Bijlage financiële uitwerking de Nieuwe Wetering

Stichtingskosten

In het raadsbesluit van december 2020 over de principekeuze voor concept 3 waren de stichtingskosten € 7,1 miljoen. In de raadsinformatiebrief van juni 2021 is toegelicht dat de kosten waren gestegen tot circa € 7,9 miljoen. Het uiteindelijke kredietvoorstel is € 9,1 miljoen. Aangezien dit fors hoger is dan hetgeen eerder is berekend, wordt in deze bijlage nader toegelicht waar deze ontwikkeling vandaan komt.

Het landelijke beeld is dat de prijzen voor loon- en materiaalkosten in 2021 behoorlijk zijn gestegen. De bouwkosten zijn met 2,89% gestegen. Daarnaast is de aanbestedingsindex in 2021 met 8,09% gestegen. De aanbestedingsindex maakt inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen als gevolg van de marktvraag. De stijging van beide indexen wordt grotendeels veroorzaakt door de alsmaar stijgende materiaalkosten en het aanhoudende personeelstekort in de bouwsector.

De stijging van de indexen komen op twee manieren terug in de stichtingskostenopzet:

1. In de raming van de verschillende onderdelen die door adviseurs en kostendeskundigen worden opgesteld. Deze worden berekend op een bepaald prijspeil (voor de bouwkosten is dat nu 1 november 2021). Dat zijn dus de prijzen die op dat moment gelden. Bij iedere actualisatie van de cijfers wijzigt het prijspeil en wordt de daarbij behorende kostenstijging verwerkt.
2. In de toekomstige kostenstijging. Over de investeringskosten wordt een kostenindex berekend. In eerdere berekeningen werd uitgegaan van 1,5% per jaar. Op dit moment is het lastig om een goede inschatting te maken. Adviseurs geven percentages aan van 2,5% tot 5% per jaar. Het lagere percentage is namelijk ingegeven door schaarse tekenen van stagnatie van de kosten. Voorzichtigheidshalve is nu gerekend met 5% omdat ook in deze fase behoudendheid op zijn plaats is. Dit percentage is berekend over alle kostenposten (dus niet alleen over de directe bouwkosten).

Het verloop van de stichtingskosten:

	December '20	**Juni '21**	**November '21**	**Verschil december '20 en juni '21**	**Verschil juni '21 en november '21**
Openbare ruimte	353.000	353.000	415.000	0	62.000
Bouwkosten	3.987.000	4.772.000	4.705.000	785.000	-67.000
Inrichtingskosten	860.000	860.000	852.000	0	-8.000
Duurzaamheid	0	0	205.000	0	205.000
Plan- en bijkomende kosten	1.088.000	1.136.000	1.458.000	48.000	322.000
Tijdelijke exploitatie	75.000	75.000	75.000	0	0
Onvoorzien	301.000	360.000	386.000	59.000	26.000
BTW ingeschat	328.000	393.000	421.000	65.000	28.000
Nog te realiseren kostenstijging	150.000	0	601.000	-150.000	601.000
	7.142.000	**7.949.000**	**9.118.000**	**807.000**	**1.169.000**

Toelichting op de verschillen in de stichtingskosten van december 2020 en juni 2021:

- De bouwkosten zijn toegenomen doordat het vloeroppervlak met 300 m^2 is toegenomen. In hetzelfde bouwvolume is meer vloeroppervlak gecreëerd, waardoor meer verenigingen

gehuisvest kunnen worden. Daarnaast is hierin gerekend met een nieuw prijspeil (moment van de berekening is een half jaar later).
- De plan- en bijkomende kosten zijn gestegen doordat de fase van het voorlopig ontwerp langer heeft geduurd. Deze post stijgt evenredig met de duur van het project.
- De posten onvoorzien en btw zijn afgeleid van de overige kosten en stijgen of dalen evenredig mee.
- In deze stichtingskostenopzet is de aanname verwerkt dat de stijging van de bouwkosten volledig is verwerkt in de raming van de architect.

Toelichting op de verschillen in de stichtingskosten van juni 2021 en november 2021:
- Voor de openbare ruimte is een post opgenomen voor de realisatie van 25 parkeerplaatsen die dienen als overloop bij drukte. Daarnaast is het normbedrag per vierkante meter voor het plein verhoogd, zodat het aansluit bij de toegepaste beeldkwaliteit van de omgeving.
- De bouwkosten zijn afgenomen als gevolg van de bijstellingen in het ontwerp, zoals toegelicht in het raadsvoorstel.
- De aanpassingen in de inrichtingskosten leiden niet tot grote verschillen.
- De post duurzaamheid is toegevoegd en bestaat uit het gasloos maken van het middendeel waar een warmtepomp wordt geïnstalleerd en extra isolatie wordt toegepast. Op het dak van de sporthal worden zonnepanelen geplaatst.
- De plan- en bijkomende zijn bijgesteld. Zie ook het raadsvoorstel van 14 oktober 2021.
- De posten onvoorzien en btw zijn afgeleid van de overige kosten en stijgen of dalen evenredig mee.
- In deze stichtingskostenopzet is op basis van adviezen van deskundigen een toekomstige kostenstijging verwerkt van 5% op jaarbasis.

