

Let op deze bijlage is geheim

Investeringskostenbegroting Revitalisering Stadhuis

**gemeente Groningen
November 2019**

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	De in dit rapport geraamde varianten.....	3
1.2	Afbakening van kosten	3
1.3	Planning	4
1.4	Gebruikte bronnen.....	4
2	Raming investeringskosten revitalisering Stadhuis variant 1	5
2.1	Uitgangspunten kosten	5
2.2	Resultaat raming investeringskosten	6
3	Raming investeringskosten revitalisering Stadhuis variant 2.....	7
3.1	Uitgangspunten kosten	7
3.2	Resultaat raming investeringskosten	8
4	Raming investeringskosten revitalisering Stadhuis variant 3.....	9
4.1	Financieel nadeel variant 3 ten opzichte van variant 1.....	9
4.2	Uitgangspunten investeringskosten.....	10
4.3	Resultaat raming investeringskosten	11
5	Dekking en kapitaalslasten	14
5.1	Aandeel onderhoud in de totale investering	14
5.2	kapitaalslasten.....	14
6	Risicobeheersing investeringsbudget	16

1 Inleiding

1.1 De in dit rapport geraamde varianten

De gemeente Groningen is voornemens het Stadhuis te revitaliseren. Dit rapport bevat de investeringskostenraming van de varianten die eind 2019 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Het stadhuis is in veel opzichten als ‘versleten’ te beschouwen. Het gebouw voldoet functioneel en klimaattechnisch niet meer aan de eisen van deze tijd. Aanpak van het rijksmonumentale gebouw is dan ook noodzakelijk en urgent. Verduurzaming, restauratie en een interne verbouw moeten ervoor zorgen dat het Stadhuis weer past bij de huidige gebruikseisen en toekomstbestendig wordt, zodat het democratische proces goed tot haar recht kan komen in een goed functionerend gebouw. Op 26 september 2018 heeft de gemeenteraad dit bevestigd en het Voorlopig Ontwerp (VO) vastgesteld van de revitalisering van het Stadhuis. Op 21 mei 2019 is de gemeenteraad per brief geïnformeerd dat wij het Definitief Ontwerp (DO) van de revitalisering van het Stadhuis hebben vastgesteld. We noemen deze variant in deze rapportage ‘variant 1’. Deze brief is behandeld in de raad van 26 juni 2019. Op dit moment is het project binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders, reikwijdte en ambities uitgewerkt tot een Technisch Ontwerp (TO).

Naar aanleiding van de discussie over de betekenis van de prijspeildatum is aan de gemeenteraad een variant toegezegd die sluit op € 15,53 miljoen. Rekenkundig is teruggerekend welk deel van de gewenste investeringen voor dit bedrag kan worden gerealiseerd. Het ontwerpteam heeft een schetsontwerp gemaakt dat voor dit bedrag kan worden gerealiseerd. Deze variant kent een lager ambitieniveau. We noemen deze variant ‘variant 2’.

Gezien de huidige financiële situatie van de gemeente is er tot slot ook uitgezocht wat de investeringskosten zijn van variant 1 maar dan met drie jaar uitstel. In deze rapportage wordt deze variant ‘variant 3’ genoemd.

1.2 Afbakening van kosten

Tot de investeringskosten behoren de volgende kosten:

- bouwkosten en kosten van de in de plannen verwerkt onderhoud;
- externe advieskosten;
- interne kosten voor projectleiding, projectbeheersing en projectadministratie;
- overige bijkomende kosten zoals aansluitkosten, leges etc.;
- investeringen duurzaamheid waaronder WKO;
- prijsstijgingen, marktwerking en rente tot aan het moment van ingebruikname;
- vaste inrichting;
- losse inrichting (grotendeels hergebruik).

