

Aan
Het college
Afschrift aan
GMT

Nota

Datum
04-07-2007
Ons kenmerk
20279553
E. Ossel/ H. Koenen

Onderwerp
Investeringsbegroting "Het Nieuwe Kantoor"

Bijlagen
2

1. Bestuurlijke samenvatting

Op 29 maart 2001 zijn door de gemeenteraad besluiten genomen inzake de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Daarbij staat de één-gemeente-gedachte centraal: burgers, bedrijven en instellingen zoveel mogelijk op één plek ontvangen waar zij al hun zaken met de gemeente kunnen afwikkelen.

Besloten is om de verschillende gemeentelijke organisatieonderdelen gezamenlijk te huisvesten in een nieuw te bouwen stadskantoor. Dit stadskantoor (ofwel "Het Nieuwe Kantoor", HNK) zal gerealiseerd worden in de OV-knoop van de Spoorzone.

Voor dit nieuwe stadskantoor is in 2002 een Programma van Eisen opgesteld met een bijbehorende investeringsraming (25 oktober 2002, vastgesteld door B&W op 12 november 2002).

Op 9 mei 2006 is een geactualiseerd globaal Programma van Eisen voor het stadskantoor door het College van B&W vastgesteld. Op basis van dit goedgekeurde globale Programma van Eisen (HNK) is een nieuwe investeringsbegroting opgesteld. Deze investeringsbegroting met bijbehorende exploitatielasten is op basis van genormeerde uitgangspunten opgesteld en is te beschouwen als kaderstellend. Zowel exogene ontwikkelingen (zoals bijv. de ontwikkeling van bouwkosten en rente) als endogene ontwikkelingen (nadere keuzes met betrekking tot het ontwerp) kunnen nog van invloed zijn op de definitieve kosten. Op het project zal een strakke kostenbeheersing worden toegepast met bijbehorende rapportages aan college en (op hoofdlijnen) aan de raad.

Omdat er nog prijsafspraken gemaakt en (samenwerkings)contracten gesloten moeten worden is het niet in het gemeentelijk belang om het gedetailleerd financieel overzicht al openbaar te maken. In deze nota wordt daarom volstaan met een samenvatting van de investerings- en exploitatieraming. Voorgesteld wordt om het bijgevoegde financiële overzicht en de bijgevoegde risicoparagraaf geheim te verklaren (op grond

van art. 10, lid 1c en 2 b. van de Wet Openbaarheid van Bestuur), tot het project is afgerond.

Investering

Het zuivere bouwkrediet bedraagt € 62 miljoen (tabel pagina 3: B+C). Het totale investeringsbedrag voor het nieuwe gebouw inclusief grond en inrichting, maar exclusief parkeren komt uit op € 76,7 miljoen.

Exploitatie

In de jaarlijkse exploitatiekosten wordt zoals te doen gebruikelijk onderscheid gemaakt naar de exploitatiekosten voor de gemeente als eigenaar en de exploitatiekosten als gebruiker.

Eigenaar

De jaarlijkse exploitatiekosten van HNK bedragen voor de eigenaar € 5 miljoen per jaar. De exploitatiekosten van de huidige kantoorpanden zijn voor de eigenaar €2.5 miljoen per jaar. Rekening houdend met huurinkomsten van ca € 4 ton is voor het verschil van € 2.1 miljoen een dekkingsplan opgesteld met als elementen:

- beperken van de rentelasten door projectfinanciering
- bezuiniging gebruikerslasten
- inzet reserve Huisvesting voor afdekken onrendabele top
- gefaseerd opbouwen van het structureel benodigde begrotingsbudget

Indien de gemeentelijke organisatie groeit en daardoor geen verhuur mogelijk is, zal dekking van de m² plaatsvinden vanuit de zogenaamde groei- en krimpregeling.

Gebruiker

De jaarlijkse exploitatiekosten voor de gebruiker bedragen € 2.5 miljoen. De exploitatielasten van de huidige kantoorpanden zijn voor de gebruiker € 2.1 miljoen per jaar. Dit verschil zal worden overbrugd door besparingen in de facilitaire kosten.