Structurele kosten

In de meerjarenbegroting 2022-2025 is het volgende budget beschikbaar voor De Wetering:

Meerjarenbegroting	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Eigenaarslasten	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
Gebruikerslasten	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Saldo exploitatiebijdrage & huur	216.000	93.000	93.000	93.000	93.000
Kapitaallasten bestaand	112.000	111.000	110.000	108.000	104.000
Opgenomen t.b.v. bestaand gebouw	**361.000**	**236.000**	**235.000**	**234.000**	**229.000**
Verhoging budget begroting 2019			315.000	315.000	315.000
Verhoging budget begroting 2021			193.000	195.000	197.000
Afwaardering middendeel	497.000				
Geen afschrijving middendeel		-35.000			
Opgenomen t.b.v. Nieuwe Wetering	**497.000**	**-35.000**	**508.000**	**510.000**	**512.000**
Totaal budget pand De Wetering	**858.000**	**201.000**	**743.000**	**744.000**	**741.000**

Op basis van de doorrekening van het investeringsniveau en de exploitatie en beheer zijn de kapitaal- en exploitatielasten als volgt:

Overzicht	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Investering (incl. tijdelijke exploitatie)			488.000	488.000	488.000
Kapitaallasten sporthal	48.000	48.000	47.000	46.000	44.000
Afschrijving middendeel	40.000				
Sloop middendeel	472.000				

Verkoop en afschrijving Klooster	25.000				
Onderhoud		91.500	91.500	91.500	91.500
Overige eigenaarslasten	11.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Saldo exploitatiebijdrage & huur	216.000	143.000	194.000	190.000	190.000
Totaal	**812.000**	**308.500**	**846.500**	**841.500**	**839.500**

Dit leidt per saldo tot de volgende wijziging van de begroting:

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Totaal beschikbaar	858.000	201.000	743.000	744.000	741.000
Totaal benodigd	812.000	308.500	846.500	841.500	839.500
Wijziging	**46.000**	**-107.500**	**-103.500**	**-97.500**	**-98.500**

Toelichting op de verschillende posten in het benodigd budget:

- Kapitaallasten: deze zijn berekend op basis van de annuïtaire afschrijvingsmethodiek en de omslagrente van 1,5%. De afschrijvingstermijnen zijn gebaseerd op de financiële verordening, waarbij voor de renovatie van het middendeel wordt uitgegaan van een ingrijpende renovatie. Voor de openbare ruimte is vooralsnog een gemiddelde gehanteerd van de termijnen voor verharding en straatmeubilair.
- Kapitaallasten sporthal: dit betreft de huidige kapitaallasten van de sporthal. Deze kapitaallasten blijven in stand.
- Kapitaallasten middendeel: na sloop van het middendeel vervallen de meerjarige kapitaallasten.
- Sloop middendeel: de sloop van het middendeel heeft tot gevolg dat de boekwaarde hiervan moet worden afgeboekt. Deze post is lager dan voorheen is begroot, aangezien er een jaar langer is afgeschreven (sloop was eerder voorzien in 2021). Tegenover deze afboeking staat een onttrekking aan de algemene reserve begroot.
- Verkoop en afschrijving Klooster: de verkoop van de oudbouw verloopt naar verwachting budgetneutraal, wat betekent dat de opbrengst minimaal gelijk staat aan de boekwaarde van het pand. Na verkoop vervallen de meerjarige kapitaallasten.
- Onderhoud: op basis van het voorlopig ontwerp is door een extern adviesbureau een inschatting gemaakt van de kosten voor groot onderhoud. Deze inschatting sluit aan op de bedragen die eerder zijn berekend.
- Overige eigenaarslasten: deze zijn ingeschat op basis van de andere gemeentelijke panden.
- Saldo exploitatiebijdrage & huur: door de werkgroep Exploitatie en beheer van de WPG is een opzet gemaakt van de exploitatie. Deze opzet is door een adviesbureau getoetst. Aan zowel de inkomsten- als de kostenkant is behoedzaam gerekend. Dat betekent dat de inschatting die is opgenomen voor de structurele exploitatiekosten realistisch is.

Extra krediet voor gasloze sporthal

De investering voor het gasloos maken van de sporthal bedraagt € 535.000. Dit bestaat uit de bouwkosten van € 450.000 en opslagen voor onvoorzien, btw en toekomstige prijsstijgingen van in totaal € 85.000. Het grootste deel (75%) van de investering wordt gedaan in het isoleren van de sporthal. Het overige wordt geïnvesteerd in installaties zoals een warmtepomp. De kapitaallasten van deze investering bedragen in totaal € 27.000.