

1. Inleiding

Ten behoeve van het vergelijking van de twee scenario's voor de huisvesting van de gemeente Rijswijk, Trias, de bibliotheek, Stichting Welzijn Rijswijk en Sociaal Wijkteam Oost, hebben wij passend bij het stadium waarin het project zich in bevindt een financieel scenariovergelijk op hoofdlijnen opgesteld. Voor de financiële vergelijking is als uitgangspunt het volgende gekozen: het in beeld brengen van de huisvestingslasten van de verschillende functies. De uitkomst van de berekening geeft hiermee de kosten weer die per partij voor de huisvesting worden gemaakt en het totaal om alle functies te huisvesten. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een huur- en een eigenaarsituatie. Als een gebruiker tevens eigenaar van het pand is, zullen behalve de kosten vanuit de gebruiksexploitatie ook de eigenaarskosten ten laste van de partij gaan. In dat geval nemen we deze ook in de berekening mee.

De aangeleverde gegevens waren op verschillende punten niet compleet genoeg om ze goed in het rekenmodel op te kunnen nemen. De bedragen verschilden op een aantal punten nogal van de ons bekende kengetallen. Om een eerlijk vergelijking te kunnen maken, is voor een normatieve benadering op basis van de onderstaande kengetallen gekozen. De kosten vanuit de gebruiksexploitatie zijn geschat op circa € 35 per m² bvo. Uit deze kostenpost moeten alle gebruikelijke gebruikskosten zoals energie, water, schoonmaak en dagelijks onderhoud worden betaald. De eigenaarskosten zijn geschat op € 30 per m² bvo. Onder eigenaarskosten vallen alle kosten die voor de rekening van de gebouweigenaar komen, onder andere belastingen, verzekeringen, beheer en groot onderhoud. In het geval van huur, is ervan uitgegaan dat deze kosten in de huur zijn verwerkt. De aangeleverde getallen die wij wel hebben meegenomen in de berekening zijn door ons afgerond naar hele getallen.

2. Berekeningsmethodiek en uitgangspunten

In alle gevallen waar een van de partijen zelf investeert (scenario A: HvdS, scenario B: Trias, aanpassingen Hoogvoorde, aanpassingen bibliotheek), nemen wij de kapitaallasten als lasten van de huisvesting mee in het vergelijking. Bovendien rekenen wij met eigenaarslasten indien een van de partijen eigenaar van een gebruikt pand is. Over alle vierkante meters die in een scenario in gebruik zijn, rekenen wij kosten vanuit de gebruiksexploitatie. Het vergelijking is dus gemaakt vanuit het doel om alle huisvestingslasten van de betrokken partijen in beeld te brengen. Vanuit dat oogpunt vormen de huren van de externe partijen een deel van dekking van deze huisvestingslasten en worden in het vergelijking niet meegerekend.

Voor scenario A nemen wij de volgende lasten mee:

- Kapitaallasten HvdS (alle gebruikers)
- Eigenaars- en exploitatielasten (alle gebruikers)

Hierin zijn alleen externe geldstromen opgenomen. Dit betekent dat de totale kosten van huisvesting van de verschillende functies worden weergegeven.

Hierbij is alleen een gedeelte van de huisvestingslast, de kostenpost die daadwerkelijk ten laste komt van de gemeente. De kapitaallasten en de eigenaars- en exploitatielasten zullen door de gemeente voor het gedeelte dat niet in eigen gebruik is, geïnd worden bij de andere gebruikers in vorm van huur en servicekosten. Deze benadering betreft een andere berekening, de vastgoedexploitatie van het Huis van de Stad vanuit het perspectief van de gemeente als eigenaar.

Voor scenario B gelden andere randvoorwaarden. In dat geval blijven de bibliotheek, SWR en SWO in het huidige pand huren. Om een eerlijk vergelijking te kunnen maken, rekenen wij met de volgende lasten om de kosten voor de huisvesting van de verschillende functies te bepalen:

- Kapitaallasten aanpassingen Hoogvoorde (gemeente)
- Huur Hoogvoorde (gemeente)
- Kapitaallasten aanpassingen bibliotheek
- Huur extern (bibliotheek)
- Kapitaallasten Trias
- Huur SWR*
- Huur SWO*
- Eigenaarslasten Trias
- Gebruiksexploitatiekosten (alle gebruikers)

Ook hierbij worden alle externe geldstromen van de verschillende gebruikers in beeld gebracht om de totale huisvestingslast van de functies te bepalen. Voor de huren van SWR en SWO geldt dat dit wel interne geldstromen betreft. De externe geldstromen die de grondslag zijn van de huren, zoals kapitaallasten en eigenaarslasten ten behoeve van de door SWR en SWO bij de gemeente gehuurde panden, zijn ons niet bekend. Daarom maken wij hier de aanname dat de interne geldstromen gelijk zijn aan de externe geldstromen.

