

MEMO



Datum: 20 februari 2018
Aan: gemeenteraad Leusden
Van: college van B&W
Betreft: Project Huis van Leusden
onderdeel: toelichting stand van zaken financieel kader Huis van Leusden

In de gemeenteraad van 24 september 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het plan het voormalige gemeentehuis te slopen en op dezelfde locatie een ontwikkelopgave in de markt te zetten op basis van de businesscase die integraal onderdeel was van het raadsbesluit. Opdracht was marktpartijen uit te nodigen inhoudelijke/financiële biedingen te doen voor een te realiseren woongebouw met een plint die kan voorzien in de huisvesting van het gemeenschapshuis, inclusief een vastgestelde koopsom voor deze plint. Het gemeenschapshuis zou kantoorruimte moeten bieden aan de toen bekend zijnde partners op basis van het toen beschikbare programma van eisen. Deze partners waren: de gemeentelijke organisatie, de Larikslaan 2 en het bestuur van onderwijsstichting Voila.

Uitgangspunt was dat in de zomer van 2018 het nieuwe pand in gebruik genomen zou worden. Een ambitieuze planning in de wetenschap dat alle procedures (bestemmingsplan, incl. beeldkwaliteitsplan, de aanbestedingsprocedure en vergunningsprocedures) nog doorlopen moesten worden. Gevolg was dat procedures en aanbestedingstraject parallel aan elkaar liepen.

Qua planning kan op dit moment gesteld worden dat uiterlijk in juni 2018 het casco opgeleverd wordt en dat de inbouw eind augustus gereed is waarna in september het pand in gebruik genomen wordt.

In opgenomen tabellen staan op hoofdlijnen de financiële kaders waarbinnen de opdracht is uitgewerkt.

In tabel 1 staat het vanuit de businesscase geprognoseerde exploitatiemodel. Dit was het kader waar de raad het college heeft meegegeven voor de uitwerking van het raadsbesluit. Binnen dit kader zijn ook de kapitaallasten (€ 486.000) van de investeringen opgenomen. In tabel 2 zijn de incidentele investeringsuitgaven weergegeven vanuit de businesscase en de aanvullende besluitvorming over de uitbreiding en eigendomsverzekering van de PV panelen en WKO (warmte koude opslag) installatie.

Uit tabel 2 is af te leiden dat het project momenteel nog binnen de kaders van de businesscase uitgevoerd wordt.

	Voor Herontwikkeling		Jaar 1 2019	Jaar 1 tm 15 2019-2033
Kapitaallast bouwkundige voorzieningen	€ 103.000		€ 486.000	€ 442.000
Kapitaallast aanwezige inrichting (constant)	€ 297.000		€ 281.000	€ 281.000
Beheer en onderhoud	€ 294.000	39%	€ 115.000	€ 115.000
Stelpost herontwikkeling	€ 45.000		€ -	€ -
Jaarlijkse reservering voor groot onderhoud	€ 195.000	44%	€ 86.000	€ 91.000
Totaal lasten	€ 934.000		€ 968.000	€ 929.000
Verhuur aan derden	€ -14.000		€ -78.000	€ -78.000
Totaal exploitatie	€ 920.000		€ 890.000	€ 851.000

Tabel 1: exploitatielast businesscase

Investeringsuitgaven Huis van Leusden				
Omschrijving	Krediet	Prognose	Saldo	
casco en installaties	€ 5.151.000	€ 5.276.000	€	-125.000
inrichting en meubilair	€ 1.634.000	€ 1.634.000	€	-
ontwikkel en begeleidingskosten	€ 1.761.000	€ 1.771.000	€	-10.000
eigendom PV panelen en WKO installatie	€ 397.000	€ 397.000	€	-
extra PV Panelen t.b.v. bereiken gebruiksneutraliteit	€ 87.000	€ 87.000	€	-
Totaal nieuwbouw	€ 9.030.000	€ 9.165.000	€	-135.000
				-1,50%
sloopkosten oudbouw	€ 230.000	€ 230.000	€	-
bijdrage verhuizing biljartvereniging	€ 20.000	€ 20.000	€	-
uitgaven aan twee verhuisbewegingen	€ 171.000	€ 140.232	€	30.768
uitgaven inbouwpakket/ICT tijdelijke huisvesting	€ 361.000	€ 304.724	€	56.276
afboeken boekwaarde oudbouw	€ 600.000	€ 452.190	€	147.810
opbrengst uit verkoop grondwaarde appartementen	€ -700.000	€ -625.000	€	-75.000
vrijval groot onderhoud bestaande gebouw	€ -1.000.000	€ -1.000.000	€	-
Totaal bijkomende kosten	€ -318.000	€ -477.854	€	159.854
			€	24.854

Tabel 2: investeringsuitgaven Huis van Leusden

De aantrekkelijke markt in combinatie met de complexiteit van de opdracht had tot gevolg dat potentiële inschrijvers zich uit de procedure terugtrokken. Consequentie was dat om tot gunning over te gaan met de inschrijver die voldeed aan de aanbestedingskaders overeenstemming bereikt moest worden. Een groot deel van de beschikbare ruimte die na inschrijving in het budget beschikbaar leek is ingezet om tot gunning over te gaan. Dit had o.a. te maken met uitkomsten van inspraak tijdens de bestemmingsplan procedure en de planvorming rond Hart van Leusden. Maar ook kosten voor verleggen van kabels en leidingen in het openbaar gebied die niet voorzien waren. Lopende het project zijn uiteraard ook de 'gebruikelijke' onvoorziene kosten opgevangen binnen het budget.

Naast bovengenoemde aspecten die financiële consequenties hadden zijn een aantal onderwerpen opgepakt binnen de scope van het project die niet geraamd waren maar wel noodzakelijk/wenselijk:

- De start van het eetwerk cafe eerst als pilot daarna in een aanbesteding in de tijdelijke huisvesting;
- Voorbereiding van besluitvorming om in het kader van duurzaamheid extra PV panelen aan te schaffen en de PV panelen en WKO (warmte koude opslag) ten gunste van de exploitatie in eigendom te nemen;
- De kelderwand bleek op 1 locatie constructief niet te voldoen;
- De grond moest worden gesaneerd;
- Er was sprake van asbest vervuiling (discussie over de saneringskosten loopt nog)

Ook deze kosten (afgerond ca. € 200.000) zijn binnen het bovenstaand financieel kader opgevangen.

Ondanks dat er nog gewerkt wordt binnen het financieel kader zijn er op dit moment nog een aantal risico's:

Incidenteel:

- Sterk aangetrokken economie levert een risico in de aanbesteding van de inbouwpercelen om binnen geraamd kader van de inbouw te blijven;
- Planning voor inbouw gelijktijdig met afwerking casco en start aanleg openbaar gebied staat onder druk. Vertraging betekent extra huurkosten tijdelijke huisvesting;
- Tijdelijke beheerkosten nieuwe pand (voor ingebruikname) zijn in de businesscase niet gecalculeerd;

De mogelijkheden deze kosten op te vangen binnen het financieel kader zijn zeer beperkt.

Structureel:

- Exploitatie kosten eetwerk cafe lukt niet binnen aanbestedingskader (budgetneutraal). De uitbater van het eetwerk cafe heeft de opdracht om het eetwerk cafe te exploiteren. Mocht dit niet haalbaar blijken en de voorziening wordt in eigen beheer overgenomen dan worden de structurele jaarlijkse kosten geraamd op € 30.000;
- binnen de businesscase is een inschatting gemaakt van de exploitatiekosten. Er ligt nog een inspanningsverplichting om de onderhoudskosten en schoonmaakkosten te reduceren.