



Muziek Centrum Groningen

Toelichting Business Model SPOT en VEX Model 2024

Feb 2025

Verschillen analyse Spot RM vs VEX model

- High over samenvatting
- Verdiepingsslag
- Hoe verder

High over verschillen Spot RM vs VEX model

Verschillen per raming en tijdsgewricht	Spoor	Suiker	Delta
Bron Q1-24, Klaar 2030 Geen Inflatie			
Bron Q1-24, Klaar 2030			
Bron Q1-24, Klaar 2035			
Bron Q4- Vex model - geen Inflatie			
Bron Q4- Vex model - wel inflatie, klaar 2035			
Bron Q4- Rekenmodel - geen inflatie			
Bron Q4- Rekenmodel - wel inflatie klaar 2035			
Delta Rekenmodel - VEX Model			

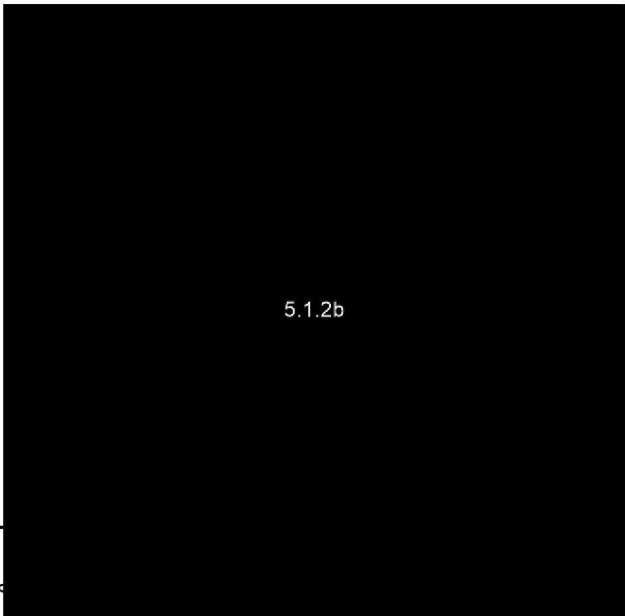
- Zonder inflatie is het verschil tussen de twee locaties ca. 5.1.2b groter geworden.
- Als we het Spot RM model laden met de VEX uitgangspunten is 5.1.2b n niet direct te verklaren
 - Dit ligt o.a. aan het kasritme wat wij hebben ingebouwd, afkoop prijsstijgingen EN inflatie bovenop de bijkomende kosten die al gelinked zijn aan 5.1.2b welke ook al geïndexeerd zijn.

Verdiepingsslag VEX model met en zonder inflatie/rente

Samenvatting geraamde investeringskosten - VEX Model Nov 2024	<> infl en rente	Inclusief
grondkosten en bouwrijp woonrijp bouwkosten incl. prijsstijgingen excl. meerwerk inrichtingskosten aan investeringsproject toerekenbare kosten SPOT overig bijkomende kosten honoraria (planontwikkeling en begeleiding) opdrachtgeverkosten (geen SPOT, geen DMO, geen beleid) bijdragen rentekosten tot einde werk reserve BTW		5.1.2b
Totaal projectkosten prijspeil oplevering inclusief niet verrekenbare BTW		

- Take-away, 5.1.2b is inflatie en rekenrente
- Inrichtingskosten zijn al vernieuwd hier met begroot 5.1.2b hetgeen zo overeengekomen.

Verdiepingsslag Spot RM Q1 2024 vs VEX model zonder Inflatie en rente

Rekenmodel	VEX	Oud 1A	
Delta gegeven Scenario	Base case	Base Case	Delta
Grondkosten			
Bouwkosten			
Inrichtingskosten			
Bijkomende kosten			
Interne Kosten Gemeente			
Heffingen			
Verzekeringen + aanloop			
Onvoorzien			
Inv Kosten			
Financieringskosten 9.42 base Case			
Indexatie stichtingskosten			
Indexatie Inrichtingskosten			
Stichtingskosten incl indexatie			

- Take-away,  inrichtingskosten al afgestemd is
- Het gaat hier om twee verschillende rekenmodellen en diens uitkomsten!

Verdiepingsslag verlenging business case

Rekenmodel

Delta gegeven Scenario

Grondkosten
Bouwkosten
Inrichtingskosten
Bijkomende kosten
Interne Kosten Gemeente
Heffingen
Verzekeringen + aanloop
Onvoorzien

Inv Kosten

Financieringskosten 9.42 base Case
Indexatie stichtingskosten
Indexatie Inrichtingskosten

Stichtingskosten incl indexatie

Rekenrente
Inflatie bouw
Inflatie Inrichting
klaar

9,77 9,77
Base Case Base Case



- Take-away, 5.1.2b door de verlenging met 5 jaar op dezelfde uitgangspunten

NB. het gaat om een parallelle shift.

