Let op geheim!!!

Bijlage 2

bij raadsvoorstel Realisatie Sportcentrum Europapark

Bouw- en verhuur exploitatie sportcentrum Europapark d.d. 2-11-2015;

Bouw- en verhuurexploitatie Sporthal Europapark

gemeente Groningen
Directie Stadsontwikkeling
November 2015

BESPREEKVERSIE
VERTROUWELIJK

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Inhoud van dit rapport 5
1.3 gebruikte bronnen 5
2 Raming investeringskosten sporthal (bouwexploitatie) 6
2.1 Financiële projectafbakening investeringskosten 6
2.2 Planning tot aan oplevering 6
2.3 Uitgangspunten kosten 7
2.4 Niet verrekenbare BTW 8
2.5 Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen 8
2.6 Resultaat raming investeringskosten 9
2.7 Risicobeheersing investeringsbudget 11
3 Kostprijsdekkende huur 13
3.1 Definitie 13
3.2 Uitgangspunten 13
3.3 Doorbelasting niet verrekenbare BTW 14
3.4 Resultaat berekening kostprijsdekkende huur 14
3.5 Risicoanalyse bezien vanuit VGM 16
4 Inkomsten en uitgaven van WSR 17
4.1 Inleiding 17
4.2 Verdeelsleutel 17
4.3 Effect op jaarbegroting WSR 1e exploitatiejaar 18
4.4 Risicoanalyse bezien vanuit WSR 20
4.5 Risicoanalyse bezien vanuit NP 20

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Groningen (gemeente) en Noorderpoort (NP) hebben het initiatief genomen om in gezamenlijkheid een sporthal te realiseren op het Europapark. Noorderpoort zal vooral overdag en door de weeks de sporthal benutten. De gemeente zal vooral in de avonduren en in het weekend gebruik maken van de sporthal. Door gezamenlijk gebruik te maken van dezelfde ruimten wordt veel synergievoordeel behaald. Hierdoor is voor beide partijen een aanzienlijke kostenreductie mogelijk.

Afgesproken is dat de gemeente eigenaar-verhuurder van de sporthal wordt en het NP van de gemeente gaat huren.

Binnen de gemeente komt er een nadere taakverdeling. Vastgoedmanagement (VGM) krijgt de rol van eigenaar - vastgoedexploitant. VGM wordt onder meer verantwoordelijk voor de financiering en het groot en preventief onderhoud. De werkmaatschappij Sport & Recreatie (WSR) krijgt de rol van dagelijks beheerder. Zij verzorgt onder andere alle contacten met huurders, gebruikers en de horecaexploitant. Ook de verhuur aan het NP komt onder verantwoordelijkheid van WSR. Daarnaast behoort het organiseren van schoonmaak, energiebeheer en het doorbelasten van deze kosten aan huurders en gebruikers tot de taken van WSR.

Afgesproken is dat VGM een kostprijsdekkende huur doorberekent aan WSR. De kostprijsdekkende huur is die huur die VGM nodig heeft, zodat over een periode van 40 jaar de investering evenals alle exploitatiekosten zoals onderhoudskosten, zakelijke lasten en beheerskosten worden terugverdiend uit de huur. In de huurberekening is geen winstmarge doorberekend. Dit is inherent aan de term kostprijsdekkende huur.

Met NP wordt afgesproken dat zij een ‘kostprijsdekkende huur’ betaalt aan het WSR. Op basis van een op het gebruik gebaseerde verdeelsleutel wordt door WSR een deel van de door VGM doorberekende kostprijsdekkende huur doorbelast naar NP. Voor andere kosten die WSR maakt zoals schoonmaakkosten en energiekosten wordt los van de kostprijsdekkende huur een nader te bepalen bedrag als servicekosten in rekening gebracht. Ook deze servicekosten hebben als uitgangspunt dat deze kostendekkend zijn.

Op bovenstaande wijze wordt beoogd dat de totale investeringskosten en exploitatiekosten evenredig over de gemeente en NP worden verdeeld ieder naar eigen aandeel in het gebruik.

Dit rapport bevat naast een bouwexploitatie en een huurberekening aanvullend een berekening van de jaarlijkse kosten voor het NP en van de onrendabele top voor het WSR in het eerste jaar. Dit zijn de bedragen op basis waarvan gemeente en NP de haalbaarheid bepalen.

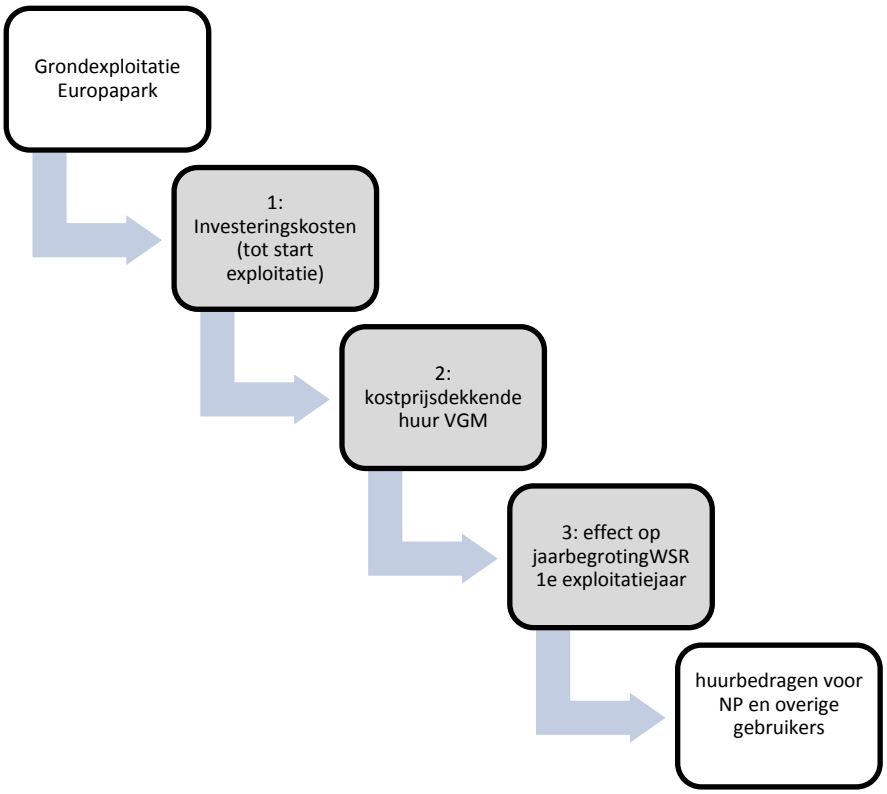
Dit rapport vormt de onderlegger voor de eind 2015 te maken bestuurlijke afspraken tussen gemeente en NP over de ontwikkeling en exploitatie van de sporthal, welke hun weerslag krijgen in een samenwerkingsovereenkomst en huurovereenkomst.

1.2 Inhoud van dit rapport

Dit rapport bevat achtereenvolgens drie financiële berekeningen:

1	een raming van de investeringskosten	Hoofdstuk 2
2	een berekening van de kostprijsdekkende huur (evenals een onderbouwing van de verdeelsleutel tussen NP en gemeente)	Hoofdstuk 3
3	een overzicht van inkomsten en uitgaven van het WSR in het eerste exploitatiejaar	Hoofdstuk 4

Onderstaand schema laat het verband zien tussen de verschillende voor het project relevante berekeningen.



