EXPERT OPINION BRINK GEMEENTEGARANTIE ZOED

ONDERWERP	**Gemeentelijke Garantstelling ZOED**
PROJECT	Expert Opinion Brink
DATUM	7 oktober 2025
REFERENTIE	B005389/DP/CH/SVR/ISO:DP/PC
AAN	Gemeente Vught
TER ATTENTIE VAN	
VAN	Brink
BIJLAGEN	3

01 Aanleiding

Gemeente Vught wenst in de gebiedsontwikkeling 'Vught Centrum Zuid' een zorgcentrum ZOED (Zorg Onder één Dak) te laten realiseren. Op 2 september 2025 is door Streafin Consultancy een verzoek tot afgifte van een gemeentegarantie ingediend bij het College van B&W van gemeente Vught. Door de gestegen stichtingskosten in de afgelopen jaren, leidt de financiering van de bouw van de ZOED tot een "een onhaalbaar hoog niveau huurprijzen voor de eerstelijnszorgverleners"[1]. Het project is in de huidige vorm niet financierbaar door reguliere banken, hetgeen wordt aangetoond door een drietal afwijzingen van banken waarbij de financieringsaanvraag is ingediend. Samenvattend kan gesteld worden dat voor het project in de huidige vorm, als gevolg van de gestegen stichtingskosten en bijbehorende huurprijzen, de toegang tot financiering voor de ZOED onmogelijk is geworden bij de reguliere banken.

In het verzoekschrift van 2 september 2025, verzoekt Straefin gemeente Vught een gemeentegarantie af te geven voor een lening van € 5,1 miljoen. Met deze garantie is het voor reguliere banken wellicht tóch mogelijk om het project te financieren en wel tegen een lager rentepercentage.

Gemeente Vught staat hier welwillend tegenover, maar wenst meer inzicht te krijgen in enerzijds de mogelijke risico's die kleven aan deze gemeentegarantie en anderzijds het realiteitsgehalte van de opgegeven stichtingskosten welke ten grondslag ligt aan de garantie. In deze context heeft zij adviesbureau Brink gevraagd om een expert opinion. In deze memo beschrijft Brink haar bevindingen.

Brink heeft ten behoeve van deze expert opinion de volgende documenten ontvangen:

- Verzoekschrift gemeentegarantie gemeente Vught
- Bijlage brief aan gemeente Vught Opzet Gezondheidscentrum Vught CV
- Bijlage verzoekschrift d.d. 02-09-2025 aan College B&W STIKO
- Controleberekening ZOED (Excel bestand)
- Afwijzingen van de financieringsaanvraag van ING, Triodos en Van Lanschot Kempen
- Door gemeente Vught verstrekte tekeningen (situatie, gevels, plattegronden en doorsneden) van Van der Schoot Architecten van maart 2025.

Er is geen concept van de overeenkomst of inhoud van de gemeentegarantie met Brink gedeeld. Gemeente Vught heeft aangegeven de juridische risico's zelf te overzien. Deze maken dan ook geen

[1] Straefin, Verzoekschrift tot afgifte van een gemeentegarantie, p.1

deel uit van deze expert opinion. Hoewel de inhoud van de gemeentegarantie niet exact bekend is, is het goed mogelijk om op basis van gangbare uitgangspunten de risico's ervan te beschrijven.

02 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 van deze memo wordt de werking van een gemeentegarantie toegelicht en welke opties hierbij mogelijk zijn. In hoofdstuk 4 worden de (financiële) risico's van de gemeentegarantie beschreven en de scenario's waarin deze kunnen optreden. Het is aan gemeente Vught om een integrale afweging te maken ten aanzien van het verstrekken van een gemeentegarantie.

03 Werking van een garantstelling (gemeentegarantie)

03.01 Definitie garantstelling

Een gemeentegarantie is een garantstelling. Een garantstelling is een overeenkomst waarbij een derde partij zich tegenover een schuldeiser verbindt om een schuld van de hoofdschuldenaar na te komen, indien de hoofdschuldenaar zelf tekortschiet.

In de context van Vught betekent dit dat gemeente Vught zich tegenover de Bank verplicht om de schuld van de ZOED na te komen, mocht de ZOED hierin zelf tekortschieten.

Een garantstelling is een zekerheidsinstrument: als de gemeente garant staat voor de schuld van de ZOED, heeft de Bank meer zekerheden. Hierbij is ook de kwaliteit van de garantsteller van belang. Een gemeente wordt gezien als een hoogwaardige debiteur, aangezien het risico op niet-betalen door een gemeente of het faillissement van een gemeente praktisch nihil is.