Consolideren SPOT RM naar nieuwe situatie

Brondata verleden, wel start 2035

Vergelijk Locatie en Raming

Grondkosten

Bouwkosten

Inrichtingskosten

Bijkomende kosten

Interne Kosten Gemeente

Heffingen

Verzekeringen + aanloop

Onvoorzien

Inv Kosten

Financieringskosten 9.42 base Case

Indexatie stichtingskosten

Indexatie Inrichtingskosten

Stichtingskosten incl indexatie

Transport meeveren 1A RM

Totaal uitgaande van oude ramingen (Q1-2024) Plus meeveren

Q1-2024

Spoor 1A

rekenmodel

Q4-2024

VEX

rekenmodel

Meeveren

uitleg

5.1.2b

Meerkosten Bouw minus 4% prijsvraag = 6,2 mln

Meerkosten Inrichting

Meerkosten langere planning

Toename onvoorzien prorata door bovenstaand

Totaal extra tov Q1 2024

Additionele inflatie voor 10 jaar

Delta Q1-2024 vs raming Q4 2024, zonder extra aanpassingen

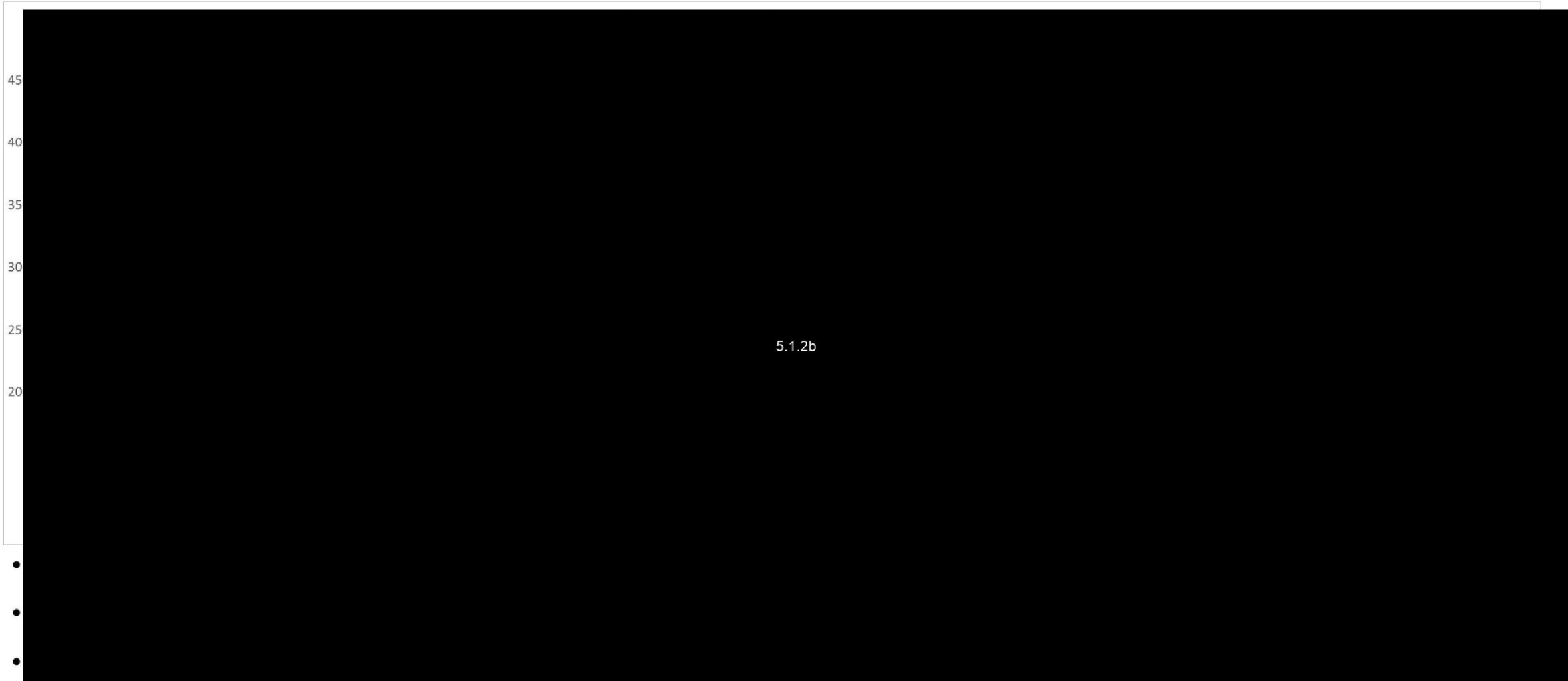
- Doorvoeren selectieve aanpassingen die komen uit de nieuwe inhaalslag
- Totaal Begroot 2035 starten op basis van de methodiek van SPOT

5.1.2b

Aanpassen VEX begroting in SPOT RM naar nieuwe situatie

Brondata verleden, wel start 2035	Q1-2024	Q4-2024	Q4-2024		
	Spoor 1A	VEX	VEX - Comments		
Vergelijk Locatie en Raming	rekenmodel	rekenmodel	rekenmodel	Delta VEX	Aanpassingen bovenop Kostenramingen
Grondkosten					
Bouwkosten					
Inrichtingskosten					
Bijkomende kosten					
Interne Kosten Gemeente					
Heffingen					
Verzekeringen + aanloop					
Onvoorzien	5.1.2b				
Inv Kosten					
Financieringskosten 9.42 base Case					
Indexatie stichtingskosten					
Indexatie Inrichtingskosten					
Stichtingskosten incl indexatie					

-
-
-



-
-
-

Vervolg

Nu zijn er twee rekenmodellen

- Het SPOT RM is eerder gevalideerd door Rebel en heeft een heldere beschrijving
- Het SPOT RM kan nu in twee delen worden gesplitst voor Operatie en VEX, en kan ook weer alles ineen kasstroom model weergeven
- Voorstel naar Financiën, het huidige VEX model laten transformeren zodat het past in de SPOT RM Stiko sheet, hiertoe:
 - Uitgangspunten afstemmen en overeenkomen
 - Aanpassen SPOT RM stiko waar nodig
 - 5.1.2e verantwoordelijk voor aanleveren Stiko, met uitleg
 - SPOT RM rekenmethodiek blijft gehandhaafd voor alle kasstromen m.b.t. OPEX en VEX
- Bij validatie is verleden en heden vergelijkbaar, middels een helder model met verschillende aanleverbronnen



Einde

5.1.2e

5.1.2e

MSc

Feb 2025