Niet tot investeringskosten behorende kosten zijn:

- doorlopende exploitatielasten Stadhuis, zoals zakelijke lasten en opstalverzekering en facilitaire kosten zoals personeel, schoonmaak, ICT;
- meerkosten aardbevingsbestendig bouwen (geen onderdeel ontwerp);
- kosten verhuizing van en naar tijdelijke huisvesting;
- kosten van tijdelijke huisvesting aan de Radesingel, zoals:

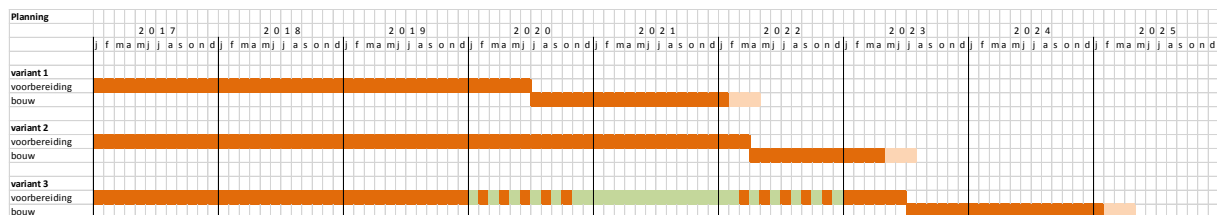
- verwervingskosten;
- verkoopopbrengsten;
- tijdelijke exploitatiekosten, zoals zakelijke lasten, opstalverzekering en tijdelijk onderhoud, rente en afschrijving, eventuele exploitatieopbrengsten;
- verbouwingskosten, de losse inrichting, A/V middelen, ICT en beveiliging;
- facilitaire kosten zoals schoonmaak, personeel, beveiliging.
- kosten raadsvergaderingen bij provincie;
- projectleiding en communicatie voor tijdelijke huisvesting en verhuizing;
- kosten tijdelijke opslag kunstcollectie;
- interne kosten Vastgoedbedrijf;
- eventuele investeringen rondom het gebouw, precario.

1.3 Planning

Voor het rammen van een aantal kostensoorten, zoals prijsstijgingen, rente en kosten voor projectleiding is de doorlooptijd van het project van belang.

Globaal ziet de planning er voor de drie varianten als volgt uit:

- Bij variant 1 start de bouw in juni 2020. De oplevering wordt verwacht 1^e kwartaal 2021.
- Bij variant 2 dient het ontwerp nog worden uitgewerkt, maar duurt de bouw zelf minder lang. Start bouw wordt hier verwacht per april 2021 en de bouw duurt dan tot 2^e kwartaal 2022. De ingebruikname is ruim jaar later dan bij variant 1.
- Bij variant 3 wordt de bouw uitgesteld met 3 jaar. De bouw start dan in juni 2023 en de ingebruikname is dan 1^e kwartaal 2024. Zie onderstaand schema.



Genoemde planningen zijn streefplanningen. Bij alle drie varianten is het mogelijk dat de planning uitloopt. Voorzichtigheidshalve wordt rekenkundig in de investeringsraming van alle drie varianten rekening gehouden met een uitloop van 3 maanden.

1.4 Gebruikte bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Raming bouwkosten DO ontwerp Dukers & de Cock, 1-5-2019;
2. Rapportage Basalt 23 april 2019
3. Mail Twijnstra Guddé d.d. 13-11-2019

2 Raming investeringskosten revitalisering Stadhuis variant 1

2.1 Uitgangspunten kosten

Sloopkosten

Zijn meegenomen in de raming van de bouwkosten.

Bouwkosten

De geraamde bouwkosten van het concept Definitief ontwerp bedroegen € 12.911.731,=. De kosten waren per 1-05-2019 geraamd door Dukers & De Cock (D&C) (bron 1). D&C is een kostendeskundig adviesbureau en adviseert de architect bij het opstellen van het ontwerp. Deze raming van D&C is vervolgens gecontroleerd door een onafhankelijk kostendeskundige (Basalt).

Op deze raming zijn later in de projectgroep twee wijzigingen aangebracht:

- 1) In de projectgroep zijn bezuinigingsvoorstellen vastgesteld op het aanvankelijk DO ontwerp. De geraamde kosten zijn hiermee teruggebracht naar € 11.297.892,=. Dit bedrag vormt uitgangspunt voor de investeringsraming;
- 2) Daarnaast is een post van € 166.464,= toegevoegd voor noodzakelijke onderhoudsingrepen die nog niet waren opgenomen in het DO ontwerp. Dit bedrag is ook meegenomen in de investeringsraming.

Bovengenoemd bedragen voor de bouwkosten zijn prijspeil april 2019. In de raming is vervolgens rekening gehouden met prijsstijging van 2,5% structureel tot oplevering en een opslag van 7% voor de marktwerking (verwacht aanbestedingsnadeel). Deze indexcijfers zijn ontleend aan een advies van Basalt van 23 april 2019 (bron 2).

