

**Businesscase – Huis voor de Stad Helmond
19 mei 2020**

SAMENVATTING	2
UITGANGSPUNTEN	6
BENODIGDE INVESTERING	8
INCIDENTELE KOSTEN	11
EXPLOITATIEKOSTEN	13
VERWANTE VRAAGSTUKKEN EN AANVULLENDE KEUZES	16
CONCLUSIE	18
SECOND OPINION	19
BIJLAGE 1 – UITGANGSPUNTEN MASSASTUDIE EN BUSINESSCASE	20

Samenvatting

Voor u ligt de businesscase behorend bij het basisontwerp Huis voor de Stad. We presenteren u allereerst de gehanteerde uitgangspunten, gaan vervolgens in op de uitkomst en lichten de investerings- en exploitatieraming toe. Dit doen we wat betreft de investeringsraming met name tekstueel en op hoofdlijnen vanwege onze financiële aanbestedingsbelangen. Ook gaan we in op mogelijke aanvullende keuzes en de uitkomst van de onafhankelijk uitgevoerde second opinion.

Er ligt een bij de ambities passend toekomstbestendig ontwerp

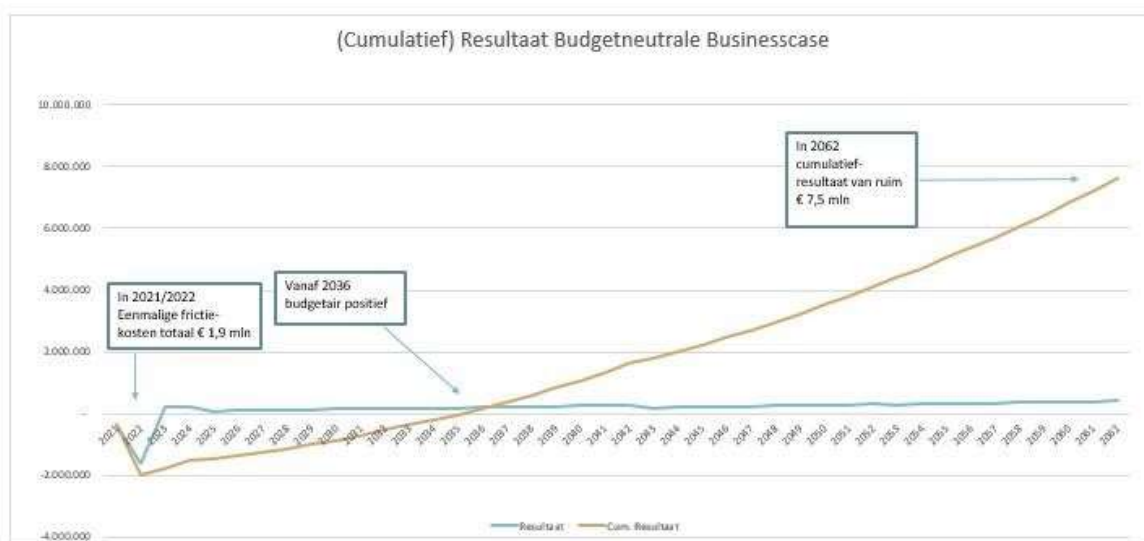
De businesscase behoort bij het door Kraaijvanger opgeleverde basisontwerp. Daarin is te zien dat met het nieuwe Huis voor de Stad de ambities uit de visie daadwerkelijk kunnen worden waargemaakt. Met het Huis voor de Stad slagen we er bovendien in niet alleen op het gebied van sec huisvesting een grote moderniseringsslag te maken, maar kunnen we ook aan een aantal van onze ambities op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, informatievoorziening en dienstverlening voldoen. Deze vraagstukken waren ook in de huidige huisvesting aan de orde en vroegen om investeringsopgaven. In deze businesscase nemen we dus ook waar mogelijk aanpalende (investerings)vraagstukken mee.

Het is belangrijk de gehanteerde uitgangspunten te kennen

De opdracht is een zogenaamde budgetneutrale businesscase te realiseren, waarbij de toekomstige lasten niet hoger zijn dan de huidige. Bij het opmaken van de businesscase is maximaal aansluiting gezocht bij de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de eerder aan het college en de gemeenteraad aangeboden en behandelde massastudie uit juni 2019. Zo zetten we het budget voor de komende veertig jaar vast en nemen we vervangingsinvesteringen mee. Ook houden we conform de uitgangspunten rekening met de geldende regels voor afschrijvingen en rente. Door de per 2020 gemeentebrede aanpassing van de rekenrente hebben we een lager exploitatiebudget beschikbaar (jaarlijks 2,85 miljoen euro). Voor de investering geldt dat deze ook met de nieuwe rekenrente wordt doorgerekend.

Een budgetneutrale overgang wordt gerealiseerd

Het nieuwe Huis voor de Stad wordt budgetneutraal gerealiseerd. De kosten voor onze huisvesting met het nieuwe Huis voor de Stad vallen structureel (jaarlijks) niet hoger uit dan de budgetten die we hiervoor beschikbaar hebben. Wel geldt dat er in de eerste twee jaar kosten gemaakt moeten worden (1,9 miljoen euro), die niet kunnen worden geactiveerd en in deze jaren ten laste van de algemene reserves moeten worden gebracht. Per 2023 wordt de exploitatiebegroting in lijn gebracht met de benodigde budgetten. Uiteindelijk laat de businesscase met een looptijd van veertig jaar – in lijn met de massastudie – een positief cumulatief resultaat zien. Het uitgangspunt van (ten minste) budgetneutraal wordt dus waargemaakt.



De benodigde investering bedraagt ruim 39 miljoen euro

Deze businesscase beschrijft allereerst de investeringskosten. Deze bedragen in totaal 39,3 miljoen euro en bestaan met name uit bouwkosten en installatiebouwkosten (25,4 miljoen euro), programmakosten (4,7 miljoen euro) en kosten interieur/meubilair (3,1 miljoen euro). Daarnaast is een post van 1,3 miljoen euro als onvoorzien opgenomen en een post van 2 miljoen euro voor prijsindexatie. Deze investeringen dekken wij vanuit in de exploitatiebegroting beschikbare dekking.

	*1.000 euro	%
Bouwrijp maken (inclusief sloopkosten)	1.200	3%
Bouwkosten en bouwkosten installaties	25.400	64%
Interieur/Meubilair	3.100	8%
Programmakosten (Total Engineering, Programmteam)	4.700	12%
Overige kosten (tijdelijke huisvesting, verhuizing en meer)	1.600	4%
Prijsindexatie	2.000	5%
Post Onvoorzien	1.300	3%
Totaal Investeringsraming	39.300	

Van het bedrag van 39,3 miljoen euro kan 37,0 miljoen euro (stichtingskosten) worden geactiveerd. Dat betekent dat deze kunnen worden afgeschreven over een periode van vijf, tien, twintig of veertig jaar. Voor de eenmalige kosten geldt dit niet. Het gaat hierbij met name om tijdelijke huisvesting en verhuiskosten (1,5 miljoen euro), asbest- en bodemsanering (gezamenlijk: 650.000 euro). Daarnaast is er – los van de investeringsraming – sprake van een vereiste afboeking van het huidige Stads Kantoor (ook 650.000 euro). Tegenover deze eenmalige kosten (totaal 2,9 miljoen euro) staat nog een separaat dekkingsbedrag (onderhoudsbudgetten en reserve brandweer (voor realisatie crisisruimte)) van ruim 1 miljoen euro. Zo resteert een bedrag van 1,9 miljoen euro dat binnen de businesscase moet worden opgevangen.

De jaarlijks benodigde exploitatiekosten zijn lager dan het beschikbare budget

Jaarlijks is in de gemeentelijke begroting (facilitair en huisvesting) vanaf 2023 een bedrag van 2,8 miljoen euro nodig voor het Huis voor de Stad (de jaarlijkse exploitatielasten). Een groot deel van dit bedrag betreft kapitaallasten die verband houden met de eenmalige stichtingskosten à 37,0 miljoen euro. Jaarlijks gaat het om een bedrag van ruim 1,7 miljoen euro.

