

Haalbaarheid nieuwbouw huisvesting De Stelp

Validatie en aanvulling: ruimtelijke en financiële kaders

Opdrachtgever

Gemeente Ameland
Mevrouw E. Manshanden

Referentienummer

917364/20180215MM01

Samenstelling

Hans Voorberg
Manda Gritter
Bianca van Elp
Henrik Augustinus

Status

Definitief

Zwolle, 15 februari 2018

Inhoud

Samenvatting, conclusies & advies.....	3
1	Inleiding7
1.1	Aanleiding7
1.2	Doelstelling8
1.3	Leeswijzer.....8
2	Visie kernpartners ontwikkeling De Stelp.....9
2.1	Visie kernpartners9
2.2	Accenten in de ontwikkeling..... 10
3	Ruimtelijke verkenning..... 11
3.1	Contouren Programma van Eisen (gebouw en gebruik) 11
3.2	Gebied 13
4	Tijdelijke huisvesting..... 16
4.1	Uitgangssituatie 16
4.2	Oriëntatie op fasering van de ontwikkeling 17
4.3	Validatie raming 18
5	Financiële verkenning 20
5.1	Investering grond 20
5.2	Investering gebouw 22
5.2.1	Stichtingskosten..... 22
5.2.2	Uitgangspunten exploitatie 24
5.2.3	Resultaat berekening vastgoedexploitatie 28
5.3	Samenvatting investeringsbeslissing..... 30
6	Afweging ontwikkeling en eigendom 31
6.1	Gemeentelijk eigendom of belegger 31
6.2	Ontwikkelen of uitbesteden 31
7	Ontwikkelproces..... 33
7.1	Ontwikkelformen..... 33
7.2	Analyse voor ontwikkeling De Stelp 33
7.3	Marktsituatie en financiering 34
7.4	Advies ontwikkelvariant 34
Bijlage 1	Ontwikkelformen 36



Samenvatting, conclusies & advies

In opdracht van de gemeente Ameland is verdiepend onderzoek verricht naar de ruimtelijke en financiële kaders voor nieuwbouw van De Stelp. Deze validatie en aanvulling is een vervolg op het raadsbesluit d.d. 25 september 2017 en de later gestelde aanvullende vragen. De resultaten zijn samengevat en voorzien van een voortgangsadvies.

Visie op De Stelp

De gemeente Ameland en de Zorgorganisatie i.o. (samenwerking Kwadrantgroep en Thuiszorg Het Friese Land) ambiëren een voorziening die invulling geeft aan:

- 24 woningen voor 'zware' zorg (huurder Zorgorganisatie i.o.)
- 20 woningen voor 'lichte' zorg (huurder bewoners)
- 3 eerstelijns verblijf units (huurder Zorgorganisatie i.o.)
- 3 begeleid wonen (huurder bewoners)
- 1 praktijk voor fysiotherapie (huurder fysiotherapeut)
- Multifunctionele ruimten voor gebiedsteam, opbaarruimte, bewoners en inwoners (exploitant gemeente).

De totaal te realiseren oppervlakte komt op 4.350 m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Voortgangsadvies: het is noodzakelijk de visie op de kleinschalige woonvorm verder te verdiepen om te komen tot een concrete invulling van het Programma van Eisen. Daarnaast is het ontwikkelen van een visie op de (omvang van de) woonruimte gewenst, een visie passend bij de Woonvisie en de behoefte op Ameland. Wij adviseren naast de Zorgorganisatie i.o. ook de andere toekomstige gebruikers in de ontwikkeling te betrekken, te weten: de bewoners, begrafenisondernemer(s), fysiotherapeut, medewerkers van het gebiedsteam en het verzorgende personeel.

Ruimtelijke kaders

De beoogde voorziening is in omvang te realiseren op de huidige locatie van De Stelp en kan passen binnen het bestemmingsplan, waarbij het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid heeft 10% af te wijken van het bouwvlak. Echter, dit kader beperkt wel de mogelijkheden in het ontwerp van de voorziening. Indien het GWA de keuze maakt in te zetten op grondgebonden woningen als 1^e schil van de voorziening is het betrekken van meer percelen naar verwachting noodzakelijk. Tot het moment van het vaststellen van de woonvormen en de contouren van het ontwerp kan niet bepaald worden of uitbreiding van het te ontwikkelen perceel noodzakelijk is.