03.02 Hoe werkt een garantstelling doorgaans?

In deze context gaat de ZOED een schuld aan bij een Bank, waarbij gemeente Vught garant staat. Bij het afsluiten van de financiering, zal de Bank het eerste recht van hypotheek vestigen. Dit recht wordt vastgelegd in een notariële akte en betekent dat de Bank het gefinancierde pand mag verkopen als de schuldenaar de betalingsverplichting niet nakomt.

De ZOED moet in dit geval (gewoon) zelf de jaarlijkse hypotheeklasten voldoen aan de Bank. Als de ZOED niet aan de betalingsverplichtingen voldoet, kan de Bank haar eerste recht van hypotheek uitoefenen. Dit betekent dat zij het pand middels een executoriale verkoop mag verkopen zonder tussenkomst van een rechter. De Bank krijgt haar geld terug uit de verkoopopbrengst en heeft hierbij voorrang op andere schuldeisers. Bij een garantstelling geldt aanvullend dat als de verkoopopbrengst van het pand onvoldoende is om de volledige schuld mee af te dekken, de Bank het restant kan verhalen op de garantsteller.

In de context van Vught betekent dit dat als de Bank op enig moment haar recht van hypotheek uitoefent, zij het pand de ZOED zal verkopen. Als de verkoopopbrengst hiervan lager is dan de openstaande schuld, zal het restant op gemeente Vught worden verhaald.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er ook andere constructies mogelijk zijn. Brink heeft in dit geval een aanname gedaan van hoe zij denkt dat de gemeentegarantie zal werken.

Het uitoefenen van het eerste recht van hypotheek is een ultieme maatregel. Alvorens hiertoe wordt overgegaan, is vaak sprake van een langere periode van wanbetaling en is er geen zicht op een oplossing.

03.03 Opties in een garantstelling

Bij het opstellen van de gemeentegarantie kunnen er verschillende keuzes of voorwaarden worden gemaakt, die ervoor zorgen dat de garantie net anders werkt dan hierboven beschreven. In dit hoofdstuk beschrijven wij een aantal mogelijke opties voor een garantstelling.

Recht van hypotheek

In de notitie van Straefin wordt gesproken over een andere constructie, namelijk “indien *gemeente Vught* door de Bank wordt aangesproken op grond van haar garantie en de Bank vervolgens aflost, wordt zij gesubrogeerd in de rechten van de Bank. Dit betekent dat zij feitelijk eerste hypotheekhouder alsmede pandhouder van de huurpenningen wordt en verhaal heeft op de ZOED.”

Deze constructie werk als volgt: als de ZOED haar betalingsverplichtingen niet nakomt, kan de Bank gemeente Vught aanspreken op grond van de gemeentegarantie. De gemeente moet op dat moment de volledige, nog openstaande, schuld aan de Bank betalen.

Gemeente Vught wordt dan gesubrogeerd in de rechten van de Bank.
Dit betekent dat zij dezelfde rechten krijgt die de Bank eerst had tegenover de ZOED.
Het eerste recht van hypotheek gaat in dit geval over naar gemeente Vught.

De gemeente mag het pand vervolgens verkopen om haar geld terug te krijgen, net zoals de Bank dat had mogen doen. De gemeente mag het pand echter ook aanhouden en zelf in beheer nemen.

Hoogte en duur van de garantstelling

In een garantstelling worden afspraken gemaakt over de hoogte én duur van de garantstelling. In het geval van de ZOED gaat het om een garantstelling van €5,1 miljoen. Over de duur van de garantstelling is nog geen duidelijkheid.

Aanvullende voorwaarden

Het is mogelijk om voorwaarden te stellen, bijvoorbeeld over de financiële ratio’s van de ZOED of ten aanzien van de leegstand (“wij staan pas garant als vooraf XX% van vierkante meters is verhuurd). Ook is het mogelijk een verplichting op te nemen dat de garantsteller bericht krijgt bij eventuele betalingsachterstanden.

03.04 Praktijkvoorbeelden

Een garantstelling is een instrument dat ook buiten de gemeentelijke context wordt gebruikt, bijvoorbeeld de borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Corporaties die zijn aangesloten bij het WSW kunnen tegen gunstige voorwaarden geld lenen voor het bouwen, renoveren of verduurzamen van hun vastgoed. In eerste instantie is de corporatie zelf verantwoordelijk voor de betaling van haar schuld (rente en aflossingen). Is zij hiertoe niet in staat, dan staan alle andere corporaties garant. Dit is bijvoorbeeld gebeurd toen Vestia haar leningportefeuille moest herfinancieren en de lasten daarvan niet meer kon dragen. Ultiem staan het Rijk en gemeenten garant als achtervang: als de sector de lasten zelf niet kan dragen, springen zij bij. Deze borging wordt gezien als een vorm van staatssteun, omdat zij corporaties toegang geeft tot leningen met een lagere rente. De Europese Commissie heeft deze vorm van staatssteun expliciet

goedgekeurd, omdat sociale huisvesting is aangemerkt als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB).

