

OPLEGGER GRIFFIE

Aan: Commissie Grote Projecten
Van: Mark den Boer, commissiegriffier
Datum: 24 juni 2021
Onderwerp: RIB Voortgang nieuwbouw Huis van Stad en Regio

Geachte leden van de commissie Grote Projecten,

Op uw verzoek is de raadsinformatiebrief van april dit jaar op diverse punten aangevuld in voorliggende raadsinformatiebrief. Op deze punten wordt u nu uitgebreider geïnformeerd. Het is aan u om zich een oordeel te vormen over deze punten.

Een onderdeel dat eigenlijk nog ontbreekt en waar u eventueel nog vragen over kunt stellen is de financiële stand van zaken. In oktober 2018 is door een extern bureau becijferd dat nieuwbouw van het stadskantoor zou leiden tot 1,7 miljoen euro per jaar aan extra huisvestingslasten waardoor het totaal aan huisvestingslasten uitkomt op 3,3 miljoen euro per jaar. Deze 3,3 miljoen euro is ook vanaf 2024 structureel in de begroting opgenomen. Deze 3,3 miljoen euro is tot nu toe ook altijd het financiële kader geweest op basis waarvan bijvoorbeeld het bouwbudget is/wordt bepaald.

Echter, de bouwkosten in Nederland stijgen momenteel flink. **De vraag is dan hoe realistisch deze 3,3 miljoen euro uit 2018 nog is.** Dat wil zeggen: kan dit bedrag nog wel in voldoende bouwbudget worden omgezet? De globale uitgangspunten en parameters uit 2018 zijn in 2020 overigens wel aangepast.

Raadsvoorstel oktober 2018:

Uitgangspunten berekening structurele exploitatielasten (+1,7 miljoen euro):

- *de indexatie tot 1 juli 2018 conform BDB (bouwindex);*
- *de verwachte indexatie van 3% per jaar tot medio 2022 is verwerkt;*
- *zowel de hogere bouwindex (momenteel 5,5%) alsmede de kostenverhogende marktontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen;*
- *een restwaarde van nihil op kantoorpanden in afwachting van een voorstel over een reële restwaarde;*
- *de BTW consequenties zijn nog niet meegenomen.*

Raadsvoorstel september 2020:

- *In het project is gerekend met 1,0% rente(kosten). De huidige rente bij het aantrekken van een lening met een looptijd van 40 jaar ligt onder de 1,0% rente. Deze parameter is gebaseerd op de volgende grondslag. Vanuit de omslagrente in de begroting wordt er in eerste instantie 3,0% rente toegerekend aan het project.*
- *Om de kostprijs dekkende huurprijs meer in lijn met de marktconforme huurprijs te brengen, zijn sindsdien aanpassingen doorgevoerd in de parameters die ten grondslag liggen aan de berekende kapitaallasten. Hiermee wordt voorkomen dat het project zichzelf 'uit de markt prijst' en wordt het ontwikkelrisico, de transitiekosten en noodzakelijke ict-ervangingen rond de nieuwe huisvesting opgevangen.*
- *Het huidig beleid (50% restwaarde voor kantoren na 40 jaar) is in de praktijk niet realistisch. Vooruitlopend op de nieuwe vastgoednota wordt nu conservatief ingestoken op een restwaarde van 25%. Hiermee wordt voorkomen dat er over 40 jaar sprake is van een restwaarde die niet reëel is (en dan waarschijnlijk in één keer moet worden afgeboekt).*