

Alternatieve scenario's

00

Renovatie de Dreef 5



Basis-scenario zoals gepresenteerd met de gepresenteerde kosten en voorstel voor dekking zoals gepresenteerd. Veel van de ingrepen uit de bouwkostenraming zijn noodzakelijk om het pand weer veilig te kunnen gebruiken (zoals vervanging brandmeldcentrale) en om een fatsoenlijk werkklimaat te kunnen bieden aan de medewerkers.

Consequenties huisvestingskosten

Passend binnen huidige beschikbare huisvestingslasten

Consequenties Eenmalige kosten

Geen

01

Verkopen en elders huren



Het huidige pand verkopen, elders huren en dit nieuw aan te wenden pand inrichten voor GGDrU.

Voordelen:

- Keuze in locatie en mate van bereikbaarheid
- Geen verantwoordelijkheid groot onderhoud, vervanging en financiële voorzieningen
- Meer flexibiliteit m.b.t. huisvestingsportefeuille

Nadelen

- Nogmaals verhuizing naar andere locatie
- Minder invloed op onderhoud gebouw en terrein
- Afhankelijkheid verhuurder
- Onbekendheid met gebouw en terrein
- Fors verlies op verkoop
- Doorlopende langlopende lening

Consequenties huisvestingskosten

Mits huurlasten passen binnen bestaande huisvestingsbudget geen

Consequenties Eenmalige kosten

Enmalig verlies boekwaarde vs marktwaarde → - € 3.576.555,-

02

Sale & lease back



Het huidige pand verkopen, direct terug huren en inrichten conform ontwerp. De investering voor de verbouwing kan via de nieuwe eigenaar gerealiseerd en verrekend worden in de huurpenningen

Voordelen:

- Goede bereikbaarheid
- Geen verantwoordelijkheid groot onderhoud
- Lokale en regionale bekendheid
- Bekendheid en ervaring met het gebouw

Nadelen

- Verwachting geen besparing op exploitatielast
- Onzekerheid over hoogte huurpenningen
- Verlies op verkoop
- Voortzetting financiële verplichtingen (lening ten behoeve van aankoop pand in 2003)
- Langere huur tijdelijke locatie
- Planning onzeker
- Afhankelijkheid verhuurder

Consequenties huisvestingskosten

Negatief effect huisvestingslasten omdat verbouwing wordt verrekend via de huur

Consequenties Eenmalige kosten

Enmalig verlies boekwaarde vs marktwaarde → - € 2.236.555,-

03

Uitstellen en elders huren



De verbouwing voor 1-2 jaar uitstellen om te bezien of de markt kalmeert/afkoelt om zo de verbouwing voor de oorspronkelijke raming te realiseren. In de tussentijd elders huren.

Voordelen:

- Geen ontwikkeling doorzetten in huidige onzekere markt
- Goed werkgeverschap door inzet tijdelijke locatie

Nadelen

- Reële zorg of markt ooit terugkeert op oude prijsniveau.
- Langdurige huur tijdelijke locatie niet begroot en betekent langdurige huisvesting op tijdelijke locatie (2-3y)
- Veel ingrepen in de Dreef zijn (nu, maar ook in de toekomst) noodzakelijk om het pand te kunnen gebruiken (zoals de BMI).
- Deel van exploitatielasten en afschrijvingen locatie Dreef lopen door. (dubbele lasten)
- Project on hold zetten en weer opstarten leidt tot extra kosten

Consequenties huisvestingskosten

Negatief effect door extra huurlasten en doorlopende lasten (circa - €16.000,- p.j.)

Consequenties Eenmalige kosten

Geen

04

Sloop - Nieuwbouw



De huidige opstal slopen en vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie. Indien wordt gekozen voor nieuwbouw elders komen ten opzichte van deze uitwerken nog extra kosten voor grond en afboeken verlies huidige boekwaarde

Voordelen:

- Nieuw ontwerp maken exact passend bij wensen GGD

Nadelen

- Ontwerpproces opnieuw opstarten extra kosten advies en begeleiding
- Op dit moment kosten geraamd voor interieur en installaties, bij nieuwbouw komen hier extra kosten bij voor meer sloop en de realisatie van de constructie, dak en gevel. Ten opzichte van huidige raming leidt dat tot miljoenen extra investeringskosten en daarmee tot hogere kapitaalslasten.
- Sloop bestaande opstal leidt tot afwaardering bestaande boekwaarde van de opstal.

Consequenties huisvestingskosten

Negatief effect door hogere kapitaalslasten als gevolg veel duurdere verbouwing

Consequenties Eenmalige kosten

Enmalig verlies bestaande boekwaarde