In het voorbeeld van het WSW zijn er een aantal voordelen, namelijk:
- Lager risicoprofiel. Banken kunnen vrijwel risicoloos geld uitlenen aan corporaties.
- Lagere rentelasten. Door het lagere risicoprofiel, brengt de Bank een lager rentepercentage in rekening. Hierdoor zijn er lagere rentelasten voor de corporaties.
- Maatschappelijke baten. Door de lagere rentelasten, houden corporaties meer geld over om huurprijzen laag te houden en/of het aanbod sociale huurwoningen te vergroten.

In het geval van een gemeentegarantie voor de ZOED, treedt een vergelijkbaar effect op. Een gemeente wordt gezien als een hoogwaardige debiteur. Hierdoor brengt de Bank een lager rentepercentage in rekening indien er een gemeentegarantie wordt afgegeven. Dit leidt tot lagere lasten voor de ZOED en lagere huurprijzen voor de zorgverleners.

04 Risico's van een gemeentegarantie

Een gemeentegarantie is vrijwillig, maar niet vrijblijvend. Als de ZOED haar betalingsverplichtingen niet nakomt, is de gemeente aansprakelijk. Deze aansprakelijkheid geldt tot het afgesproken bedrag in de gemeentegarantie (€5,1 miljoen). Over het bedrag dat de ZOED heeft afgelost, geldt de gemeentegarantie niet meer.

Stel: de ZOED heeft in de eerste tien jaren €2 miljoen afgelost en komt vanaf jaar 11 in betalingsproblemen. De openstaande schuld bedraagt op dat moment €3,1 miljoen. Dit is het bedrag waarvoor de Bank gemeente Vught maximaal aansprakelijk kan stellen.

Mogelijk ongeoorloofde staatssteun

Brink twijfelt eraan of de gemeentegarantie voldoet aan de Europese regelgeving omtrent staatssteun. Op de website van het Kenniscentrum Europa Decentraal wordt het volgende vermeld: "Zo kan een garantie die meer dekt dan 80% van de uitstaande lening niet onder toepassing van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening staatssteunproof worden gemaakt."[2] Brink is geen juridisch expert en kan geen sluitend advies geven op dit gebied. Het verdient de aanbeveling dit nader juridisch te (laten) toetsen alvorens een gemeentegarantie wordt verstrekt.

Risico op wanbetaling ZOED

Het risico dat de ZOED niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen is aanwezig. Het is niet voor niets dat reguliere banken geen financiering verstrekken. Een scenario waarin dat het geval kan zijn, is als er te weinig huurinkomsten zijn. Dit kan een gevolg zijn van (aanvangs)leegstand. Huurcontacten met zorgpartijen worden doorgaans voor langere periodes, 5 of 10 jaar, afgesloten.

De controleberekening die Brink heeft ontvangen, is opgesteld op basis van 0% leegstand in de eerste tien jaren en 5% frictieleegstand vanaf jaar 11. Echter, in het verzoekschrift wordt gesteld

[2] https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/hoe-kunnen-we-eenvoudig-het-staatssteundeel-van-een-lening-bepalen/ en https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/staatssteun-in-de-vorm-van-een-garantie-voor-100-van-de-projectkosten-mag-dat/

dat de leegstand op 2 september 2025 13,3% bedraagt. Als deze leegstand structureel is, heeft dit niet alleen een negatief effect op de huurinkomsten, maar ook op de solvabiliteit en DSCR van de ZOED. Brink heeft de controleberekening aangepast en jaarlijks 13,3% leegstand ingerekend om te laten zien wat dit met de DSCR doet (scenario eerste twee jaar geen aflossing, looptijd 25 jaar, rente 3,75%). In dit scenario is de lagere rente als gevolg van de garantstelling dus al verwerkt.

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
DSCR controlebrekening	1,83	1,87	0,88	0,92	0,96	1,00	1,05	1,09	1,14	1,19	1,06	1,11	1,16	1,22	1,28
DSCR met 13,3% leegstand	1,56	1,59	0,75	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93	0,97	1,01	0,88	0,93	0,97	1,02	1,07

In het verzoekschrift wordt aangegeven dat banken een DSCR van minimaal 1,2 als eis hanteren gedurende de hele looptijd van de lening. Dit betekent dat de netto-inkomsten ten minste 1,2 keer zo hoog moeten zijn als de jaarlijkse financieringslasten (rente en aflossing). Zowel met als zonder aanvangsleegstand, is de DSCR minimaal tien opeenvolgende jaren lager dan 1,2. Deze cijfers zijn rood gemaakt in de bovenstaande tabel.