Voortgangsadvies: stel de te ontwikkelen percelen vast na verdieping van het Programma van Eisen, maar ga vooralsnog uit van het huidige bouwvlak + 10% om zo bij benodigde uitbreiding het gesprek aan te gaan over de nut en noodzaak in relatie tot de aanvullende kosten en de gevolgen voor het tijdpad vanwege de bestemmingsplanwijziging.

Investering gebouw

De investeringskosten van het gebouw met een omvang van 4.350 m² BVO ramen wij op 10,4 miljoen euro met een bandbreedte van +/- 10% prijspeil medio 2019. Daarnaast is een ambitie kenbaar gemaakt voor een volledig energieneutraal gebouw, waarbij de aanvullende investering wordt geraamd op 1,5 miljoen euro. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de energieopwekking gelijk staat aan het energieverbruik van het gebouw en het gebruik. De raming voor duurzaamheidsmaatregelen is uitsluitend een richtlijn en heeft een ruime bandbreedte die sterk afhankelijk is van de keuzes die gemaakt gaan worden op installatietechnisch en bouwkundig vlak.



Voortgangadvies: Aangezien de aanbesteding, naar onze verwachting, niet eerder dan begin 2019 plaats zal vinden is het aan te bevelen de investering te indexeren met 3,5% per jaar, zoals in het voorgaande bedrag is toegepast. Voor de beoogde duurzaamheidsmaatregelen adviseren wij een nadere verdieping op de (innovatieve) installatie/bouwkundige pakketten waarbij een afweging wordt gemaakt tussen investering en opbrengst.

Kosten tijdelijke huisvesting

Ontwikkeling van De Stelp op de huidige locatie leidt tot de noodzaak voor volledige tijdelijke huisvesting. Fasering is niet mogelijk vanwege de beperkte ontwikkelruimte voor de nieuwbouw. Daarnaast leidt fasering niet tot een gewenste kostenbesparing. Wij ramen de kosten voor tijdelijke huisvesting op € 1.600.000 (2017) aan te vullen met € 470.000 aan operationele kosten voor verhuizing, beheer en gebruik van accommodatie 'Ons Hol'. De kosten voor gebruik van 'Ons Hol' dienen nader te worden verdiept op basis van geschiktheid en beschikbaarheid van ruimten binnen deze accommodatie. De gemeente Ameland en de Zorgorganisatie i.o. zijn in gesprek met de Zorgverzekeraar ter dekking van de kosten voor tijdelijke huisvesting.

Tijdelijke huisvesting locatie 'Ons Hol' (prijspeil 2017)				
	Gemeente	Zorg i.o.	Zorgverzekeraar	Totaal
Tijdelijke huisvesting	€ 362.000	€ 0	€ 1.238.000	€ 1.600.000
Operationele kosten (o.a. verhuiskosten)	€ 129.000	€ 0	€ 341.000	€ 470.000
Totaal	€ 491.000	€ 0	€ 1.579.000	€ 2.070.000

De gemeente Ameland en de Zorgorganisatie i.o. zijn in gesprek met de Zorgverzekeraar voor een bijdrage in de ontwikkeling van De Stelp. Deze bijdrage is in dit scenario gericht op een bijdrage voor tijdelijke huisvesting voor de bewoners van De Stelp. Echter, een definitieve uitspraak is nadrukkelijk nog niet aan de orde waardoor niet op voorhand moet worden gerekend op een bijdrage van de Zorgverzekeraar.

Grondexploitatie

De vastgoed- en grondexploitatie zijn separaat berekend om inzicht te geven in het resultaat voor de keuze van de locatie (grond) en het resultaat van de ontwikkeling ongeacht de locatie (vastgoed). In het onderstaande overzicht zijn de kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie benoemd. Het resultaat is exclusief eventuele saneringskosten bij aanwezigheid van asbest. Wij adviseren destructief onderzoek te doen om eventuele aanvullende kosten voor asbestverwijdering in kaart te brengen.