Basalt heeft in haar advies opgemerkt dat de conjuncturele opslag op de bouwrijzen mogelijk bij de aanbesteding zou zijn afgenomen (-1,87%). Hier is voorzichtigheidshalve geen rekening mee gehouden.

Op moment van dit schrijven is het definitief ontwerp uitgewerkt in een technisch ontwerp. De bouwkosten zijn opnieuw door de adviseurs getoetst. De raming van het technisch ontwerp past binnen de hierboven genoemde bedragen.

Inrichtingskosten

In de begroting is een post van € 619.300,= voor inrichting meegenomen. Deze post is gebaseerd op een opgave van Twijnstra Gudde en vervolgens met 10% voor prijscorrectie geïndexeerd.

Uitgangspunt voor de inrichtingskosten is gedeeltelijk hergebruik van bestaand meubilair en gedeeltelijk nieuw. De inrichtingskosten zullen op een later moment nader worden onderbouwd. Daarbij zal bovengenoemd bedrag taakstellend zijn.

Externe advieskosten

De externe advieskosten betreffen kosten voor architect en ontwerpende adviseurs, voor het bouwmanagement en voor diverse onderzoeken. De externe advieskosten zijn geraamd en gecontroleerd door Twijnstra Gudde.

Overige bijkomende kosten

De overige bijkomende kosten omvatten legeskosten, CAR verzekering, openingskosten en kosten 1^e schoonmaak.

Opdrachtgeverkosten

Dit zijn de interne kosten van de gemeente. De kosten zijn geraamd op basis van een raming van de ureninzet van verschillende functies zoals projectleiding, projectbeheersing, financieel beheer en communicatie. Uitgangspunt is dat conform interne regels medewerkers van het Vastgoedbedrijf niet op het project boeken.

Rentekosten

De rentekosten zijn geraamd op basis van de in paragraaf 1.3 opgenomen planning. Voor de renteberekening is een percentage aangehouden van afgerond 2% 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 hoogte van de post is gebaseerd op ervaring met vergelijkbare projecten van bij het project betrokken deskundigen van onder andere Basalt en Twijnstra Gudde. De post is niet bedoeld voor scopewijzigingen.

BTW

De raming is exclusief BTW.

2.2 Resultaat raming investeringskosten

De totale bruto investeringskosten worden geraamd op € 19,30 miljoen inclusief bijkomende kosten, inrichtingskosten, rente , prijsstijgingen en marktwerking en exclusief BTW.

3 Raming investeringskosten revitalisering Stadhuis variant 2

3.1 Uitgangspunten kosten

Sloopkosten

Zijn meegenomen in de raming van de bouwkosten.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn teruggerekend op basis van het taakstellend eindbedrag voor de investeringskosten van 15,53 miljoen. Berekend is dat het bouwkostenbudget zoals deze bij variant 1 is geraamd op € 11.464.356,= teruggebracht moet worden naar ruim € 7.434.845,=. Dit is circa 35% minder.

Vervolgens heeft het ontwerpteam een variant uitgewerkt waarvan de kosten overeenkomen met dit bouwkostenbudget.

Bovengenoemd bedragen voor de bouwkosten zijn prijspeil april 2019. In de raming is vervolgens rekening gehouden met prijsstijging van 2,5% structureel tot oplevering en een opslag van 7% voor de marktwerking (verwacht aanbestedingsnadeel). Deze indexcijfers zijn ontleend aan een advies van Basalt van 23 april 2019 (bron 2).

Inrichtingskosten

Gelijk aan variant 1. Wel rekening gehouden met 1 jaar extra prijsindexatie.

Externe advieskosten

De externe advieskosten betreffen kosten voor architect en ontwerpende adviseurs, voor het bouwmanagement en voor diverse onderzoeken. De reeds gemaakte advieskosten voor variant 1 blijven drukken op deze raming. Daarnaast zal het schetsontwerp voor variant 2 verder moeten worden uitgewerkt in een definitief ontwerp en technisch ontwerp. De meerkosten voor variant 2 zijn door Twijnstra Gudde geraamd op € 900.000,=.

Overige bijkomende kosten

De overige bijkomende kosten omvatten legeskosten, CAR verzekering, openingskosten en kosten 1^e schoonmaak.

Opdrachtgeverkosten

Dit zijn de interne kosten van de gemeente. De kosten zijn evenals in variant 1 geraamd op basis van een raming van de ureninzet van verschillende functies. Ten opzichte van variant 1 ontstaan er meerkosten omdat het project langer duurt.