Een DSCR kleiner dan 1 betekent dat er jaarlijks een negatieve cashflow is: de netto inkomsten zijn dan lager dan de financieringslasten. Ook een DSCR lager dan 1 komt in beide scenario's in verschillende jaren voor. Met een dermate lage DSCR, ontbreekt het aan huurinkomsten waarmee de financieringslaten betaalt kunnen worden en ontstaat mogelijk dus een cashflowtekort. Dit is waarschijnlijk de reden waarom reguliere banken de financieringsaanvraag van de ZOED hebben afgewezen.

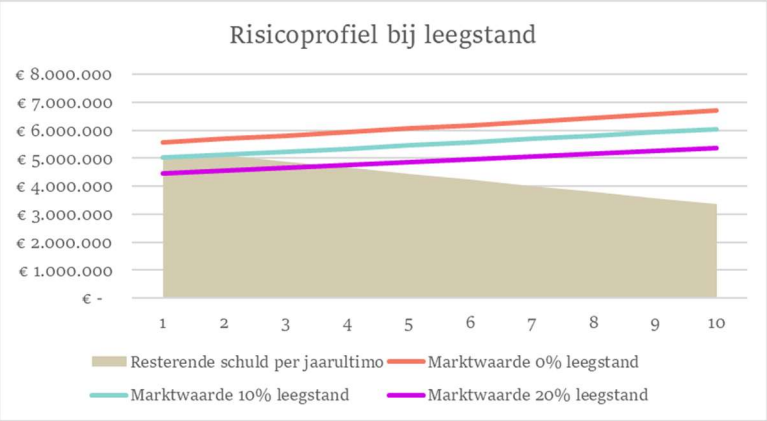
Er is ook een risico dat er (onverwacht) hogere onderhoudskosten moeten worden gemaakt voor het pand. Dit risico is echter gering, omdat nieuwbouw in de eerste jaren na onderhoud relatief weinig onderhoud behoeft.

Financieel risico gemeente Vught

Het financiële risico van gemeentegarantie treedt voor gemeente Vught echter pas op als:

1. De ZOED niet aan haar betalingsverplichtingen aan de Bank voldoet én,
2. De marktwaarde van het pand op dat moment lager is dan de resterende schuld.

De marktwaarde van het pand is afhankelijk van de huurinkomsten. In het verzoekschrift van Straefin is berekend dat het pand 'rekening houdende met de huidige huuropbrengst (bij volledige verhuur)' een marktwaarde heeft van € 5,4 tot € 5,8 miljoen euro. Als we dezelfde rekenmethode aanhouden en leegstand inrekenen, dan daalt de marktwaarde met het leegstandspercentage. Om de mogelijke gevolgen van dit risico te kwantificeren, heeft Brink de marktwaarde van het pand afgezet tegen de resterende schuld. De marktwaarde is op dezelfde wijze berekend als in het verzoekschrift, waarbij een gemiddelde wordt genomen (een waarde van €5,4 tot €5,8 wordt als €5,6 vermeld in de figuur 1). Hierbij is in lijn met de controleberekening, aangenomen dat de marktwaarde jaarlijks met 2,1% stijgt. Verder is het leenscenario aangehouden waarbij er in de



Figuur 1 – Risicoprofiel bij leegstand. Resterende schuld vs. marktwaarde

eerste twee jaar geen aflossing wordt betaald, de lening een looptijd heeft 25 jaar en een rente 3,75%. In dit scenario is de lagere rente als gevolg van de garantstelling dus al verwerkt.
Als er géén aanvangsleegstand is, is de geschatte marktwaarde van het pand hoger dan €5,1 miljoen. De gemeente loopt dan weinig tot geen financieel risico. Bij 10% leegstand is de geschatte marktwaarde vanaf jaar twee hoger dan €5,1 miljoen. In dit scenario loopt de gemeente weinig financieel risico. Als de leegstand 20% is, dan is de geschatte marktwaarde vanaf jaar zes hoger dan de resterende schuld. In dit geval loopt de gemeente in de eerste vijf jaar een financieel risico. In jaar één bedraagt dit risico circa €630.000,-. Dit risico loopt in de jaren erna af.
In algemene zin kan gesteld worden dat het financiële risico voor gemeente Vught in de eerste jaren het grootst is en afneemt naarmate de tijd verstrijkt. De algemene economische vooruitzichten zijn momenteel goed. Het is de verwachting dat huurprijzen en marktwaardes (als gevolg van waardeontwikkeling) zullen stijgen. Hierdoor neemt het financiële risico voor gemeente Vught af naarmate de tijd verstrijkt. Immers: de marktwaarde van het pand neemt waarschijnlijk toe en de schuld wordt vanaf jaar 3 afgelost.