Bijlage 1 bevat een checklist voor te maken afspraken tussen NP en gemeente en afspraken binnen de gemeente.

1.3 gebruikte bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Raming investeringskosten, Basalt, 29 juli 2015
2. Ruimtestaat sportcentrum Europapark, D&P, 10 december 2014 en correctie hierop mail D&P 20 aug 2015;
3. Voorlopig meerjarenonderhoudsplan, D&P, 27-08-2015

2 Raming investeringskosten sporthal (bouwexploitatie)

2.1 Financiële projectafbakening investeringskosten

Tot de investeringskosten behorend de volgende kosten:

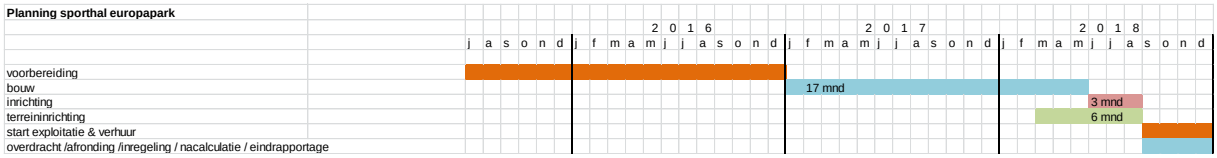
- *Grondkosten;*
- *Bouwkosten;*
- *Externe advieskosten;*
- *Interne kosten voor projectleiding, projectbeheersing, procesmanagement en projectadministratie voor gemeente en NP;*
- *Overige bijkomende kosten;*
- *Rente tot start exploitatie;*
- *Inrichtingskosten;*
- *Niet verrekenbare BTW;*
- *Terreininrichting op de kavel / parkeerplaatsen op de kavel;*
- *Eventuele niet bij de NAM te verhalen meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen;*

Niet tot investeringskosten behorende kosten zijn:

	Omschrijving	*Wordt betaald door*
1	*Bouwrijp maken, bodemsanering, realisatie parkeerplaatsen buiten de kavel, verleggen van kabels en leidingen*	*Grondexploitatie Europapark*
2	*Kosten aanpassing bestemmingsplan*	*Grondexploitatie Europapark*
3	*Interne kosten NP*	*NP*
4	*Gemeentelijke interne kosten afdelingen beleid, VGM en WSR, stedenbouw, communicatie;*	*Gemeente Groningen*
5	*Niet in investeringskosten genoemde inrichting*	
6	*inrichting sportvoorzieningen buitengebied*	*Gemeente (grex Europapark) maakt bouwrijp en zorgt voor parkeervoorzieningen. NP stelt bedrag beschikbaar voor sportvoorzieningen. Bedrag is niet in investeringsoverzicht opgenomen en heeft geen invloed op huurprijsberekening.*

2.2 Planning tot aan oplevering

Voor het ramen van een aantal kostensoorten is de planning van belang. Globaal ziet de planning er als volgt uit. Start bouw vindt plaats op 1 januari 2017. De oplevering wordt voorzien op 1 juni 2018. Daarna volgt een korte inrichtingsperiode. Start exploitatie is per 1 september 2018.



2.3 Uitgangspunten kosten

Grondkosten
De grondkosten bedragen € 1,35 miljoen. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente bouwrijpe grond levert, het bestemmingsplan aanpast en voldoende parkeergelegenheid buiten de kavel realiseert met gratis gebruik voor sporters.

Bouwkosten
De bouwkosten bedragen € 7.488.432,=.
De bouwkosten zijn gebaseerd op een raming van Basalt. Zie bron 1. Deze raming sluit op € 7.801.925,= prijspeil 1 juli 2015. Deze raming van Basalt is inclusief een turnhal van 32x20 met tribune, duurzaamheidsmaatregelen en maatregelen tot energieneutraliteit van het complex. In tegenstalling tot eerdere ramingen is geen rekening gehouden met een aanbestedingsvoordeel. Op de raming is een correctie doorgevoerd omdat het definitief programma van eisen minder m^2 b.v.o. kent.
De bouwkosten zijn aangevuld met de prijsstijgingen tot start bouw en tijdens de bouw. Deze prijsstijgingen zullen uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de aanneemsom. Voor de prijsstijging wordt uitgegaan van 2,25% per jaar.
De bouwkosten zijn exclusief investeringen buiten de kavel. Uitgangspunt is realisatie van 23 parkeerplaatsen op de kavel. Er zijn geen kosten opgenomen voor parkeervoorzieningen zoals slagbomen of parkeerterreinen buiten de kavel.

Externe advieskosten en opdrachtgeverkosten
De kosten voor extern advies zijn in augustus 2015 geraamd op ca. € 1,6 miljoen. De kosten zijn hoofdzakelijk ontleend aan de raming van Basalt (zie bron 1). Het betreft hier kosten voor o.a. architect, constructeur, installatieadviseur, bouwprojectmanagement, directievoering en overige specialisten. In deze kosten zijn meerkosten van de architectenselectie nog niet opgenomen.
De interne kosten van de gemeente en van NP zijn in augustus 2015 geraamd op circa € 475.000,=. Dit betreft een minimale inzet bij een slanke opdrachtgeversorganisatie.
Uit nadere analyse in oktober 2015 is gebleken dat zowel de externe advieskosten als de opdrachtgeverskosten onder druk staan. Niet alleen de fase van architectenselectie speelt hierin een rol ook veranderende inzichten over de wijze van inrichting van de projectorganisatie. Omdat nog geen definitieve keuzes zijn gemaakt is vooralsnog een post van € 600.000,= extra aan de reserve van het project toegevoegd om waar nodig nadere invulling te geven aan de projectorganisatie.

Overige bijkomende kosten
De overige bijkomende kosten omvatten legeskosten, aansluitingskosten en vergunningen en openingskosten.

Inrichtingskosten
In de begroting is een post van € 818.000,= voor inrichting meegenomen. Het betreft hier o.a. balie, inrichting sporthal; breedtesport, inrichting sporthal onderwijs 4 delen, extra inrichting turndeel, inrichting kleedruimten, inrichting bergingen, inrichting scheidsrechterruimte, keukeninrichting, barinrichting, zitruimte horeca, inrichting onderwijsruimte, inrichting fitnessruimte.
In oktober 2015 is een extra reservepost van € 300.000,= aan de inrichting toegevoegd op

basis van een inrichtingsbegroting van een externe adviseur. Besluitvorming over de inzet van deze extra post komt in de vervolgfase aan de orde.

Er is in de begroting geen rekening gehouden met sportvoorzieningen in buitengebied. De door het NP ter beschikking gestelde bedrag van € 500.000,= vormt geen onderdeel van hier berekende investeringskosten en huurprijsberekening.

Rentekosten
De rentekosten zijn geraamd op basis van de in paragraaf 2.2 opgenomen planning. Voor de renteberekening is een percentage aangehouden van 3,0% gelijk aan de gemeentelijke interne rekenrente (ROP).

Reserve
De in de begroting opgenomen post reserve is bedoeld voor meer- en minderwerk tijdens de bouw en voor thans niet voorziene uitgaven. De post is niet bedoeld voor scopewijzigingen en eventuele hogere bouwkosten tijdens het ontwerpproces. Uitgangspunt is dat taakstellend op de bouwkosten wordt gestuurd.