Aanvullende voorzieningen

Voor de volledigheid moet ook nog rekening gehouden worden met een aantal voorzieningen. Voor parkeren is rekening gehouden met een investering van € 3 miljoen onrendabele top voor de parkeergarage onder het nieuwe kantoor. De € 3 miljoen onrendabele top voor de parkeergarage is onderdeel van de totale gemeentelijke bijdrage aan de Spoorzone ad € 45 miljoen, dit bedrag wordt via het terugploegen van meeropbrengsten OZB, gemeentefonds e.d. op termijn weer terugverdiend. Dit leidt dus niet tot een hogere exploitatielast. Bovenstaande is conform de afspraak zoals is vastgelegd in het B&W besluit van 3 september 2002 m.b.t. het Programma van Eisen (zie ook bijlage II en III).

Overigens zou op termijn ook bezien kunnen worden of dit niet per definitie een rendabele activiteit moet zijn.

2. Globaal programma van eisen

Het globaal ruimtelijk programma van eisen, waarmee bij de opzet van de financiële consequenties is gerekend, ziet er als volgt uit:

| Ruimtelijk programma van eisen | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Publieksruimte | 1.795 m ² BVO |
| Kantoorruimte (incl. archief ruimte) | 28.107 m ² BVO |
| Totaal | 29.902 m² BVO |

Een onderbouwing van bovengenoemde oppervlakten en een beschrijving van de verschillende soorten functies die in het stadskantoor aanwezig zijn, zijn beschreven in het voornoemde geactualiseerde Programma van Eisen voor het stadskantoor.

3. Investeringsbegroting nieuw stadskantoor

Onderstaande tabel is een samenvatting van de totale investeringskosten van het nieuwe stadskantoor.

| Investeringsbegroting: Het Nieuwe Kantoor | | <i>kosten</i> |
|--|--|-------------------|
| Eigenaar (Vastgoed) | | |
| - Grondkosten (A) | | 6.567.943 |
| - bouw kosten (B) ¹ | | 43.737.169 |
| - bijkomende kosten (B) | | 11.167.480 |
| - rentelasten tijdens voorbereiding/bouw (C) | | 7.085.506 |
| Subtotaal eigenaar | | 68.558.099 |
| Gebruiker (Middelen) | | |
| - inrichtingskosten (D) | | 6.250.000 |
| - bijkomende kosten (E) | | 1.910.400 |
| Subtotaal gebruiker | | 8.160.400 |
| Totaal Eigenaar-/gebruikerskosten | | 76.718.499 |

| Aanvullende voorzieningen | |
|----------------------------|------------------|
| Parkeren | |
| - onrendabele top Parkeren | 3.000.000 |
| Subtotaal | 3.000.000 |
| Totaal parkeren | 3.000.000 |

De hierboven genoemde genormeerde kosten zijn gebaseerd op prijspeil maart 2006 en worden in euro's weergegeven. Een korte toelichting per onderdeel is in het onderstaande beschreven.

Grondkosten (eigenaar)

Onder de grondkosten worden de kosten verstaan die gemoeid zijn met de verwerving en de rentelasten tot en met 2014. Voor deze grondprijs zal de grond bouwrijp worden opgeleverd. Omdat het stadskantoor gefundeerd zal worden op de constructie van het ondergrondse station en parkeergarage, wordt ervan uitgegaan dat de specifieke maatregelen die in het gebouw moeten worden aangebracht voor het bouwen op de tunnel/parkeergarage,

¹ Exclusief bouwleges ad € 8 ton vanwege het "vestzak-/broekzakeffect". Dit is overeenkomstig de aangepaste systematiek bouwleges die door de raad begin 2007 is vastgesteld.

van dezelfde orde van grootte zijn als de normale funderingskosten van een gebouw van 30.000 m². Indien de kosten van de specifieke maatregelen de normale funderingskosten overschrijden, dient te worden bepaald of deze kosten ten laste van HNK of ten laste van het OBS worden gebracht.

Bouw- en bijkomende kosten (eigenaar)

Bouwkosten

Bouwkosten zijn de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw en bestaan uit de kosten voor bouwkundige werken, werktuigbouwkundige- en installatietechnische werken alsmede vaste inrichtingen. De bouwkosten zijn conform de Kostenraming "Nieuwbouw Stads Kantoor" d.d. 27 maart 2006 opgesteld door PRC Kostenmanagement. De bouwkosten bestaan uit:

- directe kosten aanneemsom;
- algemene bouwplaatskosten;
- algemene bedrijfskosten aannemer;
- construction All-risk verzekering;
- winst en risico aannemer.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten bestaan onder andere uit:

- kosten opdrachtgever: kosten voor o.a. projectmanagement.
- kosten OBS.: omdat de bouw van de spoortunnel/stationshal en het nieuwe stads kantoor zo nauw met elkaar verweven is, en bovendien in de contracten tussen Rijk en Gemeente betreffende de Spoorzone mijlpalen m.b.t. de OV-knoop zijn afgesproken, is er voor gekozen om OBS als realisator aan te wijzen. Om deze functie goed te vervullen is zwaar projectmanagement noodzakelijk.
- kosten gebruiker: kosten voor o.a. opstellen gebruikerswensen en toetsen tussentijdse resultaten;
- ontwerpkosten: kosten voor o.a. architect, constructeur, adviseur bouwfysica, installatieadviseur, bouwkostenadviseur etc.
- heffingen, leges en aansluitkosten;
- inrichtingskosten (vloerbedekking, binnenwanden, bewassingsinstallatie)
- kosten onvoorzien.

Bij het opstellen van de bouw- en bijkomende kosten zijn de onderstaande omstandigheden in aanmerking genomen. Indien hiervan afgeweken wordt, kan dit van invloed zijn op de bouwkosten:

- bouwwerk valt niet in de categorie hoogbouw (boven 40 meter);
- uitwerking voor zowel interieur als exterieur conform globaal PvE;
- eenvoudig en gangbare draagstructuur van het gebouw;
- goede in verhouding zijnde vormfactoren;
- geen extreme binnenstedelijke logistieke problemen;
- bouwwerk vrij van verkeershinder en geluidsproblematiek;
- uitgaande van bouwrijpe grond voor het bouwen;
- gangbare funderingsconstructie
- inclusief faseringsconsequenties van het bouwwerk.

Rentelasten tijdens voorbereiding en bouw (eigenaar)

Vanaf het moment van ingebruikname van het Nieuwe kantoor wordt op de kosten die direct aan de bouw van het Nieuwe Kantoor kunnen worden toegeschreven (de zogenaamde activeerbare kosten(F)) afgeschreven. Tot

aan dat moment, verondersteld wordt 1 januari 2015, wordt alleen rente over de gemaakte kosten berekend.

De rentelasten zijn berekend op basis van de renteomslagsystematiek, met als veronderstelling dat het gemiddelde renteomslagpercentage 5% zal gaan bedragen. Het is echter in dit geval ook mogelijk om de financiering van het Stadskantoor buiten de renteomslagsystematiek te houden, en uit te gaan van projectfinanciering. Gelet op de huidige rentestand van ruim 4% zou projectfinanciering kunnen leiden tot een besparing van de rentelasten. Elk half procent lagere rente leidt op annuïtaire basis tot een voordeel van ca € 3 ton per jaar.

BTW Compensatiefonds (BCF)

Fiscaal is enige jaren geleden overeenstemming bereikt over het BTW compensabele percentage van 96%. Omdat sindsdien enkele wijzigingen hebben plaatsgevonden en het sowieso al weer enkele jaren geleden is dat de overeenstemming werd bereikt, zal opnieuw onderzoek ingesteld worden naar het meest actuele verrekenbare percentage. Dit onderzoek kan er toe leiden dat het thans bekende percentage van 96% wordt aangepast en zodoende meer of minder BTW gecompenseerd kan worden.

Inrichtingskosten (gebruiker)

In de oorspronkelijke raming van de inrichtingskosten uit 2001 is uitgegaan van een benodigd bedrag van € 3.300.000. Dit is op basis van een kengetal van 125 euro/ m² BVO. Op basis van het nu voor kantoorruimten (inclusief archiefruimte, exclusief publieksruimte) opgenomen aantal m² BVO en het huidige prijspeil komt dit op € 4.150.000. Hiervan is ca. € 200.000 euro bestemd voor de inrichting van te verhuren ruimte (surplus). Deze komt niet ten laste van de gemeente als gebruiker, maar van de toekomstige huurder. Per saldo gaat het dus voor de gemeente om € 3.950.000. In de opstelling van 2001 waren twee zaken onvoldoende/niet meegenomen:

- Voor de inrichting van de publieksruimten is in 2001 uitgegaan van hetzelfde kengetal als voor de kantoorruimten. De ervaring met de kosten van de publieksruimte van het BVG leert dat voor publieksruimte een veel hoger kengetal gehanteerd dient te worden. Bij de huisvesting van het BVG in de Rode Haan wordt nu uitgegaan van € 750 euro/ m². Toepassing van dit kengetal op de inrichtingskosten van de publieksruimte in HNK leidt tot een geschat bedrag van, afgerond, € 1.350.000 (1795 m² x € 750)
- In Het Nieuwe Kantoor zal een ICT-knooppunt moeten worden ingericht. Kijkend naar het in De Rode Haan te realiseren ICT-knooppunt, is de schatting voor het ICT-knooppunt in Het Nieuwe Kantoor een bedrag van € 950.000.

