

Aan	Stuurgroep
Van	Werkgroep Huisvesting & Faciliteiten
Datum	16 januari 2018
Onderwerp	Financiële oplegger scenario studie huisvesting
Registratienummer	

Inleiding

De werkgroep huisvesting heeft samen met ICS adviseurs een rapport scenariostudie huisvesting West Betuwe gemaakt.

In dit rapport zijn diverse scenario's voor de centrale kantoorhuisvesting uitgewerkt. In grote lijnen zijn in dit rapport de financiële consequenties in beeld gebracht.

De werkgroep is van mening dat er iets meer duidelijkheid moet zijn over de financiën. Daarom is er een extra financiële verdieping gemaakt. Daarbij is gekeken naar de investeringen en hun afschrijvingen, in relatie op de besparing op de exploitatiekosten vanuit de begroting van de huidige gebouwen in de gemeente Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen.

Deze uitwerking is gemaakt op basis van het voorstel van de werkgroep; HNW in Geldermalsen. Daarnaast is een uitwerking gemaakt waar rekening is gehouden met flexibiliteit in wijzigingen op centrale kantoorhuisvesting.

In de financiële uitwerkingen zijn verkoop van gebouwen, huuropbrengsten etc. niet meegenomen.

De financiële dekking bij het uitwerken van HNW volgens herindelingsadvies, Kuipershof 2

		Afschrijving	Rente								
Bouwkosten	3.318.107	40	2%								
Grondkosten	0										
Inrichting	1.117.463	15	2%								
Totaal	4.435.570										
		Jaren									
Lasten		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bouwkosten	3.318.107	149.315	147.656	145.997	144.338	142.679	141.020	139.360	137.701	136.042	134.383
Inrichting	1.117.463	96.847	95.357	93.867	92.377	90.887	89.397	87.907	86.417	84.927	83.437
Totale lasten		246.162	243.013	239.864	236.715	233.566	230.417	227.268	224.119	220.970	217.821
Dekking											
1. Besparingen											
Huurlasten Neerijnen		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Schoonmaak		75.530	75.530	75.530	75.530	75.530	75.530	75.530	75.530	75.530	75.530
Energie		80.800	80.800	80.800	80.800	80.800	80.800	80.800	80.800	80.800	80.800
Onderhoud(dagelijks)		35.971	35.971	35.971	35.971	35.971	35.971	35.971	35.971	35.971	35.971
Totaal Dekking		232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301
Recapitulatie											
Lasten		-246.162	-243.013	-239.864	-236.715	-233.566	-230.417	-227.268	-224.119	-220.970	-217.821
Dekking		232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301	232.301
Verschil		-13.861	-10.712	-7.563	-4.414	-1.265	1.884	5.033	8.182	11.331	14.480

Over de eerste vijf jaar is er een tekort aan dekking van € 37.813. Na deze vijf jaar zie je dat de dekking geborgd is en er een dekkingsoverschot ontstaat.

De financiële dekking HNW Kuipershof 2 en 4 incl. raadzaal en publiekdiensten

		Afschrijving	Rente								
Bouwkosten	3.666.403	40	2%								
Grondkosten	0										
Inrichting	1.299.375	15	2%								
Totaal	4.965.778										
		Jaren									
Lasten		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bouwkosten	3.666.403	164.988	163.155	161.322	159.489	157.655	155.822	153.989	152.156	150.323	148.489
Inrichting	1.299.375	112.613	110.880	109.148	107.415	105.683	103.950	102.218	100.485	98.753	97.020
Totale lasten		277.601	274.035	270.469	266.904	263.338	259.772	256.206	252.641	249.075	245.509
Dekking											
1. Besparingen											
Huurlasten Neerijnen		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Schoonmaak		51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000
Energie		49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000	49.000
Onderhoud(dagelijks)		17.400	17.400	17.400	17.400	17.400	17.400	17.400	17.400	17.400	17.400
Totaal Dekking		157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400
Recapitulatie											
Lasten		-277.601	-274.035	-270.469	-266.904	-263.338	-259.772	-256.206	-252.641	-249.075	-245.509
Dekking		157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400	157.400
Verschil		-120.201	-116.635	-113.069	-109.504	-105.938	-102.372	-98.806	-95.241	-91.675	-88.109

Bij deze uitwerking is uitgegaan van geheel gebruik van Kuipershof 4. Neemt de gemeente West Betuwe gebruik van heel het pand, dan is er over de eerste 10 jaar een tekort aan dekking van € 1.041.550.

De besparing op de exploitatiekosten van het gebouw in Lingewaal en de huur in Neerijnen dekt daarbij de investeringen niet.

Conclusie

In de financiële uitwerking is te zien dat centrale kantoorhuisvesting in Kuipershof 2 gedekt wordt door de besparingen op de exploitatielasten van Neerijnen en Lingewaal. Dit is over een looptijd van 10 jaar.

Dit is niet het geval bij een volledig gebruik van Kuipershof 4.

Of geheel Kuipershof 4 daadwerkelijk is benodigd voor de gemeente West Betuwe is op dit moment niet in te schatten. Er spelen te veel variabelen waar nog geen duidelijkheid over is, zoals:

- Het dienstverleningsconcept dichtbij en op maat
- De uitwerking van vergaderlocaties voor de raad en het college, volgens herindelingsadvies

Uitgaand van het gebruik van Kuipershof 4 zal nog dekking moeten worden gevonden in de (structurele) begroting voor ruim € 120.000 het eerste jaar, aflopend naar jaar 10 van € 88.000.

NB De geraamde investeringsuitgaven voor bouw- en inrichting zijn exclusief BTW, omdat deze wordt terugontvangen.