2.4 Niet verrekenbare BTW

Op grond van de huidige wetgeving is een berekening van de niet verrekenbare BTW gemaakt. Op grond van de huidige wetgeving kan de gemeente als realisator van het project alle BTW op de te maken kosten verrekenen met uitzondering van de kosten voor het onderwijsgedeelte. Op basis van de oppervlakteanalyse vormt het aandeel van het onderwijsgedeelte in de totale b.v.o. circa 10,2%. Op grond hiervan wordt de niet verrekenbare BTW geraamd op 10,2% van 21% van alle kosten.

Deze niet verrekenbare BTW komt in eerste instantie voor rekening van de gemeente als realisator van het project. In de huurberekening wordt deze niet verrekenbare BTW op basis van de verdeelsleutel doorbelast in de kostendekkende huur voor het onderwijsdeel van het NP.

2.5 Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

De meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen worden vooralsnog gescheiden van de investeringskosten geraamd en zijn ook niet in de huurberekening verwerkt. De meerkosten worden vooralsnog geraamd op basis van een vuistregel.

Indien uitgegaan wordt van als 15% van de bouwkosten vermeerderd met extra bijkomende kosten betrekking hebbend op het aardbevingsbestendig bouwen, dan bedragen de meerkosten circa € 1,6 miljoen op investeringskostenniveau inclusief niet verrekenbare BTW prijspeil start exploitatie.

Vooralsnog is het uitgangspunt dat de meerkosten op de NAM verhaald kunnen worden. In de definitieve projectbegroting zullen zowel de meerkosten als de bijdrage van de NAM moeten worden verwerkt.

Vooralsnog gaan we er van uit dat het aardbevingsbestendig bouwen geen wijziging op de planning geeft. Voor het project vormt dit een uitdaging omdat er mogelijk dubbele ontwerpen moeten worden gemaakt evenals tijdige besluitvorming bij de NAM moet worden

afgedwongen.

2.6 Resultaat raming investeringskosten

De totale investeringskosten bedragen € 14,9 miljoen inclusief bijkomende kosten, grondkosten, inrichtingskosten en niet verrekenbare BTW en exclusief meerkosten aardbevingsbestendig bouwen.

Zoals genoemd worden de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen vooralsnog geraamd op circa € 1,6 miljoen inclusief bijkomende kosten en niet verrekenbare BTW.

Tabel 1: investeringskosten overzicht

RAMING INVESTERINGSKOSTEN			
project	Sporthal Europapark	Alleen BTW onderwijsruimte is niet verrekenbaar	
datum:	02-Nov-15	BTW percentage:	21,0%
versie:	1	aandeel onderwijsruimten (bvo):	10,2%
		BTW niet verrekenbaar:	2,14%

code	omschrijving	toelichting		kosten regulier project boekwaarde	hoev.	e.h.	prijs	kosten	totaal	BTW	incl BTW
1	**grondkosten**										
1.1	grondkosten bouwrijpe grond			0	1	post	1.350.000	1.350.000	1.350.000		
1.2.	kosten bouwrijp maken			0	0	post	0	0	0		
1.3.	bijdrage uit grex voor bouwrijp maken			0	0	post	0	0	0		
1.4.	bouwhekken / veiligheid tijdens de bouw	in bouwkosten		0	0	post	0	0	0		
1.5.	bijdrage parkeervoorzieningen buiten de kavel			0	0	post	0	0	0		
	subtotaal grondkosten			**0**				**1.350.000**	**1.350.000**	**0**	**1.350.000**
2	**bouwkosten budget aanbesteding**								0		
	bouwkosten basis	bron: Basalt 29 juli 2015			5,465	post	1370	7.488.423	7.488.423		
	extra turnzaal				1	post	0	0	0		
	extra duurzaamheid				1	post	0	0	0		
	extra aarbevingsbestendig								0		
	3D/architectonisch				1	post	0	0	0		
	subtotaal bouwkosten prijspeil							*7.488.423*	7.488.423		
	prijsstijging (start bouw 1-1-2017; 2,0%)	2,25%	18 mnd		3,38%	van	7.488.423	252.734	252.734		
	prijsstijging tijdens de bouw	2,25%	20 mnd		1,88%	van	7.488.423	140.408	140.408		
	totaal bouwkosten met prijsstijging							*7.881.565*	7.881.565		
	geraamd aanbestedingsvoordeel				0,00%	van	7.881.565	0	0		
2.1	**subtotaal bouwkosten budget aanbesteding**			**0**				**7.881.565**	**7.881.565**	**168.899**	**8.050.464**
3	**advieskosten**										
4.1.	projectmanagement Draaijer & P	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	245.000	245.000	245.000		
4.2.	reeds gemaakte/geboekte kosten pve fase	gemeente + NP		164.565	1	post	0	0	164.565		
4.3	architectenselectie	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	35.000	35.000	35.000		
4.4.	architect	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	325.000	325.000	325.000		
4.5.	bouw toezicht	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	160.000	160.000	160.000		
4.6.	installatie toezicht	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	86.000	86.000	86.000		
4.7.	constructeur	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	100.000	100.000	100.000		
4.8	bouwfysica adviseur	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	39.000	39.000	39.000		
4.9.	sondering / fundatieadvies	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	2.000	2.000	2.000		
4.10	milieu onderzoek	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	2.000	2.000	2.000		
4.11	installatie-adviseur	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	96.000	96.000	96.000		
4.12	uitmetingskosten	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	2.000	2.000	2.000		
4.13	bouwkosten advies	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	41.000	41.000	41.000		
4.14	artist impression	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	2.000	2.000	2.000		
4.15	energie prestatienorm berekening	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	3.000	3.000	3.000		
4.16	veiligheid en gezoendheidsplan	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	4.000	4.000	4.000		
4.17	duurzaamheidsadviseur	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	20.000	20.000	20.000		
4.18	BIM protocol	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	25.000	25.000	25.000		
4.19	juridisch adviseur	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	25.000	25.000	25.000		
4.20	rekenvergoeding architectenselectie	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	50.000	50.000	50.000		
4.21	diversen voorbereiding gebouwexploitatie	bron: Basalt + gemeente		0	1	post	100.000	100.000	100.000		
4.22	diversen projectrealisatie	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	70.000	70.000	70.000		
	subtotaal voorbereiding en begeleidingskosten			**164.565**				**1.432.000**	**1.596.565**	**34.214**	**1.630.778**
4	**op project te boeken opdrachtgeverskosten**										
3.1.	projectaansturing en projectbeheersing gemeente en NP (aan project door te berekenen)			0	38	mnd	12500	475.000	475.000		
	interne gemeentelijke kosten WSR, VGM en beleid, bouw en woning toezicht;							0	0		
	overige kosten NP							0	0		
	subtotaal op project te boeken opdrachtgeverskosten			**0**				**475.000**	**475.000**	**10.179**	**485.179**
5	**overig bijkomende kosten**										
5.1	omgevingsvergunning / leges	bron: Basalt 29 juli 2015		0	3%	van	7.488.423	227.477	227.477		
5.2	aansluitkosten	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	125.000	125.000	125.000		
5.3	diversen heffingen en vergunningen	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	5.000	5.000	5.000		
5.4	CAR verzekering	in aanneemsom		0	1	post	0	0	0		
5.5.	schoonmaak bij oplevering			0	1	post	0	0	0		
5.6.	verhuiskosten (kosten WSR, NP en gebruikers)			0	1	post	0	0	0		
5.7.	openingskosten / zaalhuur e.a.	bron: Basalt 29 juli 2015		0	1	post	15.000	15.000	15.000		
	subtotaal overige bijkomende kosten			**0**				**372.477**	**372.477**	**3.107**	**375.584**
6	**inrichtingskosten**										
6.1.	inrichting	bron: Basalt 29 juli 20		0	1	post	693.000	693.000	693.000		
6.1.	inrichting fitnes	bron: D&P		0	1	post	125.000	125.000	125.000		
6.1.	reserve inrichting op basis raming Oding wenting			0	1	post	300.000	300.000	300.000		
	subtotaal inrichtingskosten			**0**				**1.118.000**	**1.118.000**	**23.958**	**1.141.958**
7	**rentekosten tot oplevering**										
7.1	boekwaarde rentekosten			0					0		
	rente grondkosten	3,0%	32 mnd		8,00%	van	1.350.000	108.000	108.000		
	rente bouwkosten		10 mnd		2,50%	post	7.881.565	197.039	197.039		
	rente opdrachtgeverskosten		19 mnd		4,75%	post	475.000	22.563	22.563		
	rente voorbereiding en begeleidingskosten		23 mnd		5,75%	post	1.432.000	82.340	82.340		
	rente overige bijkomende kosten		4 mnd		1,00%	post	372.477	3.725	3.725		
	rente inrichtingskosten		2 mnd		0,50%	post	1.118.000	5.590	5.590		
	rentereservering vertraging				1	post	85.250	85.250	85.250		
	subtotaal rentekosten			**0**				**504.506**	**504.506**	**10.811**	**515.317**
8	**reserve**										
8.1.	meer en minderwerk tijdens de bouw			0	2,50%	van	7.881.565	197.039	197.039		
	nader te verdelen a.h.v.definitieve projectorganisatie				1	post	600.000	600.000	600.000		
	algeheel projectreserve			0	4,00%	van	13.133.548	525.342	525.342		
	subtotaal rentekosten			**0**				**1.322.381**	**1.322.381**	**28.338**	**1.350.719**
	Samenvatting			**boekwaarde**			**nog te maken kosten**		**totaal ex**	**BTW**	**totaal incl**
	1 grondkosten			0				1.350.000	1.350.000		
	2 bouwkosten budget aanbesteding			0				7.881.565	7.881.565		
	4 op project te boeken opdrachtgeverskosten			0				475.000	475.000		
	3 advieskosten			164.565				1.432.000	1.596.565		
	5 overig bijkomende kosten			0				372.477	372.477		
	6 inrichtingskosten			0				1.118.000	1.118.000		
	7 rentekosten tot oplevering			0				504.506	504.506		
	8 reserve			0				1.322.381	1.322.381		
	totaal projectkosten tot oplevering			**164.565**				**14.455.929**	**14.620.493**	**279.507**	**14.900.000**