Rentekosten

De rentekosten zijn geraamd op basis van de in paragraaf 1.3 opgenomen planning. De rentekosten van variant 2 nemen af ten opzichte van variant 1, omdat het geïnvesteerd bedrag lager is en de bouwtijd korter. De rentekosten nemen toe omdat de voorbereidingstijd toeneemt.

Reserve

De in de begroting opgenomen post reserve is in variant 2 lager aangehouden dan in variant 1. Dit omdat de reserve is berekend op basis van een percentage van de bouwkosten. Omdat het ontwerp voor variant 2 nog moet worden uitgewerkt is als gebruikelijk een iets hoger percentage aangehouden dan bij variant 1.

BTW

De raming is exclusief BTW.

3.2 Resultaat raming investeringskosten

De totale bruto investeringskosten worden geraamd op € 15,530 miljoen inclusief bijkomende kosten, inrichtingskosten, rente , prijsstijgingen en marktwerking en exclusief BTW.

4 Raming investeringskosten revitalisering Stadhuis variant 3

4.1 Financieel nadeel variant 3 ten opzichte van variant 1

Uitstel van de revitalisatie (variant 1) met drie jaar geeft een negatief financieel effect voor de gemeente van in totaliteit minimaal € 3,1 miljoen:

Dit financieel nadeel is als volgt geraamd:

- uitvoeren (uitgesteld) onderhoud tot start bouw	500.000
- tijdelijke aanpassingen	200.000
- meerkosten radesingel	400.000
- niet ontvangen van subsidie	218.000
- hogere raming revitalisering	<u>1.800.000</u>
- totaal	3.118.000

Ten eerste zal een inhaalslag plaats moeten vinden met betrekking tot het uitgesteld onderhoud. We ramen de kosten hiervoor op € 0,5 miljoen voor de komende drie jaar. Ten tweede verwachten we dat we om de continuïteit van de bedrijfsvoering te kunnen waarborgen tijdelijke aanpassingen zullen moeten doorvoeren. We ramen hier vooralsnog een bedrag van € 0,2 miljoen voor.

Ten derde zullen de kosten van de tijdelijke huisvesting aan de Radesingel stijgen omdat we dit pand langer aanhouden. Wij ramen de meerkosten hier op € 0,4 miljoen euro.

Ten vierde komt de subsidie van € 218.000,= te vervallen.

Ten vijfde worden de bruto investeringskosten van de revitalisering € 1,8 miljoen hoger geraamd dan variant 1. Dit ondanks dat een deel van het onderhoud op dat moment al eerder is uitgevoerd. De hogere revitaliseringskosten van € 1,8 miljoen worden in de volgende paragraaf toegelicht.

Daarnaast meer financieel risico

Er bestaat daarnaast een reëel risico dat het bovengenoemde financieel nadeel van € 3,1 miljoen nog verder oploopt, omdat de gemeente op een aantal punten meer financieel risico loopt:

- Zo moeten we rekening houden met de situatie dat we om functionele redenen voor de komende drie jaar meer tijdelijke aanpassingen aan het gebouw nodig zijn, die minimaal noodzakelijk zijn om de drie jaar te overbruggen. We hebben dit nog niet geïnventariseerd.
- Het kan daarnaast gebeuren dat de verouderde installatie dusdanige storingen gaat geven dat kostbare noodmaatregelen moeten worden getroffen.
- Het kan zijn dat de wet- en regelgeving dusdanig wijzigt dat er ingrijpende wijzigingen in het huidige technische ontwerp moeten worden doorgevoerd.
- Verder komt de huidige aanvullende subsidieaanvraag vanwege het uitstel te vervallen. Het is niet bekend of de subsidieregeling over drie jaar nog (in deze vorm) bestaat. De kans dat de gemeente door het uitstel subsidie misloopt is een reëel risico.
- Drie jaar uitstel kan ook betekenen dat de financiële afspraken met het Groninger monumentenfonds over de overname van de Radesingel moeten worden herzien. Het minimale financieel nadeel van € 3,1 miljoen kan dus nog substantieel oplopen.

