TwynstraGudde

Notitie

Aan	Gemeente Molenlanden
Van	Wicher Schönau
Ons kenmerk	637901955029971092
Datum	7 juni 2022
Onderwerp	Inzichten in exploitatielasten nul-variant

Inleiding
Het project Nieuwbouw Werklocatie bevindt zich in een precaire situatie. Door de extreme marktomstandigheden hebben de inschrijvers van de aanbesteding (mei 2022) aanbiedingen gedaan die ruim boven het beschikbare budget liggen. In dat licht heeft de Stuurgroep besloten om de gemeenteraad in staat te stellen een standpunt in te nemen over de ontstane situatie, terwijl ondertussen het projectteam varianten in beeld brengt voor het wel of niet besluiten tot gunning.[1]

Om de raad van Molenlanden goed te informeren heeft de projectleider van de Nieuwbouw Werklocatie aan TwynstraGudde gevraagd om inzicht te geven in de exploitatielasten van de zogenaamde nul-variant: het voortzetten van de huidige huisvesting in Hoornaar. Omdat in de voorbereiding op de raadsbesluitvorming in februari 2020 door ons bureau hier al eens naar gekeken was, zijn wij gevraagd de nul-variant van toen te herijken.

De exploitatielasten van de Nieuwbouw, in de situatie dat het project wel doorgang zou vinden, zijn niet in deze notitie opgenomen. Naast het verschil in kapitaallasten zullen vooral de stijgende energieprijzen de vergelijking beïnvloeden, aangezien de Nieuwbouw uitgaat van een energieneutraal gebouw.

Nul-variant in 2020
In het voorjaar van 2020 zijn door TwynstraGudde meerdere varianten van de huisvesting op een rij gezet, inclusief een nul-variant (doorzetten huidige situatie). Onderstaand de uitgangspunten van de nul-variant:

- Renovatie locatie Hoornaar
  - Aanpassingen om te voldoen aan verplichting energielabel C (per 2023)
  - Oplossen achterstallig onderhoud
- Gefaseerde renovatie locatie Hoornaar zodat er geen tijdelijke huisvesting nodig is
- De Spil wordt gerenoveerd, waarbij het aanbestedingsresultaat van het werk is opgenomen (€ 1,24 mln. excl. BTW).
  - *Dit betreft een actualisatie ten opzichte van het uitgangspunt in 2020. Toen is de kostenraming van 20 februari 2019 gehanteerd, nu de kostenraming na aanbesteding*
- Sociaal Team blijft in Groot Ammers (30%).

[1] Het besluit tot gunning van het werk aan de beoogde aannemers is momenteel nog niet genomen.

Het resultaat van deze nul-variant (2020, met actualisatie raming De Spil heden) is het volgende:

	Bedrag (€)
Investering[1]	7.126.856
Exploitatielasten[2]	1.051.974

Uitgangspunten investering (1):
- Bedrag exclusief BTW
- Actualisatie raming De Spil op basis van de aanbesteding
- 8% prijsstijgingen t/m einde werk (behalve De Spil).

Uitgangspunten exploitatie (2):
- Exploitatielasten deel 1 (kapitaallasten investering en onderhoudskosten Hoornaar): € 534.074
    - Kapitaallasten ad € 334.074 per jaar (gebaseerd op de genoemde investering)
- Exploitatielasten deel 2 gebaseerd op huidige exploitatie (back office Hoornaar, back office Groot Ammers, huisvesting gemeentewerf NLL, huisvesting gemeentewerf Groot Ammers, back office De Spil): € 517.900
    - Deze kosten zijn niet geïndexeerd
- Afschrijvingstermijnen conform Financiële verordening Molenlanden 2019.

