



Advies Centrale Huisvesting Leidschendam-Voorburg
d.d. 21 oktober 2010

Opdrachtgever: gemeente Leidschendam-Voorburg

Team Fakton:

ir. Mark Kuijpers

Peter Vlek

John van den Kleyenberg

ir. Robert van Ieperen

Opdracht, scope en werkwijze

Opdracht:

Voer een check uit op juistheid van het financiële cijfermateriaal van de Brink Groep aangaande de Centrale Huisvesting.

Scope:

- **Variant A(anbouw):** renovatie en uitbreiding locaties Raadhuisplein 1 en Koningin Wilhelminalaan 2;
- **Variant B(estaand):** aankoop en renovatie bestaand pand

Werkwijze:

- Check op methodiek Brink Groep
- Check op meest cruciale parameters Brink Groep
- Financieel-economisch doorrekenen en vergelijken varianten op basis (bijgestelde) gegevens
- Doorrekenen en vergelijken varianten op basis BBV systematiek
- Check op risico's

Conclusies t.a.v. financieel cijfermateriaal Brink Groep

Methodiek:

- Brink Groep benadert het vraagstuk hoofdzakelijk vanuit de kostenzijde (niet vanuit wat de vastgoedmarkt op dit moment kan aanbieden)
- Alleen uitsplitsing van kostenramingen op hoofdposten aan ons beschikbaar gesteld
- Wij constateren een verschil in uitgangspunten t.a.v. de kwaliteit voor variant A en variant B. Variant B lijkt kwalitatief hoogwaardiger ingestoken dan A.
- In de benadering van de Brink Groep is market evidence (concrete openbare aanbiedingen) buiten beschouwing gelaten
- In de berekening van de gemiddelde jaarlast zijn boekwinsten en geen cash flows t.a.v. verkoop bestaand vastgoed meegenomen.
- De door Brink Groep berekende jaarlast is niet de jaarlast conform de BBV.

Parameters:

- Detail check op parameters bemoeilijkt door korte termijn waarbinnen financiële check uitgevoerd is en informatie beschikbaar kwam
- Confrontatie van de berekeningen van Brink Groep met market evidence laat zien dat voor variant B de investeringskosten wellicht te hoog zijn ingeschat
- Nadere discussie met Brink Groep laat zien dat de relatief hoge investeringskosten in variant B vooral veroorzaakt worden door de uitgangspunten t.a.v. de kwaliteit van de gevel
- Facilitaire lasten zijn in variant A en B gelijk verondersteld
- Varianten zijn niet volledig gelijkwaardig (bv. 172 versus 314 parkeerplaatsen)

Advies 1

Variant B(estaand): aankoop en renovatie bestaand pand, heeft, op basis van de nu beschikbare informatie, vanuit zuiver financieel-economisch perspectief de voorkeur

Omdat:

1. De beschikbaarheidsvergoeding in 1ste jaar van (de door ons geraamde) variant B het laagst is.
2. De jaarlast conform de BBV systematiek van variant B nagenoeg gelijk is aan die van variant A. Indien we rekenen met de netto investering (= bruto investering minus boekwinsten uit verkoop bestaand vastgoed), dan is jaarlast van B aanmerkelijk lager dan die van A.

Echter:

1. Er zijn risico's verbonden aan de verkoop van bestaand vastgoed. Ook bij tegenvallende opbrengsten blijft de beschikbaarheidsvergoeding van variant B echter lager dan die van variant A
2. Omdat bij variant B het bestaande vastgoed pas kan worden verkocht nadat renovatie en inrichting van een bestaand pand gereed is, en er onzekerheid is over het tijdsbestek waarbinnen het bestaande vastgoed kan worden verkocht, is de liquiditeitsbehoefte van variant B aanzienlijk groter dan die van variant A

Advies 2

Zorg op korte termijn voor een volledige, transparante en eenduidige update van de financiële onderbouwing.