4.2 Uitgangspunten investeringskosten

Sloopkosten

Zijn meegenomen in de raming van de bouwkosten.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn gelijk aan de bouwkosten van variant 1 met uitzondering van:

- Extra structurele prijsstijging 3 jaar lang 2,5%;
- Een correctie op de in de raming opgenomen onderhoudskosten van € -225.000,=. Uitgangspunt van variant 3 is, zoals in paragraaf 4.1 beschreven, dat een deel van het uitgesteld onderhoud al eerder wordt uitgevoerd. Uitgangspunt is dat er voorafgaand aan de revitalisatie voor € 500.000,= aan onderhoud wordt uitgevoerd. De verwachting is dat dit tot een besparing van 30% tot 60% van dit bedrag op de onderhoudskosten in de revitaliseringsopgave gaat leiden. In de berekening is 45% aangehouden.

Inrichtingskosten

Gelijk aan variant 1. Wel rekening gehouden met 3 jaar extra prijsindexatie.

Externe advieskosten

De externe advieskosten betreffen kosten voor architect en ontwerpende adviseurs, voor het bouwmanagement en voor diverse onderzoeken. De reeds gemaakte advieskosten voor variant 1 blijven drukken op deze raming. Meerkosten zullen ontstaan omdat het projectteam zal worden afgebouwd en over drie jaar opnieuw moet worden opgebouwd. Uitgezocht moet worden of dit binnen de huidige contracten van externe adviseurs kan en wat de meerkosten vervolgens zijn. Er zijn bovendien extra kosten omdat het bestek moet worden gesplitst, er langduriger projectmanagement aan het project is verbonden, en over drie jaar het technisch ontwerp zal moeten worden bijgewerkt. Updates is in ieder geval aan de orde vanwege ontwikkeling in wet- en regelgeving, maar naar verwachting ook omdat gebruikswensen zich verder doorontwikkelen. We verwachten dat er circa 550.000,= extra voorbereidingskosten moeten worden gemaakt ten opzichte van variant 1.

Overige bijkomende kosten

De overige bijkomende kosten omvatten legeskosten, CAR verzekering, openingskosten en kosten 1^e schoonmaak.

Opdrachtgeverkosten

Dit zijn de interne kosten van de gemeente. De kosten zijn evenals in variant 1 geraamd op basis van een raming van de ureninzet van verschillende functies. Ten opzichte van variant 1 ontstaan er meerkosten omdat het project langer duurt. Het projectteam moet worden afgebouwd en opnieuw opgebouwd. We ramen de meerkosten op € 225.000,=.

Rentekosten

De rentekosten zijn geraamd op basis van de in paragraaf 1.3 opgenomen planning. De rentekosten van variant 3 nemen toe omdat het investeringsbedrag toeneemt en omdat over de reeds gemaakte voorbereidingskosten 3 jaar langer rente moet worden betaald.

Reserve

De in de begroting opgenomen post reserve is in variant 3 hoger aangehouden dan in variant 1. Dit omdat de reserve is berekend op basis van een percentage van de bouwkosten en de bouwkosten van variant 3 hoger zijn. Omdat het ontwerp voor variant 3 opnieuw zal moeten worden getoetst aan wet en regelgeving en nadere inzichten is 1% extra reserve opgenomen voor ontwerpaanpassingen die hieruit volgen.

BTW

De raming is exclusief BTW.

4.3 Resultaat raming investeringskosten

De totale bruto investeringskosten worden € 1.800.000,= hoger geraamd dan variant 1. De totale bruto investeringskosten worden geraamd op € 21.100.000,=.

Tabel 1: investeringskosten overzicht

RAMING INVESTERINGSKOSTEN
 project revitalisering stadhuis
 datum: 31-okr-19
 versie: 1
 BVO: 4455 m2

aantal maanden vanaf dec 17 t/m prijstpeil 14
 aantal maanden tot start bouw 18
 aantal maanden bouw 18
 prijsstijging structureel 2,50%
 conjunctureel op dit moment 7,00%
 conjunctureel bij aanbesteding -1,87%
 correctie conjunctureel bij aanbesteding 2,00%
 rente tijdens de bouw 2,00%
 maanden prijsstijging structureel inrichting 63
 maanden prijsstijging structureel bouw 41
 77

