

## Controlmemo voorlopige uitkomsten bestuursopdracht De Nieuwe Poort

### Wijze van beoordeling

De volgende documenten zijn beoordeeld door concerncontrol:

- Bestuursopdracht Stationsgebied (versie 7 februari 2024);
- Parkeeroplossing De Nieuwe Poort (versie 31 januari 2024);
- Uitkomsten scenario's DNP financiële verkenning voorlopig (versie 09 februari 2024)
- Rapportage Projectleider DNP (versie 7 februari 2024)
- De Nieuwe Poort op het Suikerterrein (versie 5 februari 2024).

De stukken zijn toegelicht door planeconoom § 1.2e in een sessie met concerncontrol op 9 februari 2024. In deze memo worden de eerste uitkomsten gedeeld.

### Algemene constatering

- De definitieve stukken worden op 1 maart 2024 opgeleverd. De stukken zijn op dit moment nog in bewerking en daarmee nog niet in alle gevallen volledig en consistent. Na 1 maart 2024 volgt een definitieve controlmemo.
- Er is invulling gegeven aan de vervolgoopdrachten en de gevraagde scenario's.
- Voor de 4 projecten uit de bestuursopdracht zijn vooraf afspraken gemaakt over de te hanteren (financiële) parameters en de optimaliseringsmogelijkheden. Hier is invulling aan gegeven:
  - *Rente 2% (verwachte ROP in 2029). Het effect van een rentestijging naar 3% (markrente) is in beeld gebracht. Er volgt een afzonderlijke notitie voor het college hoe om te gaan met een hogere markrente.*
  - *Afschrijving lineair. Het effect van annuïtaire afschrijving is in beeld gebracht. Er volgt een afzonderlijke notitie voor het college hoe om te gaan met de afschrijvingsystematiek;*
  - *Indexatie bouwkosten tot 2029: 2,5% per jaar (prijspeil: 2029);*
  - *Optimalisering OZB opbrengst ingeboekt op basis van collegebesluit;*
  - *De scenario's gaan uit van een investering in 2029 en de exploitatie in 2035.*
- Diverse externe deskundigen zijn betrokken geweest bij de exploitatiebegroting, de investeringsbegroting en de investeringsraming. De achterliggende stukken zijn niet door concerncontrol beoordeeld.
  - *Exploitatiebegroting Stationsgebied:*
    - *Bedrijfsmodel en businesscase Ovium, daarnaast diverse onderzoeken ter onderbouwing van de gehanteerde parameters in de businesscase en input van SPOT.*
    - *Second opinion door Rebel op uitwerking voor de zomer van 2023.*
  - *Investeringsbegroting:*
    - *Bouwkostenraming door Basalt en Draaijer en Partners.*
    - *Parkeren*
      - *Sweco, Spark, Goudappel.*
- De kosten van het basisscenario op het stationsgebied zijn toegenomen. In de collegebrief voorlopige kaders muziekcentrum de nieuwe Poort (dd. 26-1-2022) waren de kosten geraamd op €268 mln. exclusief parkeren (ten tijde van de second opinion door Rebel was het bedrag gestegen naar € 302 mln.). Het basisscenario brengt nu een investering met zich mee van €305 mln. exclusief parkeren.
- De kostenbesparing op het basisscenario van -10% wordt als reëel gezien en vormt ook het vergelijkingscenario met de Suikerzijde.
- Gelet op beschikbare voorbereidingstijd is de invulling voor de Suikerzijde logischerwijs abstracter.
- Voor parkeren wordt gekeken naar een andere oplossing in het Stationsgebied. De parkeeroplossing op de Suikerzijde verschilt. Er moet nog een uitspraak volgen over hoe de

kosten en opbrengsten van parkeren worden toegerekend. Parkeren kan waarde toevoegen op de Suikerzijde.

- Er is nog niet gerekend met externe financiering. In de collegebrief over de voorlopige kaders is een bedrag genoemd tussen de €9 mln. en €45 mln.
- Het vastgoedbedrijf beoordeeld de onderhoudsstaat van de huidige Oosterpoort. Dit kan financiële consequenties met zich mee brengen.
- Aandachtspunt betreft de activeerbaarheid van eventuele tijdelijke huisvesting. In voorliggende uitwerking worden deze kosten volledig geactiveerd, dit is alleen mogelijk als tijdelijke huisvesting wordt aangekocht. Indien het wordt gehuurd zijn deze kosten hoogstwaarschijnlijk niet activeerbaar (want niet direct toerekenbaar aan het nieuwe actief).

Parkeren voegt altijd waarde toe in de stad. de vraag welke voorzieningen en maatregelen rondom nodig zijn. Dan pas kan worden bepaald wat de netto waarde is.

5.1.2e  
02/27/2024 10:51

#### Specifieke vragen

- Notitie Bestuursopdracht Stationsgebied (07 februari 2024 - 5.1.2e)
  - Pagina 6;
    - De grondprijs daalt van 5.1.2b naar 5.1.2b mln. Als verklaring wordt gegeven dat dit komt door 'optimalisatie in de kosten'. Ter check, komt dit doordat DNP minder ruimte afneemt in het nieuwe scenario of doordat minder kosten hoeven worden gemaakt in het gehele stationsgebied en dat het voordeel daarvan voor DNP uitkomt op 5.1.2b. Antwoord: De grondprijs van DNP is gebaseerd op de kostprijs methode. De kostprijsmethode omvat alle grondexploitatiekosten die nodig zijn om het exploitatiegebied te realiseren. Deze totale kosten zijn in de grondexploitatie berekening geraamd en vervolgens naar rato van het te realiseren vloeroppervlak toegerekend (kosten totaal/vloeroppervlak totaal\* vloeroppervlak DNP). Doordat er nu minder grond wordt gesaneerd zijn de kosten lager. Bovendien is het oppervlak van de parkeergarage ook meegenomen in de beschouwing waardoor de kosten per m2 BVO lager worden. Per saldo leidt dit tot een verlaging van de grondwaarde met 5.1.2b
    - In de financiële toelichting op de verschillende scenario's wordt voor het basisscenario (1A) een bedrag voor grondkosten opgenomen van 5.1.2b mln. Goed om aan te geven waar dit verschil 5.1.2b door wordt verklaard. Antwoord: dit verschil wordt verklaard doordat er een post van 5.1.2b is meegenomen voor inrichtingskosten van de kavel DNP
  - Pagina 7;
    - Uit de tabel blijkt dat als DNP een lager bvo afneemt het resultaat van de grex verslechterd. Hoe kan dit? Wordt het vrijvallende deel dan ingevuld door een slechter renderend programma? Antwoord: een lager BVO leidt tot lagere kavelprijs DNP. Hierdoor is de dekking in de grondexploitatie lager waardoor een groter tekort ontstaat. Er is voorzichtigheidshalve nog geen opbrengst geraamd voor het eventueel vrijvallende deel omdat er immers nog geen ontwerp van DNP is gemaakt. We zien dit nu als kans. Uitwerking zal dit t.z.t. moeten aantonen of er daadwerkelijk ruimte is voor programma en of een opbrengst tot de mogelijkheden behoort. Het extra programma aan de zuidzijde is uiteraard wel als grondopbrengst meegenomen.
    - Stichtingskosten Basalt voor bouw parkeergarage inclusief parkeerdek en trappartijen komt op 5.1.2b (prijsspeil 20xx?). Uit de samenvatting op blz. 6 volgt een investeringsbedrag van 5.1.2b. Hoe verhouden deze bedragen zich tot elkaar? Antwoord: de parkeerbak wordt geraamd op een bedrag van 5.1.2b. De trappartijen en het dek worden geraamd op 5.1.2b. Hiervan kan € 5,0 miljoen worden gedekt uit ramingen grondexploitatie, parkeergarage en DNP. Circa € 5.1.2b is niet ingeraamd en dus extra.
  - Pagina 8;

- Eerste aandachtspunt/ aanbeveling heeft ook nadelen; bijv.; rente blijft eeuwig doorlopen, rente fluctueert door de jaren heen, lasten verschuiving naar de toekomst, enz.
- Uitwerking opdrachten Stationsgebied (07 februari 2024 - 5.1.2e - 5.1.2e)
  - Algemene opmerking; de aanlevering betreft een concept versie, de tekst en tabellen moeten hier en daar nog aangepast worden op de meest recente cijfers en nagelopen worden op juistheid van de cijfers.
  - Pagina 10;
    - Optimalisatie PVE; hoe heeft de check plaatsgevonden dat het PVE daadwerkelijk past binnen het compactere gebouw?
  - Pagina 13;
    - Bert en Klaas hebben aangegeven alleen de voor- en nadelen van de locatie zelf te beschrijven in de aan te leveren stukken vanuit de verschillende projecten. Geen vergelijk opnemen tussen de locaties.
- Uitkomsten scenario's DNP financiële verkenning voorlopig (9 februari 2024 – 5.1.2e)
  - In alle scenario's wordt uitgegaan van een bestaande dekking van 5.1.2b. Dit is inclusief de dekking uitstel 2040. De noodzakelijke extra dekking in deze variant van 5.1.2b per jaar is niet opgenomen in de begroting en kan daarmee niet als beschikbare dekking worden meegenomen.

#### Vervolg

- De komende weken worden de stukken definitief gemaakt voor de oplevering op 1 maart 2024.
  - Er zijn procesafspraken gemaakt over de periode na 1 maart 2024.
  - Het college heeft 3 doelen beschreven voor de bestuursopdracht:
    - te zoeken naar slimme opties voor prioritering en fasering (meer focus), besparingen, optimalisaties en/of combinaties van projecten;
    - onze inzet (en kans) op cofinanciering door medeoverheden (provincie, Rijk, Europa) verder te vergroten;
    - uw raad nauw te betrekken zodat u in positie bent om kaders te stellen en beslissingen te nemen.
- Met de opgeleverde stukken worden invulling gegeven aan het eerste doel. De komende periode moet nader invulling worden gegeven aan het tweede en het derde doel;
- Nadat het college richting heeft bepaald wordt een second opinion uitgevoerd. De belangrijke uitgangpunten kunnen op deze manier nog eens worden getoetst.
  - In het vervolgproces kunnen de aanbevelingen uit bv. het rekenkameronderzoek naar het muziekcentrum in Den Haag worden betrokken.