Daarnaast hebben we ieder jaar te maken met onderhoudskosten. De eerste jaren hebben we beperkte onderhoudskosten. Vanaf 2025 bedraagt deze post 350.000 euro. Hierin zitten kosten voor preventief en correctief bouwkundig onderhoud, kosten voor bouwkundig vervangingsonderhoud (circa 230.000 euro) en kosten voor onderhoud van werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties (110.000 euro).

De jaarlijkse schoonmaakkosten bedragen circa 240.000 euro per jaar. De netto energiekosten bedragen ruim 65.000 euro per jaar. Een zonopbrengst van circa 20.000 per jaar is reeds van dit bedrag afgetrokken.

Ook zogenaamde overige eigenaarslasten maken onderdeel uit van de exploitatieraming. De voornaamste posten hieruit zijn Onroerend Zaakbelasting (OZB) (circa 80.000 euro) en Verzekeringen (circa 70.000 euro).

Aangezien het archief in de toekomstige situatie niet wordt ondergebracht in het Huis voor de Stad, maar hiervoor wel budget benodigd is, zijn de kosten voor een externe archiefruimte onderdeel van de exploitatieraming voor de eerste twintig jaar (10.000 euro per jaar).

Daarnaast is in de exploitatieraming nog een post van 240.000 euro 'overige facilitaire zaken' opgenomen. De meest voornaamste onderdelen van deze post zijn de koffieautomaten (110.000 euro per jaar) en kosten voor bewaking en beveiliging (50.000 euro per jaar).

Jaarlijkse exploitatielast vanaf 2025 (*1.000 euro) ¹		
Totaal kapitaallasten		1.725
Overige exploitatielasten		
Onderhoudskosten	350	
Schoonmaakkosten	240	
Energiekosten	65	
Overige eigenaarslasten	150	
Overige facilitaire kosten	240	
Externe archiefruimte	10	
Totale overige exploitatielasten		1.055
Totale exploitatiekosten		2.780
Beschikbare dekking		2.850
Resultaat per jaar		70

In totaal zijn de jaarlijkse exploitatielasten ongeveer 2,8 miljoen euro per jaar. Deze blijven gemiddeld vanaf 2023 onder het beschikbare budget van 2,85 miljoen euro. Daarmee is sprake van structureel lagere exploitatiekosten dan de budgetten die hiervoor beschikbaar zijn. Met het positieve verschil tussen de daadwerkelijke exploitatiekosten en het beschikbare exploitatiebudget wordt in de eerste dertien jaar het tekort uit de businesscase als gevolg van de eenmalige kosten terugverdiend.

Er zijn nog aanvullende keuzes mogelijk

In de afgelopen fases hebben we keuzes moeten maken over welke onderdelen worden meegenomen in de businesscase en welke niet. Zo is – ten opzichte van de massastudie – onder meer een aanvullende IVA-investering (Informatievoorziening en Automatisering) aan de businesscase (inclusief dekking) toegevoegd en hebben we rekening gehouden met structurele kosten (eerste twintig jaar) voor een externe archiefruimte.

Zoals bekend maakt een eventuele nieuwe parkeervoorziening voor het Stationskwartier geen onderdeel uit van de businesscase. De aanstaande toekomstige ontwikkeling van het gebied in de directe nabijheid van het nieuwe Huis voor de Stad maakt ook geen onderdeel uit van deze businesscase. Wel vraagt dit om een nieuw programma, waarvoor vanuit gronduitgifte mogelijk ook middelen vrij kunnen komen. De openbare ruimte van het Huis voor de Stad sluiten we bij oplevering op een nette manier aan op de huidige wegenstructuur. Een volledige herinrichting hiervan en van de wegstructuur als gevolg van eventuele nieuwe ontwikkelingen nemen we echter niet mee.

Het glasvezelknooppunt is onderdeel van het nieuwe gebouw, maar is geen onderdeel van de projectscope. De kosten hiervan zullen gedragen worden door de beheerder van het nieuwe glasvezelknooppunt.

Een aantal onderwerpen zijn met meerkosten in de investering nog toe te voegen aan de businesscase. Allereerst gaat het hierbij om de klimaatplafonds. Deze zorgen voor een beter en gezonder binnenklimaat, voor een besparing op het energiegebruik en onderhoud en leiden tot een betere GPR- en WELL-score. De klimaatplafonds kennen echter een substantiële investering. Deze wordt grotendeels, maar niet volledig, terugverdiend in de looptijd van de businesscase. Separaat aan het gevraagde investeringskrediet wordt aan u gevraagd om krediet ten behoeve van de realisatie van klimaatplafonds beschikbaar te stellen.

Voor pv-panelen geldt dat we momenteel 900 vierkante meter zonnepanelen plaatsen op het Huis voor de Stad. Hiermee voldoen we aan het vereiste BENG-niveau voldoen. Mogelijk blijkt het in de volgende ontwerpfase interessant om een extra investering te doen in nog meer zonnepanelen, zodat we een volledig energieneutraal realiseren (ENG). Wanneer hiervoor aanvullend krediet nodig blijkt, leggen we hiervoor een separate aanvraag bij u neer.

Tot slot nemen we waar mogelijk de benodigde IVA-vernieuwingen mee in de investeringsraming, inclusief dekking (afgerond: 500.000 euro). Dat betekent dat de benodigde investeringen in inrichting serverruimte, AV-middelen voor de raadszaal en commissiekamers en voor de vergader- en programmakamers gedekt zijn. In de komende fase werken we uit of we met de nieuwe inrichting en werkplekconcept ook een personenzoekstelsel, extra AV-middelen voor specials/beeldkrant en een reserveringssysteem voor vergaderingen nodig hebben en of we deze eventueel met dekking toe kunnen voegen.

¹ Dit betreft een relatief gemiddeld jaar. De precieze bedragen verschillen tussen de jaren.

De businesscase is onderworpen aan een onafhankelijke second opinion

De investering die voorligt is majeur. Het is belangrijk dat de berekeningen deugen en reëel zijn. Om die reden is ervoor gekozen de volledige businesscase (met alle onderliggende documentatie) te onderwerpen aan een onafhankelijke second opinion. HEVO – Advies en Bouwmanagement heeft deze second opinion uitgevoerd, die als bijlage 3 is bijgevoegd. Zij hebben ons op het ontwerp, investeringskosten en exploitatiekosten bevindingen gepresenteerd, die door ons als aandachtspunten of aanbevelingen meegenomen worden voor de vervolgfase. Twee specifieke zaken licht HEVO er daarbij nog uit, te weten het opnemen van een wensenlijst en het aanvullen van de risicolijst met de gevolgen van het Coronavirus voor het project en de gemeentelijke besluitvorming hierover. De algehele conclusie van HEVO luidt: “Het ontwerp- en projectteam hebben een gedegen ontwerp met bijpassende TCO-berekening gerealiseerd, dat past binnen de gewenste ambities.” HEVO geeft voorts aan dat de opgenomen post onvoorzien ruim is opgenomen. Meer precies geeft HEVO aan: de post onvoorzien “lijkt aan de voorzichtige kant, als naar de totaal opbouw van de investeringskosten en de compleetheid wordt gekeken.” Hoewel er onzekerheden zijn rondom de economische ontwikkelingen als gevolg van de coronacrisis, hebben wij deze post met 1 miljoen euro teruggebracht en verwerkt in bovenstaande cijfers. Dit vraagt wel om scherp opdrachtgeverschap en beperkt uiteraard ook de ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen en aanvullende wensen te honoreren.

Uitgangspunten

De opdracht is een zogenaamde budgetneutrale businesscase te realiseren, waarbij de toekomstige lasten niet hoger zijn dan de huidige. De uitkomst van de businesscase wordt beïnvloed door de gebruikte uitgangspunten. Daarom is het goed allereerst de gehanteerde uitgangspunten te kennen.