2.7 Risicobeheersing investeringsbudget

Uitgangspunt is dat het in dit rapport totaal geraamde investeringsbedrag van € 13,95 miljoen door het gemeentebestuur en het bestuur van het NP wordt vastgesteld als maximaal investeringsbudget. Onderstaande beknopte risicoanalyse gaat kort in op enkele oorzaken die als gevolg kunnen hebben dat het investeringskostenbudget in het verloop van het project wordt overschreden. Per risico worden de belangrijkste maatregelen genoemd.

Tabel 2: overzicht risicomaatregelen investeringskosten

	Risico	*Risicobeheersmaatregelen*
1	**Onduidelijke afspraken** Onduidelijke afbakening van aan project toe te rekenen kosten.	• De in dit hoofdstuk beschreven afbakening van de investeringskosten geldt als uitgangspunt voor verdere financiële beheersing;
2	**Scope wijzigingen** Extra kosten door extra wensen (scope wijzigingen)	• Het projectmanagement zal geen scopewijzigingen toestaan tenzij daar door de gemeenteraad en NP extra budget voor beschikbaar wordt gesteld.
3	**Ontwerprisico** Het door de architect opgestelde ontwerp kan duurder zijn dan het thans vast te stellen budget	• De door de 5 architecten bij de selectie opgestelde schetsontwerpen worden getoetst op zowel maximaal bvo als maximale bouwkosten; • Zowel het VO, DO als bestek wordt geraamd door architect en getoetst door een externe kostendeskundige. Bij overschrijding worden voorafgaand aan fasebesluit maatregelen genomen om het ontwerp weer binnen budget te brengen.
4	**Aanbestedingsrisico** De aanbesteding kan hoger uitvallen dan de besteksraming.	• N.t.b. keuze aanbestedingsvorm
5	**Uitvoeringsrisico;** meer en minderwerk tijdens de bouw	• 2,5% reserve voor meer en minderwerk
6	**Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen** De sporthal zal aardbevingsbestendig worden gebouwd. Meerkosten zijn thans niet opgenomen in de huurberekening. Het risico bestaat dat de meerkosten (deels) niet bij de NAM kunnen worden verhaald.	• De gemeente meldt project aan bij de NAM en zal zich inspannen de meerkosten te identificeren en te verhalen bij de NAM.
7	**Vertraging**	• N.t.b. Maatregelen worden geformuleerd in projectgroep;

	Vertraging leidt tot hogere kosten. Complicerende factor om planning te halen zijn: aanbestedingsprocedure en aardbevingsbestendig bouwen	
8	**Fiscaal risico** Er wordt in de huidige berekeningen uitgegaan van de huidige wetgeving. Het kan zijn dat gedurende het ontwikkelproces of daarna de fiscale wetgeving veranderd. Er is aanleiding om te veronderstellen dat dit gaat gebeuren. Het kan goed zijn dat de huidige 'gunstige' fiscale regels voor sportvoorzieningen daarbij verdwijnen. Indien dit gebeurd zal tot 10 jaar na ingebruikname van de sporthal met terugwerkende kracht een correctie op de BTW aftrek van de investering aan de orde zijn.	• Partijen accepteren risico. (geen maatregelen)
9	**Onvoorziene uitgaven**	• 4% reserve op begroting

<u>Risicoverdeling en verdeling meevallers</u>
Uitgangspunt van de huurberekening is dat gemeente en NP afspreken dat zij het risico op de investeringskosten delen. Kern van de opgezette berekening is de gedachte dat indien de investeringskosten tegenvallen of meevallen dat deze worden doorberekend in de aan het NP door te berekenen kostprijsdekkende huur. Op deze manier is het NP risicodragend voor de investeringskosten. Deze risicoverdeling geldt onder andere voor alle hierboven genoemde risico's.

Dit rechtvaardigt het uitgangspunt dat de gemeente thans geen algemene opslagen voor 'ontwikkelrisico' in de huurberekening opneemt. De gemeente en het NP zijn beiden risicodragend. Dit betekent ook dat de gemeente gedurende het gehele ontwerp en bouwproces verantwoording verschuldigd is aan het NP met betrekking tot de financiële beheersing.