omschrijving	Raming variant 1: bestekfase			Raming variant 2: 15.53 taakstelsel			Raming variant 3:		
	hoev.	e.h.	prijs kosten	hoev.	e.h.	prijs kosten	hoev.	e.h.	prijs kosten
1 terreinvoorzieningen of sloop niet in bouwkosten			0			0			0
a. sloopkosten en terreinvoorzieningen in bouwkosten			0			0			0
subtotaal			0			0			0
2 bouwkosten budget t/m aanbesteding			11.297.892			7.434.845			11.297.892
a. Bouwkosten DO raming			0			0			0
b. WKO inclusief			166.464			166.464			166.464
c. extra budget voor aanvullende onderhoudskosten			0			0			0
d. niet in raming architect opgenomen onderdelen			0			0			0
e. prijsstijging tot start bouw			11.464.356			7.434.845			11.464.356
f. prijsstijging tijdens de bouw (50% bouwrijd)			429.913			0			0
g. geraamd conjuncturele opslag op prijsniveau prijstpeil raming (Basalt april 19)			11.464.356			7.434.845			11.464.356
h. geraamd conjuncturele opslag op prijsniveau effect vanaf prijstpeil raming			802.595			520.439			802.595
i. p.n.									
j. voorzichtigheid prijsschijfsussie met architect / niet anticiperen op prijsstijging									
k. minder onderhoud i.v.m. eerder uitvoeren deel onderhoud									
subtotaal			12.917.711			8.636.812			13.546.558
3 inrichtingskosten			100.000			100,000			100,000
a. inrichting ontangstruimte / trouwzaal			86,000			86,000			86,000
b. vergaderruimte begane grond en hoofdverdieping			100,000			100,000			100,000
c. floerplaten, werkplekken secretariaat			80,000			80,000			80,000
d. werkplekken B&W en gmt			77,000			77,000			77,000
e. fractiekamers mt locaties			20,000			20,000			20,000
f. inrichting vestibule			100,000			100,000			100,000
g. AV apparatuur raatzaal			563,000			563,000			563,000
h. prijsstijging vanaf dec 17 t/m halverree bouw 2,5%						70,375			70,375
subtotaal			819,300			633,375			662,589
4 honoraria (planontwikkeling en begeleiding) van revitalisering									
<i>in fase</i>									
a. vooronderzoek			74,000			74,000			74,000
b. bouwhistorisch onderzoek			10,700			10,700			10,700
c. kleurhistorisch onderzoek			29,400			29,400			29,400
d. duurzaamheidsonderzoek in installaties			19,900			19,900			19,900
e. opstellen functioneel/ambitie pve			22,000			22,000			22,000
f. opstellen ruimtelijk en technisch pve			25,000			25,000			25,000
g. projectmanagement definitiefase (incl aanb onderzoek en total engineering)			127,100			127,100			127,100
h. uren erfgoed			10,000			10,000			10,000
i. gebouwopname 3d laserscan en as build BIM model ontwerp fase			19,900			19,900			19,900
j. VO-fase ontwerp team			275,283			275,283			275,283
k. DO-fase ontwerp team			288,976			288,976			288,976
l. TO-fase ontwerp team			399,008			399,008			399,008
m. prijs en contractvorming ontwerp team			25,742			25,742			25,742
n. bouwkosten des kundige			44,852			44,852			44,852
o. juridische ondersteuning			38,445			38,445			38,445
p. projectmanagement definitiefase (incl aanb onderzoek en total engineering)			281,929			281,929			281,929
q. adviseur duurzaamheid / circulaat bouwen			108,927			108,927			108,927
r. bezettingsgraad meting			7,500			7,500			7,500
s. aanvullend onderzoek ontwerp team installaties / duurzaamheid			7,000			7,000			7,000
t. advies contractering en selectie samenners			43,800			43,800			43,800
u. diverse onderzoek, profielpoststelling schiedwreik/dasruccitief of juridischek			15,700			15,700			15,700
v. versterkingsonderzoek v.m. aardbevingen			30,000			30,000			30,000
w. uitvoeringsfase									
x. nazorgfase ontwerp team			205,940			205,940			205,940
y. directievoering / lez.bcht			12,871			12,871			12,871
z. projectmanagement			288,000			288,000			288,000
overig:			153,779			153,779			153,779
z. overige adviseursonderzoeken			96,112			96,112			96,112
z. afkoop contracten en heropstart project en updaten technisch ontwerp									
z. meerkosten variant 2									
subtotaal			2.661.864			3.561.864			3.210.371

5 Dekking en kapitaalslasten

5.1 Aandeel onderhoud in de totale investering

Ten behoeve van de dekking is het van belang onderscheid te maken tussen het deel van de investering dat betrekking heeft op het onderhoud (exploitatie) en het deel van de investering dat betrekking heeft op inhoudelijke verbetering. Bij variant 1 heeft ca. € 3,2 miljoen betrekking op het onderhoud. Bij variant 2 is dit € 3,7 miljoen. De reden dat dit bedrag bij variant 2 hoger is, is dat een relatief groter deel van de bijkomende kosten aan het onderhoud moet worden toegerekend. Zie tabel 2.