Totaal komen de inrichtingskosten dan uit op € 6.250.000.

Bijkomende kosten (gebruiker)

Deze post bestaat uit verhuiskosten en advieskosten. De totale verhuiskosten zijn gebaseerd op de ervaringen van de verhuizing in het kader van het NEON-veranderproces zoals geraamd in de investeringsraming van 28 oktober 2002. Deze kosten zijn geïndexeerd met 2% per jaar. Daarbij komen nog diverse advieskosten (ICT, FD, werkplekontwikkeling) en projectkosten alsmede communicatie.

Parkeervoorziening en fietsenstalling stadskantoor

Onder het stadskantoor / station wordt een openbare, commerciële garage gebouwd van ongeveer 290 parkeerplaatsen (conform de norm dat er per 100 m² kantoorgebouw één parkeerplaats dient te worden gerealiseerd).

Dit houdt in dat bezoekers en werknemers, net als in de huidige situatie, moeten betalen voor een parkeerplaats. De parkeergarage heeft een openbaar karakter en staat ook open voor omwonenden om hun voertuig te parkeren. Daardoor ontstaat een ideale mix van gebruik van de parkeergarage overdag (kantoor) en in de avond en weekend. Gecombineerd met de overige te bouwen parkeerplaatsen en gezien de ligging van het stadskantoor -op het knooppunt van het openbaar vervoer, - wordt verondersteld dat voldoende parkeerplaatsen in de spoorzone worden gerealiseerd voor zowel de bewoners van de woningen als de gebruikers en bezoekers van de kantoren.

Voor de bouw en exploitatie van de parkeergarage onder het stadskantoor / station wordt een onrendabele top van € 3 miljoen verondersteld.

Fietsenstalling stadskantoor

In de stationsfietsenstalling is dubbellaags plaats voor 5000 fietsen, en is geen plaats voor fietsen van medewerkers/bezoekers van HNK. Uit berekeningen van Mobiliteit blijkt dat voor de medewerkers van HNK ca. 570 fietsparkeerplaatsen nodig zijn en er voor bezoekers ca. 60 plaatsen nodig zijn. Het HNK moet een fietsenstalling hebben die zo gemakkelijk te bereiken is dat personeel en bezoekers niet in de verleiding komen om fietsen buiten de stalling te plaatsen.

In deze investeringsbegroting is er vanuit gegaan dat er voor de medewerkers en de bezoekers een goed toegankelijke in pandige fietsenstalling gerealiseerd wordt (aan de voorzijde van HNK) van ca. 1000 m². De totale kosten hiervan worden geschat op 1.4 miljoen (bouwkosten 800.000 euro, bouwkundige voorzieningen en inrichting: 600.000 euro). Voor dit bedrag kunnen (dubbellaags) 570 tot 800 fietsen geplaatst worden, het precieze aantal is afhankelijk van gewenste kwaliteit, comfort en inrichting.

Overigens kan eventueel ook voor een ondergrondse fietsenstalling worden gekozen. De meerkosten daarvan bedragen ca. 1.3 miljoen. De totale kosten voor een ondergrondse fietsenstalling zijn dan geen 1.4 miljoen (zie bovenstaand), maar 2.7 miljoen (schatting).

5. Exploitatielasten Vastgoed (eigenaar)

Exploitatielasten nieuw stadskantoor

Op basis van de hierboven genoemde investeringsraming en het bruto-vloeroppervlak van 29.902 m² is de volgende raming van de toekomstige exploitatielasten per jaar te geven:

| <u>Exploitatielasten Het Nieuwe Kantoor</u> | <u>kosten</u> |
|--|------------------|
| Eigenaar (Vastgoed): | |
| - rente en afschrijving (kapitaallasten annuïtair) | 4.263.027 |
| - onderhoudslasten | 550.911 |
| - onroerend zaakbelasting (OZB) | 126.839 |
| - opstalverzekering | 67.355 |
| Subtotaal eigenaar | 5.008.132 |

De hiervoor genoemde kosten zijn gebaseerd op prijspeil maart 2006 en worden in euro's weergegeven.

