</b>		<b>€ 8.568.000</b>		
<b>Tijdelijke huisvesting</b>				
Huurcomponent 19mnd	<i>vanuit lopende exploitatie</i>			
Huurcomponent (aanloop/uitloop) 4mnd	€ 126.000			x
Inrichting en ICT	€ 296.000			x
Verhuizingen (hele organisatie)	€ 171.000			x
Bijkomende kosten	€ 21.000			x
<b>Subtotaal indicatieve raming tijdelijke huisvesting</b>		<b>€ 614.000</b>		
<b>TOTAAL indicatieve raming investeringskosten</b>		<b>€ 9.182.000</b>	€ -	€ 614.000

**Tabel:** (\*) Deze sub bedragen hebben wij niet hebben opgenomen i.v.m. onze financiële en onderhandelingspositie.

De totale investeringslast komt op circa € 9,2 miljoen; circa € 8,6 miljoen t.b.v. sloop en nieuwbouw en circa € 0,6 miljoen voor de tijdelijke huisvestingssituatie inclusief verhuiskbewegingen. In de ramingen zijn de reguliere posten 'onvoorzien' meegenomen. De huurcomponent t.b.v. de periode waarin het gemeentelijk personeel feitelijk elders verblijft – is niet in bovenstaande tabel weergegeven. Deze huurcomponent (voor 19 maanden een bedrag van ca. € 600.000) wordt gedekt uit het in de begroting aanwezige exploitatiebudget. Dit is mogelijk aangezien er ten tijde van de tijdelijke huisvesting geen kosten meer gemaakt worden ten behoeve van het huidige gemeentehuis.

De in de tabel opgenomen bijkomende kosten zijn inclusief alle reguliere kosten die horen bij het project. Investerings voor duurzaamheidsvoorzieningen zijn in beginsel in de vermelde investeringssom opgenomen. Uitgangspunt is dat deze zich zelf dienen terug te verdienen binnen de afschrijvingstermijn van de betreffende voorziening. Bij de marktuitvraag zullen randvoorwaarden worden meegegeven betreffende energetische- (maximale terugverdientijd 15 jaar) en andere duurzaamheidsmaatregelen voor sloop en nieuwbouw. Ook zal aan marktpartijen gevraagd worden om aanvullende duurzaamheidsmaatregelen voor te stellen waarbij een aanvullende investering zich laat bekostigen vanuit een exploitatievoordeel. De ontwikkel- en realisatiekosten welke toe te schrijven zijn aan de te ontwikkelen woningen boven het gemeenschapshuis zijn niet in het investeringsoverzicht opgenomen; deze uitgaven zijn immers niet des gemeentes maar komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

De investeringskosten laten zich vertalen naar een structurele last en naar een eenmalige, incidentele last. Deze demarcatie is in voorgaande tabel aangegeven. In de volgende paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

### 1.3 *exploitatiekosten*

#### structurele lasten en baten

Op basis van de bepaalde investeringskosten, de door de gemeente gehanteerde interne rente- en afschrijfmethoediek zijn de kapitaallasten opnieuw bepaald. Daarbij is rekening gehouden met de voor de gemeente ook na de nieuwbouw doorlopende, kapitaallasten (in het model constant gehouden afschrijvingskosten voortkomend uit meubilair, ICT hardware- en software). Daarnaast zijn op basis van de huidige, jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud en reserveringen groot onderhoud de nieuwe bedragen voor deze laatste uitgavencategorie bepaald.

In het nieuwe gebouw zullen ook een aantal partners inhuzen. Daarnaast wordt afscheid genomen van een huurder (biljartvereniging). De mutaties in inkomsten is als onderdeel van de structurele exploitatie meegenomen in de berekeningen. In onderstaande tabel zijn de exploitatielasten samengevat voor de jaren 2015 en 2018 (ingebruikname). Hierin is goed de impact te zien van de uitvoering van het herontwikkelproject vanaf de huidige toets situatie (2015) en het eerste jaar dat budgettair volledig gerekend wordt met de nieuwe exploitatielast (2018).