Door:

1. Samenwerking gemeente, Fakton en Brink Groep
2. Het gezamenlijk vaststellen van een eenduidige systematiek
3. Het gezamenlijk vaststellen van eenduidige uitgangspunten t.a.v. de kwaliteit van beide varianten
4. Een grondige check op alle aannamen van beide varianten uit te voeren
5. Afstemming met de gemeentelijke accountant

Oorspronkelijke raming investeringen Brink

	Variant A	Variant B opzet Brink
Algemeen		
Omschrijving	Renovatie en uitbreiding bestaande situatie	Aankoop bestaand te renoveren conform Brink
m² BVO excl. raadszaal	13.921	12.714
te renoveren m² BVO	10.263	12.714
Parkeerplaatsen	172	314
Investeringsen		
Nieuwbouw	€ 9.925.609	€ 7.316.907
Nieuwbouw parkeerplaatsen	€ 6.548.728	
Renovatie	€ 17.113.573	€ 21.410.376
Inbouwpakket	€ -	€ -
Upgrade raadszaal, Herenstraat	€ 816.750	€ 816.750
Aankoop grond		€ 4.449.900
Aankoop opstal		€ 9.150.100
Aankoop parkeerplaatsen		€ 3.140.000
Totaal investeringen	€ 34.404.660	€ 46.284.033
Tijdelijke huisvesting	€ 4.094.240	€ -
Totaal	€ 38.498.900	€ 46.284.033
Verkoop bestaande panden	€ 3.457.104	€ 13.725.682
Netto investering	€ 35.041.796	€ 32.558.351

geen uitsplitsing kosten
nieuwbouw en inbouw

inbouw als nieuwbouw
opgenomen

geen uitsplitsing
renovatie en inbouw

Bewerkte raming investeringen Brink

	Variant A	Variant B opzet Brink
Algemeen		
Omschrijving	Renovatie en uitbreiding bestaande situatie	Aankoop bestaand te renoveren conform Brink
m² BVO excl. raadszaal	13.921	12.714
te renoveren m² BVO	10.263	12.714
Parkeerplaatsen	172	314
Investerings		
Nieuwbouw	€ 8.016.520	
Nieuwbouw parkeerplaatsen	€ 6.548.728	
Renovatie	€ 10.711.549	€ 21.410.376
Inbouwpakket	€ 8.311.113	€ 7.316.907
Upgrade raadszaal, Herenstraat	€ 816.750	€ 816.750
Aankoop grond		€ 4.449.900
Aankoop opstal		€ 9.150.100
Aankoop parkeerplaatsen		€ 3.140.000
Totaal investeringen	€ 34.404.660	€ 46.284.033
Tijdelijke huisvesting	€ 4.094.240	€ -
Totaal	€ 38.498.900	€ 46.284.033
Verkoop bestaande panden	€ 3.457.104	€ 13.725.682
Netto investering	€ 35.041.796	€ 32.558.351

Raming renovatiekosten variant B lijkt hoog: € 1.684 per m² BVO versus gemiddeld ca. € 1.000 voor renovaties variant A

Totale investering lijkt hoog: € 38.150.376 excl. inbouw en excl. upgrade raadszaal

Risico verkoop bestaand vastgoed

Variant B: Investering bestaand gerenoveerd gebouw?

- Marktinformatie in openbaar beschikbare aanbidding:
 - Aanbidding is voor een gerenoveerd gebouw conform het PVE van de gemeente, exclusief inbouw en exclusief raadzaal
 - Huursom voor gerenoveerd gebouw excl. inbouw en raadzaal: € 2.288.000 inclusief opslagen BTW
 - BAR gerenoveerd gebouw 7,50%. BAR staat voor bruto aanvangsrendement: huur 1^{ste} jaar gedeeld door investering
 - Investering is maximaal **€ 30,0 miljoen** excl. inbouw en raadzaal (met correctie huur voor BTW nog lager ca. € 27,5 miljoen)
- Verschil met raming Brink voor variant B (€ 38,1 miljoen) is ca. **€ 8,1 miljoen**