Tabel 2: Aandeel onderhoud in de investering van de varianten 1 en 2.

aandeel exploitatie (onderhoud) in raming	raming		raming	
directe kosten conform overzicht TG +/- vloerbedekking		1.893.000		1.893.000
toeslagen aannemer		8% 154.469		8% 154.469
		2.047.469		2.047.469
prijsstijgingen		12,6% 258.493		12,6% 258.493
totaal bouwkosten		2.305.962		2.305.962
	totaal	onderhoud	totaal	onderhoud
verdeelsleutel (aandeel van bouwkosten + inrichting)	13.531.031	2.305.962	9.270.187	2.305.962
verdeelsleutel in percentage		17,0%		24,9%
Nader te versleutelen kosten (honoraria, bijkomende kosten, opdrachtgeverskosten en reserve)		5.400.075 920.282		5.899.882 1.467.598
totaal		3.226.244		3.773.560

Bron van bovenstaande berekening vormt een opstelling van Twijnstra Gudde (bron 3) waarin een opsplitsing van de directe kosten is gemaakt.

5.2 kapitaalslasten

In onderstaande tabel 3 wordt de dekking en de kapitaalslasten het 1^e jaar na oplevering voor de varianten 1 en 2 weergegeven. De kapitaalslasten zijn berekend op basis van lineaire afschrijving over 25 jaar bij 1,9% rente.

Tabel 3: Dekking en kapitaalslasten 1^e jaar voor varianten 1 en 2.

Dekking totaal	Variant 1	Variant 2
T totaal exploitatie + investering	19.300.000	15.530.000
A Subsidie		
totaal incidenteel te dekken uit subsidie	218.000	218.000
totaal subsidie	218.000	218.000
B reeds beschikbaar en vrij gevallen:		
onderhoudsbudget VGB	392.000	392.000
onderhoudsbudget FSH	282.000	282.000
incidenteel 2018	379.000	379.000
incidenteel 2019	379.000	379.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2019	210.000	210.000
totaal reeds beschikbaar en vrijgevallen	1.642.000	1.642.000
C reeds beschikbaar vanaf 2020:		
incidenteel 2020	379.000	379.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2020	210.000	210.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2021	799.000	799.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2022	799.000	525.559
totaal reeds beschikbaar vanaf 2020	2.187.000	1.913.559
D SIF incidenteel		
incidenteel 2020	0	0
totaal SIF incidenteel	0	0
E totaal structureel te dekken		
T-A-B-C-D	15.253.000	11.756.441
totaal structureel te dekken	15.253.000	11.756.441
<i>berekening van de kapitaalslasten 1e jaar na opening</i>		
<i>inrichting 10 jaar lineair</i> rente 1,90%	investering: 619.300 11.767	investering: 633.375 12.034
<i>afschrijving 10 jaar</i>	61.930	63.338
<i>totaal kapitaalslasten inrichting</i>	73.697	75.372
<i>overig 25 jaar lineair</i> rente 1,90%	investering: 14.633.700 278.040	investering: 11.123.066 211.338
<i>afschrijving 25 jaar</i>	585.349	444.923
<i>totaal kapitaalslasten overig</i>	863.388	656.261
<i>totaal kapitaalslasten 1e jaar na opening inrichting + overig</i>	937.085	731.633
dekking van de kapitaalslasten		
te dekken uit:		
reeds beschikbaar structureel	589.000	589.000
reeds beschikbaar structureel (restwaarde 2018)	210.000	142.633
structureel monumentenfonds	35.000	
structurele kapitaalslasten SIF of n.t.b.	103.085	
Dekking exploitatiebegroting		
Ex totaal exploitatie	3.226.244	3.773.559
A Subsidie		
totaal incidenteel te dekken uit subsidie	218.000	218.000
totaal subsidie	218.000	218.000
B reeds beschikbaar en vrij gevallen:		
onderhoudsbudget VGB	392.000	392.000
onderhoudsbudget FSH	282.000	282.000
incidenteel 2018	379.000	379.000
incidenteel 2019	379.000	379.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2019	210.000	210.000
totaal reeds beschikbaar en vrijgevallen	1.642.000	1.642.000
C reeds beschikbaar vanaf 2020:		
incidenteel 2020	379.000	379.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2020	210.000	210.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2021	777.244	799.000
incidentele vrijval kapitaalslasten 2022	0	525.559
totaal reeds beschikbaar vanaf 2020	1.366.244	1.913.559
D SIF incidenteel		
incidenteel 2020	0	0
totaal SIF incidenteel	0	0
E totaal structureel te dekken	n.v.t.	n.v.t.
Dekking investering		
In totaal exploitatie + investering	16.073.756	11.756.441
<i>berekening van de kapitaalslasten 1e jaar na opening</i>		
<i>inrichting 10 jaar lineair</i> rente 1,90%	investering: 619.300 11.767	investering: 633.375 12.034
<i>afschrijving 10 jaar</i>	61.930	63.338
<i>totaal kapitaalslasten inrichting</i>	73.697	75.372
<i>overig 25 jaar lineair</i> rente 1,90%	investering: 15.454.456 293.635	investering: 11.123.066 211.338
<i>afschrijving 25 jaar</i>	618.178	444.923
<i>totaal kapitaalslasten overig</i>	911.813	656.261
<i>totaal kapitaalslasten 1e jaar na opening inrichting + overig</i>	985.510	731.633
dekking van de kapitaalslasten		
te dekken uit:		
reeds beschikbaar structureel	589.000	589.000
reeds beschikbaar structureel (restwaarde 2018)	210.000	142.633
structureel uit bekeemde reserve	48.425	0
structureel monumentenfonds	35.000	0
structurele kapitaalslasten SIF of n.t.b.	103.085	0
CH Check op kapitaalslasten bekeemde reserve		
incidentele vrijval kapitaalslasten 2021	21.756	0
incidentele vrijval kapitaalslasten 2022	799.000	0
totaal vrijval voor bekeemde reserve	820.756	0
<i>inrichting 25 jaar lineair</i> rente 1,90%	investering: 820.756 15.594	investering: 0 0
<i>afschrijving 10 jaar</i>	32.830	0
<i>totaal kapitaalslasten inrichting</i>	48.425	0