Rente en afschrijving (eigenaar)

De rente en afschrijvingslasten zijn op annuïtaire basis, met een gemiddelde renteomslagpercentage van 5%, berekend op basis van de genormeerde investeringsbedragen. Annuïtair afschrijven heeft het kenmerk dat de kapitaallasten jaarlijks gelijk blijven, waardoor er op de programmabegroting gedurende de totale afschrijvingsperiode een gelijkmatig beeld ontstaat. Annuïtair afschrijven is overigens een uitzondering op de reguliere gedragslijn van lineair afschrijven. Met name voor grote bouwprojecten (zoals toegepast bij het overlaadstation, en toe te passen bij de brandweerkazerne, nieuwbouw Combiwerk) kan door het College van de reguliere gedragslijn worden afgeweken. Dit kan dan besloten worden bij het definitieve voorstel voor de uittrekking van het benodigde krediet. Het argument voor de annuïtaire afschrijving is dat dit begrotingstechnisch (gelijkblijvende jaarlasten) het best inpasbaar is.

Onderhoudslasten (eigenaar)

In het verleden was het gebruikelijk om in de programmabegroting alleen de preventieve onderhoudslasten te ramen. Deze preventieve lasten bestaan voornamelijk uit de kosten voor onderhoudscontracten en kosten technisch beheer. In de huidige raming is echter ook rekening gehouden met het tijdig vervangen van technisch versleten onderdelen, waaronder ook begrepen regulier schilderwerk.

Onroerend zaakbelasting (eigenaar)

Op basis van de raming van de investeringslasten is een inschatting gemaakt van de WOZ-waarde en de te betalen OZB. De gemeente Delft zal door realisatie van HNK extra inkomsten uit OZB ontvangen. De hoogte van dat bedrag is gelijk aan de optelsom van de door de eigenaar (€ 128.613) en de gebruiker (€ 102.938 euro) te betalen belasting (totaal € 231.551). De extra inkomsten uit diverse belastingheffingen ten gevolge van herontwikkeling van het gebied Spoorzone zijn reeds ingezet als dekking van de gemeentelijke kosten voor herontwikkeling spoorzone.

Opstalverzekering (eigenaar)

Op basis van de raming van de investeringslasten is een inschatting gemaakt van de herbouwwaarde van het nieuwe stadskantoor. Daar is de premie opstalverzekering weer van afgeleid.

Huidige exploitatielasten 2006 gemeentelijke huisvesting (eigenaar)

| Huidige exploitatielasten 2006 | lasten |
|---------------------------------|------------------|
| Eigenaar (Vastgoed): | |
| - kapitaalslasten | 100.761 |
| - huurlasten | 2.178.334 |
| - onderhoudskosten | 113.631 |
| - overige kosten | 26.668 |
| - jaarlijkse storting (vrijval) | 115.749 |
| Subtotaal eigenaar | 2.535.143 |

De hiervoor genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil augustus 2006 en worden in euro's weergegeven.

Kapitaalslasten

Het betreft hier de rente- en afschrijvingslasten van investeringsbedragen. Het gaat dan om de investeringen in de panden Oude Delft 137 en Phoenixstraat 16.

Huurlasten

Het gaat hier om een optelsom van het te betalen bedrag voor de huur van kantoorruimte.

Overige lasten

Het gaat hier onder andere om de in de programmabegroting opgenomen kosten voor premie opstalverzekering, OZB, rioolrecht en dergelijke.

Onderhoudslasten

Het gaat hier om de in de programmabegroting opgenomen kosten voor onderhoud van de in eigendom zijnde kantoorlocaties Oude Delft 137 en Phoenixstraat 16.

Jaarlijkse storting

Het gaat hier om het in de programmabegroting opgenomen bedrag voor de jaarlijkse storting in de reserve gemeentelijke huisvesting.