Variant B nader bezien

	Variant A	Variant B opzet Brink	Variant B opzet Fakton
Algemeen			
Omschrijving	Renovatie en uitbreiding bestaande situatie	Aankoop bestaand te renoveren conform Brink	Aankoop bestaand gerenoveerd pand conform Fakton
m² BVO excl. raadszaal	13.921	12.714	12.714
te renoveren m² BVO	10.263	12.714	12.714
Parkeerplaatsen	172	314	314
Investeringsen			
Nieuwbouw	€ 8.016.520		
Nieuwbouw parkeerplaatsen	€ 6.548.728		
Renovatie	€ 10.711.549	€ 21.410.376	€ 38.150.376
Inbouwpakket	€ 8.311.113	€ 7.316.907	
Upgrade raadszaal, Herenstraat	€ 816.750	€ 816.750	€ 816.750
Aankoop grond		€ 4.449.900	€ -
Aankoop opstal		€ 9.150.100	€ 30.000.000
Aankoop parkeerplaatsen		€ 3.140.000	€ -
Totaal investeringen	€ 34.404.660	€ 46.284.033	€ 38.133.657
Tijdelijke huisvesting	€ 4.094.240	€ -	€ -
Totaal	€ 38.498.900	€ 46.284.033	€ 38.133.657
Verkoop bestaande panden	€ 3.457.104	€ 13.725.682	€ 13.725.682
Netto investering	€ 35.041.796	€ 32.558.351	€ 24.407.975
Verschil			€ 8.150.376

Conclusies t.a.v. investeringskosten varianten A en B

Op basis van de beschikbare informatie zijn onze conclusies:

Variant A

- Op basis van gesprekken met Brink Groep stellen wij vast dat de investeringskosten van deze variant nader onderzoek behoeven. Wij kunnen op dit moment niet verklaren waarom de kosten per vierkante meter voor renovatie € 1.200 bedragen voor het Raadhuisplein, versus € 1.700 bij variant B (€ 1.300 na correctie voor relatief dure gevel).
In onze berekeningen hebben wij het bedrag van € 1.200 vooralsnog gehandhaafd.