2.1 Rekenparameters

- Rente: 2,00%
- Disconteringsvoet: 2,00%
- Afschrijvingstermijn:
 - Nieuwbouw: 40 jaar, 20% restwaarde
 - Renovatie: 25 jaar
 - Installaties: 15 jaar
 - Inbouwpakket: 15 jaar
 - Losse inrichting: 10 jaar, 10% restwaarde
- Kosten- en opbrengstenstijging: 1,50%
- Beschouwingsperiode: 25 jaar

2.2 Opbrengsten vertreklocaties

In de verschillende scenario's komen er door de nieuwe invulling die aan de huisvesting van de partijen wordt gegeven een aantal vertreklocaties vrij. Indien een van de partijen eigenaar is van de locatie die vrij komt te staan, brengen wij in de berekening ook de opbrengsten van deze vertreklocaties in beeld. In de scenario's A.1 en A.2 betreft het de huidige locatie van Trias en het Oude Raadhuis. Van beide panden is de gemeente Rijswijk eigenaar. Door de gemeente Rijswijk is de grondwaarde van de locatie Trias bepaald op € 512.800. Voor de locatie Oude Raadhuis hebben wij geen nadere gegevens ontvangen. De eerdere inschatting van € 1.500.000 is als stelpost in de berekening opgenomen.

In scenario B komt de locatie aan de Generaal Spoorlaan vrij. Om de opbrengstpotentie van de locatie beter in te kunnen schatten heeft de gemeente een aantal scenario's met betrekking tot het ruimtegebruik en het toekomstige programma uitgewerkt. Wij nemen een gemiddelde van deze scenario's mee. Dit gemiddelde komt neer op € 4.361.275. Hierin zitten de geraamde sloopkosten van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan ter hoogte van € 1.300.000 al verwerkt.

2.3 Restant boekwaardes Hoogvoorde en Generaal Spoorlaan

Indien een locatie wordt afgestoten moet de op dat moment resterende boekwaarde in een keer worden afgeschreven. Deze eenmalige kostenpost hebben wij in de berekeningen opgenomen en brengen wij ten laste van de eenmalige opbrengsten uit de vertreklocaties.

Op de locatie aan de Generaal Spoorlaan resteert per 31 december 2016 een boekwaarde van € 4.527.000. Deze locatie is op dit moment niet in gebruik, op de boekwaarde wordt niet verder afgeschreven. De gemeente betaalt wel jaarlijks rente over de huidige boekwaarde. Indien de ontwikkeling van het HvdS plaatsvindt, zal de bestaande boekwaarde weer geactiveerd worden en worden afgeschreven. Dit hebben wij in de scenario's A.1 en A.2 verwerkt. Indien de locatie aan de Generaal Spoorlaan wordt verkocht, worden de € 4.527.000 in een keer afgeschreven. Hierop wordt wel de grondwaarde van de huidige bestemming (€ 1.055.870) in mindering gebracht.

Met betrekking tot Hoogvoorde staan er nog een aantal boekwaardes open met per 31 december 2016 een hoogte van € 3.954.291. Indien voor scenario A wordt gekozen, zal de restant boekwaarde bij vertrek eind 2022 als verlies worden genomen. De restant boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 2.073.078. Indien er voor behoud van de locatie Hoogvoorde wordt gekozen, zal de afschrijving van deze boekwaarde regulier doorlopen.

3. Scenario's

3.1 Huidige situatie

Voor alle functies zijn de kosten vanuit de huidige huisvestingssituatie tot (indien van toepassing) aan het jaar van verhuizing naar de nieuwe situatie meegenomen.