Extra inkomsten Vastgoed

Staalweg

Niet alle vakteams gehuisvest aan de Staalweg zullen verhuizen naar het nieuwe stadskantoor. Ten aanzien van de onderdelen van stadsbeheer die op dit moment aan de Staalweg gehuisvest zijn, is nog geen besluit genomen over eventuele veranderende toekomstige huisvesting. Thans wordt verondersteld dat de leeg komende kantoorruimten aan derden verhuurd wordt. Onderbrenging van het taakveld reiniging in de gemeenschappelijke regeling Avalex nieuwe stijl kan een totale herontwikkeling van de locatie Staalweg tot gevolg hebben. Of deze herontwikkeling vervolgens financieel positief uitpakt, is afhankelijk van een aantal factoren zoals onder andere de boekwaarde, het nieuwe bestemmingsplan en de kosten van bodemsanering. Eén en ander zal in de loop van 2007 concreter worden uitgewerkt.

Nieuw Stadskantoor

In het Nieuwe Kantoor is rekening gehouden met een surplus aantal m², het gaat om circa 1635 m². Dit surplus is niet direct nodig voor eigen gebruik, deze kantoorruimte kan dan verhuurd worden.

Wanneer het nieuwe stadskantoor in gebruik is genomen kunnen de bestaande huurcontracten worden opgezegd en de panden in eigendom worden verkocht. De netto opbrengst uit verkoop van de gemeentelijke kantoorpanden, thans geschat op ruim € 4 miljoen, wordt gestort in de reserve "Gemeentelijke huisvesting".

Exploitatie nieuw stadskantoor versus huidige gemeentelijke huisvesting (eigenaar)

Wanneer de exploitatiekosten van het stadskantoor vergeleken worden met de huidige gemeentelijke huisvesting ontstaat er een verschil zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

| Exploitatielasten gemeentelijke huisvesting | kosten |
|---|------------------|
| - Exploitatielasten nieuw stadskantoor per jaar | 5.008.132 |
| - In programmabegroting opgenomen huidige exploitatielasten | -2.535.143 |
| - Extra huurinkomsten | -369.900 |
| Nog niet in de programmabegroting gedekt verschil | 2.103.089 |

Financieel dekkingsplan m.b.t exploitatielasten eigenaar

De uitwerkingsrichting voor het ontstane dekkingsprobleem ad € 2.1 miljoen is als volgt:

- a. er wordt gebruik gemaakt van projectfinanciering, voordeel € 550.000
- b. een deel van de kosten wordt beschouwd als onrendabele top, indien uitgegaan wordt van een bedrag ca € 7 miljoen (te voorzien vanuit de reserve Huisvesting), betekent dit een kostendaling van ca € 5 ton.
- c. het onderdeel gebruikerslasten levert een bijdrage aan de dekking van ca € 50.000. Per saldo bedraagt het dekkingstekort dan nog ca € 1 miljoen.
- d. in de tienjarige periode 2007/2016 vindt een gefaseerde opbouw van het structureel benodigde begrotingsbudget² plaats, startend met € 3 ton in 2007, jaarlijks oplopend met € 1 ton per jaar, cumulatief doorwerkend naar een bedrag ad € 1,0 miljoen structureel ingaande 2014. De in de bouwfase geraamde bedragen (totaal in de periode 2007-2016 dan € 7,2 miljoen) kunnen gestort worden in de reserve huisvesting en kunnen alsdan gebruikt worden voor de bij stap c af te dekken onrendabele top.

Het voordeel van de gefaseerde opbouw is, dat jaarlijks bij de begroting er een oplossing moet komen voor een extra jaarschijf van 1,0 ton. Dit kan dan geleidelijk in het financiële meerjarenbeeld ingepast worden.

De incidentele niet-activeerbare kosten van eigenaar en gebruiker ad € 3 mln. komen ten laste van de reserve gemeentelijke huisvesting.

5. Exploitatielasten Middelen (gebruiker)

Het deel van de exploitatielasten van het nieuwe kantoor dat onder de verantwoordelijkheid van Middelen valt, is geraamd door een extern bureau (AOS) op basis van facilitaire kengetallen. Daarbij is uitgegaan van de norm NEN 2748, voor zo ver relevant voor de berekening van de exploitatie van het nieuwe stadskantoor.

Voor de raming is als uitgangspunt genomen het (theoretische) modelkantoor dat ook is gebruikt voor de raming van de bouwkosten. Een exacte raming van de exploitatielasten kan pas worden gemaakt op basis van een specifiek definitief ontwerp.

² Is opgenomen in de voorstellen in de Kadernota.