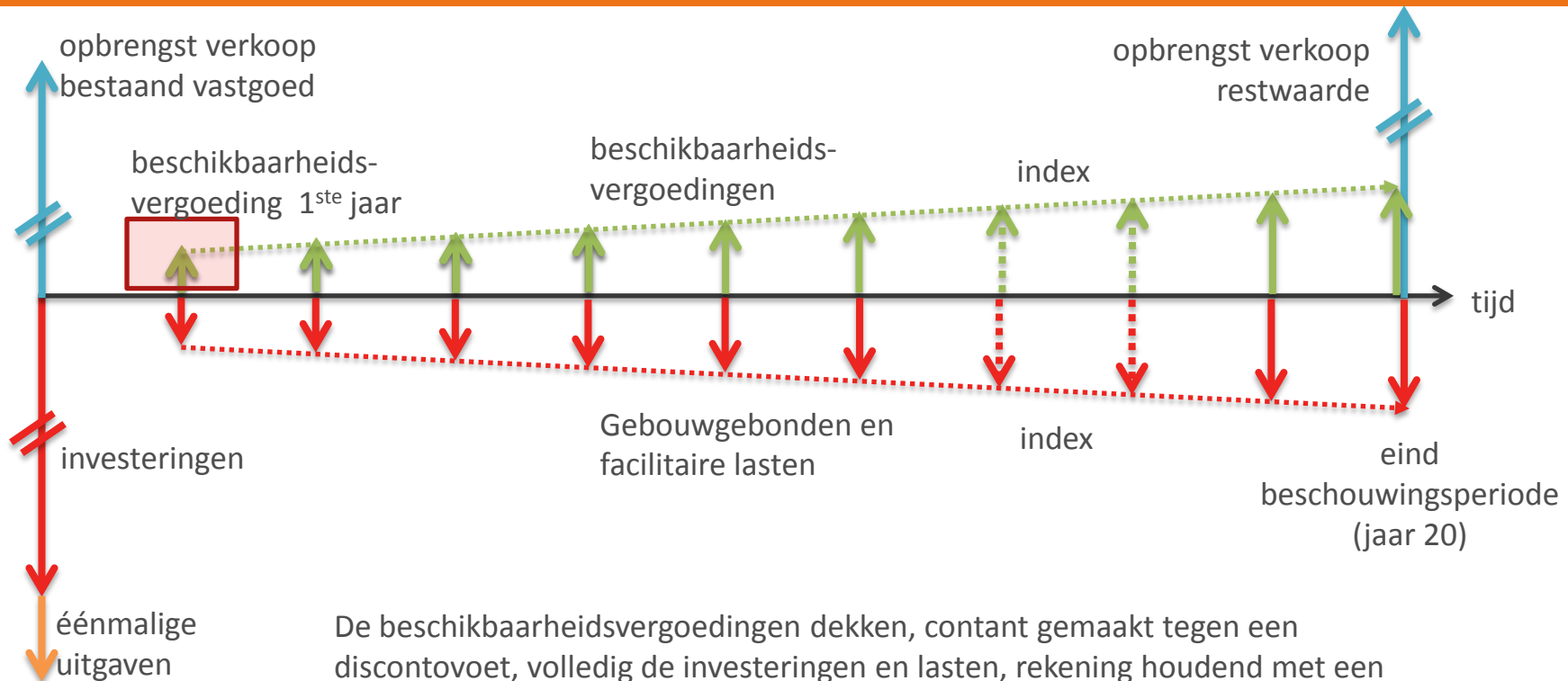
Variant B

- Brink Groep is bij de raming van de kosten van renovatie uitgegaan van een, vooral als gevolg van dure ingrepen in de gevel, kostbare variant. Het PVE schrijft een dergelijke zeer hoogwaardige klimaatgevel niet voor. Een andere, kwalitatief voldoende, oplossing voor de gevel kan leiden tot een besparing van ca. € 4,5 miljoen. Daarnaast is een raadzaal opgenomen voor een bedrag van € 0,7 miljoen, waardoor een dubbeltelling ontstaat in de investeringskosten
- Ook uit markinformatie uit een openbare aanbidding, blijkt dat de investeringen voor een bestaand gerenoveerd gebouw hoog zijn geraamd. Op basis van deze markinformatie komen we tot de conclusie dat de raming van Brink circa € 8,1 miljoen te hoog is
- Op basis van voorgaande conclusies schatten wij dat de investeringskosten van variant B tussen de € 5 en € 8 miljoen lager zullen liggen. In onze berekeningen gaan we uit van € 6,5 miljoen lagere investeringen voor variant B

Methodiek zuiver financieel-economische benadering

- Deze benadering gaat uit van werkelijke kasstromen (geld in en geld uit)
- Werkelijke kasstromen zijn de bruto opbrengst verkoop bestaand vastgoed, investeringen, éénmalige uitgaven, jaarlijkse gebouwgebonden en facilitaire lasten en opbrengst verkoop aan het eind van de beschouwingsperiode van 20 jaar
- Op basis van de kasstromen wordt berekend wat, gegeven een discontovoet van 5,35%, het budget in het 1^{ste} jaar moet zijn: de beschikbaarheidsvergoeding. De discontovoet is de gemeentelijke rente van 4,35% verhoogd met een risico-opslag
- De benadering gebruikt de beschikbaarheidsvergoeding als criterium voor de vergelijking. (Een andere term voor beschikbaarheidsvergoeding is de kostprijsdekkende huur)
- Deze benadering wijkt af van de BBV benadering waarbij de jaarlast wordt bepaald op basis van een annuïteit zonder rekening te houden met een restwaarde en zonder rekening te houden met incidentele opbrengsten en lasten bij de aanvang.