<u>Financiële beheersing</u>
De financiële beheersing van het investeringsbudget is gebaseerd op vijf pijlers;

- Opdrachtverstrekking binnen budgetraming;
- Architect is verantwoordelijk voor een ontwerp binnen budget. Per fase dient hij aan te tonen dat het ontwerp nog binnen budget past;
- Extern kostendeskundige toetst per ontwerpfase de begroting van de architect;
- Periodieke monitoring van uitgaven, budgetten en prognoses en periodieke rapportage in de projectgroep en stuurgroep;
- Keuze aanbestedingsvorm;

3 Kostprijsdekkende huur

3.1 Definitie

De kostprijsdekkende huur is die huur waarbij over een periode van 40 jaar de oorspronkelijke investeringskosten evenals de eigenaarslasten zoals onderhoudskosten, OZB, verzekering en beheerskosten worden terugverdiend. Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur wordt een contante waarde berekening ofwel dcf-berekening opgezet voor een periode van 40 jaar. De contante waarde van alle huurinkomsten dient gelijk te zijn aan de contante waarde van de kapitaalslasten en exploitatiekosten. Op deze wijze wordt de kostendekkende aanvangshuur berekend.

3.2 Uitgangspunten

Voor de berekening van de kostprijsdekkende huur zijn de volgende uitgangspunten en variabelen aangehouden.

- Beschouwingsperiode 40 jaar;
- Start exploitatie 1 september 2018; start huurinkomsten 1 september 2018;
- Afschrijvingsperiode inrichting: 10 jaar gemiddeld;
- ROP (verwachte interne rekenrente gemeente 2016): 2,5% (Het risico bestaat dat deze in 2017 of 2018 stijgt!);
- Inflatie / verwachte gemiddelde kostenstijging: 2,25% per jaar;
- Inflatie / verwachte gemiddelde huurstijging: 2,25%;
- Gemiddelde onderhoudskosten per m^2 per jaar: € 27 per m^2 per jaar gebaseerd op advies D&P (bron 3). Uitgangspunt is dat de onderhoudskosten nader worden onderbouwd en worden bewaakt gedurende het verdere ontwerpproces;
- Overhead VGM € 4 per m^2 per jaar;
- OZB: € 65.000 gemiddeld per jaar (niet indexeren) voor zowel eigenaars OZB als huurders OZB; Uitgangspunt wordt nader getoetst.
- Verzekeringen en overige zakelijke lasten: 0,1% van de bouw- en bijkomende kosten;
- Restwaarde na 40 jaar: is gelijk aan de grondkosten € 1,35 miljoen.

In de berekening is tevens rekening gehouden met de volgende reserveposten / risico-opslagen:

- € 5 per m^2 bvo per jaar voor onvoorziene uitgaven;
- extra kosten voor een upgrading boven op het normale onderhoud in jaar 20 van 10% van de investeringskosten geïndexeerd; dit bedrag wordt toegevoegd zodat kan worden ingegrepen op de functionele veroudering na 20 jaar. Naast deze post is in jaar 20 op basis van meerjaren onderhoudsplan ook geld beschikbaar om te herinvesteren in installaties. Deze post voor upgrading gaat dus niet over technische veroudering.
- Correctie op inflatie: voorzichtigheidshalve is een correctie van 0,5% op de inflatie aangehouden in de huurberekening. Dit ter afdekking van het risico dat de inflatie en dus ook de huurstijging lager is dan 2,25%. Een lagere inflatie dan thans aangehouden is ongunstig voor de exploitatiebegroting van VGM;

3.3 Doorbelasting niet verrekenbare BTW

De niet verrekenbare BTW zoals beschreven in paragraaf 2.4 wordt doorberekend in de kostprijsdekkende huur. Ook over overige kosten zoals onderhoudskosten zal een deel van de BTW niet verrekenbaar zijn. Dit betekent dat VGM in haar administratie rekening moet houden met een gedifferentieerd BTW regime. De niet verrekenbare BTW heeft betrekking op het onderwijsdeel van het NP. Door een correctie toe te passen op de in paragraaf 3.5 beschreven verdeelsleutel wordt de niet verrekenbare BTW van het onderwijsdeel doorbelast in de huurcomponent voor het onderwijsgedeelte aan het NP.

3.4 Resultaat berekening kostprijsdekkende huur

De berekende kostprijsdekkende huur bedraagt € 788.704,=. Dit is de aanvangshuur in het eerste exploitatiejaar. Vervolgens wordt de huur jaarlijks geïndexeerd. Een verdeling van de kostprijsdekkende huur over de verschillende functies volgt in hoofdstuk 4.

Tabel 3: berekening kostprijsdekkende huur

Kostprijsdekkende huur

Project: Sporthal Europapark
Datum: 13-07-15
Versie: 4b

Inputgegevens:

BVO	
BVO totaal conform pve	5.465
Parameters gebouwexploitatie	
Begin exploitatie	2018
Aantal jaar exploiteren (beschouwingsperiode, afschrijfperiode)	40
Afschrijfperiode inrichting	10
Laatste jaar exploitatie (max. 50 jaar t/m 2067)	2057
Rente ROP / rente / gewenst rendement	2,50%
Toeslag op ROP voor risico op rentestijging / lagere inflatie	0,00%
Rekenrente	2,50%
rekenparameter inflatie (aanname voor gehele looptijd exploitatie)	1,75%
rekenparameter inflatie beheer en onderhoud (B,D,F,G)	1,75%
rekenparameter inflatie energieprijzen (E)	1,75%
rekenparameter inflatie onvoorzien (H)	1,75%
Index in KDH (tussen 0% en inflatie)	1,75%
Investering bij start exploitatie incl n.v. BTW	
Investeringskosten exclusief grond excl inrichting	€ 12.152.493
Grondkosten	€ 1.350.000
Inrichtingskosten	€ 1.118.000
totaal investeringskosten	€ 14.620.493
Totaal investering inclusief inrichting	€ 14.620.493
grondslag voor annuiteit (excl. Inrichting)	€ 13.502.493
grondslag voor verzekering (excl grond en inrichting)	€ 12.152.493
grondslag voor OZB (excl inrichting inclusief grond)	€ 13.502.493
Exploitatiekosten voor verhuurder (prijspeil start exploitatie)	
A: Jaarlijkse rente en afschrijving (annuiteit) excl. Inrichting	€ 531.329-
A': Jaarlijkse rente en afschrijving (annuiteit) inrichting	€ 126.183-
B: Onderhoud per jaar (incl BTW)	152.156
C: upgrading in jaar 20	1.215.249
D: Overhead (kosten VGM SSC) per jaar per m2 BVO	21.861
E: Energieverbruik voor verhuurder	0
F: totaal OZB gemiddeld over looptijd	65.000
G: verzekeringen en gem belasting (inv excl grond incl inrichting)	12.152
H: onvoorzien	€ 27.326
- restwaarde prijspeil start exploitatie (grond)	€ 1.350.000
- index op waarde grond tijdens exploitatie	1,000
I: restwaarde(grond) eind exploitatie	€ 1.350.000
Risicoopslagen	
toeslag onvoorzien uitgaven; % van onderhoud, beheer, OZB, verz.	€ 27.326
risicoopslag op rente voor hogere ROP	0,00%
upgrading in jaar 20	€ 1.215.249
Opslag voor BTW risico	p.m.

verwachte inflatie gemiddeld opver exploitatieperiode	2,25%
correctie op inflatie voor huurprijsberekening	0,50%
rekenparameter inflatie	1,75%

excl. BTW	BTW	incl. BTW	incl BTW/m2
		€ 12.152.493	€ 2.224
		€ 1.350.000	€ 247
		€ 1.118.000	€ 205
		€ 14.620.493	€ 2.675

ex BTW	BTW	incl. BTW	
€ 27,26	€ 0,584	€ 27,84	gemiddeld onderhoud (correctief, groot en preventief) per m2 per jaar
€ 4			
p.m.			
0,100%			

inschatting OZB 1e jaar				
- OZB verhuurder	0,4378%	van	€ 11.071.995	€ 48.473
- OZB huurder	0,3524%	van	€ 11.071.995	€ 39.018
				€ 87.491

