

Berekeningsparameters Huis van Stad en Regio

Inleiding

Tijdens de besloten commissievergadering d.d. 3 september 2020 is toegelicht op welke wijze de investering in het Huis van Stad en Regio, en daarmee ook het voorbereidingskrediet, samenhangt met de structurele verhoging van de huisvestingslast voor de gemeente Dordrecht in 2024 met 1,7 miljoen tot maximaal 3,3 miljoen euro per jaar. Bij de behandeling van het voorbereidingskrediet in de commissie Grote Projecten d.d.23 september jl is toegezegd om een overzicht te geven aan de raad van de gehanteerde parameters.

Het bedrag van 3,3 miljoen euro komt voor het eerst naar voren in het [raadsvoorstel d.d. 2 oktober 2018](#). Op dat moment was de begroting nog minder uitgewerkt dan nu en zijn enkele globale uitgangspunten genomen zoals een rentepercentage op de totale stichtingskosten van 3,0% en werd er nog niet gerekend met restwaarden. 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 prijs' en wordt het ontwikkelrisico, de transitiekosten en noodzakelijke ict vervangingen rond de nieuwe huisvesting opgevangen.

Kapitaallasten

Aan de kapitaallasten liggen conform de [Financiële Verordening](#) (zie bijlage bij artikel 12) de volgende berekeningsparameters ten grondslag:

Onderwerp	Parameter
Afschrijvingsmethodiek	Annuïtair
Rente	1,0%
Afschrijving op grondkosten	Geen (alleen jaarlijkse rentekosten)
Afschrijvingsperiode casco	40 jaar met restwaarde 25%
Afschrijvingsperiode technische installaties	15 jaar zonder restwaarde
Afschrijvingsperiode inbouwpakket	15 jaar zonder restwaarde
Afschrijvingsperiode losse inrichting	10 jaar zonder restwaarde

Toelichting rente

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. Tegelijkertijd ontstaat er op het product Treasury (programma Algemene Dekkingsmiddelen) een voordeel van exact gelijke omvang (interne rentebaar). Dit voordeel wordt ingezet om de rentelasten van nieuwe leningen te kunnen financieren, deze zijn echter veel lager dan 3,0%. Waardoor er budget kan vrijvallen. Zolang de liquide middelen uit de verkoop van Eneco nog niet volledig zijn besteed ontstaan er zelfs helemaal geen aanvullende rentekosten. Pas over enkele jaren zijn de liquide middelen volledig uitgegeven. In de Begroting 2021 is dit effect nader toegelicht onder de paragraaf Financiering. Bij de Kadernota 2022 wordt hierop teruggekomen.

Daarnaast is er de mogelijkheid van projectfinanciering. Bij projectfinanciering wordt een specifieke lening aangetrokken voor een specifiek project. In dat geval moet je de exacte rentekosten toerekenen aan het project en is er geen sprake van omslagrente.

De definitieve uitwerking zal gaandeweg nog worden gemaakt. Het risico van stijgende rentestanden kan verderop in het proces worden weggenomen door een afspraak te maken over een vast percentage voor een lening die in de toekomst ingaat, maar waarvan alle condities al vooraf worden vastgelegd. Afwegingen hieromtrent worden primair gemaakt door Treasury.

Toelichting restwaarde casco

Het huidige 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).

Toelichting overige afschrijvingsperioden

Deze parameter is gebaseerd op de grondslag dat technische installaties en inbouwpakket na 15 jaar en losse inrichting na 10 jaar vervangen kunnen worden binnen de huisvestingslasten. Dit is exclusief indexaties.

Overige parameters

Naast de kapitaallasten bestaan de jaarlijkse huisvestingskosten voor de gemeente ook uit:

- Onderhoudskosten eigenaars gedeelte
- Onderhoudskosten inbouwpakket
- Servicecontracten en dagelijks beheer
- Belastingen en heffingen
- Beheerskosten
- Schoonmaak
- Energie
- Bewaking (opening gebouw, detectie en alarmopvolging)
- Afvalverwerking

Ook deze kosten zijn geraamd en gebudgetteerd en worden in elke fase van het project gecontroleerd op hun eindwaarde.

Effect gemeentebegroting

Bovenstaande leidt voor de huisvesting van de gemeente zelf tot een min of meer constante jaarlast over een periode van 40 jaar. Om tot de volledige huisvestingslast van de gemeente te komen is voor de vierkante meters huisvesting die niet in het Huis van Stad en Regio zelf maar in het campusmodel gevonden worden, gerekend met dezelfde lasten als die in het Huis. Het totaal betekent een huisvestingslast die past binnen het budgettair kader van maximaal 3,3 miljoen euro per jaar in 2024.

Voor de huisvesting van GR Drechtsteden, Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing & Partners in het Huis van Stad en Regio is als kader meegegeven dat deze marktconform maar minimaal kostendekkend moet zijn. Met bovenstaande parameters is op prijspeil 2020 een kostendekkende huurprijs van € 130 excl. BTW per m² BVO berekend. Deze wordt als marktconform beschouwd.

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de GR Drechtsteden 8.250 m²; de Bibliotheek Aanzet 3.000 m² en Dordrecht Marketing 950 m² gaan huren voor minimaal 15 jaar tegen deze prijs per m². Tevens is vastgelegd dat ook de inbouw (dat wat aard en nagelvast zit) hieraan toegevoegd wordt als het structuurontwerp daarvoor gereed is en afgesproken is wat de (financiële) gevolgen daarvan zijn. Daarmee wordt niet alleen voor de huisvesting van Dordrecht zelf maar ook voor die van de partners gestuurd op bewaking van de totale huisvestingskosten.