Nul-variant in 2022 (heden)
Om de nul-variant te actualiseren naar de huidige stand zijn geen aanpassingen gedaan aan de uitgangspunten qua scope van de opgave. Slechts de kostensoorten die door het verloop van de tijd (2 jaar) fundamenteel veranderd zijn, zijn gewijzigd. De aanpassingen betreffen:
- Indexatie bouwkosten (2020-2022)
- Prijsstijgingen einde werk
- Energieprijzen (PM post).

Indexatie bouwkosten (2020-2022)
Het investeringsbedrag dient geïndexeerd te worden voor de periode februari 2020 – april 2022. Op basis van de BDB bouwkostenindex is dat voor deze periode 7,8% geweest, als structurele prijsstijgingen. Daarnaast geeft de BDB een conjuncturele inschatting (een marktindicator): 2,2% extra prijsstijging.
Om de investering tot een prijspeil heden te brengen rekenen we met **10%**.

Prijsstijgingen einde werk
Het grootste knelpunt dat opdrachtgevers momenteel ervaren is de inschatting die aannemers moeten geven voor de komende prijsstijgingen. In de regel worden bij aanbesteding de kosten tot 'einde werk' vastgelegd. De oorlog in Oekraïne leidt tot grote risico's die zich openbare als schaarse producten, vertragingen in leveringen en stijgende energieprijzen bij productie). Actuele inschattingen op dit vlak kennen ruime bandbreedtes: BBN geeft voor de periode Q2 2022 – Q2 2024 een stijging van 5% tot 12,5%, Cobouw/IGG spreekt begin 2022 over 'minimaal 4% komend jaar'.
De inschatting die wij hier opnemen is **12%** extra prijsstijgingen tot einde werk (1,5 jaar bouwtijd).

Energieprijzen
Bijzondere aandacht verdienen de energieprijzen die als gevolg van de oorlog in Oekraïne sterk zijn gestegen. Op basis van de CBS index bestedingscategorie *huisvesting, water en energie* zouden we voor de periode februari 2020-april 2022 kunnen rekenen op een stijging van bijna 50%. Echter, het maken van een inschatting van een structureel hoger niveau van energieprijzen is zeer lastig. Daarbij waren de energiekosten niet uitgesplitst in de oorspronkelijke

exploitatiegegevens. Om die reden worden de hogere energiekosten dus nu buiten de berekening gehouden (PM post).
Het resultaat van de nul-variant (2022) is:

	Bedrag (€)
Investering[1]	7.794.303
Exploitatielasten[2]	1.102.425

Uitgangspunten investering (1):

- Bedrag exclusief BTW
- Actualisatie raming De Spil op basis van de aanbesteding
- Indexatie bouwkosten, naar prijspeil heden: 10%
- 12% prijsstijgingen t/m einde werk (behalve De Spil).

Uitgangspunten exploitatie (2):

- Exploitatielasten deel 1 (kapitaallasten investering en onderhoudskosten Hoornaar): € 584.525
    - Kapitaallasten ad € 364.525 per jaar (gebaseerd op de genoemde investering)
- Exploitatielasten deel 2 gebaseerd op huidige exploitatie (back office Hoornaar, back office Groot Ammers, huisvesting gemeentewerf NLL, huisvesting gemeentewerf Groot Ammers, back office De Spil): € 517.900
    - Deze kosten zijn niet geïndexeerd
- Afschrijvingstermijnen conform Financiële verordening Molenlanden 2019
- Stijging energielasten: niet meegenomen (PM post)
- Geen aanpassing gedaan m.b.t. rekenrente gemeente (0,2%).

Conclusie
Met de uitgangspunten van de variantenstudie uit voorjaar 2020 zijn de exploitatielasten voor het voortzetten van de huisvesting in Hoornaar in beeld gebracht aan de hand van de beschreven uitgangspunten. Het resultaat uit 2020 is op de aspecten indexatie van de bouwkosten en prijsstijgingen tot einde werk (2023) aangepast.
De jaarlijkse exploitatielasten voor de nul-variant worden daarmee ingeschat op ruim € 1,1 mln.