Juist in de eerste jaren zijn de huurinkomsten van de ZOED tevens goed voorspelbaar. Op basis van de reeds gecommitteerde partijen en marktonderzoek, zou gemeente Vught zelf kunnen inschatten hoe reëel het is dat er aanvullende huurders worden gevonden. Tevens kan zij dit risico afwegen tegen het belang van de maatschappelijke baten die met de ZOED gepaard gaan.

Een kanttekening is dat de ZOED specifiek wordt gebouwd voor zorgverlening. Hierdoor is de alternatieve aanwendbaarheid van het pand laag en is het pand minder courant. Leegstand zal onherroepelijk leiden tot een lagere marktwaarde. Als er leegstand is, zijn er minder huurinkomsten voor de ZOED, is de kans op betalingsproblemen groter én is de marktwaarde van het pand lager. Leegstand wordt door Brink dan ook als een serieus risico gezien.

Financieel risico tijdens bouwfase
Een ander risico is dat de stichtingskosten stijgen terwijl de bouw al gestart is. In dit geval moet er geld worden bijgelegd. Als dit niet gebeurt, kan het pand niet worden afgebouwd, en dus niet worden verhuurd, komen er geen huurinkomsten binnen en is het niet afgebouwde pand minder waard. Mogelijk zelfs (veel) minder dan de taxatiewaarde bij volledige verhuur. De gemeente kan in dit geval, als gevolg van de gemeentegarantie, een financieel verlies leiden of bij moeten springen om het pand alsnog te realiseren.

Risico op hogere stichtingskosten
Om het bovenstaande risico te beperken, heeft gemeente Vught Brink gevraagd om een second opinion op de stichtingskosten uit te voeren (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat diverse posten, in de ogen van Brink, te laag zijn ingeschat. Er dient rekening te worden gehouden met een investeringsbedrag van circa € 7,9 miljoen. Dit is een toename van € 1,5 miljoen ten opzichte van de eerdere berekeningen. Voor de gestegen stichtingskosten dient op voorhand een oplossing te worden gevonden. Brink ziet een viertal mogelijkheden om hiermee om te gaan (een combinatie van deze opties is ook mogelijk):

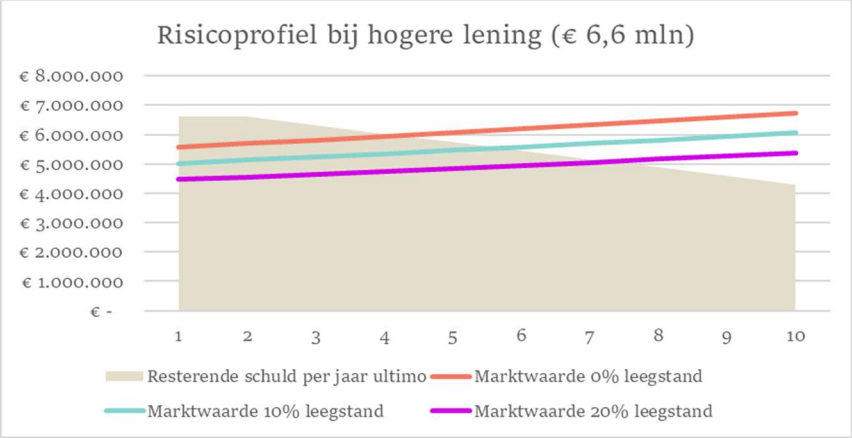
1. Inbreng extra eigen vermogen. Als er aan de voorkant extra financiële middelen beschikbaar worden gesteld, hoeft het leenbedrag niet omhoog.
2. Hogere huurstroom. Mogelijk is er bereidheid bij de zorgpartijen om meer huur te betalen.
3. Extra ronde rekenen en tekenen. Mogelijk zijn er optimalisaties in het pand of het Plan van Eisen te behalen. Mogelijk kan ook kritisch gekeken worden naar de ruimtebehoefte. Een kleinere ruimtebehoefte leidt tot lagere investeringskosten.

4 Leenbedrag (en gemeentegarantie) verhogen. Het extra benodigde geld kan ook geleend worden. Brink acht het aannemelijk, op basis van het verzoekschrift van Straefin, dat banken dit alleen zullen financieren als de gemeentegarantie wordt opgehoogd.