Wat verstaan we onder budgetneutraal?

Wanneer wij spreken over een budgetneutrale businesscase dan bedoelen we dat in de nieuwe situatie met het Huis voor de Stad niet structureel (jaarlijks) meer budget nodig is dan wanneer we de gemeentelijke huisvesting in de huidige vier panden zouden continueren. In de businesscase is ook sprake van eenmalige kosten van bijvoorbeeld bodem-/asbestsaneringen, tijdelijke huisvesting en verhuiskosten. Deze kosten worden in 2021 en 2022 verwerkt, maar dienen wel binnen een redelijke tijd te worden terugverdiend. Uiteindelijk geldt dat de businesscase budgetneutraal is als we jaarlijks niet meer kosten maken dan de beschikbare budgetten, en dat de eenmalige kosten ruim binnen de looptijd van veertig jaar moeten worden terugverdiend.

Welke financiële uitgangspunten zijn gehanteerd?

Bij het opmaken van de businesscase is maximaal aansluiting gezocht bij de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de eerder aan het college en de gemeenteraad aangeboden en behandelde massastudie uit juni 2019. In onderstaande tabel geven we weer wat de voornaamste uitgangspunten zijn geweest bij de businesscase. In Bijlage 1 is per in de massastudie benoemd uitgangspunt aangegeven hoe daar in deze businesscase mee is omgegaan.

Voorname financiële uitgangspunten businesscase
Er is rekening gehouden met geldende regels met betrekking tot afschrijvingen en toegerekende rente (volgens de financiële verordening). Sinds de begroting 2020 is de gemeentelijke rekenrente 1%. Door deze gemeentebrede aanpassing hebben we een lager exploitatiebudget beschikbaar (jaarlijks 2,85 miljoen euro). Immers, de rentecomponent in het beschikbare exploitatiebudget is lager. Voor de investering geldt dat deze ook met de lagere rente wordt doorgerekend.
Het beschikbare dekkingsbudget voor kapitaallasten is vastgezet en tevens zijn de vervangingsinvesteringen (TCO) in de komende 40 jaar meegenomen. Voor de eenmalig aan de investeringsraming toegevoegde posten (IVA) geldt dit niet. Aanname is dus dat dezelfde kapitaallastenruimte beschikbaar blijft voor huisvesting in de komende 40 jaar.
Er is geen rekening gehouden met indexatie van zowel exploitatiekosten als dekkingsbudgetten. Wel is er in de stichtingskosten rekening gehouden met prijsindexatie.
De incidentele kosten (sanering, tijdelijke huisvesting, afwaardering Stadskantoor) zijn meegenomen.
Boekverschillen voor 't Cour en Boscotondo zijn buiten de businesscase gehouden. Ditzelfde geldt voor de ontstane mogelijkheid voor de uitgifte van gronden rondom het nieuwe Huis voor de Stad.
In de eerste jaren na oplevering van de nieuwe huisvesting zijn er lagere onderhoudskosten berekend i.v.m. garantieperiode onderhoud en nieuwheid pand.
Een parkeergarage maakt geen onderdeel uit van de businesscase.
Er is rekening gehouden met 5% niet declarabel/compensabel gedeelte van Btw-bedrag.
De directe buitenruimte rondom het gebouw wordt netjes aangesloten op de bestaande openbare ruimte. Grootschalige aanpak van de openbare ruimte om het Huis voor de Stad maakt geen onderdeel uit van de businesscase.
IVA-voorzieningen zijn waar mogelijk meegenomen in de businesscase. Vanuit IVA is hiervoor ook aanvullend budget beschikbaar.

Welk budget is er vanuit de begroting jaarlijks beschikbaar?

Reeds in juni 2019 hebben we inzichtelijk gemaakt welke budgetten benut kunnen worden als dekking voor de jaarlijkse totale exploitatiekosten van het Huis voor de Stad. Dit betreft dus zowel de kapitaallasten die verband houden met het investeringsbedrag als de overige exploitatiekosten. In onderstaande tabel tonen we zowel het beschikbare budget uit de massastudie (stand van zaken juni 2019), als het budget dat in de nu voorliggende businesscase beschikbaar is. Hieruit volgt dat jaarlijks vanuit de begroting ruim 2,85 miljoen euro beschikbaar is als dekking voor het nieuwe Huis voor de Stad.

Beschikbaar budget		*1.000 euro	
	Massastudie (juni 2019)	Businesscase (juni 2020)	
Beschikbaar kapitaallastenbudget	1.316	992	
Huurkosten Zandstraat (Z&O)	352	352	
Onderhoudskosten (eigenaren- en gebruikersonderhoud)	530	530	
Energiekosten (elektriciteit, gas en water)	281	281	
Schoonmaakkosten	288	288	
Gemeentelijke heffingen	38	38	
Overige facilitaire kosten	369	369	
Beschikbaar overig exploitatielastenbudget	1858	1858	
Totaal beschikbaar budget	3.174	2.850	

Benodigde investering

Voor het Huis voor de Stad is een substantiële investering nodig van in totaal 39,3 miljoen euro. Van dit bedrag kan 37,0 miljoen euro worden geactiveerd. De investering bestaat met name uit bouwkosten en bouwkosten installaties (25,4 miljoen euro), programmakosten (4,7 miljoen euro) en kosten interieur/meubilair (3,1 miljoen euro). Daarnaast is een post van 1,3 miljoen euro als onvoorzien opgenomen en een post van 2 miljoen euro voor prijsindexatie.

	*1.000 euro	%
Bouwrijp maken (inclusief sloopkosten)	1.200	3%
Bouwkosten en bouwkosten installaties	25.400	64%
Interieur/Meubilair	3.100	8%
Programmakosten (Total Engineering, Programmeerteam)	4.700	12%
Overige kosten (tijdelijke huisvesting, verhuizing en meer)	1.600	4%
Prijsindexatie	2.000	5%
Post Onvoorzien	1.300	3%
Totaal Investeringsraming	39.300	

Dit hoofdstuk licht alle bovenstaande posten nader toe. Ook wordt ingegaan op gemaakte keuzes. Wanneer dekking buiten de businesscase gevonden wordt, wordt dit hier eveneens expliciet benoemd. Vanwege onze financiële aanbestedingsbelangen gaan we in dit hoofdstuk vooral tekstueel in op de inhoud van de investeringsraming, en presenteren we geen onderliggende cijfers.

Bouwrijp maken (inclusief sloopkosten)

De kosten voor bouwrijp maken betreffen 1,2 miljoen euro. Onder deze kosten vallen het slopen van de bestaande bebouwing en het strippen van fase 1 (het deel dat hergebruikt zal worden), het slopen van asbest, de uit te voeren bodemsanering en grondwerkzaamheden bouwput aannemer.

De kosten voor het strippen van fase 1 zijn hoger dan wanneer gekozen wordt om ook dit gedeelte volledig te slopen. Dit wordt door middel van een lagere investering voor de constructie weer terugverdiend.

Door bureau Asbest Adviseurs B.V is een raming voor de asbestsaneringskosten opgesteld. Deze komt uit op € 95.200. Hieraan is nog een post van 50.000 euro toegevoegd voor asbest wat gevonden wordt na destructief onderzoek. In totaal is hiervoor 150.000 euro opgenomen.

Voor bodemverontreiniging is een advies opgemaakt. Dit advies is door ons tegen de footprint van het huidige ontwerp gehouden. Op basis daarvan komen we na een indeling in zwaar vervuilde grond (hoogste kostenpost), industriegrond en aanvullen grond in voormalige bouwput tot een post van 500.000 euro.

Bouwkosten (exclusief installaties, inclusief bouwleges)

De bouwkosten (exclusief installaties, inclusief bouwleges) bepalen voor een groot deel de omvang het gevraagde investeringskrediet. De bouwkosten bestaan hoofdzakelijk uit bouwkundige kosten: het skelet, het dak/daken, de gevels, binnenwanden, vloeren, trappen en hellingbanen en afwerkingen.