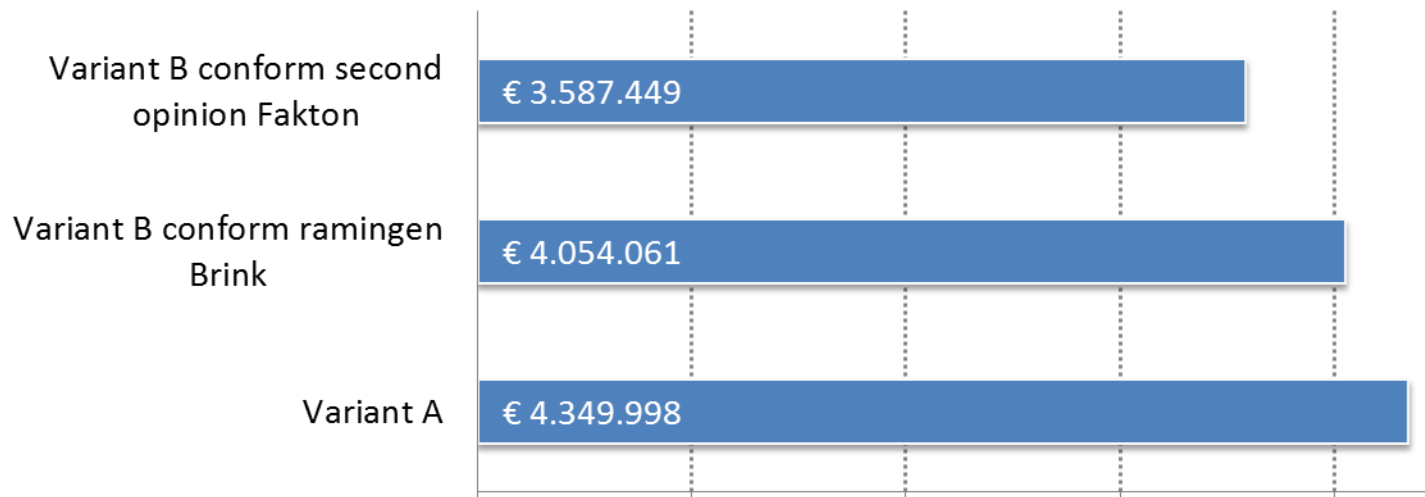
Toelichting methodiek schematisch



De beschikbaarheidsvergoedingen dekken, contant gemaakt tegen een discontovoet, volledig de investeringen en lasten, rekening houdend met een restwaarde aan het eind van de beschouwingsperiode en opbrengsten aan het begin.

De beschikbaarheidsvergoeding in het 1^{ste} jaar gebruiken wij als criterium voor de financieel-economische afweging.

