

[DSP - groep]

Onderzoek – Advies – Management

Exploitiestudie Omnizorgcentrum Apeldoorn

Vergelijking van drie scenario's voor het eigendom en de financiering

Amsterdam, 10 juni 2003

H.J. Korthals Altes
H. Slijkhuis



DSP-groep BV
Van Diemenstraat 374
1013 CR Amsterdam
T: + 31 (0)20 6257537
F: + 31 (0)20 6274759
E: dsp@dsp-groep.nl
W: www.dsp-groep.nl
KvK: 33176766

[DSP - groep]

Onderzoek – Advies – Management

Exploitiestudie Omnizorgcentrum Apeldoorn

Vergelijking van drie scenario's voor het eigendom en de financiering

Amsterdam, 10 juni 2003

H.J. Korthals Altes
H. Slijkhuis



DSP-groep BV
Van Diemenstraat 374
1013 CR Amsterdam
T: + 31 (0)20 6257537
F: + 31 (0)20 6274759
E: dsp@dsp-groep.nl
W: www.dsp-groep.nl
KvK: 33176766

Inhoudsopgave

1	Opdracht	3
2	Aanpak van de studie	4
2.1	Stappenplan	4
2.2	Hardheid van het cijfermateriaal	5
3	De scenario's	7
4	Vergelijking tussen de scenario's: kwantitatief	23
5	Vergelijking tussen de scenario's: kwalitatief	25
6	Conclusie	28

1 Opdracht

In maart 2003 heeft de gemeenteraad in Apeldoorn op grond van een inpassingstudie definitief gekozen voor de locatie van het Omnizorgcentrum: aan de Stationsstraat, nabij de Molenstraat. Vanaf dat moment ontstond grote behoefte aan meer concrete informatie over de kosten van het project en de financiering, mede in relatie met het eigendom. Aan DSP-groep werd opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een exploitatiestudie, waarin de kosten en de financiering voor verschillende scenario's van het eigendom zullen worden onderzocht.

De probleemstelling van de exploitatiestudie luidt: wat zijn de exploitatiekosten van het gebouw bij verschillende scenario's voor het eigendom (gemeente dan wel private partij), en wat betekenen die exploitatiekosten voor de huurprijs die de toekomstige huurders moeten opbrengen?

Dit wordt doorgerekend voor verschillende waarden van de eenmalige bijdragen in de investering. Naast deze kwantitatieve probleemstelling is er ook een kwalitatieve probleemstelling: wat zijn voor- en nadelen en de risico's van de verschillende scenario's voor het eigendom?

Het onderzoek dat antwoord geeft op deze vragen is uitgevoerd in april en de eerste helft van mei 2003. In de tweede helft van mei 2003 is de uitkomst van de studie gepresenteerd aan de projectgroep en aan de stuurgroep.

Het commentaar dat deze overlegorganen op de studie hebben geleverd, is verwerkt in de voorliggende rapportage.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de aanpak van de studie toegelicht.
- In hoofdstuk 3 worden de verschillende scenario's toegelicht aan de hand van een aantal kenmerken, waaronder het eigendom van de grond en het gebouw.

- In hoofdstuk 4 worden de scenario's kwantitatief vergeleken: de kosten, de investeringen en de huuropbrengsten.
- In hoofdstuk 5 worden de scenario's kwalitatief vergeleken: er wordt een overzicht gegeven van de voor- en nadelen, alsmede van de risico's bij de verschillende scenario's.
- In hoofdstuk 6 wordt de slotsom getrokken uit de kwantitatieve en de kwalitatieve vergelijking.

Deze rapportage wordt in de maand juni 2003 in de projectgroep en in de stuurgroep besproken, waarna de rapportage definitief kan worden gemaakt.

2 Aanpak van de studie

2.1 Stappenplan

Bij de uitvoering van de exploitatiestudie is met het volgende stappenplan gewerkt.

- *Definiëren van de verschillende scenario's.* Allereerst is een algemeen scenario opgesteld, waarin de kosten zichtbaar gemaakt worden, en de huurprijs berekend wordt zonder rekening te houden met bijdragen in de investering. Vervolgens zijn drie scenario's gedefinieerd, waarbij steeds is beschreven: welke partijen zijn betrokken, wie is eigenaar van de grond, wie is eigenaar van het gebouw, wie is opdrachtgever van de nieuwbouw, hoe lopen de geldstromen.
- *Gegevens exploitatie huidige panden verzamelen.* Om inzicht te krijgen in de mogelijke huuropbrengsten die de toekomstige exploitanten van het Omnizorgcentrum kunnen leveren, is gekeken naar de huidige huuropbrengsten en de kosten die daarmee worden gedekt. Om deze gegevens boven water te krijgen, is een selectie gemaakt van potentiële respondenten, die deze gegevens zouden kunnen leveren en er een toelichting op zouden kunnen geven.
- *Gegevens exploitatie voorbeeldpanden van elders verzamelen.* Als voorbeelden zijn onder meer gebruikt:
 - Werkgebouw Het Veem, bedrijfsverzamelgebouw te Amsterdam (\pm 75 bedrijven);
 - Hotel Bosch, woon-werkpand te Arnhem, voorbeeld waar een bijzondere eigendomsvorm is toegepast;
 - Nirwana, projectontwikkeling nieuwbouw voor jongeren activiteiten te Dronten.Om verschillende scenario's voor het eigendom van de grond, het gebouw en voor het opdrachtgeverschap voor

het gebouw te kunnen definiëren, is gekeken naar oplossingen die voor dit soort vraagstukken elders in Nederland zijn gevonden, bijvoorbeeld het in vruchtgebruik geven van het pand aan een derde partij. Met behulp van die informatie kon ook een scherper beeld van de voor- en nadelen en de risico's van de scenario's worden verkregen, en konden deze gegevens beter worden onderbouwd. Deze gegevens zijn vooral van belang in het scenario waarin het eigendom van het pand in vruchtgebruik wordt gegeven aan een derde partij.

- *Exploitatiemodel ontwikkelen.* Een rekenmodel is ontwikkeld voor de berekening van huurlasten vanuit de stichtingskosten en de overige eigenaarlasten, toegespitst op de situatie die geldt voor het Omnizorgcentrum. Daartoe zijn variabelen ingevoerd en formules waarin deze variabelen het resultaat bepalen.
- *Gegevens invullen in het model voor de verschillende scenario's.* De beschikbare gegevens over de stichtingskosten en de eenmalige bijdrage van partijen in de dekking daarvan, bijkomende kosten, overige eigenaarlasten, al die gegevens zijn in het rekenmodel ingevoerd, zodat de maandelijkse huurlasten berekend kunnen worden. Omdat de verschillende scenario's gebaseerd zijn op hetzelfde model, kunnen de resultaten direct met elkaar worden vergeleken.
- *Resultaten vergelijken.* In deze stap worden de huurlasten die uit de verschillende scenario's rollen met elkaar vergeleken en vergeleken met de huidige huuropbrengsten.
- *Kwalitatieve variabelen vergelijken.* In deze stap gaat het niet meer om de kosten en opbrengsten maar om het vergelijken van kwalitatieve verschillen tussen de scenario's, waaronder de risicospreiding.
- *Voorlopige conclusies trekken.* Door de scenario's te vergelijken, zowel op de cijfertjes als op de kwalitatieve verschillen (zoals de risicospreiding) kan een (voorlopige) conclusie

getrokken worden. Een definitieve conclusie trekken kan pas wanneer alle betrokken partijen naar de exploitatiestudie gekeken hebben en de resultaten ervan onderschrijven.