Ook bouwkundige voorzieningen voor Werktuigbouwkundige installaties, Elektrotechnische installaties en liften zijn hierin opgenomen. Datzelfde geldt voor zogenaamde staartkosten. Dit zijn algemene kosten van de aannemer, zoals (overhead)personeel, bouwplaatskosten, coördinatiekosten over nevenaannemers en winst- en risico die een aannemer als opslag rekent over de bouwkundige kosten. De zogenaamde terreinkosten maken ook onderdeel uit van deze post. Hierin zijn grondvoorzieningen, opstellen, terreinafwerkingen- en inrichting en algemene uitvoeringskosten opgenomen. De terreinkosten voor het terrein rond het Huis voor de Stad zijn verwerkt tot een gebied van 15 meter uit de gevels. In de laatste fase van de businesscase is het ontwerp voor de buitenruimte naar de nieuwste inzichten aangepast. De openbare ruimte die wordt aangetast als gevolg van de sloop van het oude Stadskantoor en de realisatie van het Huis voor de Stad wordt op basis van een plan aangepakt, passend bij de uitstraling van het Huis voor de Stad. Dit betekent dat het Huis voor de Stad wordt aangesloten op de bestaande openbare ruimte en infrastructuur. In deze buitenruimte is vooralsnog ook een deel van de fietsenstalling voorzien. De milieustraat wordt wel volledig inpandig opgelost. Met deze aanpak zijn ook aanvullende kosten gemoeid, die in deze fase nog niet zijn verwerkt, maar wel binnen de businesscase worden opgelost.

Tot slot is een substantieel bedrag aan leges opgenomen. Dit is conform de geldende verordeningen (2020) van de gemeente Helmond.

Bouwkosten installaties

De volgende forse investeringspost betreft de bouwkosten installaties. Ruim de helft van dit bedrag gaat naar Werktuigbouwkundige installaties. Daarnaast betreft dit kosten voor elektrotechnische installaties (waaronder ruim 900 vierkante meter zonnepanelen), voor beveiligingsinstallaties, voor liften en zijn kleinere posten zoals communicatie, netwerkbekabeling, gebouwbeheervoorzieningen, installaties terrein hierin meegenomen.

Een vraag die nog voorligt is of we ook kiezen voor klimaatplafonds in plaats van de nu voorziene bouwkundige plafonds met inductie units. Voor klimaatplafonds geldt dat deze met meerkosten in de investering nog toe te voegen zijn aan de businesscase. Deze zorgen voor een beter en gezonder binnenklimaat, voor een besparing op het energiegebruik en onderhoud en leiden tot een betere GPR- en WELL-score. De klimaatplafonds kennen echter een substantiële investering van ruim 500.000 euro. Deze wordt grotendeels, maar niet volledig, terugverdiend in de looptijd van de businesscase.

Voor pv-panelen geldt dat we momenteel 900 vierkante meter zonnepanelen plaatsen op het Huis voor de Stad. Hiermee voldoen we aan het vereiste BENG-niveau voldoen. Mogelijk blijkt het in de volgende ontwerpfase interessant om een extra investering te doen in nog meer zonnepanelen, zodat we een volledig energieneutraal realiseren (ENG).

Interieur/Meubilair

De kosten voor interieur en meubilair zijn 3 miljoen euro. Deze bestaan voor voornamelijk uit vaste inrichting, uit inrichtingskosten en voor een beperkt bedrag uit gebruikersapparatuur (na toevoeging dekking) en netwerkbekabeling.

De vaste inrichting bestaat met name uit vaste gebruikersvoorzieningen waaronder de inrichting van de Raadszaal en het werkcafé, pantries en de vaste keukenvoorzieningen. Voor de vaste inrichting is een volledige lijst opgemaakt door Kraaijvanger, die aan de genoemde bedragen ten grondslag ligt. Daarnaast is een aanvullende reservering van opgenomen ten behoeve van een extra keuken/uitgiftebalie in foyer bij Raadszaal.

Voor de inrichtingskosten geldt dat deze bijna volledig bestaat uit de gebruikersinventaris (de stoffering en meubilering van het volledige pand). Ook hiervoor is een volledige lijst opgesteld door architect Kraaijvanger en is er een post opgenomen met kleine inventaris zoals plantenbakken en prullenbakken. Belangrijk om te vermelden is dat zowel voor de vaste inrichting als voor de inrichtingskosten – mede vanuit circulariteit – uitgegaan wordt van deels hergebruik van het bestaande meubilair. In de raming Vaste inrichting zijn daarnaast posten opgenomen voor een nieuwe toplaag bureaubladen en klein herstel aan stoelen. Daarnaast zijn er ook posten opgenomen voor nieuw aan te schaffen materiaal waar hergebruik niet opportuun is.

De kosten voor koffieautomaten maken geen onderdeel uit van deze post, aangezien deze worden gehuurd en terugkomen in de exploitatie.

Onder de post gebruikersapparatuur vallen met name IT-middelen. Ten opzichte van de massastudie zijn deze binnen de businesscase gebracht. Hiervoor is ten behoeve van de investering (eenmalig) ook budget vanuit IVA beschikbaar. Bekostigd hiervan worden de inrichting van de serverruimte en de volledige AV-middelen voor de raadszaal, de commissiekamers en voor de vergader- en programmakamers. Daarnaast bestaan er nog wensen over het toevoegen van een personenzoekstelsel, extra AV-middelen voor specials/beeldkrant en een reserveringssysteem voor vergaderingen. In de komende fase werken we uit of we met de nieuwe inrichting en werkplekconcept deze wensen echt nodig hebben en hoe we deze – eventueel met dekking – toe kunnen voegen aan de investeringsraming.

Los van bovenstaande posten maken nog AV-middelen voor een tijdregistratiesysteem (klok) en geluidsapparatuur (omroepinstallatie) deel uit van de post gebruikersapparatuur. Voor het tijdregistratiesysteem geldt dat het aan directie en/of college (in samenspraak met ondernemingsraad) is om deze al dan niet op te nemen. Mocht hiervan worden afgezien resteert enige ruimte voor overige IT-middelen.

Programmamakosten (Total Engineering, Programmteam)

De zogenaamde programmamakosten bedragen 4,7 miljoen euro. Allereerst bestaat dit bedrag uit de kosten van het Total Engineeringsteam, dat na een Europese aanbesteding gecontracteerd is op basis van een combinatie van geboden prijs en kwaliteit. Daarnaast zijn de interne (ambtelijke) kosten van (met name) het Programmteam en de CAR-verzekering hierin opgenomen. Alle ambtelijke uren (uitgezonderd overhead) en ingehuurde capaciteit (met opslag overhead ruim 80%) zijn opgenomen.

De ambtelijke inzet drukt dus op de businesscase en niet op de personeelsbudgetten van de gemeentelijke organisatie. De ambtelijke kosten ten behoeve van de RO-procedure zijn overigens niet in deze post, maar elders in de businesscase (leges) opgenomen.

Overige kosten (tijdelijke huisvesting, verhuizing en meer)

De overige kosten bedragen 1,6 miljoen euro. Deze bestaan hoofdzakelijk uit de tijdelijk huisvesting en de volledige verhuiskosten (vanuit huidige huisvesting naar tijdelijk, en vanuit tijdelijk naar Huis voor de Stad). Het uitgangspunt voor de tijdelijke huisvesting is dat het huidige Stadskantoor gedurende de bouw volledig wordt leeggehaald. Er wordt tijdelijk (27 maanden) externe kantooruimte aangehuurd en een deel van de medewerkers zal worden verplaatst naar 't Cour en Boscotondo. Daarnaast vallen hieronder voor een beperkt bedrag communicatie- en promotiekosten.

Prijsindexatie

Voor prijsindexatie is een bedrag van 2 miljoen euro opgenomen in de investeringsraming. De indexering die gehanteerd wordt voor de verschillende posten bedraagt 3,2 procent. Dit percentage is gebaseerd op cijfers uit het verleden (MKB Index Cobouw).