€ 5 per m2

10% van investeringskosten excl grond en inrichting excl BTW

Inkomsten en uitgaven

Jaar	Jaartal	A: Annuiteit investering	A': Annuiteit inrichting	B: Jaarlijks Onderhoud	C: upgrading	D: overhead	E: energie verhuurder	F: OZB totaal	G: verzekering e.a.	H: onvoorzien leegstand	I : restwaarde	totaal	factor	c.w.	KDH	c.w. KDH
1	2018	531.329	126.183	153.488		22.052	0	65.000	12.259	27.565		937.876	0,99	926.368	789.243	779.558
2	2019	531.329	126.183	156.174		22.438	0	65.000	12.473	28.047		941.645	0,96	907.406	803.055	773.854
3	2020	531.329	126.183	158.907		22.831	0	65.000	12.692	28.538		945.480	0,94	888.879	817.108	768.192
4	2021	531.329	126.183	161.688		23.230	0	65.000	12.914	29.038		949.382	0,92	870.778	831.407	762.571
5	2022	531.329	126.183	164.517		23.637	0	65.000	13.140	29.546		953.352	0,89	853.092	845.957	756.991
6	2023	531.329	126.183	167.396		24.050	0	65.000	13.370	30.063		957.392	0,87	835.812	860.761	751.452
7	2024	531.329	126.183	170.326		24.471	0	65.000	13.604	30.589		961.502	0,85	818.927	875.825	745.954
8	2025	531.329	126.183	173.306		24.899	0	65.000	13.842	31.124		965.684	0,83	802.428	891.151	740.496
9	2026	531.329	126.183	176.339		25.335	0	65.000	14.084	31.669		969.940	0,81	786.307	906.747	735.077
10	2027	531.329	126.183	179.425		25.779	0	65.000	14.330	32.223		974.270	0,79	770.553	922.615	729.699
11	2028	531.329	150.088	182.565		26.230	0	65.000	14.581	32.787		1.002.580	0,77	773.604	938.760	724.360
12	2029	531.329	150.088	185.760		26.689	0	65.000	14.836	33.361		1.007.063	0,75	758.110	955.189	719.059
13	2030	531.329	150.088	189.011		27.156	0	65.000	15.096	33.945		1.011.625	0,73	742.970	971.905	713.798
14	2031	531.329	150.088	192.319		27.631	0	65.000	15.360	34.539		1.016.266	0,72	728.174	988.913	708.575
15	2032	531.329	150.088	195.684		28.115	0	65.000	15.629	35.143		1.020.988	0,70	713.715	1.006.219	703.390
16	2033	531.329	150.088	199.109		28.607	0	65.000	15.902	35.758		1.025.793	0,68	699.584	1.023.828	698.244
17	2034	531.329	150.088	202.593		29.107	0	65.000	16.181	36.384		1.030.682	0,67	685.774	1.041.745	693.135
18	2035	531.329	150.088	206.138		29.617	0	65.000	16.464	37.021		1.035.657	0,65	672.277	1.059.975	688.063
19	2036	531.329	150.088	209.746		30.135	0	65.000	16.752	37.669		1.040.718	0,63	659.085	1.078.525	683.028
20	2037	531.329	150.088	213.416	1.704.523	30.662	0	65.000	17.045	38.328		2.750.392	0,62	1.699.336	1.097.399	678.030
21	2038	531.329	178.522	217.151		31.199	0	65.000	17.344	38.999		1.079.543	0,60	650.730	1.116.603	673.069
22	2039	531.329	178.522	220.951		31.745	0	65.000	17.647	39.681		1.084.875	0,59	637.994	1.136.144	668.144
23	2040	531.329	178.522	224.818		32.300	0	65.000	17.956	40.375		1.090.300	0,57	625.546	1.156.027	663.255
24	2041	531.329	178.522	228.752		32.866	0	65.000	18.270	41.082		1.095.820	0,56	613.379	1.176.257	658.402
25	2042	531.329	178.522	232.755		33.441	0	65.000	18.590	41.801		1.101.437	0,55	601.485	1.196.842	653.585
26	2043	531.329	178.522	236.829		34.026	0	65.000	18.915	42.532		1.107.153	0,53	589.860	1.217.786	648.802
27	2044	531.329	178.522	240.973		34.621	0	65.000	19.246	43.277		1.112.968	0,52	578.496	1.239.097	644.055
28	2045	531.329	178.522	245.190		35.227	0	65.000	19.583	44.034		1.118.885	0,51	567.387	1.260.782	639.343
29	2046	531.329	178.522	249.481		35.844	0	65.000	19.926	44.805		1.124.906	0,49	556.527	1.282.845	634.664
30	2047	531.329	178.522	253.847		36.471	0	65.000	20.274	45.589		1.131.032	0,48	545.910	1.305.295	630.021
31	2048	531.329	212.342	258.289		37.109	0	65.000	20.629	46.387		1.171.085	0,47	551.455	1.328.138	625.411
32	2049	531.329	212.342	262.809		37.759	0	65.000	20.990	47.198		1.177.427	0,46	540.919	1.351.380	620.834
33	2050	531.329	212.342	267.409		38.419	0	65.000	21.357	48.024		1.183.880	0,45	530.618	1.375.029	616.292
34	2051	531.329	212.342	272.088		39.092	0	65.000	21.731	48.865		1.190.446	0,44	520.547	1.399.092	611.782
35	2052	531.329	212.342	276.850		39.776	0	65.000	22.112	49.720		1.197.127	0,43	510.701	1.423.577	607.306
36	2053	531.329	212.342	281.695		40.472	0	65.000	22.499	50.590		1.203.925	0,42	501.075	1.448.489	602.862
37	2054	531.329	212.342	286.624		41.180	0	65.000	22.892	51.475		1.210.842	0,41	491.662	1.473.838	598.451
38	2055	531.329	212.342	291.640		41.901	0	65.000	23.293	52.376		1.217.880	0,40	482.458	1.499.630	594.072
39	2056	531.329	212.342	296.744		42.634	0	65.000	23.700	53.293		1.225.042	0,39	473.459	1.525.873	589.725
40	2057	531.329	212.342	301.937		43.380	0	65.000	24.115	54.225	(1.350.000)	(117.672)	0,38	(44.369)	1.552.576	585.410
														27.119.014		27.119.014

3.5 Risicoanalyse bezien vanuit VGM

Deze beknopte risicoanalyse gaat in op de risico's op de vastgoedexploitatie bezien vanuit de invalshoek van VGM. Risico wordt gedefinieerd als redenen/gebeurtenissen met het gevolg dat VGM de investering en exploitatiekosten niet in 40 jaar uit de huur heeft terugverdiend.

