

Memo: Renovatievariant ten behoeve van een vergelijkbaar nul-scenario concept, 13-06-2023

Ten behoeve van het vergelijkbaar maken van het nulscenario (renovatie) met het basisscenario DNP(Spoorkwartier) is het nul-scenario geactualiseerd per 1-1-2023.

Eerder heeft Draaijer en Partners eerder onderzoek gedaan naar een bandbreedte voor renovatie. Deze zijn nu geïndexeerd naar 1-1-2023 bandbreedte (zie bijgaande excel-documenten). Dit leidt tot de volgende investeringskosten:

Onderkant bandbreedte: 5.1.2b (exclusief BTW en toekomstige prijsstijgingen)
Bovenkant bandbreedte: 5.1.2b (exclusief BTW en toekomstige prijsstijgingen)

Hieruit is als volgt het nul-scenario geactualiseerd:

- Bouwkosten conform de onderkant van de bandbreedte
- De inrichtingskosten conform de huidige opzet voor nieuwbouw (proportioneel verschaald naar een kleiner gebouw): In de renovatievariant wordt het gebouw volledig gestript en weer opgebouwd. Het is onrealistisch om de oude inrichting, inbouw en techniek weer in het nieuwe gebouw te monteren.
- Tijdelijke huisvesting (onderdeel bijkomende kosten): als je uitgaat van de minimumvariant dan kunnen niet alle zalen tijdelijk opgevangen worden. Maar dan zou er dus eigenlijk ook een flinke afslag op de opbrengsten moeten plaatsvinden (los van eventuele imagoschade). Dat is lastig te berekenen dus is de rekenkundige keuze om het zalenpakket zo compleet mogelijk tijdelijk te huisvesten een methode om dit te kwantificeren. Daarom is gekozen voor de bovenkant van de bandbreedte voor de bijkomende kosten.

Hiermee is een 'vergelijkbaar nul-scenario' niet objectiveerbaar de geringste investering dan wel het meest optimale exploitatieresultaat maar geeft, aan de hand van bovenstaande keuzen, een situatie weer welke een realistisch vertrekpunt vormt voor het verder exploiteren van het huidige zalenpakket op de oude locatie in een gerenoveerd gebouw dat aan de wettelijke eisen voldoet en er weer jaren tegenaan kan.

Samenvatting:

Grondkosten		
Bouwkosten		
Inrichtingskosten		
Bijkomende kosten		
Onvoorzien inrichting	10%	
Onvoorzien overig		
Totale stichtingskosten		
Financieringskosten (ex indexatie)		
Indexatie		
Stichtingskosten incl indexatie		

5.1.2b

Uit onderzoek renovatie De Oosterpoort 29-06-2018; geïndexeerd naar 2023 onderkant bandbreedte afgeleid van huidige visie sheet III

Uit onderzoek renovatie De Oosterpoort 29-06-2018; geïndexeerd naar 2023 bovenkant bandbreedte

Deze investeringen zijn conform in de businesscase verwerkt op basis van de huidige (historisch onderbouwde) investering en leidt tot een tekort van ca. 5.1.2b

Groningen, 13-06-2023