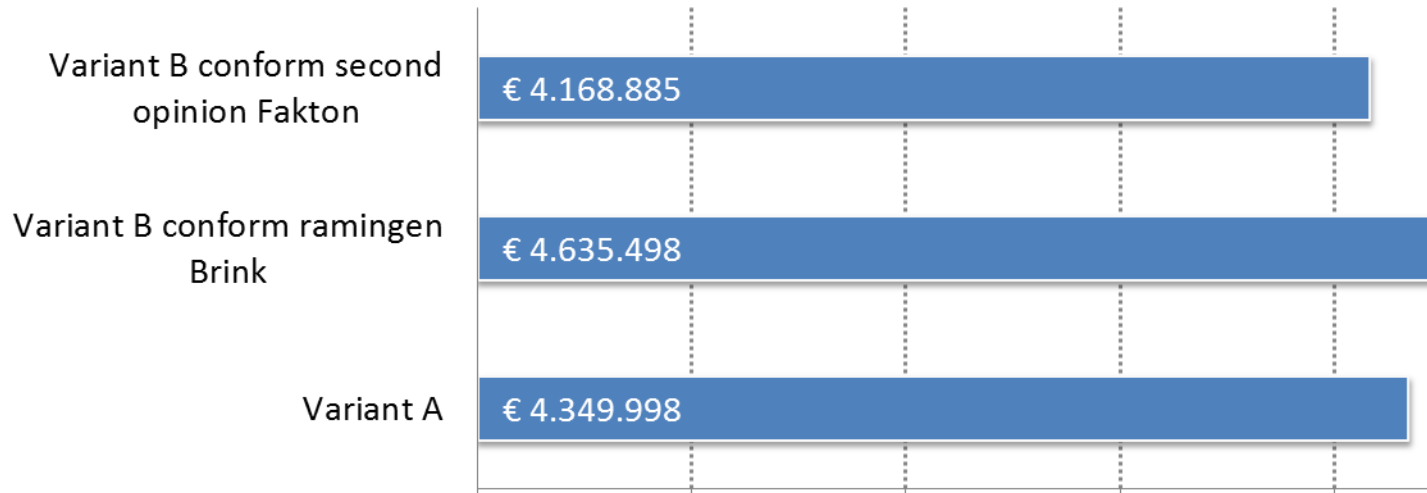
Gevolgen voor afweging: beschikbaarheidsvergoeding 1^{ste} jaar



De beschikbaarheidsvergoeding van variant B is , volgens onze ramingen, aanmerkelijk lager dan die van variant A.

De beschikbaarheidsvergoeding van variant B is ca. € 0,75 miljoen op jaarbasis lager dan die van A.

Risico tegenvallende opbrengsten verkoop bestaand vastgoed variant B



In bovenstaand diagram is weergegeven wat er gebeurt als de opbrengsten uit verkoop van bestaand vastgoed 50% lager uitvallen dan geraamd in de varianten B.