In de loop van de verdere planvoorbereiding kunnen die conclusies eventueel gaan verschuiven, wanneer bepaalde aannames moeten worden bijgesteld en de verschillen tussen scenario's anders blijken te gaan uitpakken. De kans dat een dergelijke verschuiving optreedt is niet denkbeeldig, omdat niet alle aannames waarop het model gebaseerd is, even hard zijn.

In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de hardheid van de aannames.

2.2 Hardheid van het cijfermateriaal

De cijfers in de exploitatiestudie lenen zich ervoor om scenario's onderling te vergelijken maar meer ook niet. Er moet geen absolute waarde toegekend worden aan de gepresenteerde cijfers. Omdat de aannames bij alle scenario's constant gehouden zijn, is de kans groot dat de verschillen tussen de scenario's in stand blijven, ook als een aanname moet worden bijgesteld. Er is echter ook een kans dat een verschuiving in een aanname slechts op een van de scenario's doorwerkt en dan verschuift ook de conclusie van de vergelijking tussen de scenario's waarschijnlijk.

Onzekerheden in de hardheid van aannames zitten onder meer in de volgende variabelen.

- *Stichtingskosten.* Zowel de grondkosten als de bouwkosten zijn op dit moment gebaseerd op ramingen. Die ramingen zijn gemaakt op basis van thans beschikbare informatie. De raming van de grondkosten geeft een goed beeld van de kosten van aankoop, sloop en bouwrijp maken. Nog niet bekend is echter wat de onthuring van de aan te kopen panden gaat kosten. Wellicht zal daardoor nog bijstelling van de grondkosten noodzakelijk zijn. De bouwkosten zijn geraamd op basis van algeme-

ne aannames over het vloeroppervlak en het geveloppervlak, ontleend aan het inpassingplan. De werkelijke bouwkosten weet je feitelijk pas wanneer de aannemers hun offertes hebben geleverd.

Doch ook al eerder, aan het eind van de voorlopig ontwerpfase is het mogelijk een meer precies beeld te geven van de bouwkosten.

- *Bijdrage van partijen in de stichtingskosten.* De bijdragen van verschillende partijen in de stichtingskosten zijn van grote invloed op de resulterende huurlasten. De bijdrage van de gemeente is nog onzeker en afhankelijk van besluitvorming door het gemeentebestuur. De bijdrage van private partijen (in die scenario's waarbij een private partij betrokken is) is afhankelijk van het resultaat van onderhandelingen tussen de gemeente en de private partij.
- *Huidige huuropbrengsten.* De scenariovergelijkingen laten een saldo zien tussen de resulterende huurlasten en de huidige huuropbrengst. Deze huidige huuropbrengst is berekend op basis van gegevens, die zijn ontleend aan een rekenmodel dat de drie toekomstige huurders hebben gehanteerd bij het opstellen van hun gezamenlijke bedrijfsplan. Het bedrag dat in dit rekenmodel voor de huur is opgenomen, is niet gelijk aan het bedrag dat partijen in werkelijkheid met elkaar verrekenen. Nog niet bekend is of partijen in werkelijkheid bereid en in staat zijn het huurbedrag zoals dat is opgevoerd in het rekenmodel, in de vorm van harde euro's maandelijks op tafel te leggen.

Tot zover het overzicht van de belangrijkste onzekerheden in de aannames die ten grondslag hebben gelegen aan het rekenmodel. De verwachting is dat er in de loop van 2003 meer zekerheid komt over deze aannames. Zodra er meer zekerheid is over een of meer van de aannames, kunnen de eventuele nieuwe waarden ingevoerd worden in het model om te bezien of de scenariovergelijking nog steeds dezelfde conclusie oplevert. En wanneer tenslotte alle aannames hard zijn geworden, kan aan de cijfers ook absolute waarde worden toegekend.

Dan betekent een positief saldo in een bepaald scenario daadwerkelijk een positief saldo, en een negatief saldo daadwerkelijk een negatief saldo.

In het geval van een positief saldo kan de huurprijs omlaag of kan worden volstaan met een geringere bijdrage in de investering. In het geval van een negatief saldo zal de huurprijs verder omhoog moeten of zal er een grotere bijdrage in de investering moeten komen van de partijen.

3 De scenario's

In dit hoofdstuk worden drie scenario's beschreven voorafgegaan door een algemeen scenario. Het algemene scenario vormt de basis voor de opbouw van de drie scenario's die ontwikkeld zijn. Van de investeringskosten zijn de kosten van de initiatieffase, de grondkosten en de bouwkosten in alle scenario's constant. Hetzelfde geldt voor de vaste eigenaarlasten. Deze constanten worden direct in de scenario's opgenomen. Alleen de bijkomende projectkosten, zoals overdrachtskosten e.d. kunnen per scenario variëren en worden derhalve per scenario specifiek vermeld. Uiteindelijk zijn er ook weer varianten en/of mengvormen van de verschillende scenario's mogelijk. Dit zal in de loop van de tijd duidelijk worden. Hoofdzaak is nu om een heldere vergelijking mogelijk te maken. Daarom is gekozen voor drie scenario's uitgaande van duidelijk te onderscheiden uitgangspunten.

Algemeen gelden voor alle scenario's de volgende uitgangspunten:

- initiatieffase door gemeente Apeldoorn (SAM);
- aankoop grond, sloopwerkzaamheden en bouwrijp maken door gemeente Apeldoorn (GEP);
- interne overdracht van de bouwrijpe grond van GEP aan SAM zonder overdrachtskosten.

Bij de lastenberekening is ervan uitgegaan dat er een bijdrage zal komen van de gemeente van € 4.000.000,-. Dit is gebaseerd op een bedrag dat eerder voor dit project geormerkt was (BROA bijdrage) aangevuld met andere bijdragen. Dit betreft bijdragen van Rijk en provincie, waarvan de omvang niet exact bekend is, en die door deze onzekerheid bescheiden ingeschat zijn. Naast deze overheidsbijdragen is een bijdrage toegezegd door Stichting Vermogensbeheer Hoogeland. Deze stichting is thans eigenaar van

het straks leegkomende pand Stationsstraat 124 (slaaphuis) en wil in het nieuwe project participeren door een bijdrage. In deze studie is aangenomen dat dit een eenmalige bijdrage zal zijn. De bijdrage is wel expliciet aangegeven in de diagrammen die ter verduidelijking van de scenario's dienen, maar niet in de exploitatieberekeningen. Omdat de bijdrage onafhankelijk is van het gekozen scenario, is de bijdrage niet van invloed op de uiteindelijke kwantitatieve vergelijking tussen de scenario's.