Op basis van de notitie van Straefin, lijken optie één en twee niet haalbaar. Er is al een uitdaging om het eigen vermogen van € 1,4 miljoen op te halen, laat staan dat daar nog eens € 1,5 miljoen bijkomt. Een hogere huurstroom lijkt niet mogelijk, omdat de huurprijzen dan volgens Straefin op een 'onhaalbaar hoog niveau' uitkomen. Met optie 3 (extra ronde rekenen en tekenen) kunnen optimalisaties worden behaald, maar het is niet de verwachting dat hier de volledig benodigde extra €1,5 miljoen mee te realiseren is. Daarom heeft Brink doorgerekend wat het verhogen van de lening met €1,5 miljoen zou betekenen voor de DSCR van de ZOED en voor het risicoprofiel van de gemeente. Er is wederom gerekend met een rentepercentage van 3,75% (de lagere rente als gevolg van de gemeentegarantie) en het scenario waarin er in de eerste 2 jaar geen aflossing plaatsvindt en de lening in 25 jaar lineair wordt afgelost.

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
DSCR lening €6,6 mln	1,39	1,42	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,83	0,86	0,90	0,80	0,84	0,88	0,93	0,97
DSCR lening €6,6 mln en 13,3% leegstand	1,18	1,21	0,57	0,59	0,62	0,65	0,67	0,70	0,74	0,77	0,67	0,70	0,74	0,77	0,81

De DSCR daalt tot en met jaar 15 onder de 1, zowel met als zonder aanvangsleegstand. Dit betekent dat er van jaar 3 tot en met 15 sprake zal zijn van een negatieve cash flow voor de ZOED. Deze negatieve cash flow leidt tot een hoger risico op liquiditeitsproblemen en daarmee betalingsachterstanden. Daarmee stijgt de kans dat de bank de gemeente beroept op haar garantstelling.



Figuur 2 - Risicoprofiel gemeente bij hogere garantie

Als er geen aanvangsleegstand is, bedraagt de marktwaarde in het eerste jaar € 5,6 miljoen. Dit is één miljoen minder dan de lening van € 6,6 miljoen in dit scenario. De gemeente loopt dan een financieel risico van €1 miljoen. Door waardeontwikkeling van het pand en aflossingen van de ZOED, neemt dit risico af en vanaf ultimo jaar 5 is de verwachte marktwaarde hoger dan de resterende schuld. Bij 10% leegstand zal de marktwaarde vanaf jaar 7 hoger zijn dan de resterende schuld en bij 20% leegstand vanaf jaar 8.

Het moment waarbij weinig tot geen risico resteert is het dus het jaar waarbij de marktwaarde

hoger is dan de resterende schuld. Op basis van figuur 2 wordt dit moment in geval van een hogere lening (€6,6 miljoen) – afhankelijk van het scenario – ingeschat vanaf jaar 5 tot jaar 8. Tot die tijd loopt de gemeente een financieel risico wat – net als bij de eerste berekening met een garantie van €5,1 miljoen – afbouwt naar mate de tijd verstrekt.

Overige risico's
De gemeentegarantie heeft zijn weerslag op het gemeentelijk weerstandvermogen. Het risico van de gemeentegarantie zal jaarlijks opnieuw moeten worden bepaald.

Ook kan er een precedentwerking uitgaan van de gemeentegarantie. Als deze voor de ZOED wordt versterkt, waarom dan niet voor de sporthal of de bakker op de hoek? Het verdient de aanbeveling om goed te onderbouwen waarom het in dit specifieke geval noodzakelijk is om de gemeentegarantie te verstrekken.

BIJLAGE 1 – TOETS BOUW- EN INVESTERINGSKOSTEN

ONDERWERP	Toets Bouw- en Investeringskosten
PROJECT	ZOED te Vught
DATUM	08 oktober 2025
REFERENTIE	B005389/251008/CHA/ISO: RJ/em
AAN	Gemeente Vught
TER ATTENTIE VAN	
VAN	
BIJLAGEN	2 stuks

01 Inleiding

De C.V. (in oprichting) “ZOED Vught Centrum Zuid” heeft het voornemen een nieuw “Zorgcentrum Onder Eén Dak” te realiseren aan de Lidwinastraat te Vught met een totaaloppervlak van 1.780 m2 bvo (bruto vloeroppervlak). In een brief van Straefin Consultancy (Straefin) d.d. 02-09-2025 is aan de gemeente Vught gevraagd garant te staan voor een totaal investeringsbedrag van € 6.397.707,- inclusief btw.

De gemeente Vught heeft aan Brink gevraagd om bovengenoemd bedrag aan bouw- en investeringskosten te toetsen op marktconformiteit en compleetheid.