	toetskader	nieuwe kapitaallast	met prijspeil 2015
<b>Structurele lasten</b>			
- Kapitaallasten: aanwezig meubilair, ICT, Bouwkundig	400.000	281.000	281.000
- Kapitaallasten: voortkomend uit nieuw pand + inrichting totaal af te schrijven investering		499.000	499.000
- Regulier beheer en onderhoud	339.000	100.000	96.000
- Reservering groot onderhoud	195.000	90.000	86.000
- Tijdelijke huisvesting, huurlasten en servicekosten	-	-	-
<b>Subtotaal structurele lasten</b>	<b>€ 934.000</b>	<b>€ 970.000</b>	<b>€ 962.000</b>
<b>Structurele baten</b>			
- opbrengst biljartvereniging	14.000-	-	-
- opbrengst derden	-	79.000	79.000-
	-	-	-
<b>Subtotaal structurele baten</b>	<b>€ 14.000-</b>	<b>€ 79.000-</b>	<b>€ 79.000-</b>
<b>TOTAAL van structurele baten en lasten</b>	<b>€ 920.000</b>	<b>€ 891.000</b>	<b>€ 883.000</b>

**Tabel:** overzicht exploitatie 2015 & 2018 (afgerond op € 1.000,--)

Om in het navolgende de nieuwe exploitatie last te kunnen vergelijken met het huidige financieel kader, is de structurele last van 2018 teruggerekend naar prijspeil 2015. Deze komt daarmee op € 883.000,--. Dit is weergegeven in de laatste kolom van bovenstaande tabel.

#### incidentele lasten en baten

Naast investeringen die zijn te activeren, zijn er ook eenmalige kosten te maken binnen het project. Het gaat daarbij om sloopkosten, verhuisbewegingen en kosten voor tijdelijke huisvesting anders dan huur. Daarnaast is er een restboekwaarde die toe te schrijven is naar het huidige gebouw. Deze restboekwaarde zal bij sloop van het huidige gebouw in één keer afgeboekt moeten worden. Het totaal van incidentele uitgaven én de voorziene last voortkomend uit het afboeken van restboekwaarde bedraagt in totaal circa € 1,6 tot € 1,7 miljoen.

Tegenover deze incidentele lasten staan binnen het project tevens éénmalige opbrengsten. Dit betreffen enerzijds de vrijvallende onderhoudsreserveringen (ca. € 1,0 miljoen), het huidige gebouw wordt immers gesloopt – en daarnaast de grondopbrengsten uit de boven het gemeenschapshuis te ontwikkelen woningen. Het totaal van incidentele baten bedraagt op basis van de huidige raming circa € 2,0 miljoen netto.

In de volgende tabel zijn de eenmalige kosten en baten samengevat. In de verdere uitwerking van het project wordt gezien of de cashflow nog geoptimaliseerd kan worden.

Incidentele baten en lasten gedurende project	2016	2017	2018	
	voorbereiding	sloop oudbouw	ingebruikname nieuwbouw	
<b>Incidentele lasten</b>				
- Afboeking restboekwaarde oudbouw		807.000		
- Sloopkosten oudbouw		230.000		
- Tijdelijke huisvesting (inbouwpakket/ICT)	317.000			
- Bijkomende huur t.b.v. inrichting tijdelijke huisv. (overlap)	63.000	63.000		
- Verhuizingen	85.500	85.500		
<b>Subtotaal incidentele lasten</b>	<b>€ 465.500</b>	<b>€ 1.185.500</b>	<b>€ -</b>	
<b>Incidentele baten</b>				
- Opbrengst grond		1.000.000-		
- Vrijval onderhoudsvoorzieningen		1.000.000-		
<b>Subtotaal incidentele baten</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 2.000.000-</b>	<b>€ -</b>	<b>TOTAAL</b>
<b>TOTAAL van incidentele baten en lasten</b>	<b>€ 465.500</b>	<b>€ 814.500-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 349.000-</b>

Tabel: overzicht incidentele baten en lasten project (afgerond op € 1.000,--)

### Conclusie

Op basis van de uitgevoerde financiële doorrekening wordt geconcludeerd dat de mutaties in de jaar gebonden budgetten a.g.v. de herontwikkeling van het gemeentehuis naar huidige inzichten opgevangen kunnen worden binnen het structurele toetsingskader van € 920.000.

Daarnaast zijn de voorziene gemeentelijke incidentele baten naar verwachting ruim afdoende om de zich voordoende incidentele lasten af te dekken. Bij gunstige biedingen vanuit de markt bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een omvangrijk incidenteel voordelig resultaat vanuit de herontwikkeling.