Exploitatielasten nieuw stadskantoor 1^e gebruiksjaar (prijspeil 2006)

| <u>Gebruiker (Middelen)</u> | <u>kosten</u> |
|--|------------------|
| - Voorzien in Huisvesting (afschrijving inrichtingskosten) | 360.000 |
| - Belastingen en heffingen (o.a. OZB) | 100.000 |
| - Verzekeringen | 34.000 |
| - Onderhoud huurdersdeel | 255.000 |
| - Verbruik energie en water | 343.000 |
| - Consumptieve diensten | 373.000 |
| - Risicobeheersen | 398.000 |
| - Schoonmaken | 390.000 |
| - Reststoffen managen | 36.000 |
| - Verstrekken van ruimte en werkplekken | 172.000 |
| Totaal | 2.461.000 |

Bij deze raming is rekening gehouden met het feit dat ca 5% van de geschatte gebruikerslasten³ zal drukken op de m² die vrij zijn voor verhuur (surplus). Deze zijn niet meegenomen in bovenstaande cijfers. Die betreffen alleen het eigen gemeentelijke deel.

Voorzien in huisvesting

Hieronder is begrepen de afschrijving van de inrichtingskosten zoals vermeld onder investeringen. Uitgegaan is van een afschrijftermijn van 20 jaar voor inrichtingskosten op basis van het theoretisch kantoormodel, en 10 jaar voor het ICT-knooppunt. De afschrijvingstermijn voor inrichting is echter in werkelijkheid verschillend voor de verschillende onderdelen van de inrichtingskosten. Waarschijnlijk zullen de afschrijvingen hoger uitvallen, maar zonder nadere specificatie van de investeringen kan hiervan geen schatting worden gemaakt. Bij deze investeringen wordt geen rente in rekening gebracht. De bijkomende kosten ad € 1,9 mln komen direct ten laste van de reserve Huisvesting. Deze kunnen niet worden geactiveerd. Ook het niet activeerbare deel van de eigenaar komt ten laste van de reserve gemeentelijke huisvesting.

Belastingen en heffingen

Het hier opgenomen bedrag betreft de OZB voor gebruikers, gebaseerd op de te verwachten WOZ-waarde (deze is afgeleid van de stichtingswaarde van het pand). Voor overige belastingen (waterschap e.d.) is nog geen raming gemaakt.

Verzekeringen

Betreft de inboedel en glasverzekering van het pand.

Onderhoud huurdersdeel

Betreft het binnenonderhoud dat voor rekening van de huurder komt conform afspraak met de verhuurder.

Verbruik energie en water

Betreft transport, belasting en verbruik van energie en water.

Consumptieve diensten

Hieronder vallen de bedrijfsrestaurants en de koffie- en theevoorziening.

³ Voor zo ver het kengetal is gekoppeld aan de m²

Risicobeheersen

Hieronder vallen alle onderdelen m.b.t. tot beveiliging en de receptiefunctie.

Reststoffenmanagen

Betreft afvalverwijdering.

Verstrekken van ruimte en werkplekken

Hieronder valt met name het verstrekken van meubilair en andere kleine kantoorinrichting.

Huidige exploitatielasten 2006 gemeentelijke huisvesting (prijspeil 2006)

| <u>Gebruiker(Middelen)</u> | <u>kosten</u> |
|---|------------------|
| - Afschrijving inrichtingskosten | p.m. |
| - Belastingen en heffingen | 41.433 |
| - Verzekeringen | 9.108 |
| - Onderhoud huurdersdeel | 271.070 |
| - Verbruik energie en water | 233.266 |
| - Consumptieve diensten | 573.713 |
| - Risicobeheersen | 209.797 |
| - Schoonmaken | 529.269 |
| - Reststoffen managen | 17.610 |
| - Verstrekken van ruimte en werkplekken | 222.192 |
| Totaal middelen | 2.107.458 |

In dit overzicht zijn de exploitatielasten opgenomen die betrekking hebben op de onderdelen die straks in het Nieuwe Kantoor worden gehuisvest.

Afschrijving inrichtingskosten

Tot nu toe werden de inrichtingskosten niet afgeschreven als afzonderlijk onderdeel. De kosten werden in één keer gedekt uit exploitatie of reserve of waren integraal opgenomen in een incidenteel bouwkrediet. Er is dan ook geen budget beschikbaar voor dit doel.

Risicobeheersen

Onder deze post zijn alle beveiligingsbudgetten opgenomen, maar niet de receptiefunctie. De formatie van de receptie Torenhove wordt toegevoegd aan de formatie van het Callcenter in het kader van het KlantContact-Centrum. Op het Callcenter rust reeds een bezuinigingstaakstelling.