02 Gehanteerde gegevens

Voor de toets zijn de volgende verstrekte gegevens gehanteerd:

- Bijlage verzoekschrift d.d. 02-09-2025 aan College B&W STIKO.
- Door de gemeente Vught verstrekte tekeningen (situatie, gevels, plattegronden en doorsneden) van Van der Schoot Architecten van maart 2025.

In de bijlagen 1 en 2 treft u een specificatie aan van de indicatieve bouwkosten van Brink en een overzicht van de investeringskosten met opmerkingen en correcties van Brink.

03 Bevindingen

03.01 Bouwkosten

Om de in de investeringskosten opgenomen bouwkosten van € 3.946.283,- exclusief btw te kunnen toetsen is door Brink, op basis van de verstrekte tekeningen, een indicatieve raming gemaakt. Deze raming komt uit op een bedrag van € 4.638.483,- exclusief btw. Daarmee is onze conclusie dat de bouwkosten door Straefin te laag zijn ingeschat.

03.02 Investeringskosten

Om van bouwkosten naar investeringskosten te komen is door Straefin een overzicht verstrekt van de investeringskosten met hierin opgenomen de bouwkosten en diverse overige bijkomende kosten. In bijlage 2 zijn door Brink diverse opmerkingen geplaatst op diverse bijkomende kosten. Ook zijn, indien noodzakelijk, door Brink enkele bijkomende kosten gecorrigeerd. De belangrijkste opmerkingen en correcties zijn:

- Grond: deze kosten zijn niet door Brink getoetst.
- Bouw- en woonrijp maken: hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente. Het bedrag is daarom door Brink overgenomen.

- Volgens Brink zijn de aansluitkosten voor nuts te laag ingeschat. Door Brink zijn de aansluitkosten gecorrigeerd. Ook dient de plaatsing van een eventuele trafo en netcongestie nader te worden onderzocht. Hiervoor zijn door Brink voor nu geen kosten opgenomen.
- Wij vinden het honorarium van de architect aan de hoge kant. Daarom gaan wij er van uit dat de architect ook het project- en procesmanagement en directievoering en toezicht verzorgd.
- De honoraria voor de constructeur, installatie-adviseur en de overige adviseurs vinden wij te laag.
- Op basis van de legesverordening van de gemeente Vught hebben wij de leges bepaald.
- De opgesomde bedragen onder “overige advieskosten” zijn door Brink overgenomen, ervan uitgaande dat deze kosten inmiddels al zijn gemaakt en/of contractueel noodzakelijk zijn.
- Het bedrag aan bouwrente hebben wij opnieuw berekend op basis van de hogere bouwkosten.
- Het bedrag aan onvoorzien vinden wij aan de lage kant. Wij adviseren voor deze fase 5% aan te houden.
- Door BDB is voor de periode van heden tot eind 2026 een (structurele) index voorzien van 4,5%. Omdat diverse kosten al eerder worden gemaakt adviseren wij een indexbedrag op te nemen van 3,0%.
- Het totaalbedrag aan BTW hebben wij opnieuw berekend n.a.v. de diverse doorgevoerde correcties.

04 Resumé

De totale investeringskosten voor de realisatie van de ZOED komen volgens Straefin uit op een bedrag van € 6.397.707,- inclusief btw.
Volgens Brink zijn diverse posten te laag ingeschat en dient er rekening gehouden te worden met een investeringsbedrag van € 7.862.020,- inclusief btw.

05 Bijlagen

- Bijlage 1:
  Indicatieve raming bouwkosten d.d. 06-10-2025
- Bijlage 2:
  Beoordeling investeringskosten d.d. 08-10-2025

bijlage 1 - ZOED te Vught - d.d. 06-10-2025

BRINK

Project:	realisatie Zoed te Vught
Onderwerp:	indicatieve raming obv tekeningen architect
Opsteller:	
Projectnr.:	B005389
Datum:	06-10-2025
Versie:	h1.0
Status:	concept
Prijspeil:	oktober 2025
Bedragen:	in € en exclusief BTW tenzij anders aangegeven