Voor de huidige oppervlakte per gebruiker worden de gegevens uit onderstaande tabel gehanteerd:

<u>gebruikers huidig</u>	<u>m² bvo</u>
gemeente Hoogvoorde	9.413
Trias	1.789
bibliotheek	3.300
Sti Welzijn Rijswijk	917
Soc Wijkteam Oost	122
totaal	15.541

Voor de gemeente betreft het aantal m² de oppervlakte in verhuurbare vloeroppervlakte. Vanaf 1 mei 2017 zal de gemeente de 7^e verdieping van het gebouw Hoogvoorde afstoten. De resterende meters bedragen dan 8.385 m² vvo. Vanaf 1 mei 2017 is deze oppervlakte aangehouden als basis voor de berekening. De gegevens van Trias zijn opgemeten op basis van de tekeningen van de huidige situatie. Voor de m² van SWR in het Oude Raadhuis wordt 634 m² conform de opgave van de gemeente gehanteerd. Het gebruik van Stervoorde door SWR wordt geschat op 20% van de totale oppervlakte, zijnde 283 m² bvo. Er zijn geen gegevens van SWO beschikbaar, hiervoor is een inschatting gemaakt op basis van het gewenste ruimtelijke programma in de eerste fase van het HvdS.

De huidige huurlasten zijn meegenomen conform de opgave van bibliotheek en gemeente zijnde € 175 per m² vvo (Hoogvoorde), € 38 per m² bvo (Trias), € 119 per m² bvo (bibliotheek), € 52 per m² bvo (SWR). Er zijn wederom geen gegevens van SWO beschikbaar. Er wordt uitgegaan van dezelfde huurprijs als SWR, zijnde € 52 per m² bvo.

In de huidige situatie is geen van de gebruikers ook eigenaar van het gebouw. Derhalve zijn alleen de kosten voor de gebruiksexploitatie in de berekening meegenomen.

3.2 Scenario A

gebruikers scenario A	m² bvo
gemeente HvdS	8.400
Trias HvdS	2.063
bibliotheek HvdS	1.727
Sti Welzijn Rijswijk HvdS	140
Soc Wijkteam Oost HvdS	155
totaal	12.484

Ten behoeve van de huisvesting van de verschillende functies wordt het Huis van de Stad bouwkundig aangepast. Hiervoor is een bouwkosten- en investeringsraming opgesteld. De functies van de gemeente, Trias, de bibliotheek, SWR en SWO worden in de toekomst allen in het Huis van de Stad gehuisvest. Bovenstaande tabel geeft de verdeling in m² bvo weer. Als kosten van huisvesting zijn hierbij de kapitaallasten van de investering in het Huis van de Stad bestaand uit de componenten casco, installaties, inbouwpakketten en losse inrichting beschouwd.

In scenario A wordt het Huis van de Stad aangepast zodat alle functies (gebruikers) kunnen worden gehuisvest. In dit scenario zijn de kapitaallasten voor de aanpassingen van het gehele gebouw meegenomen. Alle huren van derden functies worden in dit scenario interne geldstromen, ook van de bibliotheek. Deze huuropbrengsten van de derden functies of de culturele partners in het Huis van de Stad zijn in de berekening feitelijk overbodig omdat anders sprake zou zijn van dubbeltelling. De huur van die functies (niet zijnde de gemeente) vormen wel de basis voor de (mogelijke) toekomstige vastgoedexploitatie van het HvdS.

Voor alle gerealiseerde 12.484 m² bvo zijn zowel eigenaars- als gebruikskosten meegenomen in de berekening. De nieuw af te spreken interne huren zouden idealiter per gebruiker, de kapitaallasten en eigenaarskosten die ten behoeve van de realisatie en exploitatie van dat onderdeel worden gemaakt, moeten dekken.

In het scenariovergelijk hebben wij twee varianten van scenario A meegenomen, die verschillen met betrekking tot het gehanteerde afschrijvingstermijn:

- Scenario A.1: casco HvdS in 25 jaar afschrijven
- Scenario A.2: casco HvdS in 40 jaar afschrijven met een restwaarde van 20%

3.3 Scenario B

Onderstaande tabel geeft de oppervlakte in scenario B weer.

<u>gebruikers scenario B</u>	<u>m² bvo</u>
gemeente Hoogvoorde	8.385
Trias nieuwbouw	2.146
bibliotheek	2.000
Sti Welzijn Rijswijk	917
Soc Wijkteam Oost	122
totaal	13.570

Voor SWR en SWO blijft de huidige huisvestingssituatie gehandhaafd, waarbij de huidige huisvestingslast met een indexatie van 1,50% per jaar naar de toekomst door wordt berekend. We hebben voor deze benadering gekozen omdat de kapitaal- en eigenaarslasten van de gemeentelijke gebouwen waarin SWR en SWO huren ons niet bekend zijn. We gaan derhalve ervan uit dat de externe geldstromen (kapitaals- en eigenaarslasten van de gemeente) gelijk zijn aan de interne geldstromen (huur) die de gemeente ten behoeve van de dekking van deze kosten ontvangt.

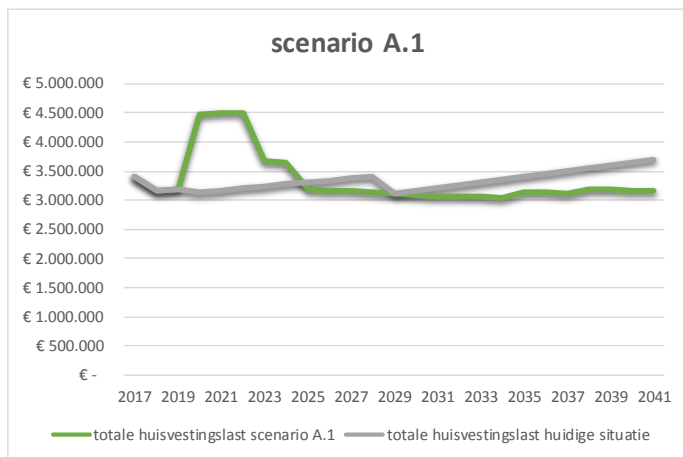
Het gebouw van Trias wordt gesloopt en ter plekke wordt nieuwbouw van 2.146 m² bvo gerealiseerd. Als kosten ten behoeve van de huisvesting van Trias zijn de kapitaallasten over de investering van deze nieuwbouw meegenomen. Voor sloop en realisatie van de nieuwbouw moet Trias tijdelijk op een andere plek worden gehuisvest. De kosten voor het verhuizen, de sloop, de nieuwbouw en het inhuizen van Trias zijn meegenomen in de stichtingskosten. In deze variant worden de eigenaarskosten alleen over de nieuwbouw van Trias gerekend. De benadering is hierbij dezelfde als in scenario A.

In scenario B blijft de gemeente huren in het huidige pand, Hoogvoorde. Het aantal gehuurde m² gaat terug van 9.413 m² vvo naar 8.385 m² vvo per 1 mei 2017. Om invulling te kunnen geven aan de nieuwe werkwijzen van de gemeente wordt bovendien een nieuw inbouwpakket gerealiseerd. In de opzet van de vergelijking hebben wij ervoor gekozen om het moment waarin de nieuwbouw van Trias start te nemen als onomkeerbaar punt in de keuze voor een scenario. Derhalve gaan we ook ervan uit dat per 1 januari 2019 dan de nieuwe afspraken met de verhuurder in Hoogvoorde in kunnen gaan. De lasten die ten behoeve van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie worden gemaakt zijn hiermee de nieuwe huur van € 140 per m² vvo en de kapitaallasten over de investering in het nieuwe inbouwpakket.

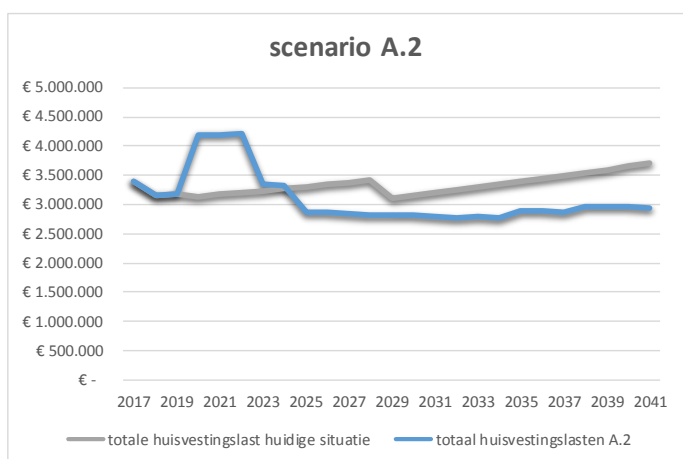
De bibliotheek blijft eveneens huren op de huidige locatie. Het aantal m² wordt teruggebracht naar 2.000 m² bvo. Afwijkende afspraken met de verhuurder zijn niet bekend, derhalve is uitgegaan dat de huurprijs van € 119 per m² bvo ook in de nieuwe situatie geldt. Bovendien wordt er geïnvesteerd in enkele aanpassingen en inrichting ter hoogte van € 500.000.