Post Onvoorzien

De post onvoorzien bedraagt 1,3 miljoen euro en is bepaald als percentage van de bouwkosten, honoraria, leges en aansluitkosten, overige kosten en interieur. Dit bedrag is voor deze fase voldoende, zeker gezien het feit er in de bouwkosten ook een post ontwerp-onvoorzien is opgenomen. Op deze wijze wordt maximaal voorkomen dat tegenvallers gedurende de realisatie niet langer vanuit de businesscase opgevangen kunnen worden en blijft het budgetneutrale kader gehandhaafd.

Incidentele kosten

Van het bedrag van 39,3 miljoen euro kan 37,0 miljoen euro worden geactiveerd. Dat betekent dat deze kunnen worden afgeschreven over een periode van vijf, tien, twintig of veertig jaar. Voor de eenmalige kosten geldt dit niet. Het gaat hierbij met name om tijdelijke huisvesting en verhuiskosten (1,5 miljoen euro), asbest- en bodemsanering (gezamenlijk: 650.000 euro). Daarnaast is er – los van de investeringsraming – sprake van een vereiste afboeking van het huidige Stadskantoor (ook 650.000 euro) en hebben we eenmalig 50.000 kosten in verband met archief. Tegenover deze eenmalige kosten (totaal 2,95 miljoen euro) staat nog een separaat dekkingbedrag (onderhoudsbudgetten en reserve brandweer (voor realisatie crisisruimte)) van ruim 1 miljoen euro. Zo resteert een bedrag van 1,9 miljoen euro dat binnen de businesscase moet worden opgevangen. Onderstaand gaan wij in op de afzonderlijke posten, waarvan een gedeelte ook al is toegelicht in het vorige hoofdstuk.

Enmalige kosten	*1.000 euro
Tijdelijke huisvesting, verhuizingen etc.	1.600
Asbestsanering	150
Bodemsanering	500
Afboeken boekwaarde staat C (Stadskantoor)	650
Archiefruimte	50
Enmalige kosten	2.950
Dekking onderhoudsbudgetten (beschikbaar)	-/- € 1.000
Dekking Reserve Brandweer (beschikbaar)	-/- € 50
Beschikbare dekking (buiten businesscase)	-/- 1.050
Totaal (saldo ten laste van businesscase)	1.900

Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten

Voor de tijdelijk huisvesting en verhuiskosten is een bedrag nodig van bijna 1,6 miljoen euro. Het uitgangspunt voor de tijdelijke huisvesting is dat het huidige Stadskantoor gedurende de bouw volledig wordt leeggehaald. Deze variant is voor de organisatie het meest comfortabel en het minst risicovol. Ook de daarbij behorende technieken als de server en ict-voorzieningen gaan verhuisd worden naar een tijdelijke locatie. De huidige panden 't Cour en Boscotondo worden qua werkplekken geoptimaliseerd en voor de restant van de werkplekbehoefte wordt extern kantoorruimte gehuurd (27 maanden). Het slopen van het stadskantoor kan dan in één fase worden uitgevoerd. Ook advertentie en promotiekosten zijn voor een bedrag 50.000 euro in deze post opgenomen.

Asbestsanering

Door bureau Asbest Adviseurs B.V is een raming voor de asbestsaneringskosten opgesteld. Deze komt uit op € 95.200. Hieraan is nog een post van 50.000 euro toegevoegd voor asbest wat gevonden wordt na destructief onderzoek. In totaal is hiervoor 150.000 euro opgenomen. Voor asbest geldt dat deze kosten zeer lastig te bepalen zijn. Indien deze hoger uitvallen, worden deze gedekt uit de post onvoorzien.

Bodemsanering

Voor bodemverontreiniging is een advies opgemaakt. Dit advies is door ons tegen de footprint van het huidige ontwerp gehouden. Op basis daarvan komen we na een indeling in zwaar vervuilde grond (hoogste kostenpost), industriegrond en aanvullen grond in voormalige bouwput tot een post van 500.000 euro.

Afboeken boekwaarde staat C

Een beperkt gedeelte van het pand wordt hergebruikt. Met deze businesscase schrijven we de resterende boekwaarde in staat C in één keer af. De dekking vanuit de kapitaallasten vindt nu vanuit de budgetten plaats. Voor het budget van 2023 is geen dekking. Dit bedrag (circa 650.000 euro) wordt daarom meegenomen in de eenmalige kosten. Het bedrag bestaat per 2023 uit de volgende posten.

Afboeking Boekwaarde staat c	Boekwaarde per 2023 (*1.000 euro)
Stadskantoor verbouwing fase 1,2,3	95
Stadskantoor fietsenstalling	95
Stadskantoor verbouwing personeelsrestaurant	220
Verbouwing stadskantoor fase 3	105
Overig	125
Totaal	640

Archiefruimte

Het archief wordt niet gerealiseerd in het nieuwe Huis voor de Stad. Er zijn echter wel eenmalige kosten van 50.000 euro.

De opgave voor het archief bestaat uit twee onderdelen: het blijvende archief (archiefruimte) en het op termijn te vernietigen archief. Het blijvende archief (archiefruimte) dient opgeslagen te worden met de juiste klimaattechnische installaties ten behoeve van het duurzaam behoud van het archief. Dit gedeelte wordt extern georganiseerd via het RHCe Eindhoven. Hiermee zijn eenmalig ruim 3.000 euro aan kosten gemoeid. Daarnaast is een bedrag van 47.000 euro eenmalig nodig voor de realisatie van een op termijn te vernietigen archief. Dit wordt gerealiseerd op de werf. Daarnaast zijn binnen de businesscase de structurele kosten opgenomen in de exploitatie voor de eerste twintig jaar.

Dekking uit onderhoudsbudgetten

Tegenover de incidentele kosten staat ook nog een dekkingsbedrag van in totaal 1.050.000 euro. Dit bestaat uit reeds gereserveerde middelen voor onderhoud over de jaren 2016-2019 en beschikbare middelen voor de periode 2020-2022 (totaal 1 miljoen euro). Daarnaast is er nog een zogenaamde 'reserve brandweer' die kan worden ingezet. Deze post bedraagt bijna 50.000 euro en was bestemd voor de realisatie van een crisisruimte. Aangezien deze gerealiseerd wordt binnen het nieuwe Huis voor de Stad worden deze beschikbare middelen eenmalig ten gunste van de businesscase gebracht.

Enmalig beschikbare onderhoudsbudgetten per jaar (*1.000 euro)	
2016	-/- 80
2017	160
2018	34
2019	101
2020	213
2021	286
2022	286
Totaal	1.000

Exploitatiekosten

Jaarlijks is in de gemeentelijke begroting (facilitair en huisvesting) vanaf 2023 een bedrag van 2,8 miljoen euro nodig voor het Huis voor de Stad (de jaarlijkse exploitatielasten). Een groot deel van dit bedrag betreft kapitaallasten die verband houden met de eenmalige stichtingskosten à 37,0 miljoen euro. Jaarlijks gaat het om een bedrag van ruim 1,7 miljoen euro.

Daarnaast hebben we ieder jaar te maken met onderhoudskosten, schoonmaakkosten, energiekosten, overige eigenaarslasten, overige facilitaire kosten en een externe archiefruimte.

Jaarlijkse exploitatielast vanaf 2025 (*1.000 euro)		
Totaal kapitaallasten		1.725
Overige exploitatielasten		
Onderhoudskosten	350	
Schoonmaakkosten	240	
Energiekosten	65	
Overige eigenaarslasten	150	
Overige facilitaire kosten	240	
Externe archiefruimte	10	
Totale overige exploitatielasten		1.055
Totale exploitatiekosten		2.780
Beschikbare dekking		2.850
Resultaat per jaar		70

In totaal zijn de jaarlijkse exploitatielasten ongeveer 2,8 miljoen euro per jaar. Deze blijven gemiddeld vanaf 2023 onder het beschikbare budget van 2,85 miljoen euro. Daarmee is sprake van structureel lagere exploitatiekosten dan de budgetten die hiervoor beschikbaar zijn. Met het positieve verschil tussen de daadwerkelijke exploitatiekosten en het beschikbare exploitatiebudget wordt in de eerste dertien jaar het tekort uit de businesscase over de eerste jaren terugverdiend.