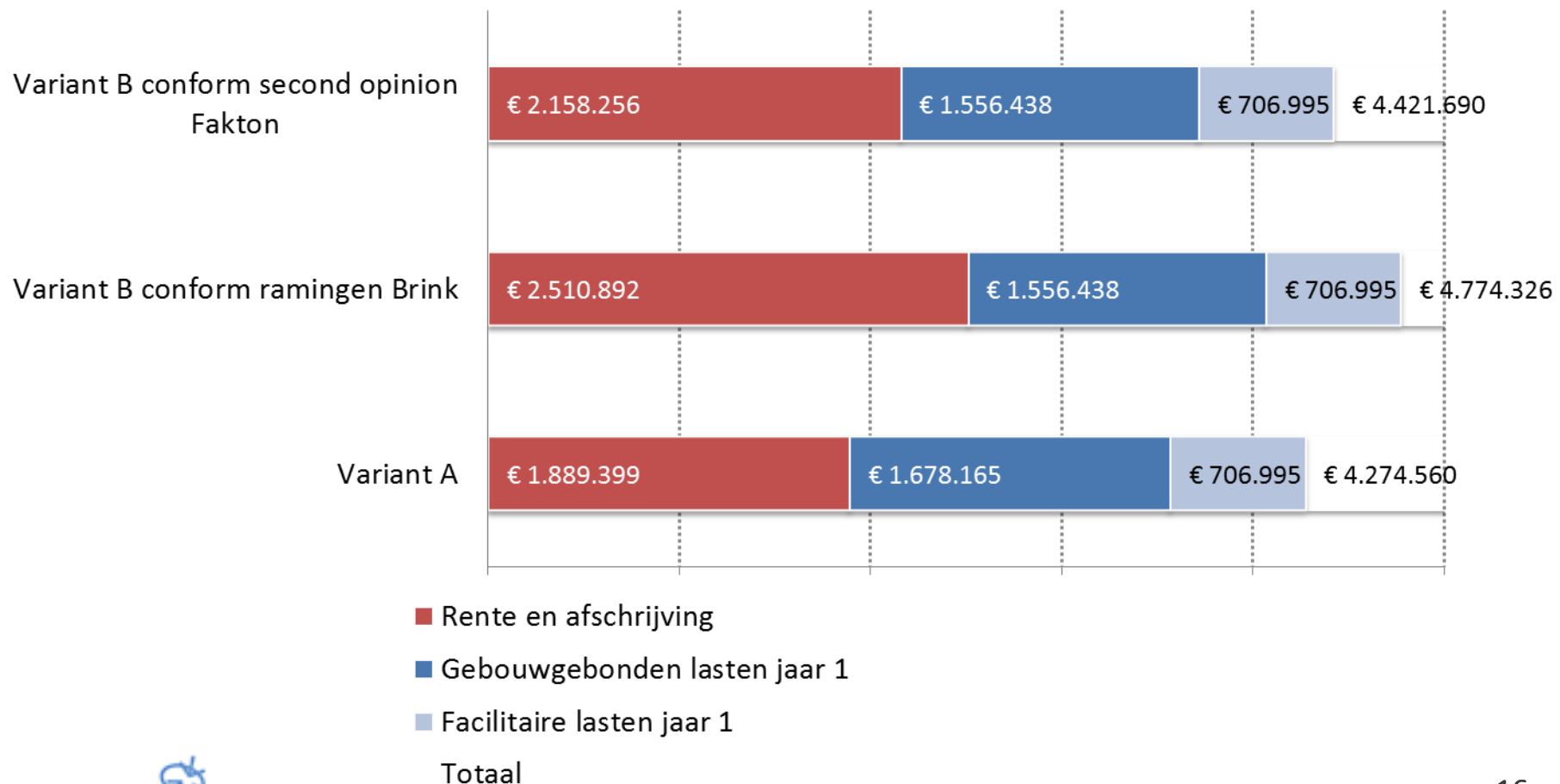
Pas als de opbrengsten uit verkoop bestaand vastgoed 65% lager zijn dan de raming, is de beschikbaarheidsvergoeding van variant B gelijk aan die van A.

Er is dus een voldoende grote buffer om een dergelijke tegenvaller op te vangen.

BBV: gevolgen voor huisvestingslasten

- De BBV benadering wijkt af van de financieel-economische benadering. Zo worden incidentele opbrengsten uit verkoop bestaand vastgoed niet meegenomen. Hetzelfde geldt voor de restwaarde na 20 jaar. Ook incidentele lasten worden niet meegenomen.
- De BBV systematiek bevoordeelt mogelijk het handhaven van bestaand bezit. De boekwaarden van bestaand bezit zijn laag met als gevolg dat ook de kapitaalslasten (rente en afschrijving) laag zijn
- Wij hebben berekend wat op basis van de BBV systematiek de lasten in het eerste jaar voor de verschillende varianten zijn
- Daarbij hanteren we de volgende, bij de richtlijnen van uw gemeente aansluitende, uitgangspunten:
 - afschrijvingsperiode 40 jaar
 - geen componenten benadering: alle investeringen worden in 40 jaar afgeschreven
 - er wordt annuïtair afgeschreven
 - de rente bedraagt 4,35%
- Het jaarbudget bestaat uit de kapitaalslasten (rente en afschrijving), de gebouwgebonden, en de facilitaire lasten in het 1^{ste} jaar

BBV: gevolgen voor huisvestingslasten jaar 1



BBV: gevolgen voor huisvestingslasten rekening houdend met boekwinst

Indien wij bij het bepalen van de huisvestinglasten rekening houden met de boekwinst uit verkoop van bestaand vastgoed in de B varianten, dan is het beeld als volgt:

