VERTROUWELIJK

Niet openbare globale opzet stichtingskosten en grondtransactie bij college en raadsvoorstel keuzematrix nieuwbouw gemeentewerf en brengstation

NIET OPENBAAR
De beschikbare kredieten voor de nieuwbouw zijn bekend, ook de uitsplitsing naar de werf en het brengstation. Voor de verdere uitsplitsing van de bedragen wordt vanuit meerdere disciplines geadviseerd dit niet te doen vanwege het schaden van de economische en/of financiële belangen van de gemeente en/of betrokken partijen bevoor- of benadelen in de aanbestedingsprocedure. Conform artikel 10 lid 2 b en g zijn deze gegevens niet openbaar vanwege eerder genoemde belangen en het bevoor- of benadelen.

Globale raming stichtingskosten
Een DBM-constructie werkt met een financieel raming op hoofdlijnen. Voor dit project ziet dit er als volgt uit (uitgaand van circulair bouwen en ambitieniveau II voor het brengstation):

Kostenpost	**Raming van de kosten**
Voorbereidingskosten	€ 1.319.269
Grondverwerving	€ 828.000 tijdelijk tot verkoop oude terreinen
Ontwerp en Bouw	€ 8.506.350[1]
Inventaris	€ 100.000
Beheer en onderhoud 15 jaar (exploitatie)	€ 360.000 over 15 jaar

Specifiek overzicht van te verwachten kosten
Bij een DBM constructie wordt in principe geen specifieke raming van de kosten gemaakt omdat wordt gestuurd op functionele eisen.
Om inzicht te geven in de geraamde budgetten op hoofdlijnen wordt hieronder een voorzichtige specifiekere raming gemaakt. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De raming betreft de nieuwbouw die circulair gebouwd wordt en met ambitieniveau II voor het brengstation.

1.0	**Grondkosten**					**€ 837.000**
	1.1	Aankoop grond			€ 828.000	
	1.2	Grondonderzoeken			€ 9.000[2]	

[1] Inclusief circulair bouwen kosten € 115.000 (€ 240.000 – subsidie € 125.000)
[2] Deze kosten zijn verwerkt in de voorbereidingskosten

	1.3	Infrastructuur			€ 0	
2.0	**Bouwkosten**					**€ 8.506.350**
	2.1	Bouwkundig	m²	€/m²		
		Kantoren	1.100	€ 1.767	€ 1.943.700	
		Werkplaats	650	€ 636	€ 413.400	
		Stallingsruimte	4.090	€ 525	€ 2.147.250	
		Brengstation	10.000	€ 360	€ 3.600.000	
		Totaal				
	2.2	Installaties	incl			
	2.3	Terreininrichting	2000	€ 201	€ 402.000	
	2.4	Vaste inrichting	incl			
3.0	**Honoraria**					**€ 753.951**
	3.1	Architect		3,6%	€ 306.229	
	3.2	Constructeur		1,0%	€ 85.064	
	3.3	Installaties en bouwfysica		1,5%	€ 127.595	
	3.4	Projectmanagement			€ 150.000	
	3.5	Directievoering en toezicht		1%	€ 85.064	
	3.6	Overige advieskosten			€ 0	
4.0	**Bijkomende kosten**					**€ 95.000**
	4.1	Leges			€ 75.000	
	4.2	Aansluitkosten			€ 20.000	
5.0	**Loon- en prijsstijgingen**					**PM**
	5.1	Loon- en prijsstijgingen				

6.0	**Sloopkosten**					**€ 0**
	6.1	Sloopkosten				
7.0	**Onvoorzien**					**€ 425.318**
	7.1	Onvoorzien		5%	€ 425.318	
8.0	**Overige kosten**					**€ 145.000**
	8.1	Inventaris			€ 100.000	
	8.2	Kosten aanbesteding			€ 45.000	
TOTAAL						€ 10.762.618

Dekking

Investering	€ 10.763.000
Aanwezig investeringskrediet	€ 9.000.000
Subsidies	€ pm (€ 125.000 al verrekend in benodigde investering)
Extra investeringsaanvraag	**€ 1.763.000**
Verkoop oude terreinen	€ 828.000 (verwachte opbrengst)

Kapitaallasten

Aanwezig vu investeringskrediet	€ 360.000
Extra nodig	**€ 41.567**
Overschot vrijvallende exploitatie	€ 72.000

Grond

Er zijn verschillende opties voor de aankoop van de grond voor de nieuwbouw:

Optie 1: gronden rechtstreeks overdragen vanuit de grondexploitatie Haarveld

Het BBV schrijft voor dat voor interne levering van grond tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel moet plaatsvinden. We mogen geen positief exploitatieresultaat behalen door deze interne levering.