Bij de lastenberekening is er verder van uitgegaan dat er nog geen bedrag opgevoerd kan worden als bijdrage van RIBW-Oost Veluwe; noch in de vorm van een bijdrage in de investeringskosten, noch in de vorm van huuropbrengsten. In de huidige situatie levert RIBW-Oost Veluwe een bijdrage in de huuropbrengst aan Arcuris. Deze maakt echter deel uit van een totale jaarlijkse bijdrage aan Arcuris en is derhalve niet kwantificeerbaar als huuropbrengst. Het aandeel van RIBW-Oost Veluwe zal in de nieuwe situatie aanzienlijk verschillen van de huidige situatie. Omdat ook dit verschil nog niet kwantificeerbaar is, is voor de mogelijke inbreng van RIBW-Oost Veluwe geen bedrag opgevoerd. Wel staat het als pro memorie vermeld.

Scenario 1.

Uitgangspunt is dat een private partij, in dit kader wordt Ons Huis genoemd, eigenaar/beheerder wordt van grond en opstal. Daartoe wordt de bouwrijpe grond door Ons Huis aangekocht van de gemeente. Ons Huis wordt opdrachtgever voor de nieuwbouw. Dit bespaart de overdrachtskosten van de opstal en schept tevens duidelijkheid ten aanzien van het opdrachtgeverschap.

In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat Ons Huis een inbreng uit eigen middelen (onrendabele top) zal leveren in Omnizorg zonder dat dit ten laste gebracht wordt van de exploitatie. Uiteraard levert dit een positieve bijdrage aan de uiteindelijke in de huur door te berekenen financieringslasten.

Onderstaand volgt een diagram dat het scenario verduidelijkt, gevolgd door de exploitatieberekening die behoort tot dit scenario.

SCENARIO 1

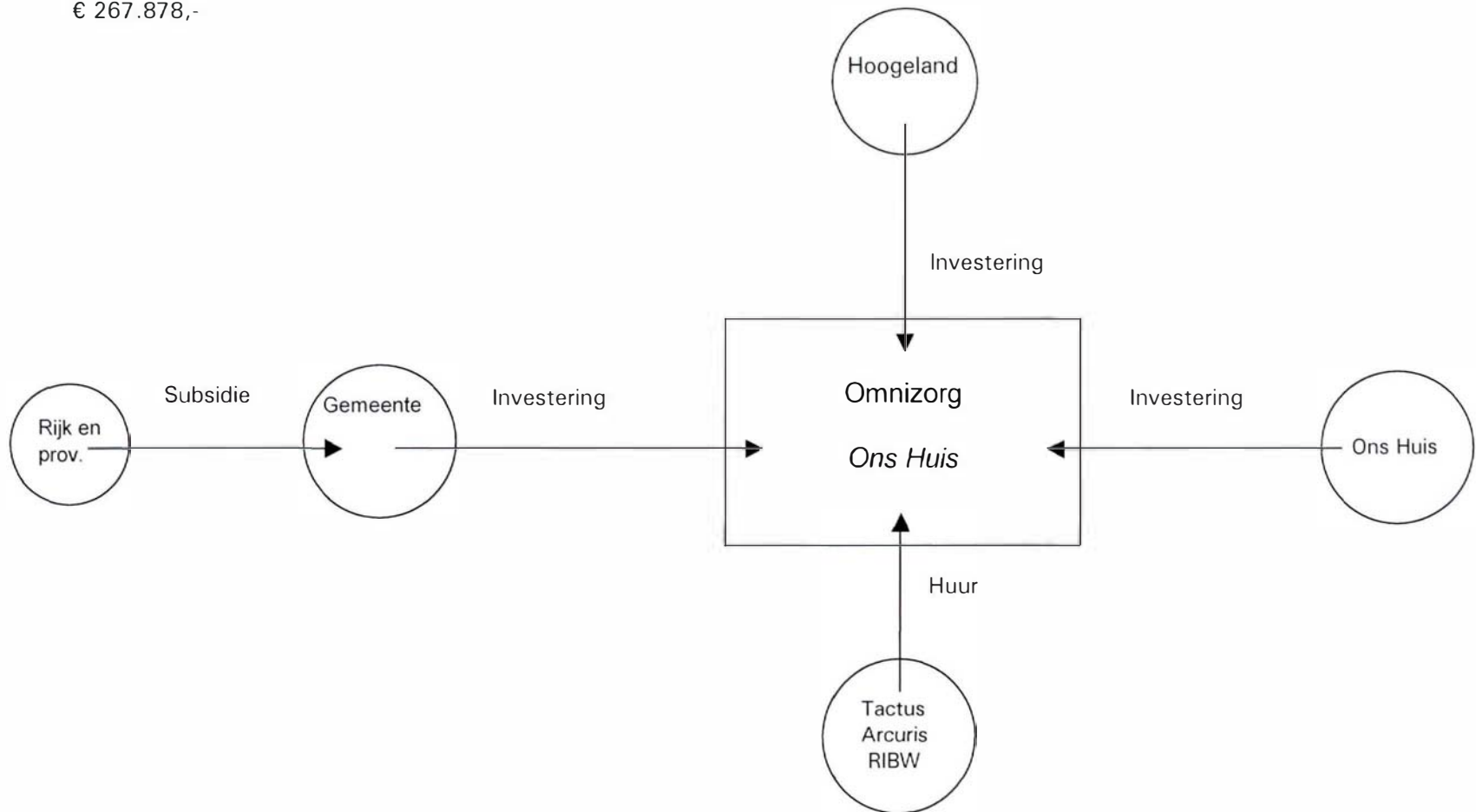
Ons Huis eigenaar/beheerder

Gezamenlijke inbreng

€ 6.000.000,-

Resulterende huuropbrengst

€ 267.878,-



VOORLOPIGE OPZET EXPLOITATIE OMNIZORG

scenario 1

19-5-2003

Uitgangspunten:

initiatiefase door gemeente Apeldoorn (SAM)

aankoop grond, sloopwerkzaamheden en bouwrijp maken door gemeente Apeldoorn (GEP)

overdracht grond (bouwrijp) intern

opdracht voor nieuwbouw door Ons Huis

Ons Huis eigenaar/beheerder grond + opstal

FASERING EN KOSTEN	uitvoering	kosten	opmerking
Initiatiefase	SAM	p.m.	door Gemeente Apeldoorn
Fase 1	uitvoering		
<i>aankoop (incl. kosten)</i>	GEP		
Stationsstraat 32,34 a/b			particulier
Korte Kanaalstraat 14,16 en 18			particulier
publieke grond (wegen)			Gemeente
<i>slopen</i>	GEP		
<i>kadastrale mutatie</i>	GEP		
<i>bouwrijp maken</i>	GEP		
<i>overdracht bouwrijp perceel</i>	GEP/SAM		voor aanvang bouw
Fase 2			
aankoop grond	Ons Huis	1.593.543	
nieuwbouw pand	Ons Huis	<u>6.925.608</u>	in opdracht van Ons Huis
		8.519.152	
totale bijkomende projectkosten	Ons Huis	<u>274.520</u>	
TOTALE STICHTINGSKOSTEN		€ 8.793.672	

LASTENBEREKENING		opmerking
investering:		
totale stichtingskosten	8.793.672	
inbreng SAM (Gemeente)	4.000.000-	beschikbaar budget + bijdr. prov. en rijk
bijdrage Ons Huis / Hoogeland	2.000.000-	eigen inbreng
inbreng RIBW	<u>p.m.</u>	investeringskosten en/of huuropbrengsten
te financieren	€ 2.793.672	
financiering		
hypotheek/lening	€ 2.793.672	
financieringslasten	€ 174.103	p/j
aflossing/rente (annuitair)		rente 5,5 %; looptijd 40 jr.
vaste eigenaarslasten	€ <u>93.775</u>	p/j
TOTALE LASTEN	€ 267.877	p/j
door te berekenen in de huur	€ 22.323	p/m

VOORLOPIGE OPZET EXPLOITATIE OMNIZORG
scenario 1
19-5-2003

A	INVESTERING	kosten	b.t.w.	subtotaal	totaal	opmerking
I	initiatiefase	-	-			voor rekening Gemeente
	grondkosten (aankoop,sloop)	1.339.112	254.431	1.593.543		
	overdrachtskosten grond	-	-		0	interne overdracht van GEP naar SAM
II	totale kosten grond	1.339.112	254.431	1.593.543	€ 1.593.543	
	infrastructurele voorzieningen	76.870	14.605	91.475		
	bouwnijp maken	53.500	10.165	63.665		
	bouwkosten	4.452.078	845.895	5.297.973		
	bijkomende kosten	99.271	1.861	101.132		
	inventariskosten	189.000	35.910	224.910		
	directiekosten	687.410	130.608	818.018		
	rentekosten	111.162	-	111.162		
	startkosten	4.500	855	5.355		
	onvoorzien	178.083	33.836	211.919		
III	totale kosten gebouw	5.851.874	1.073.734	6.925.608	€ 6.925.608	
	renteverlies grond	80347	0	80347		
	overdrachtskosten grond 10 %	133.911	25.443	159.354		
	inschrijving gebouw 0,5 %	29.259	5.559	34.819		
IV	totale bijkomende projectkosten	243.518	31.002	274.520	€ 274.520	
	totale stichtingskosten				€ 8.793.672	

B VASTE EIGENAARSLASTEN

onderhoudsreservering	55.229	1 % van de herbouwwaarde (incl. inventariskosten)
lopend onderhoud incl. onderhoudscontracten	15.000	
administratie	2.000	
verzekering	11.046	0,2 % van de herbouwwaarde (incl. inventariskosten)
OZBE	9.000	
RIOE	1.000	
Waterschap	<u>500</u>	
	93.775	
totale overige lasten		€ 93.775 p/j

Scenario 2.

Uitgangspunt is dat de gemeente Apeldoorn zelf opdrachtgever wordt van de nieuwbouw en vervolgens eigenaar/beheerder is van grond en opstal.

Dit levert een besparing op in de bijkomende projectkosten omdat de overdrachtskosten vervallen. Het scheidt duidelijkheid ten opzichte van het opdrachtgeverschap. Het kan een nadeel zijn dat de gemeente verplicht zal zijn om de nieuwbouw Europees aan te besteden. Het is thans nog niet te zeggen of dit een positieve dan wel negatieve invloed zal hebben op de prijsvorming.

Omdat Ons Huis in deze optie geen enkele rol speelt vervalt hiermee de mogelijkheid dat Ons Huis uit eigen middelen een inbreng levert ten behoeve van de investeringskosten. De totale inbreng zal dan per saldo minder zijn dan in scenario 1, tenzij de andere partijen nog dieper in de geldbuidel tasten.

Onderstaand volgt een diagram dat het scenario verduidelijkt, gevolgd door de exploitatieberekening die behoort tot dit scenario.

SCENARIO 2

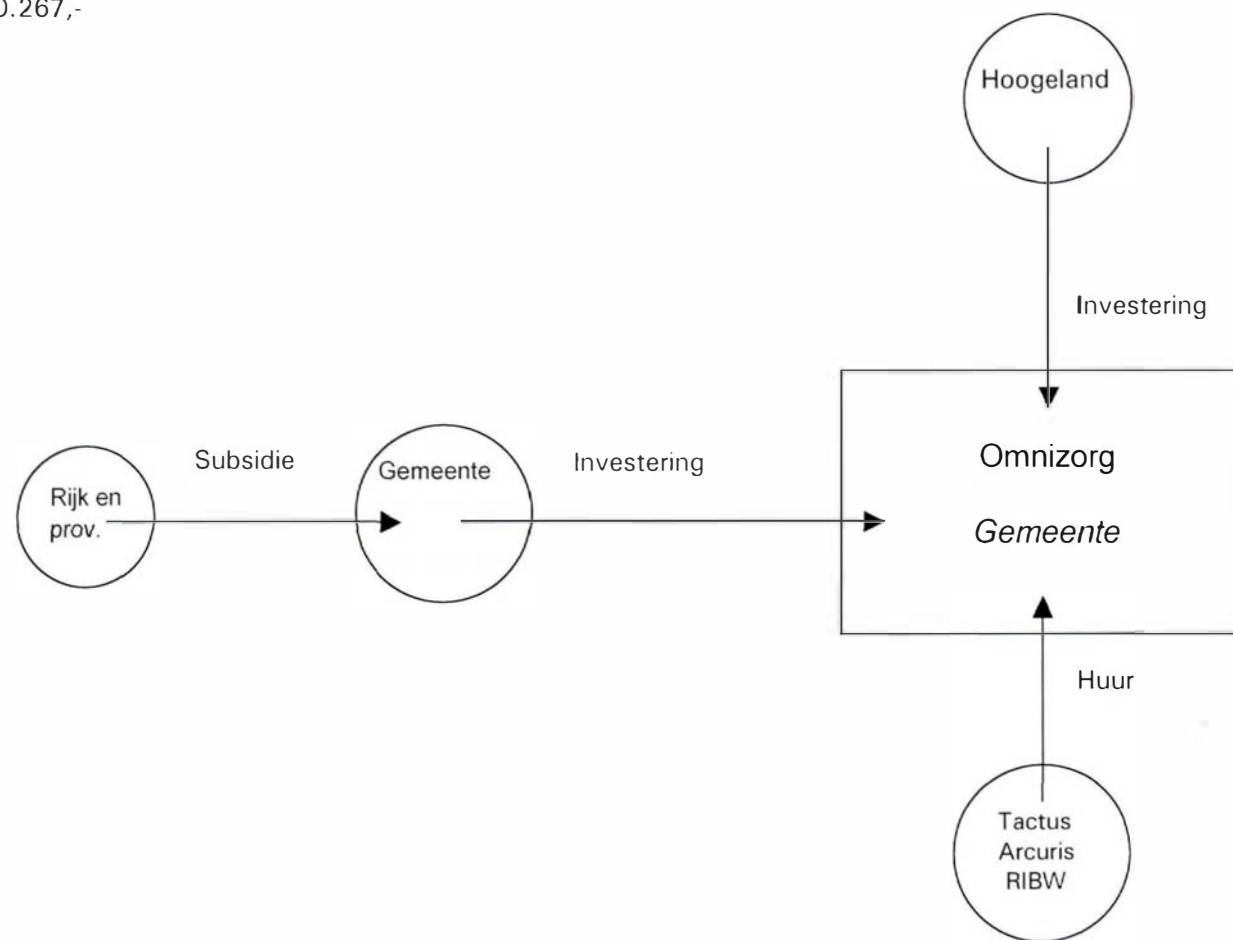
Gemeente eigenaar/beheerder

Gezamenlijke inbreng

€ 5.000.000,-

Resulterende huuropbrengst

€ 320.267,-



VOORLOPIGE OPZET EXPLOITATIE OMNIZORG

scenario 2

19-5-2003

Uitgangspunten:

initiatiefase door gemeente Apeldoorn (SAM)

aankoop grond, sloopwerkzaamheden en bouwrijp maken door gemeente Apeldoorn (GEP)

overdracht grond (bouwrijp) intern

opdracht voor nieuwbouw door Gemeente Apeldoorn

Gemeente Apeldoorn eigenaar/beheerder grond + opstal

FASERING EN KOSTEN	uitvoering	kosten	opmerking	LASTENBEREKENING	opmerking
A Initiatiefase	SAM	p.m.	door Gemeente Apeldoorn	investering:	
				totale stichtingskosten	8.634.317
B Fase 1	uitvoering			inbreng SAM / Hoogeland	5.000.000- beschikbaar budget + eigen inbreng
<i>aankoop (incl. kosten)</i>	GEP			bijdrage Ons Huis	- n.v.t.
Stationsstraat 32,34 a/b			particulier	inbreng RIBW	p.m. investeringskosten en/of huuropbrengsten
Korte Kanaalstraat 14,16 en 18			particulier	te financieren	€ 3.634.317
publieke grond (wegen)			Gemeente		
<i>slopen</i>	GEP			financiering	
<i>kadastrale mutatie</i>	GEP			hypotheek/lening	€ 3.634.317
<i>bouwrijp maken</i>	GEP				
<i>overdracht bouwrijp perceel</i>	GEP/SAM		voor aanvang bouw		
C Fase 2				financieringslasten	€ 226.492 p/j
aankoop grond	SAM	1.593.543		aflossing/rente (annuitair)	rente 5,5 %; looptijd 40 jr.
nieuwbouw pand	SAM	<u>6.925.608</u>			
		8.519.152		vaste eigenaarslasten	€ <u>93.775</u> p/j
totale bijkomende projectkosten	SAM	<u>115.166</u>			
TOTALE STICHTINGSKOSTEN		€ 8.634.317		TOTALE LASTEN	€ 320.267 p/j
				door te berekenen in de huur	€ 26.689 p/m

VOORLOPIGE OPZET EXPLOITATIE OMNIZORG
scenario 2
19-5-2003

A INVESTERING

	kosten	b.t.w.	subtotaal	totaal	opmerking
I initiatiefase	-	-			
grondkosten (aankoop,sloop)	1.339.112	254.431	1.593.543		
overdrachtskosten grond	-	-	0		interne overdracht van GEP naar SAM
II totale kosten grond	1.339.112	254.431	1.593.543	€ 1.593.543	
infrastructurele voorzieningen	76.870	14.605	91.475		
bouwrijp maken	53.500	10.165	63.665		
bouwkosten	4.452.078	845.895	5.297.973		
bijkomende kosten	99.271	1.861	101.132		
inventariskosten	189.000	35.910	224.910		
directiekosten	687.410	130.608	818.018		
rentekosten	111.162	■	111.162		
startkosten	4.500	855	5.355		
onvoorzien	178.083	33.836	211.919		
III totale kosten gebouw	5.851.874	1.073.734	6.925.608	6.925.608	
renteverslies grond	80347	0	80347		
overdrachtskosten grond 10 %	-	-	-		
inschrijving gebouw 0,5 %	29.259	5.559	34.819		
IV totale bijkomende projectkosten	109.606	5.559	115.166	115.166	
totale stichtingskosten				€ 8.634.317	

B VASTE EIGENAARSLASTEN

onderhoudsreservering	55.229		1 % van de herbouwwaarde (incl. inventariskosten)
lopend onderhoud incl. onderhoudscontracten	15.000		
administratie	2.000		
verzekering	11.046		0,2 % van de herbouwwaarde (incl. inventariskosten)
OZBE	9.000		
RIOE	1.000		
Waterschap	500		
	<u>93.775</u>		
totale overige lasten		€ 93.775	p/j

Scenario 3.

Uitgangspunt is dat de gemeente Apeldoorn eigenaar wordt van grond en opstal en dat het vruchtgebruik, van het pand wordt overgedragen aan een private partij, in dit kader wordt Ons Huis genoemd. Daarbij wordt er ook vanuit gegaan dat de waarde van het vruchtgebruik 80 % bedraagt van de investeringskosten, zoals dit bijvoorbeeld gedaan is bij de herbestemming van het voormalig hotel Bosch te Arnhem. Ook dit scenario levert een besparing op in de bijkomende projectkosten. Tevens biedt het aan zowel de gemeente als aan Ons Huis de mogelijkheid om in het project te investeren omdat beiden een belanghebbende partij zijn. Het niveau van de investering die niet ten laste komt van de exploitatie kan in dit geval gelijk zijn aan dat van scenario 1. Omdat de mogelijkheid van vruchtgebruik wettelijk gebonden is aan een beperkte looptijd kan het nodig zijn om een clause op te nemen dat na beëindiging van de looptijd het vruchtgebruik kan worden voortgezet. Voor de toepassing van vruchtgebruik in deze specifieke situatie zal een en ander nog in detail moeten worden uitgezocht. Indien dit positief uitvalt levert dit scenario een zeer gunstige exploitatie op.

In het algemeen is ten aanzien van vruchtgebruik een aantal aspecten aan de orde dat hieronder puntsgewijs wordt samengevat.

Algemene toelichting op de vruchtgebruikconstructie

- er zijn twee partijen: de eigenaar en de exploitant (beheerder);
- de eigenaar draagt het vruchtgebruik van het pand over aan de exploitant (beheerder);
- het pand komt bij de eigenaar in de boeken als bezit; het biedt geen mogelijkheid tot onderpand voor de eigenaar (het pand is immers belast met het recht van vruchtgebruik);
- de waarde van het vruchtgebruik kan \pm 80 à 85 % van de investering bedragen (er bestaat een methodiek om deze waarde te berekenen);
- de waarde van het vruchtgebruik komt in de boeken bij de ex-

ploitant; het biedt de mogelijkheid tot onderpand t.b.v. financiering aankoop, doordat WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) het vruchtgebruik als borging accepteert, echter wel onder voorwaarde dat de eigenaar het vruchtgebruik terugkoopt als de vruchtgebruiker in gebreke blijft ten opzichte van de eigenaar.