4. Resultaat

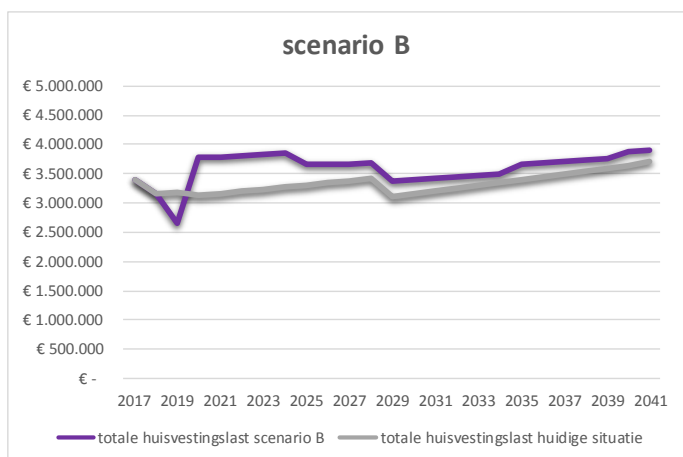
Op basis van bovengenoemde uitgangspunten hebben wij voor de twee scenario's A en het scenario B de totale lasten ten behoeve van de huisvesting van de gemeente Rijswijk, de bibliotheek, Trias, Stichting Welzijn Rijswijk en Sociaal Wijkteam Oost in beeld gebracht. In onderstaande grafieken hebben we deze afgezet tegen een fictieve continuering van de huidige situatie zonder enige aanpassingen.



Grafiek 1: scenario A.1 (25 jaar afschrijvingstermijn)



Grafiek 2: scenario A.2 (40 jaar afschrijvingstermijn)



Grafiek 3: scenario B

Incidenteel

In scenario A betreffen de incidentele kasstromen de verkoop van de locatie waar tegenwoordig Trias gehuisvest is en de verkoop van het Oude Raadhuis. De verwachting van de gemeente is dat de verkoop van deze twee locaties gezamenlijk circa € 2.010.000 oplevert. De restantboekwaarde in Hoogvoorde die per 31 december 2022 afgeboekt moet worden bedraagt circa € 2.100.000. In scenario B levert de verkoop van de locatie van het Huis van de Stad aan de Generaal Spoorlaan (na sloop en asbestsanering) incidenteel circa € 4.400.000 op. De restant boekwaarde van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan bedraagt exclusief die grondwaarde van de huidige bestemming netto circa € 3.500.000.

Structureel

Om de structurele impact op de huisvestingslast in beeld te brengen, is naar vier verschillende indicatoren gekeken. Onderstaande tabel geeft deze en de incidentele opbrengsten per scenario weer.

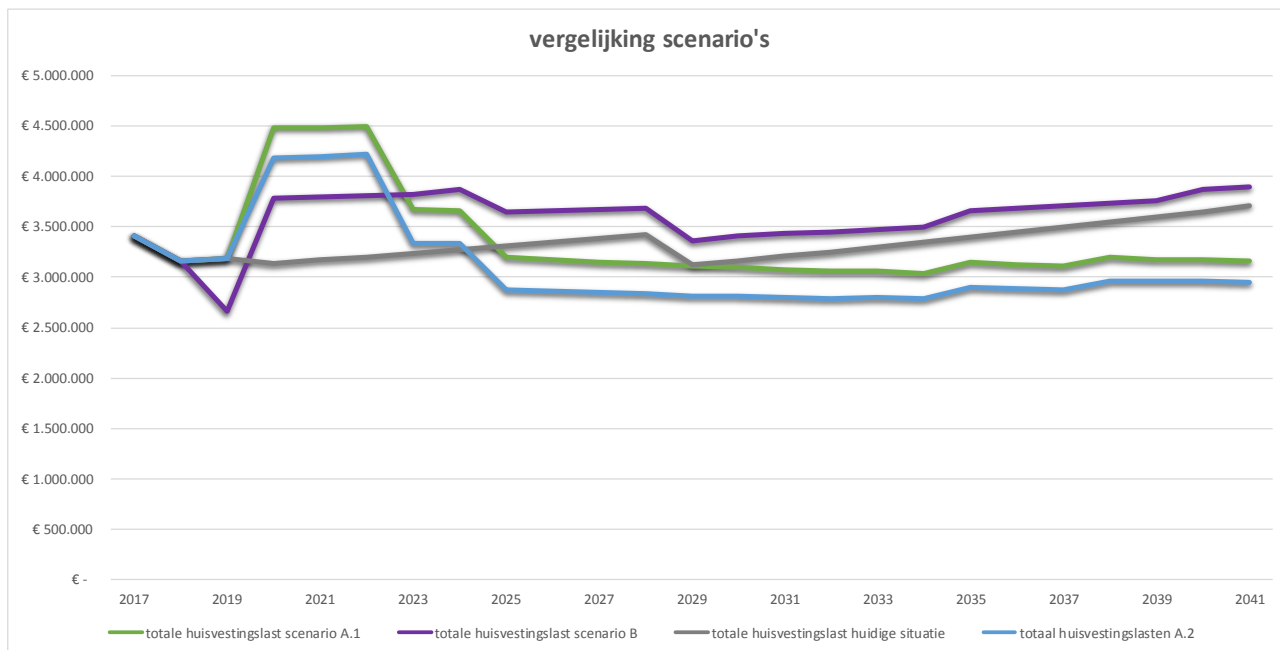
De jaren 2017 t/m 2024 zijn jaren van transitie van de oude naar de nieuwe situatie. De eerste indicator geeft de gemiddelde jaarlast in deze jaren weer. In deze jaren is voor enkele functies sprake van een dubbele huisvestingslast. In scenario A gaat de bibliotheek verhuizen naar het nieuwe Huis van de Stad, terwijl het huidige huurcontract nog doorloopt t/m 2024. Tevens wordt een groot deel van de benodigde investeringen al in fase 1 van de verbouwing van het Huis van de Stad doorgevoerd en vervolgens afgeschreven terwijl de hoofdgebruiker, de gemeente Rijswijk, pas met ingang van 2023 gebruik zal maken van het Huis van de Stad. Hierdoor ontstaan in scenario A.1 en A.2 in deze jaren dubbele lasten. Het jaar 2025 is het eerste jaar waarbij in beide scenario's alle gebruikers zijn overgegaan naar de nieuwe huisvestingssituatie.

De derde indicator geeft de gemiddelde procentuele verandering per jaar na 2025 weer. Hierbij zien wij dat de trend van de huisvestingslast van de scenario's A.1 licht afnemend en voor scenario A.2 lichte toenemend is, terwijl de huisvestingslast in scenario B met de jaren sterker toeneemt.

De totale kosten die in de beschouwingsperiode 2017 t/m 2041 worden gemaakt ten behoeve van de huisvesting van de verschillende functies is als netto contante waarde weergegeven, de vierde indicator. Hierop valt wederom aan te merken dat de kosten niet geheel ten laste gaan van de gemeente Rijswijk. Voor kosten die de gemeente maakt om de huisvesting voor derden functies te realiseren, zal een opbrengst van huur en servicekosten tegenover deze kosten staan. De businesscase voor de gemeentelijke organisatie zal de scenariokeuze daarom ook nog vanuit een andere invalshoek moeten benaderen.

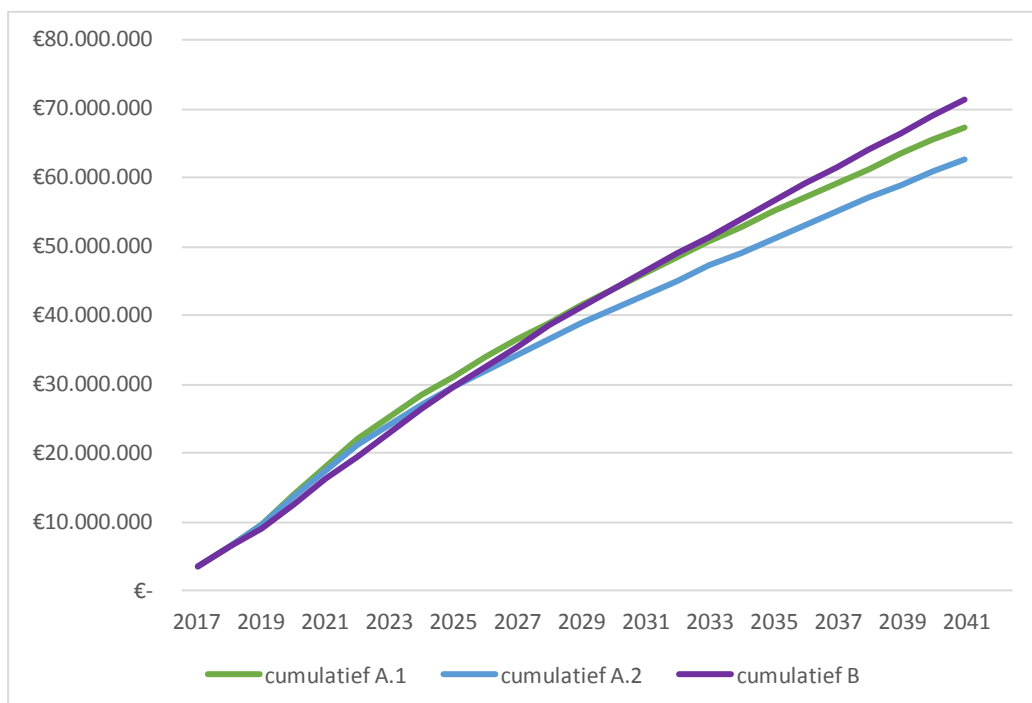
scenariovergelijk	scenario A.1	scenario A.2	scenario B
gemiddelde kosten huisvesting 2017 t/m 2024	€ 3.820.000	€ 3.630.000	€ 3.540.000
kosten huisvesting in 2025 (eerste jaar volledig in nieuwe huisvestingssituatie)	€ 3.190.000	€ 2.870.000	€ 3.650.000
gemiddelde procentuele verandering huisvestingslast 2025 t/m 2041 per jaar	-0,05%	0,11%	0,27%
totale kosten 2017 t/m 2041 netto contant per 1 januari 2017	€ 67.400.000	€ 62.600.000	€ 71.300.000
eenmalige opbrengsten uit verkoop locaties	€ 2.013.000	€ 2.013.000	€ 4.361.000
restantboekwaardes af te stoten locaties	€ -2.073.000	€ -2.073.000	€ -3.471.000

Onderstaande grafiek geeft de huisvestingslast per jaar in scenario's A.1, A.2 en B weer. Als referentie is ook de huisvestingslast gebaseerd op de huidige situatie meegenomen.



Omslagpunt

Om de scenario's met elkaar te kunnen vergelijken, hebben wij nog een aanvullende indicator erbij betrokken. Onderstaande grafiek geeft de cumulatieve netto contante jaarlasten per scenario weer. Bovenstaande tabel geeft al aan dat op basis van de netto contante waarde scenario A.2 het meest gunstige scenario is, terwijl scenario B het ongunstigste uitkomt. Uit onderstaande grafiek wordt duidelijk in welk jaar de scenario's A.1 en A.2 respectievelijk voordeliger worden dan scenario B: voor scenario A.2 vanaf 2026 en voor scenario A.1 vanaf 2030.



5. Kanttekeningen

In de berekening is zoveel mogelijk geprobeerd aan te sluiten bij de systematiek van de gemeentelijke boekhouding. Deels is de berekening gebaseerd op de impact op de structurele huisvestingslast, anderzijds is een doorkijk gegeven naar de incidentele lasten of baten.

Het huidige btw-regime van de verschillende functies is niet in alle gevallen duidelijk. Alle nieuwe bedragen in de berekening zijn op dit moment exclusief btw. Op basis van de doeleinden van de verschillende organisaties, is het mogelijk dat de btw niet in alle gevallen kan worden verrekend. Fiscaal advies zal moeten wijzen voor welke functie de btw niet verrekenbaar is. In dat geval zal btw als kostenpost moeten worden toegevoegd aan de berekening. Afhankelijk van het percentage van niet-verrekenbare btw kan het verschil tussen de twee scenario's minder groot uitvallen dan nu het geval is.

De voorliggende berekening is erop gebaseerd dat de raadszaal in de tweede fase van de renovatie van het HvdS gerealiseerd wordt. Indien ervoor wordt gekozen om de raadszaal vooruitlopend al in fase één mee te nemen, heeft dit afhankelijk van de scenariokeuze netto contant over de periode 2017 t/m 2041 een negatief effect van circa € 100.000.