Kapitaallasten

De kapitaallasten (inclusief vervangingsinvesteringen) zijn gebaseerd op de stichtingskostenraming rekeninghoudend met voor de gemeente Helmond geldende afschrijvingstermijn zoals deze in de hiervoor geldende nota zijn opgenomen. Dat betekent dat we de volgende kosten in de volgende termijnen afschrijven:

- Grond: geen afschrijving, alleen rentekosten.
- Sanering: als directe kosten op de exploitatie (dus geen kapitaallasten).
- Installaties: worden in 20 jaar afgeschreven.
- Installaties/isolatievoorzieningen: worden in 20 jaar afgeschreven.
- Inventaris/inrichting: wordt in 10 jaar afgeschreven.
- Gebouwen permanent: wordt in 40 jaar afgeschreven.
- Netwerkbekabeling: wordt in 10 jaar afgeschreven.
- Parkeervoorzieningen algemeen/fietsenstalling: wordt in 30 jaar afgeschreven.
- Tijdelijke huisvesting: als directe kosten op de exploitatie (dus geen kapitaallasten).

Wanneer de kapitaallasten gerelateerd worden aan de stichtingskosten dan zien we het volgende beeld voor 2025.

Kapitaallasten behorend bij stichtingskosten (2025)	*1.000 euro
Bouwramp maken (inclusief sloopkosten)	19
Bouwkosten en Bouwkosten installaties	1.084
Interieur/Meubilair	330
Programmakosten (Total Engineering, Programmteam)	162
Overige kosten (tijdelijke huisvesting, verhuizing en meer)	0
Grondkosten	12
Prijsindexatie	68
Post Onvoorzien	46
Totaal Investeringsraming (afgerond)	1.725

De kapitaallasten bedragen bij de start circa 1,725 miljoen euro per jaar. De gehanteerde rekenrente is daarbij gelijk aan de nu geldende rekenrente, te weten 1%.

Ten opzichte van de beschikbare dekking (waarin 1 miljoen euro aan kapitaallasten zijn opgenomen) zien we dus een verschuiving van een relatief kapitaalarme exploitatiebegroting naar een relatief kapitaalrijke exploitatiebegroting. Dat betekent dus dat de kapitaallasten een groter deel uitmaken van de totale exploitatielasten. Aangezien de overige exploitatielasten veel lager worden, is het mogelijk een budgetneutrale overgang te realiseren.

Onderhoudskosten

We hebben ieder jaar te maken met onderhoudskosten. Doordat de eerste twee jaren sprake is van garantieverplichtingen zijn de kosten van onderhoud voor deze twee jaren gehalveerd. De eerste jaren hebben we dus beperkte onderhoudskosten. Vanaf 2025 bedraagt deze post 350.000 euro. Hierin zitten kosten voor preventief en correctief bouwkundig onderhoud, kosten voor bouwkundig vervangingsonderhoud (circa 230.000 euro) en kosten voor onderhoud van werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties (110.000 euro).

Meer specifiek bestaat het onderhoud uit de volgende posten.

Onderhoudskosten	*1.000 euro
Preventief onderhoud	102
Correctief onderhoud	13
Inspectief, algemeen beheer	19
Vervangingen (groot)	92
Vervangingen (klein)	3
Werktuigbouwkundige installaties	79
Elektrotechnische installaties	32
Totaal	340

Schoonmaakkosten

De jaarlijkse schoonmaakkosten bedragen circa 240.000 euro per jaar. Deze zijn gebaseerd op het eenmalig reinigen van het pand per week. Dit is verder uitgewerkt in een separaat beschikbare raming 'Bouwkundig onderhoud en schoonmaakkosten (d.d. 30-03-2020)'.

Energiekosten

De energiekosten zijn bepaald door Valstar-Simonis op ruim 80.000 euro per jaar. Hierin is energieverbruik van gebruiksapparatuur ook opgenomen. Er is rekening gehouden met 925 m² PV-panelen, die de energiekosten per jaar met een kleine 20.000 euro reduceren. De netto energielasten voor het Huis voor de Stad zijn daarmee ruim 60.000 euro. Daarnaast zijn de kosten voor water geraamd op 3.000 euro, waardoor een totaalbedrag van 65.000 euro is opgenomen aan energiekosten. Dit is verder uitgewerkt in de separate raming TCO-berekening installaties (d.d. 30-03-2020).

Overige eigenaarslasten

Zogenaamde overige eigenaarslasten maken voor 150.000 euro onderdeel uit van de exploitatieraming. De voornaamste posten hieruit zijn Onroerend Zaakbelasting (OZB) (circa 80.000 euro) en Verzekeringen (circa 70.000 euro). De hoogte van de OZB is bepaald op basis van de stichtingskostenraming en op grond van de geldende tarieven. De hoogte van het verzekeringsbedrag is een inschatting die samen met de afdeling Verzekeringen is gemaakt inzake de te verwachte kosten hiervoor bij een nieuw Huis voor de Stad.

Overige facilitaire zaken

Overige facilitaire zaken maken voor 240.000 euro onderdeel uit van de exploitatiekostenraming. De meest voornaamste onderdelen van deze post zijn de koffieautomaten (110.000 euro per jaar) en kosten voor bewaking en beveiliging (50.000 euro per jaar). Onder overige facilitaire lasten vallen ook het kleine onderhoud (niet zijnde onderhoudskosten zoals hiervoor beschreven) en (klein) onderhoud aan kantoormeubilair. De volledige inschatting van deze kosten is in onderstaande tabel opgenomen. Deze inschattingen zijn gebaseerd op historische kosten 2018/2019, en rekeninghoudend met het bijbehorende ontwerp. Het groenonderhoud buiten is geen onderdeel van de businesscase maar behoort tot het reguliere groenonderhoud.

Overige facilitaire kosten	*1.000 euro
Energiebeheer	5
Bewaking/beveiliging	47
Koffieautomaten	113
Groenonderhoud (binnen)	14
Afvalverwijdering	20
Kleine kantoorpullen	30
Klein inventaris	10
Totaal	239

Archief

Er was reeds een beweging in gang gezet om het archief zoveel mogelijk te reduceren (waar toegestaan) en te digitaliseren. Door het programma Huis voor de Stad dient versneld een keuze te worden gemaakt over het uitplaatsen van het archief. Er is besloten het archief niet terug te laten komen in het gebouw. Dit houdt in dat er elders archiefruimte gehuurd moet gaan worden. Het externe archief kost € 10.000 per jaar in de eerste twintig jaar. Dit is verder uitgewerkt in een separate Notitie archief afwegingen (d.d. 9-03-2020).

Verwante vraagstukken en aanvullende keuzes

In voorgaande hoofdstukken is beschreven wat is opgenomen in de businesscase voor het Huis voor de Stad. In dit hoofdstuk beschrijven we een aantal onderwerpen die niet binnen de businesscase zijn gebracht, maar die in de toekomst wel om aandacht vragen. Dit betreft de onderdelen Parkeren Stationskwartier en Toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling.

Ook gaan we in op die onderdelen die nu of in een volgende fase alsnog binnen de budgetneutrale businesscase kunnen worden gebracht. Het gaat hierbij specifiek om de onderwerpen glasvezelknooppunt, extra zonnepanelen en aanvullende IT-voorzieningen.

Parkeren Stationskwartier

Zoals bekend maakt een eventuele nieuwe parkeervoorziening voor het Stationskwartier geen onderdeel uit van de businesscase. We hebben aangegeven dat een inhoudelijke keuze over de parkeervoorzieningen moet aansluiten bij de gemeentelijke visie op parkeren in het centrum en bij de breed gedeelde wens om tot een duurzaam mobiliteitsbeleid te komen. Bovendien is het niet mogelijk binnen de budgetneutrale businesscase een grote parkeervoorziening te realiseren.