Exploitatie stadskantoor versus gemeentelijke huisvesting Middelen (gebruiker)

Wanneer de exploitatielasten van het stadskantoor vergeleken worden met de huidige gemeentelijke huisvesting ontstaat er een verschil zoals in de volgende tabel is weergegeven.

| <u>Exploitatielasten gemeentelijke huisvesting Middelen</u> | <u>kosten</u> |
|---|---------------------------|
| - Exploitatielasten nieuw stadskantoor per jaar | 2.461.000 |
| - In programmabegroting opgenomen huidige exploitatielasten | 2.107.458 |
| Nog niet in de programmabegroting gedekt verschil | (afgerond) 355.000 |

De hierboven genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijsspeil augustus 2006 en worden in euro's weergegeven.

Tegenover hogere structurele lasten, als gevolg van centrale huisvesting, staan, eveneens als gevolg van centrale huisvesting, structurele besparingen en efficiëncymogelijkheden in de facilitaire kosten, bijvoorbeeld wegens vermindering van locatiebeheer (personeel, dienstvervoer) en het centraliseren van (fysiek) archiefbeheer. Aan dekking levert dat structureel € 400.000 op waarmee bovengenoemd verschil kan worden gedekt, plus nog een klein deel van de dekking voor de investering kan worden geleverd.

6. Risico's

Volgens de risico-analyse van de gemeentecontroller bedraagt het structurele risico minimaal een bedrag van € 550.000, uitgaande van de hoge⁴ risico's. Dit kan in het erbij betrekken van de gemiddelde/lage risico's oplopen tot ca € 1,25 miljoen.

Het incidentele hoge risico is ruwweg berekend op € 1,8 miljoen. Dit kan oplopen met de gemiddelde/lage risico's erbij tot € 4 á € 5 miljoen. Als dit vertaald wordt in kapitaallasten wordt de bandbreedte (uitgaande van 40 jaar annuïtair): € 100.000 tot ca € 265.000.

Samengeteld wordt de bandbreedte op structurele basis dan: € 650.000 tot € 1,5 miljoen. Het hoge structurele risico bestaat uit de stijging van de kapitaalmarktrente en uit de stijging van de bouwkosten (vertaald in kapitaallasten). Deze bandbreedte geeft een indicatie voor een mogelijke verzwaring van het dekkingstekort.

Voor de projectorganisatie gaat het erom de relevante en zelf te beïnvloeden risico's tijdig en op een systematische wijze te beheersen. Duidelijk is ook, dat ontwikkelingen in inflatie en rentepercentages exogeen van aard zijn, wat slechts deels (financieringsbeleid met rentemanagement) beïnvloedbaar is.

Beïnvloedingsmogelijkheden om zich voordoende risico's te voorkomen/beperken liggen er voor de projectorganisatie in algemene zin door het nemen van maatregelen in timing, het niveau van uitvoering en de te realiseren functies. Daarnaast dient in geval zich risico's voordoen aanvullende dekking te worden vrij gemaakt (structureel dan wel incidenteel).

7. Advies aan het College

- a. Akkoord gaan met de genormeerde investeringsbegroting voor het nieuwe stadskantoor
- b. Akkoord gaan met de genormeerde exploitatiebegroting met bijbehorend dekkingsplan
- c. Het GMT opdragen bezuinigingen van € 4 ton door te voeren ten behoeve van een budgettair neutrale exploitatieopzet voor de gebruikerslasten.
- d. Nadere voorstellen afwachten met betrekking tot de fietsenstalling en de herontwikkeling van de Staal.
- e. Aan de raad voorstellen:

⁴ zie bijlage II voor een toelichting op de risico-kwalificatie en -analyse

- Akkoord te gaan met de genormeerde investeringsbegroting voor het nieuwe stadskantoor, de genormeerde exploitatiebegroting en bijbehorend dekkingsplan. Deze investeringsbegroting en dit dekkingsplan worden dan in de komende jaren automatisch geïncorporeerd in de desbetreffende Programmabegroting.
- De geheimhouding van de financiële bijlagen tot het project is afgerond, op grond van art. 10, lid 1c en 2 b. van de Wet Openbaarheid van Bestuur te bekrachtigen

Bijlagen:

- Bijlage I Geheim overzicht financieel kader/ gedetailleerd inzicht in investeringsbedragen
- Bijlage II Risico-paragraaf van de gemeentecontroller (geheim)