- het staat zowel de eigenaar als de exploitant vrij om te investeren in het pand zonder dat dit ten laste komt van de exploitatie;
- de exploitant brengt de waarde van het vruchtgebruik ten laste van de exploitatie volgens de gebruikelijke annuïtaire afschrijvingsmethode;
- de waarde van het vruchtgebruik wordt afgeschreven over de - wettelijk vastgestelde - looptijd volgens de gebruikelijke annuïtaire afschrijvingsmethode.
- na afloop van het vruchtgebruik of bij in gebreke stelling is het pand geheel eigendom van de eigenaar;
- de exploitant kan bedingen dat (bij verhuurproblemen) de exploitatie nog op een andere wijze voortgezet kan worden, dus met een andere huurder;
- na afloop van de looptijd kan het vruchtgebruik verlengd worden.

Voor- en nadelen van de vruchtgebruikconstructie

Voordeel eigenaar:

- de eigenaar breidt zijn bezit uit, het komt dus in de boeken.

Nadelen eigenaar:

- bezit van het pand betekent geen onderpand voor financiering;
- de eigenaar kan in het pand investeren zonder dat dit ten laste komt van de exploitatie, daar staat waardevermeerdering van het pand tegenover.

Voordeel exploitant:

- lagere financieringslasten betekenen lagere exploitatiekosten

Nadeel exploitant:

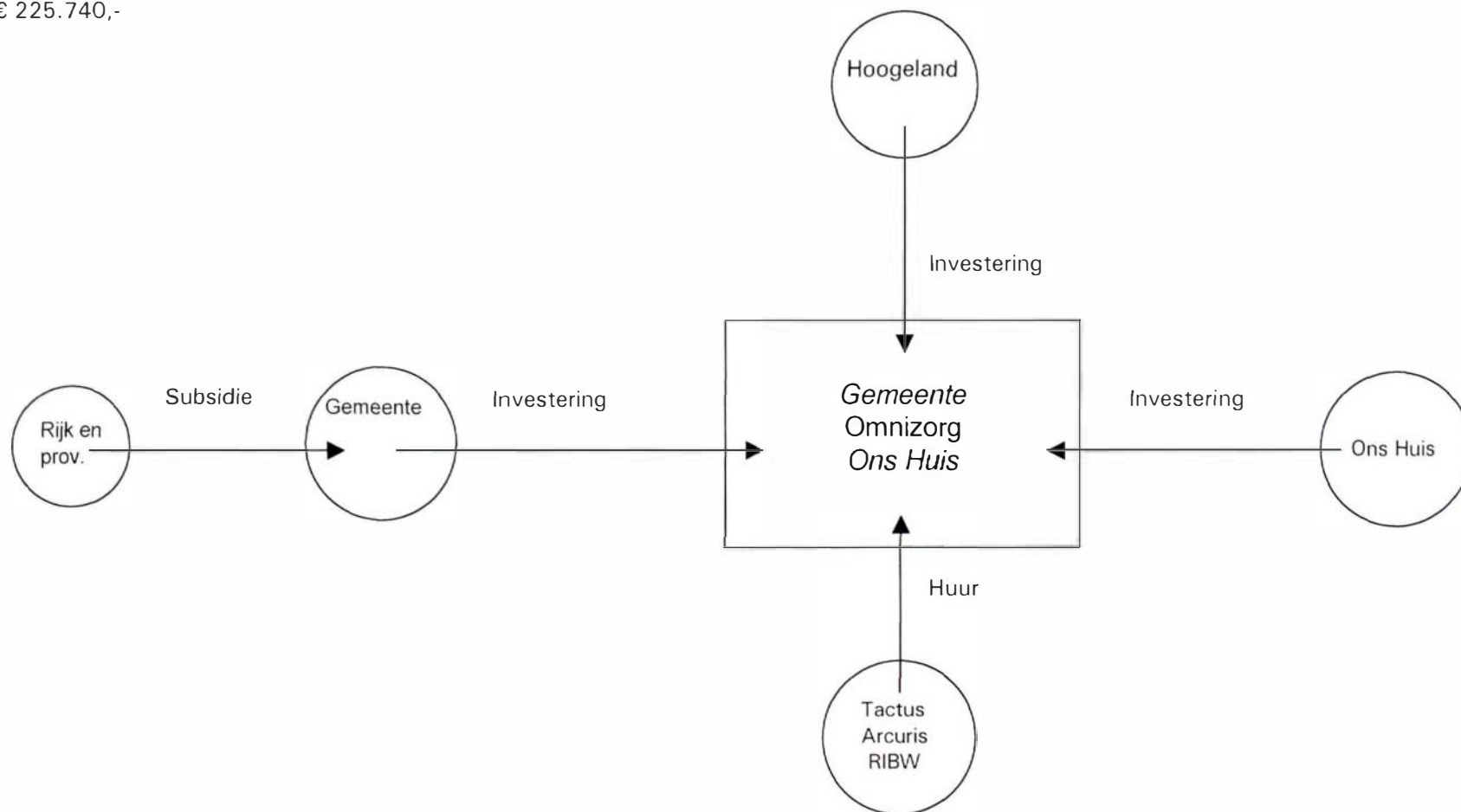
- het pand is geen eigendom (niet in de boeken, geen onderpand); daar staat tegenover dat de waarde van het vruchtgebruik wel in de boeken komt en als onderpand kan dienen.

Onderstaand volgt een diagram dat het scenario verduidelijkt, gevolgd door de exploitatieberekening die behoort tot dit scenario.

SCENARIO 3

Gemeente eigenaar
Ons Huis vruchtgebruik/exploitatie

Gezamenlijke inbreng
€ 6.000.000,-
Resulterende huuropbrengst
€ 225.740,-



VOORLOPIGE OPZET EXPLOITATIE OMNIZORG

scenario 3

19-5-2003

Uitgangspunten:

initiatiefase door gemeente Apeldoorn (SAM)
aankoop grond, sloopwerkzaamheden en bouwrijp maken door gemeente Apeldoorn (GEP)
overdracht grond (bouwrijp) intern
door Gemeente Apeldoorn blijft eigenaar grond + opstal
Ons Huis krijgt pand in vruchtgebruik

FASERING EN KOSTEN	uitvoering	kosten	opmerking	LASTENBEREKENING	opmerking	
A Initiatiefase	SAM	p.m.	door Gemeente Apeldoorn	investering:		
				totale stichtingskosten	8.646.917	
B Fase 1	uitvoering			inbreng SAM/Gemeente	4.000.000-	beschikbaar budget + bijdr. prov. en rijk
<i>aankoop (incl. kosten)</i>	GEP			bijdrage Ons Huis / Hoogeland	2.000.000-	eigen inbreng
Stationsstraat 32,34 a/b			particulier			
Korte Kanaalstraat 14,16 en 18			particulier	inbreng RIBW	p.m.	investeringskosten en/of huuropbrengsten
publieke grond (wegen)			Gemeente		2.646.917	
<i>slopen</i>	GEP			in vruchtgebruik tegen 80 %	€ 2.117.533	
<i>kadastrale mutatie</i>	GEP					
<i>bouwrijp maken</i>	GEP			financiering		
<i>overdracht bouwrijp perceel</i>	GEP/SAM		voor aanvang bouw	hypotheek/lening	€ 2.117.533	
C Fase 2				financieringslasten	€ 131.965	p/j
aankoop grond	SAM	1.593.543		aflossing/rente (annuitair)		rente 5,5 %; looptijd 40 jr.
nieuwbouw pand	SAM/Ons Huis	6.925.608	i.o.v. SAM			
		8.519.152		vaste eigenaarslasten	€ 93.775	p/j
totale bijkomende projectkosten	SAM/Ons Huis	127.765				
TOTALE STICHTINGSKOSTEN		€ 8.646.917		TOTALE LASTEN	€ 225.740	p/j
				door te berekenen in de huur	€ 18.812	p/m

VOORLOPIGE OPZET EXPLOITATIE OMNIZORG
scenario 3
19-5-2003

A INVESTERING

	kosten	b.t.w.	subtotaal	totaal	opmerking
I initiatiefase	-	-			
grondkosten (aankoop,sloop)	1.339.112	254.431	1.593.543		
overdrachtskosten grond	-	-	0		interne overdracht van GEP naar SAM
II totale kosten grond	1.339.112	254.431	1.593.543	€ 1.593.543	
infrastructurale voorzieningen	76.870	14.605	91.475		
bouwrijp maken	53.500	10.165	63.665		
bouwkosten	4.452.078	845.895	5.297.973		
bijkomende kosten	99.271	1.861	101.132		
inventariskosten	189.000	35.910	224.910		
directiekosten	687.410	130.608	818.018		
rentekosten	111.162	-	111.162		
startkosten	4.500	855	5.355		
onvoorzien	178.083	33.836	211.919		
III totale kosten gebouw	5.851.874	1.073.734	6.925.608	6.925.608	
renteoverlies grond	80347	0	80347		
overdrachtskosten grond 10 %	-	-	-		
inschrijving gebouw 0,5 %	29.259	5.559	34.819		
notariskosten vastleggen vruchtgebruik	10.588	2.012	12.599		
IV totale bijkomende projectkosten	120.194	7.571	127.765	127.765	
totale stichtingskosten				€ 8.646.917	

B VASTE EIGENAARSLASTEN

onderhoudsreservering	55.229	1 % van de herbouwwaarde (incl. inventariskosten)
lopend onderhoud incl. onderhoudscontracten	15.000	
administratie	2.000	
verzekering	11.046	0,2 % van de herbouwwaarde (incl. inventariskosten)
OZBE	9.000	
RIOE	1.000	
Waterschap	<u>500</u>	
	93.775	
totale overige lasten		€ 93.775 p/j

4 Vergelijking tussen de scenario's: kwantitatief

Om een kwantitatieve vergelijking mogelijk te maken tussen de drie ontwikkelde scenario's is een inventarisatie gemaakt van de kale huur en de bijkomende vaste eigenaarlasten in de huidige situatie. Deze inventarisatie is gebaseerd op gegevens die voortkomen uit een rekenmodel dat de toekomstige huurders eerder hebben opgesteld (zie ook paragraaf 2.2).

KWANTITATIEVE VERGELIJKING SCENARIO'S EN HUIDIGE SITUATIE

scenario's	investering	inbreng	tot.lasten p/j	huidige situatie	verschil pP/j	resultaat
scenario algemeen pure kostenberekening	9.455.226	-	683.028	297.419	385.609 -/-	negatief
scenario 1 Ons Huis eigenaar/beheerder	8.793.672	6.000.000	267.877	297.419	29.541	positief (+)
scenario 2 Gemeente eigenaar/beheerder	8.634.317	5.000.000	320.267	297.419	22.848 -/-	negatief
scenario 3 Gemeente eigenaar/ Ons huis vruchtgebruik	8.646.917	6.000.000 vruchtgebruik tegen 80 %	225.740	297.419	71.679	positief (++)

De vergelijking laat het volgende zien:

- het algemene scenario laat zien dat zonder inbreng in de investeringskosten het verschil met de huidige situatie dermate groot is dat dit als onhaalbaar mag worden beschouwd.

Omdat de gegevens niet volledig waren is door middel van vergelijkingen en relatieve doorberekening een raming gemaakt van de huidige huuropbrengsten. Ook hierbij is de inbreng van RIBW niet doorberekend om een zuivere vergelijking tussen de drie ontwikkelde scenario's mogelijk te maken.

Hieronder volgt een schema met een samenvatting van de investeringsbedragen, de inbreng en de daaruit voortvloeiende huurlasten van de verschillende scenario's. Naast de huurlasten van de nieuwe situatie staan de huurlasten van de huidige situatie zodat een kwantitatieve vergelijking mogelijk is.

- scenario 1 laat zien dat een gezamenlijke inbreng van de gemeente en een private partij, waarbij de private partij eigenaar/beheerder wordt van grond en opstal, een gunstig resultaat geeft.

- scenario 2 laat zien dat indien de gemeente het project geheel onder zich houdt, dus zowel eigenaar als beheerder wordt, zonder inbreng van een private partij, het resultaat negatief is ten opzichte van de huidige situatie.
- scenario 3, waarbij de gemeente eigenaar is van grond en opstal en de private partij het vruchtgebruik van het pand heeft, laat eveneens een positief resultaat zien.

5 Vergelijking tussen de scenario's: kwalitatief

In de kwalitatieve vergelijking zijn de volgende variabelen per scenario beoordeeld:

- *Risicospreiding.* Een van de belangrijkste aspecten van een scenario naast de kosten (zie vorige hoofdstuk) zijn de risico's die partijen lopen, en meer specifiek: de mate waarin risico's tussen partijen verdeeld worden. Risico's zijn bijvoorbeeld overschrijding van het stichtingskostenbudget, leegstand, wanbetaling, en overschrijding van de begrote onderhoudskosten.
- *Rompslomp in de contractuele sfeer.* Wanneer meer dan één partij bij de ontwikkeling en het eigendom van grond en gebouw betrokken is, zal er een contract moeten komen tussen deze partijen. Dit contract regelt onder meer de overdracht van grond dan wel gebouw, verdeling van kosten en opbrengsten, rechten en plichten inzake oplevering en beheer, rechten en plichten na afloop van het contract, en de rechten en plichten van partijen wanneer zich tussentijds in de situatie belangrijke wijzigingen voordoen. Naarmate er meer partijen bij deze afspraken betrokken zijn en naarmate de afspraken complexer zijn, neemt de contractuele rompslomp grotere proporties aan. De rompslomp die partijen aankunnen heeft ergens een grens. Bij keuze van een te complexe samenwerkingsconstructie zal het bijbehorende contract navenant complex zijn en kan de rompslomp een van de partijen te veel worden, hetgeen er zelfs in kan resulteren dat deze partij besluit zich uit het project terug te trekken. Het aspect 'contractuele rompslomp' is dus zeker geen onbelangrijk aspect in het rijtje.
- *Rompslomp van de aanbesteding.* Wanneer de overheid de opdrachtgever is zal volgens de Europese richtlijn hoogstwaarschijnlijk aanbesteding op Europees niveau noodzakelijk zijn, en is de aanbestedende overheid gebonden aan de procedures van deze Europese richtlijn. In de praktijk blijkt Europese aanbesteding veel rompslomp met zich mee te brengen. Ook hier is er weer het risico, dat partijen of één partij als het ware omkomt in het papierwerk en de complexiteit van de materie. Wanneer een private partij het project aanbesteedt, hoeft deze niet per definitie volgens de Europese richtlijn te werken. Hij kan traditioneel aanbesteden volgens de UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden) of kiezen voor een aanbesteding volgens UAV-GC (geïntegreerde contractvorming). Deze laatste mogelijkheid laat onder meer toe om in bouwteamverband met een aannemer te werken, hetgeen in de meeste gevallen tijdwinst en soms ook kostenreductie oplevert. Mocht de aanbestedende partij er toch voor kiezen Europees aan te besteden, dan staat hij daarin vrij. In een bepaalde marktsituatie kan dit een verkieslijke werkwijze zijn, omdat er met een Europese aanbesteding kans is dat er een lagere prijs uit de bus komt dan met aanbesteding volgens de UAV.

- *Mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van het pand op de langere termijn.* Na verloop van enkele tientallen jaren kan zich een situatie voordoen, waarin het wenselijk is met het pand iets geheel anders te gaan doen dan de oorspronkelijke bestemming. In een scenario met alleen de overheid zijn de mogelijkheden geringer dan in scenario's waarbij ook een private partij betrokken is. Wanneer bijvoorbeeld het pand geen zorgbestemming of andere overheidsgerelateerde bestemming meer kan krijgen, is de overheid genoodzaakt om

een private partij op de markt te zoeken die het pand wil kopen en herontwikkelen. Is er vanaf het begin reeds een private partij in het spel, dan zijn de mogelijkheden ruimer: deze private partij zou met het pand verder aan de slag kunnen, ook wanneer de bestemmingen op het gebied van wonen of commercie liggen.

In onderstaande matrix zijn de vier kwalitatieve aspecten per scenario beoordeeld.

Tabel Kwalitatieve vergelijking scenario's

	Private partij eigenaar grond en gebouw	Gemeente eigenaar grond en gebouw	Gemeente eigenaar grond, private partij gebouw heeft in vruchtgebruik
Risicospreiding	Gunstig	Ongunstig	Gunstig
Rompslomp contractueel	Minder gunstig	Gunstig	Minder gunstig tot ongunstig
Rompslomp (Europese) aanbesteding	Gunstig	Minder gunstig tot ongunstig	Gunstig
Mogelijkheden lange termijn	Gunstig	Minder gunstig	Gunstig

Toelichting bij de beoordelingen

- *Risicospreiding.* In de scenario's met een private partij is de spreiding als gunstig beoordeeld, immers de risico's kunnen verdeeld worden over de publieke partij (gemeente) en de private partij (woningcorporatie). Partijen kunnen bijvoorbeeld afspreken dat overschrijding in de sfeer van grondkosten voor rekening van de gemeente is, en dat overschrijding in de sfeer van bouwkosten voor rekening van de private partij is. In het scenario waarin alleen de gemeente in het spel is, moet de gemeente ook alle risico's nemen.
- *Rompslomp contractueel.* In de scenario's met een private partij in het spel, is dit aspect als minder gunstig beoordeeld, waarbij in het scenario waarin met een vruchtgebruikconstructie wordt gewerkt, geneigd wordt naar de

kwalificatie 'ongunstig'. De vruchtgebruik-constructie is complexer dan een eenvoudige overdracht van grond en gebouw, waardoor er met dit scenario ook meer contractuele rompslomp gemoeid is.

In het scenario met alleen de gemeente in het spel, is dit aspect beoordeeld als gunstig, omdat er in het geheel geen contract met een private partij hoeft te worden gesloten.

- *Rompslomp aanbesteding.* Dit is in de scenario's met een private partij in het spel beoordeeld als gunstig, omdat niet Europees hoeft te worden aanbesteed. In het scenario met de gemeente als enige partij is dit aspect beoordeeld als minder gunstig tot ongunstig, gezien de rompslomp die met Europese aanbesteding gemoeid is.

Op dit moment is nog niet zeker of de bouwkosten net boven danwel net onder de grens voor verplichte Europese aanbesteding zitten. Wanneer de bouwkosten uiteindelijk onder deze grens uitkomen, scoren alle scenario's op dit aspect gunstig.

- *Mogelijkheden met het pand op de lange termijn.* In het scenario met de private partij is dit aspect als gunstig beoordeeld, omdat de private partij bij tussentijdse wijziging het initiatief kan nemen om tot herbestemming en herontwikkeling van het pand over te gaan. De gemeente kan zich dan desgewenst uit het project terugtrekken. In het scenario waarin de gemeente de enige partij is, is dit aspect als minder gunstig beoordeeld, omdat de gemeente óf de herontwikkeling zelf zal moeten trekken, óf een private partij op de markt zal moeten zoeken die de herontwikkeling op zich neemt.

Vergelijking van de beoordelingen

Overziet men het geheel dan valt op dat de scenario's met een private partij in het spel vrijwel over de gehele linie gunstiger scoren dan de scenario's met alleen de gemeente. Belangrijk is dat de scenario's met een private partij in het spel gunstiger beoordeeld worden op het meest zwaarwegende aspect, de risicospreiding.

6 Conclusie

De kwantitatieve en de kwalitatieve vergelijking tussen de scenario's wijzen vooralsnog in dezelfde richting: scenario's met een private partij in het spel zijn gunstiger dan wanneer de gemeente als enige partij het project blijft trekken en het volledige eigendom en beheer ervan op zich neemt. Binnen de scenario's met een private partij in het spel, lijkt vooralsnog het scenario met een vruchtgebruikconstructie interessante perspectieven te bieden. De vruchtgebruikconstructie biedt zowel de gemeente als de bij het project betrokken private partij de mogelijkheid om te investeren in het project, zonder daarop de greep te verliezen. De gemeente houdt de regie, blijft eigenaar van grond en opstal en kan ook na afloop van de vruchtgebruikstermijn eventueel weer iets nieuws met het pand doen of de samenwerking voort gaan zetten met een andere partij. Ook wijst de berekening op basis van de huidige aannamen erop dat dit scenario financieel het gunstigst is, dat wil zeggen de laagste huurprijs voor de instellingen mogelijk maakt.

De stuurgroep Omnizorgcentrum heeft op basis van deze informatie besloten, gesprekken aan te gaan met een private partij (woningcorporatie Ons Huis) en daarbij samen met deze partij tevens de wenselijkheid van een vruchtgebruikconstructie verder te gaan onderzoeken.