Momenteel biedt parkeergarage Doorneind ruim voldoende plek voor parkeren voor gemeentelijke medewerkers. Alle medewerkers die dat willen, kunnen hiervoor tegen beperkte kosten een abonnement afsluiten voor parkeergelegenheid in deze garage. Op het maaiveld direct om het nieuwe Huis voor de Stad zal tevens de huidige parkeergelegenheid beschikbaar blijven. Deze is met name gericht op bezoekersparkeren en zal worden opgenomen binnen het bestaande betaald parkeren regime. Door de gemeenteraad is deze richting in een separaat raadsbesluit reeds geaccordeerd.

Toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling

De aanstaande toekomstige ontwikkeling van het gebied in de directe nabijheid van het nieuwe Huis voor de Stad maakt ook geen onderdeel uit van deze businesscase. Als gevolg van de realisatie van het Huis voor de Stad ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving. Meerdere percelen kunnen worden uitgegeven door gemeente. De verdere ontwikkeling vraagt uitwerking, en moet worden afgestemd op de totale ontwikkeling van het Stationskwartier (eventueel het Centrum) en op de uitwerking van de Visie Bereikbaarheid en Parkeren. In de tussentijd zijn op een deel van de uit te geven gronden nog parkeervoorzieningen voorzien (met name voor bezoekersparkeren). De ontwikkeling van de omgeving, inclusief parkeren, dient dus zoveel als mogelijk integraal te worden benaderd, en verdient aandacht vanuit een apart programma, met eveneens aparte besluitvorming. De aanpak van de openbare ruimte van het volledige gebied (inclusief een eventuele herinrichting van de infrastructuur en het park) zou onderdeel kunnen uitmaken van dit programma.

Glasvezelknooppunt

Het glasvezelknooppunt is onderdeel van het nieuwe gebouw, maar is geen onderdeel van de projectscope. De kosten hiervan zullen gedragen worden door de beheerder van het nieuwe glasvezelknooppunt. Dit kan worden georganiseerd via een eenmalige bijdrage danwel een huurovereenkomst.

Klimaatplafonds en zonnepanelen

Een aantal onderwerpen zijn met meerkosten in de investering nog toe te voegen aan de businesscase. Voor klimaatplafonds geldt dat deze met meerkosten in de investering nog toe te voegen zijn aan de businesscase. Deze zorgen voor een beter en gezonder binnenklimaat, voor een besparing op het energiegebruik en onderhoud en leiden tot een betere GPR- en WELL-score. De klimaatplafonds kennen echter een substantiële investering van ruim 500.000 euro. Deze wordt grotendeels, maar niet volledig, terugverdiend in de looptijd van de businesscase. Separaat aan het gevraagde investeringskrediet wordt aan u gevraagd om krediet ten behoeve van de realisatie van klimaatplafonds beschikbaar te stellen.

Voor pv-panelen geldt dat we momenteel 900 vierkante meter zonnepanelen plaatsen op het Huis voor de Stad. Hiermee voldoen we aan het vereiste BENG-niveau voldoen. Mogelijk blijkt het in de volgende ontwerpfase interessant om een extra investering te doen in nog meer zonnepanelen, zodat we een volledig energieneutraal realiseren (ENG). Wanneer hiervoor aanvullend krediet nodig blijkt, leggen we hiervoor een separate aanvraag bij u neer.

IVA-voorzieningen (AV)

Van oudsher ontbreekt in de gemeentelijke begroting afdoende budget voor audiovisuele middelen. Vanuit de afdeling A&E is hier weliswaar een beperkt budget voor (10.000 euro per jaar), maar dit

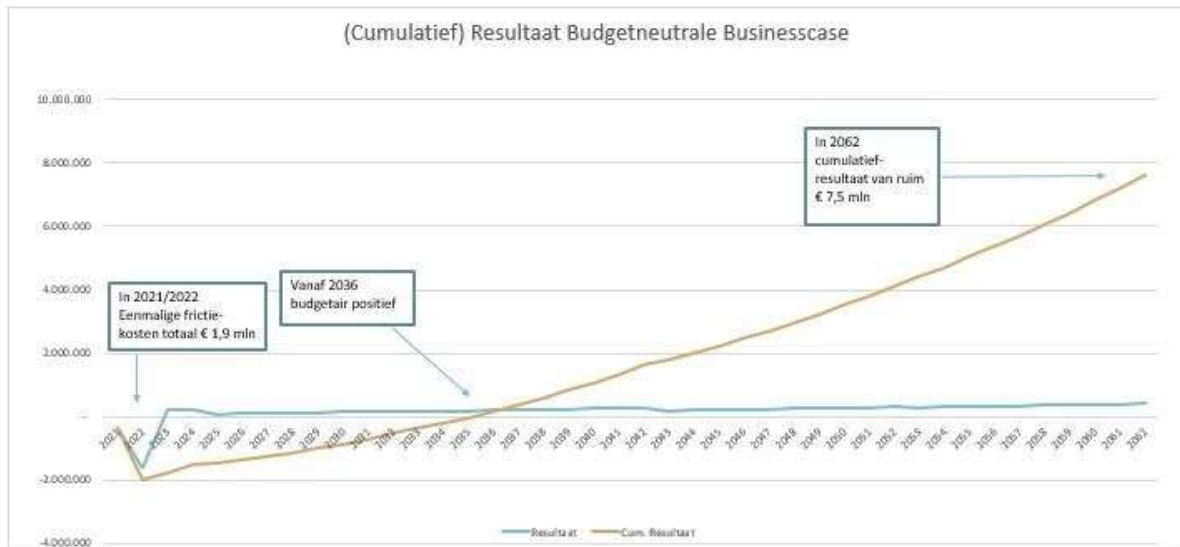
volstaat in de huidige tijd met beamers, schermen en smart screens niet meer. Na afstemming met IVA zijn uiteindelijk benodigde ICT-vernieuwingen toegevoegd aan de investeringsraming, inclusief dekking (afgerond: 500.000 euro). Dat betekent dat de benodigde investeringen in inrichting serverruimte, AV-middelen voor de raadszaal en commissiekamers en voor de vergader- en programmakamers gedekt zijn. Deze posten waren niet structureel als vervangingsinvesteringen opgenomen in de begroting, maar worden nu toch eenmalig binnen de investeringsraming gebracht.

In de komende fase werken we uit of we met de nieuwe inrichting en werkplekconcept ook een aantal optionele onderdelen, zoals personenzoekstelsel, extra AV-middelen voor specials/beeldkrant en een reserveringssysteem voor vergaderingen nodig hebben en deze eventueel met dekking toe kunnen voegen. Het tijdregistratiesysteem (klok) is wel in de businesscase opgenomen, maar hiervoor geldt dat het aan directie en/of college (in samenspraak met ondernemingsraad) is om deze al dan niet daadwerkelijk te realiseren. Mocht hiervan worden afgezien resteert enige ruimte voor overige IT-middelen.

Conclusie

Een budgetneutrale overgang wordt gerealiseerd

Het nieuwe Huis voor de Stad wordt budgetneutraal gerealiseerd. De kosten voor onze huisvesting met het nieuwe Huis voor de Stad vallen structureel (jaarlijks) niet hoger uit dan de budgetten die we hiervoor beschikbaar hebben. Wel geldt dat er in de eerste twee jaar kosten gemaakt moeten worden (1,9 miljoen euro), die niet kunnen worden geactiveerd en in deze jaren ten laste van de algemene reserves moeten worden gebracht. Per 2023 wordt de exploitatiebegroting in lijn gebracht met de benodigde budgetten. Uiteindelijk laat de businesscase met een looptijd van veertig jaar – in lijn met de massastudie – een positief cumulatief resultaat zien. Het uitgangspunt van (ten minste) budgetneutraal wordt dus waargemaakt.



Second Opinion

De investering die voorligt is majeur. Het is belangrijk dat de berekeningen deugen en reëel zijn. Om die reden is ervoor gekozen de volledige businesscase (met alle onderliggende documentatie) te onderwerpen aan een onafhankelijke second opinion. HEVO – Advies en Bouwmanagement heeft deze second opinion uitgevoerd, die als bijlage 3 is bijgevoegd. Zij hebben ons op het ontwerp, investeringskosten en exploitatiekosten bevindingen gepresenteerd, die door ons als aandachtspunten of aanbevelingen meegenomen worden voor de vervolgfase. Twee specifieke zaken licht HEVO er daarbij nog uit, te weten het opnemen van een wensenlijst en het aanvullen van de risicolijst met de gevolgen van het Coronavirus voor het project en de gemeentelijke besluitvorming hierover. De algehele conclusie van HEVO luidt: “Het ontwerp- en projectteam hebben een gedegen ontwerp met bijpassende TCO-berekening gerealiseerd, dat past binnen de gewenste ambities.” HEVO geeft voorts aan dat de opgenomen post onvoorzien ruim is opgenomen. Meer precies geeft HEVO aan: de post onvoorzien “lijkt aan de voorzichtige kant, als naar de totaal opbouw van de investeringskosten en de compleetheid wordt gekeken.” Hoewel er onzekerheden zijn rondom de economische ontwikkelingen als gevolg van de coronacrisis, hebben wij deze post met 1 miljoen euro teruggebracht en verwerkt in bovenstaande cijfers. Dit vraagt wel om scherp opdrachtgeverschap en beperkt uiteraard ook de ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen en aanvullende wensen te honoreren.

Bijlage 1 – Uitgangspunten massastudie en Businesscase

Zoals aangegeven zijn de uitgangspunten in de businesscase zoveel als mogelijk gelijk gebleven met die in de massastudie. In onderstaande tabel geven we aan of en hoe de uitgangspunten tussen beide documenten verschillen.

Uitgangspunt massastudie (juni 2019)	BC (juni 2020)
1. De weergegeven calculaties laten een beeld zien hoe de kosten en dekking zich ontwikkelen in de komende 40 jaar en of de modellen uiteindelijk een positief financieel beeld laat zien.	Ongewijzigd.
2. De sluitendheid van de businesscase is op korte termijn nog niet geborgd. Hiervoor is in vervolgfase nadere aanscherping nodig op de uitgangspunten van het ontwerp (m.b.t. omvang pand, aantal te huisvesten FTE, flexfactor, invulling mate van duurzaamheid/toegankelijkheid, kwaliteit dienstverlening, dekking incidentele kosten, toerekening incidentele opbrengsten, etc.) en de bijbehorende dekking.	De sluitendheid van de businesscase is (uitgezonderd de eenmalige frictiekosten) geborgd. De eenmalige frictiekosten worden binnen de BC terugverdiend.
3. Er is rekening gehouden met geldende regels m.b.t. afschrijvingen en toegerekende rente (volgens de financiële verordening). Bij alle modellen is gezien de ingrijpende aanpassingen, uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 40 jaar die hoort bij nieuwbouw. Installaties worden in 20 jaar afgeschreven, meubilair/inventaris en ICT-voorzieningen in 10 jaar. Er vinden geen afschrijvingen over grond plaats. De parkeervoorzieningen rondom het gebouw en de fietsenstalling worden ten slotte in 30 jaar afgeschreven.	Ongewijzigd. Wel geldt dat de rekenrente in de tussentijd is gewijzigd.
4. Het beschikbare dekkingsbudget voor kapitaallasten is vastgezet en tevens zijn de vervangingsinvesteringen (TCO) in de komende 40 jaar meegenomen. Aannee is dus dat dezelfde kapitaallastenruimte beschikbaar blijft voor huisvesting in de komende 40 jaar (feitelijk annuïtaire kijk). Definitieve keuzes over deze uitgangspunten worden voorgelegd bij de aanvraag van het investeringskrediet.	Ongewijzigd. De vanuit IVA toegevoegde middelen zijn eenmalig ingezet in de investeringsraming.
5. Voor de vergelijkbaarheid en tegengaan van complexiteit in de cijfers, is er nu geen rekening gehouden met indexatie van exploitatiekosten en dekkingsbudgetten. Wel is er in de stichtingskosten rekening gehouden met prijsindexatie. Vervangingsinvesteringen zijn wel gelijk gehouden aan de initiële investeringen.	Ongewijzigd.
6. De ingeschatte exploitatiekosten zijn bepaald o.b.v. meerdere invalshoeken (ervaringscijfers van externe partijen, kengetallen en cijfers uit benchmark Arrange Consultants). Nadere verfijning volgt in vervolgproces.	De inschattingen zijn enerzijds bepaald o.b.v. door externe partijen gemaakte berekeningen en op het uit te voeren concept en anderzijds bepaald op basis van ervaringscijfers (gemeentelijk inzicht in historische kosten).
7. De incidentele kosten (sanering, tijdelijke huisvesting, afwaardering Stads Kantoor) zijn meegenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met mogelijke boekwinst of boekverlies op 't Cour en/of Boscotondo.	Ongewijzigd. Boekverschillen voor 't Cour en Boscotondo zijn buiten de businesscase gehouden. Ditzelfde geldt voor de ontstane mogelijkheid voor de uitgifte van gronden rondom het nieuwe Huis voor de Stad.

8.	In de eerste drie jaar na oplevering van de nieuwe huisvesting zijn er nog geen onderhoudskosten berekend i.v.m. garantieperiode onderhoud en nieuweheid pand.	In de eerste twee jaar zijn de onderhoudskosten vijftig procent lager. Hierbij is rekening gehouden met het jaarlijks noodzakelijk onderhoud en de aanwezige garantieperiode.
9.	De kapitaallastenruimten van oude investeringen zijn enkel beschikbaar indien daadwerkelijk afscheid genomen wordt van oude panden c.q. voorgenoemde afwaardering plaatsvindt.	Ongewijzigd. 't Cour en Boscotondo zijn inmiddels afgestoten en de afwaardering op pand Stadskantoor is meegenomen in de businesscase.
10.	Bij model B is aangenomen dat de per saldo 166k huuropbrengst voor Boscotondo feitelijk jaarlijks binnenkomt. Tegenover deze per saldo huuropbrengst staan geen andere aanvullende incidentele of structurele kosten. De huuropbrengst wordt derhalve volledig als dekking meegenomen voor de verbouwing van het Stadskantoor in dit model.	Niet van toepassing.
11.	In de modellen A en B is geen rekening gehouden met de update van Boscotondo. In de modellen C en D is de optionele investering in een parkeergarage niet meegenomen in de cijfers.	Wat betreft modellen A en B: niet van toepassing. De optionele investering in een parkeergarage maakt geen onderdeel uit van de businesscase.
12.	Rekening gehouden met 5% niet declarabel/compensabel gedeelte van Btw-bedrag (nog geen afwijkend percentage gehanteerd voor openbaar gedeelte waar ook andere instellingen gebruik van kunnen maken)	Ongewijzigd.
13.	In de investeringskostenramingen is rekening gehouden met aanpassing van de directe buitenruimte rondom het gebouw. Daarbij is uitgegaan van de eerste 15 strekkende meters rondom het nieuwe gebouw.	Ongewijzigd.
14.	Op gebied van ICT-voorzieningen is in de investeringskostenramingen rekening gehouden met een basisniveau databekabeling en WIFI, beveiliging en toegangscontrole. Voor overige ICT-voorzieningen geldt dat deze zowel aan de dekkings- als de investeringskant buiten beschouwing zijn gelaten.	Wat betreft eerste deel ongewijzigd. Wat betreft tweede deel (overige IVA-voorzieningen) geldt dat een bedrag van 500.000 euro is toegevoegd in de investeringsraming en hiervoor IT-investeringen worden meegenomen in het ontwerp.