De boekwaarde is het saldo van de gemaakte kosten en de realiseerde opbrengsten (uitgedrukt in een kostprijs per m²) van specifiek deze grond. Dat is voor Haarveld lastig te bepalen, omdat in de jaarrekening 2015 al € 1,5 miljoen is afgeboekt op de boekwaarde. Daarnaast is, in geval van een lagere kostprijs, de kans groot dat dit leidt tot een verlies op de grondexploitatie, welke direct genomen moet worden.

Optie 2: gronden rechtstreeks overdragen vanuit de Materiële Vaste Activa (MVA)-gronden

Een ander deel van de gronden Haarveld staan op gemeentelijke balans onder de MVA tegen een waarde van € 27,60 per m². Dit is een gevolg van de bovengenoemde afboeking in de jaarrekening 2015. Tegen deze waarde kan de grond ter beschikking worden gesteld aan de investering van de gemeentewerf. Dit houdt echter wel in dat we de gronden, als deze in een grondexploitatie zouden worden toegevoegd, in de toekomst niet voor de volle marktpotentie (ca. € 75,00 per m²) aan andere bedrijven kunnen verkopen. Dit levert ca. € 1,4 miljoen minder grondopbrengsten op. Dit betekent tevens dat dekking moet worden gevonden voor de aankoop van deze grond (te weten € 828.000). *

Optie 3: gesloten beurs

Bij deze methode vindt er feitelijk geen levering van grond plaats, maar blijft de grond voor de huidige waarde (€ 27,60 / m²) op de gemeentelijke balans staan. De grond wordt toegevoegd aan de investering. Dit houdt in dat de grond, zolang het als ondergrond dient voor de investering, niet voor de volle marktpotentie kan worden verkocht. Ook bij deze optie levert dit ca. € 1,4 miljoen minder grondopbrengsten op.

Voorgestelde keuze

Voor de aankoop van de grond hebben wij gekozen voor optie 2, waarbij dekking plaatsvindt vanuit de verkoop van de oude terreinen (waarbij nog onderzoek gedaan moet worden naar mogelijke vervuiling). Normaal is het zo dat we uitgaan van de boekwaarde van de activa gronden

Optie 2

Aanvullend:

- ook de lasten (aankoop via interne levering) en baten (netto verkoopopbrengst oude locaties) m.b.t. de grond gaan onderdeel uitmaken van het investeringsbudget (FCL 7%). De aankoop (interne levering) maakt onderdeel uit van het bedrag € 10,7 miljoen aan uitgaven. Tegelijkertijd geven we als dekking de verkoopopbrengsten aan;
- verkopen van locaties worden direct verantwoord in het investeringsbudget;
- grond maakt na de interne levering deel uit van de investering;
- boekwaarde van de grond (als onderdeel van de investering) muteert jaarlijks al naar gelang verkopen zijn gerealiseerd.

En nadat verkopen zijn gerealiseerd tot minimaal het netto effect (na afboeken boekwaarden oude locaties) van € 828k bedraagt de boekwaarde van de grond, als onderdeel van de investering € 0. Dit laatste bedoeld om de in het verleden gemaakte kosten (door S&O) te compenseren (op de balans).

Grond als onderdeel aan te vragen budget

	Investering
Nieuwbouw[2]	€ 9.720.000
Inventaris	€ 100.000[3]
Grond	€ 828.000
Circulariteit [4]	€ 115.000
	€ 10.763.000

De grond maakt dus onderdeel uit van de gevraagde € 10,7 miljoen. Het gaat, voor het onderdeel grond, niet om financieren (we kopen niets, want het is al in ons eigendom), maar om intern dekken van het afboeken van de boekwaarde naar 0. Zie de alinea hierboven. Feitelijk is dit dus een inspanningsverplichting om netto € 828.000 te realiseren.