Tabel 4: overzicht risicomaatregelen gebouwexploitatie VGM

	Risico	*Risicobeheersmaatregelen*
1	**Onduidelijke afspraken over rolverdeling binnen gemeente**	• VGM en WSR werken voorafgaand aan de start van de exploitatie het afsprakenkader verder uit. In de kern is WSR verantwoordelijk voor daadwerkelijke huurinkomsten en ligt daar het feitelijk verhuurrisico. VGM loopt daarmee alleen nog risico op langjarig onderhoud en financiering.
3	**Rente (wijziging ROP na start exploitatie)**	• Conform huidige afspraken wordt VMG vanuit concern gecompenseerd voor schommelingen in de ROP.
4	**Inflatie** Indien de huurstijging lager is dan de thans verwachte gemiddelde inflatie van 2,25% dan is dit ongunstig voor de vastgoedexploitatie van VGM. Het duurt dan langer voordat de investering is terugverdiend.	• Er wordt met een voorzichtiger percentage gerekend voor inflatie van 1,75%;
5	**Onderhoud** Indien de werkelijke onderhoudsuitgaven hoger zijn dan bij start van exploitatie geraamd is dit nadelig voor de vastgoedexploitatie VGM;	• Voorafgaand aan de daadwerkelijke exploitatie wordt het meerjarenonderhoudsplan uitgewerkt op basis van het ontwerp en mede door VGM vastgesteld; • Er wordt een systeem van monitoring opgezet door VGM waar de onderhoudsuitgaven deel vanuit maken;
6	**Onvoorziene uitgaven, leegstandsrisico of tegenvallers tijdens exploitatie**	• Er is een reserve voor onvoorziene uitgaven in de berekening opgenomen;
7	**NP en/of turnvereniging ziet/zien af van verlenging huurcontract;**	• Dit risico ligt bij WSR en niet bij VGM. VGM verhuurt immers aan WSR.
7	**Functionele veroudering** Gebouw wordt moeilijker te verhuren in latere exploitatiejaren door functionele veroudering.	• In de berekening is rekening gehouden met een upgrading in jaar 20
8	**Fiscaal risico** Er wordt in de huidige berekeningen uitgegaan van de huidige wetgeving. Het kan zijn dat gedurende het ontwikkelproces of daarna de fiscale wetgeving veranderd. Er is aanleiding om te veronderstellen dat dit gaat gebeuren. Het kan goed zijn dat de huidige gunstige fiscale regels voor sportvoorzieningen daarbij verdwijnen. Indien dit gebeurd zal tot 10 jaar na ingebruikname van de sporthal met terugwerkende kracht een correctie op de BTW aftrek van de investering aan de orde zijn.	• Dit risico wordt aanvaard door zowel gemeente als NP. Vormt onderdeel van bestuurlijke afspraken en wordt genoemd in besluitnotities college en raad;

4 Inkomsten en uitgaven van WSR

4.1 Inleiding

De WSR betaalt intern binnen de gemeente een kostprijsdekkende huur voor de sporthal aan VGM. Van de huurders en gebruikers ontvangt de WSR een huur die al dan niet kostendekkend is. Voor zover de inkomsten voor de WSR niet kostendekkend zijn ontstaat hier een ‘onrendabele top’.

Daarnaast maakt de WSR zelf aanvullende kosten. Het betreft hier onder ander kosten voor beheer, verhuur, schoonmaak, energie etc. Deze kosten worden voor een deel ook doorberekend aan de gebruikers/huurders. Dit maal in de vorm van servicekosten. Voor zover dit niet kostendekkend wordt doorberekend, ontstaat hier voor de WSR een aanvullend tekort en aanvullende onrendabele top.

In deze paragraaf wordt de onrendabele top voor de WSR voor het eerste exploitatiejaar geraamd.

Daarnaast wordt een overzicht van de huurbedragen en servicekosten gegeven die huurders gaan betalen. Aandachtspunt in de berekening vormt telkens de BTW.

4.2 Verdeelsleutel

Om een kostprijsdekkende huur vast te kunnen stellen voor het Noorderpoort wordt een verdeelsleutel toegepast. Gemeente en NP zijn op de volgende wijze een voorlopige verdeelsleutel voor de kostprijsdekkende huur overeengekomen:

Tabel 5: verdeelsleutel voor huur over verschillende functies

pve (n.v.o.)					pve (b.v.o.)			aandeel	aandeel	berekening verdeelsleute	
				factor				gemeente	NP	gem	NP
Entree	130		130	1,30	Entree	169	3,1%	50%	50%	85	85
Sporthal	1.305		1.305	1,30	Sporthal	1.697	31,0%	50%	50%	848	848
Turnzaal + tribune	464	305	769	1,30	Turnzaal + tribune	1.000	18,3%				
DOJO	144		144	1,30	DOJO	187	3,4%	50%	50%	94	94
Tussenzaal	144		144	1,30	Tussenzaal	187	3,4%	50%	50%	94	94
Dans	144		144	1,30	Dans	187	3,4%	50%	50%	94	94
Fitness	120		120	1,30	Fitness	156	2,9%	50%	50%	78	78
Omkleden	300		300	1,30	Omkleden	390	7,1%	50%	50%	195	195
Bergingen	244		244	1,30	Bergingen	317	5,8%	50%	50%	159	159
Scheidsrechters	22		22	1,30	Scheidsrechters	29	0,5%	50%	50%	14	14
Tribune	226		226	1,30	Tribune	294	5,4%	50%	50%	147	147
Horeca	216		216	1,30	Horeca	281	5,1%	50%	50%	140	140
Onderwijs	429		429	1,30	Onderwijs	558	10,2%				
Techniek etc	11		11	1,30	Techniek etc	14	0,3%	50%	50%	7	7
totaal	**3.899**		**4.204**		totaal	**5.465**	100,0%			**1.954**	**1.954**
										35,8%	35,8%

samengevat verdeelsleutel	
turnzaal + tribunie	18,3%
onderwijs NP	10,2%
gemeente sport	35,8%
NP sport	35,8%
	100,0%

Het NP krijgt 100% gebruiksrecht over het onderwijsdeel. De gemeente krijgt 100% gebruiksrecht over de turnzaal. De overige ruimten worden voor 50%/50% doorberekend aan het NP. Hier krijgt het NP een gebruiksrecht op doordeweekse dagen met uitzondering van schoolvakanties tot 5 uur in de middag. De gemeente krijgt hier het gebruiksrecht in de avonduren, weekenden en schoolvakanties.

Op de in bovenstaande tabel berekende verdeelsleutel wordt verderop nog een correctie toegepast voor de BTW van het onderwijsdeel. Voor de BTW afrekening met de fiscus zal het werkelijk aandeel van het onderwijsdeel in het gebouw in oppervlak maatgevend zijn. Omdat het bovenstaand om een voorlopige programmatische verdeling gaat kunnen er nog lichte verschuivingen in optreden.

De opbrengsten uit horeca worden verrekend in de servicekostenberekening.

4.3 Effect op jaarbegroting WSR 1e exploitatiejaar

Zie tabel 6 voor de berekening. Stapsgewijs wordt de berekening toegelicht:

1:

Onder punt 1 wordt berekend wat de kostprijsdekkende huur exclusief de BTW component in de kosten zou zijn. Dit bedrag is nodig om de niet verrekenbare BTW te kunnen versleutelen naar het onderwijsdeel van de NP.

2:

Onder punt 2 wordt de kostprijsdekkende huur versleuteld onder de verschillende relevante functies. Hier wordt de component voor de niet verrekenbare BTW toegedeeld aan de onderwijsfunctie van het NP. De verdeelsleutel die hier wordt berekend wijkt iets af van de eerdere verdeelsleutel. Dit komt door de versleuteling van niet verrekenbare BTW naar het onderwijsdeel.