6 Risicobeheersing investeringsbudget

Binnen het project wordt actief op risico's gestuurd. Periodiek wordt in het projectoverleg de risicoanalyse en worden de risicobeheersmaatregelen geactualiseerd.

Onderstaand worden de top 5 risico's benoemd die als gevolg kunnen hebben dat het investeringskostenbudget in het verloop van het project wordt overschreden. Per risico worden de belangrijkste maatregelen genoemd.

Tabel 3: overzicht risicomaatregelen investeringskosten

	<i>Risico</i>	<i>Risicobeheersmaatregelen</i>
1	Onduidelijke afspraken Onduidelijke afbakening van aan project toe te rekenen kosten	<ul style="list-style-type: none"> De in deze rapportage beschreven afbakening van de investeringskosten geldt als uitgangspunt voor verdere financiële beheersing.
2	Scope wijzigingen Extra kosten door extra wensen (scope wijzigingen)	<ul style="list-style-type: none"> Het projectmanagement zal geen scopewijzigingen toestaan tenzij daar door de gemeenteraad extra budget voor beschikbaar wordt gesteld.
3	Ontwerprisico Het door de architect opgestelde ontwerp kan duurder zijn dan het thans vast te stellen budget. Dit risico geldt met name voor variant 2 en in mindere mate nog voor variant 3.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> Plafondbedrag bij aanbesteding meegeven. Bij eventueel geen geldige inschrijving wordt bezuinigd.
5	Uitvoeringsrisico; Meer- en minderwerk tijdens de bouw. Op basis van ervaring weten we dat bij renovatieprojecten er doorgaans meer sprake is van meerwerk tijdens de bouw in vergelijking tot nieuwbouw.	<ul style="list-style-type: none"> Voor dit project wordt 10% reserve voor meer- en minderwerk tijdens de bouw aangehouden. Dit is meer dan als gebruikelijk bij nieuwbouw. Kort na de gunning wordt samen met aannemer een verificatieperiode ingelast. Doel hiervan is .o.a. vroegtijdig grip op eventueel meerwerk te krijgen.