Dimenties				Vormfactoren			Bouwkosten kengetallen				
Bruto Vloeroppervlak	BVO	1.780	m^2	BVO/BBO	= gemiddeld # bouwlagen	1,66	A1-2	Sloopwerk	-	m2 BVO	-
Bruto Gebouw Inhoud	BI	7.120	m^3	BI/BVO	= gem. verdiepingshoogte	4,00	1A	Fundering	155.500	m2 BBO	145
Bebouwd Oppervlak	BBO	1.072	m^2	BBO/BTO	= bebouwingspercentage	0,24	1B	Skelet	703.126	m2 BVO	395
Bruto Geveloppervlak	BGO	1.138	m^2	BGO/BVO	= gevelfactor	0,64	1C	Dakafbouw/dakafwerking	194.372	m2 BDO	181
Oppervlak Gevelopeningen	OG	398	m^2	OG/BGO	= open gevelfactor	0,35	1D	Gevelafbouw/-afwerking	574.583	m2 BGO	505
Bruto Dakoppervlak	BDO	1.072	m^2	BDO/BBO	= dakfactor	1,00	1E	Binnenwandafbouw/-afwerking	356.808	m2 BBWO	200
Oppervlak Dakopeningen	OD	23	m^2	OD/BDO	= open dakfactor	0,02	1F	Vloerafbouw/-afwerking	153.440	m2 BVO	86
Bruto Binnenwandoppervlak	BBWO	1.780	m^2	BBWO/BVO	= binnenwandfactor	1,00	1G	Trappen en hellingbanen	40.000	m2 BVO	22
Oppervlak Binnenwandopeningen	OBW	356	m^2	OBW/BBWO	= open binnenwandfactor	0,20	1H	Plafonds binnen/buiten	106.460	m2 BVO	60
Bruto Terreinoppervlak	BTO	3.344	m^2	OO/BVO	= omsluitingsfactor	1,84	1	Bouwkundige werken	2.284.289	m2 BVO	1.283
Aantal eenheden/functionele inhoud	FI	1	st				2A	Werktuigbouwbouwkundig	801.000	m2 BVO	450
							2D	Elektrotechnisch	445.000	m2 BVO	250
							2G	Transport	42.500	m2 BVO	24
							2H	Bouwk.voorz. t.b.v. installaties	17.800	m2 BVO	10
							2	Installaties	1.306.300	m2 BVO	734
							3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	5.000	m2 BVO	3
							4	Terrein	-	m2 BTO	-
							5	Algemene uitvoeringskosten/diversen	1.042.895	m2 BVO	586
								Bouwkosten excl. btw	4.638.483	m2 BVO	2.606

BRINK

Omschrijving	Straefin	Brink	verschil	toelichting
Grond				
Koopsom grond excl. btw	322.000	322.000	-	niet gecontroleerd door Brink
Overige kosten	7.500	7.500	-	niet gecontroleerd door Brink
Subtotaal	329.500	329.500	-	
Kosten bouw- en woonrijp maken				
Sloopkosten en bouwrijp maken	-	-	-	door gemeente; verwerkt in grondprijs
Aanleg parkeerplaatsen	45.000	45.000	-	afspraak met gemeente; overgenomen door Brink
Bijdrage ruimtelijke Ontwikkeling	-	-	-	niet gecontroleerd door Brink
Overige terreininrichting	50.000	50.000	-	stelpost; bedrag overgenomen door Brink
Subtotaal	95.000	95.000	-	
Bouwkosten en inrichting				
Bouwkosten casco en afbouw conform specificatie	3.946.283	4.640.000	693.717	bedrag te laag; zie berekening Brink
Af: afbouwkosten apotheek	-303.683	-303.683	-	bedrag overgenomen door Brink
Totaal bouwkosten t.l.v. CV	3.642.600	4.336.317	693.717	
Interieur CV	120.000	120.000	-	bedrag overgenomen door Brink
Bewegwijzering (eenvoudig)	7.500	7.500	-	bedrag overgenomen door Brink
Aansluiting nuts	10.000	35.000	25.000	te lage stelpost; denk om trafo en netcongestie
Subtotaal	3.780.100	4.498.817	718.717	
Advieskosten, leges, index, btw				
Architect	383.579	443.970	60.391	waarschijnlijk al opdracht; hoog honorarium; naar rato aangepast
Bouw, constructie, W&E	82.363	184.293	101.930	bedrag te laag; zie toelichting Brink
Leges ruimtelijk deel	57.461	75.644	18.183	niet volgens legesverordening gemeente Vught?
Leges bouwtechnisch deel	51.802	80.244	28.442	niet volgens legesverordening gemeente Vught?
Overige advieskosten	382.399	382.399	-	bedrag overgenomen door Brink
Bouwrente	126.073	150.043	23.970	werkblad bouwrente niet verstrekt; bedrag naar rato aangepast
Onvoorzien	150.000	288.018	138.018	Brink: 5% over terrein, bouwkosten en honoraria
Indexering	54.383	195.838	141.455	prognose index tot eind 2026 is 4,5%; 3% aangehouden
BTW	1.094.588	1.327.796	233.208	geen btw over terrein (?), leges en bouwrente
Aftrekbare BTW apotheek	-189.542	-189.542	-	bedrag overgenomen door Brink
Subtotaal	2.193.106	2.938.703	745.597	
Stichtingskosten inclusief BTW	6.397.706	7.862.020	1.464.314	
			22,9%	