3:

Onder punt 3 volgt een voorlopige indicatieve raming van de onrendabele top van de WSR in het eerste exploitatiejaar. Deze is thans met inbegrip van een risicomarge berekend op € 300.000,= per jaar. Omdat deze berekening thans nog veel onzekerheden bevat is vooralsnog een risicomarge aangehouden.

In de berekening is als eerste een inschatting gemaakt van de huurinkomsten uit de turnzaal en van de overige sportverenigingen. Deze inschatting is gebaseerd op voorlopige gesprekken met de turnvereniging en voor de rest op basis van ervaringscijfers van de WSR.

Vervolgens zijn in de berekening ook en indicatief de door de WSR te maken kosten voor schoonmaak, beheer, energie en horeca-inkomsten geraamd. Dit is gedaan op basis van kengetallen van het WSR. Een deel van deze kosten word conform verdeelsleutel aan het Noorderpoort doorberekend in de vorm van servicekosten.

4:

Onder punt 4 volgen de aan de turnverenigingen, het NP en de overige verenigingen door te berekenen huur. Hier wordt een BTW component op de huur voor het sportgedeelte toegevoegd van 6%. Deze BTW dient de WSR in rekening te brengen en af te dragen aan de fiscus.

Tabel 6: Berekening onrendabele top WSR.

1	kostprijsdekkende huur met en zonder BTW component			
	totale aanvangshuur kostprijsdekkend inclusief BTW	789.243		
	aandeel BTW onderwijs in aanvangshuur	14.494	1,84%	BTW component in totale kosten
	onder gebruikers te verdelen aanvanghuur ex BTW	774.749		

2	toerekening BTW naar onderwijsdeel	verdeelsleutel op basis oppvl	kpd huur ex BTW	BTW component	totaal kdh inclusief BTW	verdeelsleutel met BTW corr.
	aandeel NP onderwijs	10,20%	79.060	14.494	93.553	11,85%
	aandeel NP sport	35,75%	276.986		276.986	35,10%
	aandeel turn	18,29%	141.718		141.718	17,96%
	aandeel overig	35,75%	276.986		276.986	35,10%
	totaal		**774.749**		**789.243**	

3	Gevolg begroting WSR 1e exploitatiejaar	uitgaven		inkomsten excl BTW	onrendabel voor WSR
	onrendabele top op kdh in 1e exploitatiejaar				
	kdh NP onderwijs	93.553	kdh NP onderwijs	93.553	0
	aandeel NP sport	276.986	aandeel NP sport	276.986	0
	aandeel turn	141.718	aandeel turn	85.000	-56.718
	aandeel overig	276.986	aandeel overig	135.000	-141.986
	subtotaal	**789.243**	**subtotaal**	**590.539**	**-198.704**
	onrendabele top voor WSR overige kosten 1e exploitatiejaar				
	per m2				
	schoonmaak 22	120.234	servicekosten onderwijsdel NP	29.248	
	muteren 4	21.861	rervicekosten sportdeel NP	86.596	
	energie en water 10	54.652	servicekosten sportverenigingen		
	beheers/toezicht/horeca	50.000	servicekosten turnverenigingen		
	kosten WSR	p.m.			
	BTW	p.m.			
	correctief onderhoud (nog in kdh)	p.m.			
	totaal	**246.747**		**115.845**	**-130.903**
	totaal kosten jaar 1	**1.035.990**			
	te verrekenen met NP	**-486.384**			
	netto kosten gemeente	**549.606**	**53,1%**		
	totaal onrendabele top WSR				**-329.606**
	inbreng gemeentelijke financiering (afboeking) 2,1 miljoen bij start project				**61.116**
	totaal onrendabel na inbreng 2,1 miljoen				**-268.490**
	risicoreservering o.a. voor:	niet door NAM vergoede kosten aardbevingsbestendig bouwen			
		BTW risico			
		tegenvallende huuropbrengsten turn en sportverenigingen			**-31.510**
		nadere uitwerking kostenstructuur WSR			
		nadere uitwerking beheerskosten, schoonmaak, horecacontract etc.			
	onrendabele top WSR + risicoreservering				**-300.000**

4	In rekening te brengen huurbedragen voor turnverreninging	huur ex BTW	BTW	incl BTW
	turnvereniging	85.000	5100	90.100
				90.100

In rekening te brengen overige sportverenigingen	huur ex BTW	BTW	incl BTW
overige huurders	135.000	8100	143.100
			143.100

In rekening te brengen huurbedragen voor NP	huur ex BTW	BTW	incl BTW	servicekosten ex BTW	BTW	incl BTW	
kdh NP onderwijs	93.553	0	93.553	29.248	p.m.	29.248	
aandeel NP sport	276.986	16.619	293.605	86.596	5196	91.792	
			387.158			**121.040**	**508.199**

4.4 Risicoanalyse bezien vanuit WSR

Het hierboven geraamd tekort van de WSR kan gedurende de verdere uitwerking van het project verder oplopen of afnemen. Omdat er een risico reservering is opgenomen kan in de besluitvorming er van worden uitgegaan dat het tekort binnen de € 300.000,= blijft. In onderstaande tabel wordt ingegaan op mogelijke afwijkingen in de berekening tussen nu en de start van de exploitatie.

Tabel 7: risicomaatregelen WSR

	Risico	*Risicobeheersmaatregelen*
1	**Afspraken met gebruikers** Het tekort kan wijzigen om dat de thans geraamde inkomsten niet met gebruikers kunnen worden overeengekomen.	• Huurafspraken verder uitwerken en in overeenkomsten vastleggen.
2	**Wijziging investeringskosten of huurberekening** Wijzigingen in investeringskosten en huurberekening van VGM leiden conform de systematiek tot wijzigingen tekort bij WSR.	• Bij elk besluit wordt ook het effect op de onrendabele top voor WSR berekend. Hierdoor kan in het project exploitatiebewust worden besloten;
3	**Onrendabele top in latere exploitatiejaren** Het berekende tekort voor de WSR is niet in alle jaren hetzelfde en hangt o.a. af van inflatie, huurstijging, tariefswijzigingen, bezettingswijzigingen.	• Bij advies over definitief toegestaan structureel tekort rekening houden met verwachte trends.
4	**NP haakt af als huurder voor de 2e 20 jaar** Uitgangspunt is een huurcontract van 20 jaar. Indien NP de 2e 20 jaar afziet van continuering zal dit conform systematiek gevolgen hebben voor de begroting van het WSR. Het risico bestaat dat de WSR in die situatie met lagere huurinkomsten genoegen moet nemen. De onrendabele top stijgt dan.	• Zie post upgrading hoofdstuk 3. De post upgrading kan ook gebruikt worden om deel van financieel nadeel af te dekken. • Eventueel een boeteclausule in huurcontract opnemen; • Te zijner tijd: andere gebruikers.
5	**Turnvereniging kan huurbedrag na enige jaren niet meer opbrengen.** Indien de turnvereniging haar inkomsten en of uitgaven thans te positief inschat heeft dit op termijn gevolgen voor de WSR.	• Nader te bespreken met turnvereniging in vervolgtraject

4.5 Risicoanalyse bezien vanuit NP

Het is aan het NP zelf om haar risico-overweging te maken. Indien NP het wenst kunnen risico's voor het NP in dit rapport worden benoemd.