Grondexploitatie			
	Gemeente	Zorg i.o.	Totaal
Sloop, bouw- en woonrijp maken	€ 735.000		€ 735.000
Boekwaarde aanleunwoningen	€ 530.000		€ 530.000
Boekwaarde De Stelp		€ 1.187.000	€ 1.187.000
Totaal kosten	€ 1.265.000	€ 1.187.000	€ 2.452.000
Grondwaarde excl. begeleid wonen	€ 666.000		€ 666.000
Bijdrage Kwadrant		€ 1.187.000	€ 1.187.000
Totaal opbrengsten	€ 666.000	€ 1.187.000	€ 1.853.000
Resultaat exclusief begeleid wonen	-€ 599.000	€ 0	-€ 599.000
Grondwaarde begeleid wonen	€ 37.500		€ 37.500



Samenvatting projectresultaat

Het GWA toetst haar investeringen op basis van een projectresultaat over de gehele exploitatieperiode (vastgoedexploitatie). Een gebruikelijke methodiek die ook vanuit onze visie leidend kan zijn voor de investeringsbeslissing. De uitgangspunten voor onder andere de huurinkomsten, onderhoudskosten en zakelijke lasten zijn in ons rapport benoemd. De resultaten zijn in het onderstaande overzicht benoemd onder de noemer 'vastgoedexploitatie'. Voor de volledigheid zijn de kosten vanuit de grondexploitatie en tijdelijke huisvesting ook in het onderstaande overzicht opgenomen. Het resultaat van de drie woningen voor begeleid wonen is apart benoemd, omdat dit een aparte investeringsbeslissing betreft.

Samenvatting projectresultaat nieuwbouw locatie De Stelp				
	Gemeente	Zorg i.o.	Zorgverzekeraar	Totaal
<i>Grondexploitatie</i>	-€ 599.000	-€ 1.187.000		-€ 1.786.000
<i>Vastgoedexploitatie</i>				
Intramuraal			-€ 427.500	-€ 427.500
ELV	€ 0			€ 0
Fysiotherapeut	€ 0			€ 0
Extramuraal (basis)	-€ 947.500			-€ 947.500
Extramuraal (opslag flexibiliteit zorg)			-€ 873.500	-€ 873.500
MF-ruimte	€ 0			€ 0
<i>Tijdelijke huisvesting</i>	-€ 362.000		-€ 1.238.000	-€ 1.600.000
<i>Operationeel (o.a. verhuizing)</i>	-€ 129.000		-€ 341.000	-€ 470.000
Totaal nieuwbouw De Stelp	-€ 2.037.500	-€ 1.187.000	-€ 2.880.000	-€ 6.104.500
Bijdrage Kwadrantgroep*		€ 1.187.000		€ 1.187.000
Beoogde bijdrage Zorgverzekeraar**			€ 1.301.000	€ 1.301.000
Projectresultaat	-€ 2.037.500	€ 0	-€ 1.579.000	-€ 3.616.500
<i>Effect begeleid wonen</i>				
Grondexploitatie	€ 37.500			€ 37.500
Vastgoedexploitatie	-€ 236.500			-€ 236.500
Resultaat	-€ 199.000			-€ 199.000
Totaal incl. begeleid wonen				-€ 3.815.500

** De Kwadrantgroep is bereid de boekwaarde van De Stelp á € 1.187.000 af te boeken als eenmalige bijdrage in dit project.

** De doelstelling voor de bijdrage van de Zorgverzekeraar is vastgesteld op € 1.301.000. Dit bedrag staat gelijk aan het verlies op de intramurale wooneenheden en het projectverlies vanwege de flexibiliteitsopslag van de extramurale wooneenheden. Overigens komt dit bedrag eveneens overeen met de eilandopslag van de totale investering. Opgemerkt moet worden dat op 15 februari 2018 door de Zorgverzekeraar (nog) geen toezeggingen zijn gedaan.

Eigendom en ontwikkelen

Met de huidige bouwconjunctuur en de eilandtoeslag van 15% is eigendom vanuit een belegger vrijwel uitgesloten. Wij adviseren in te zetten op het zelf ontwikkelen en in eigendom verkrijgen voor maximale grip op het resultaat en zekerheid in realisatie van het gewenste kwaliteitsniveau. Het is aan te bevelen professionele ondersteuning aan te trekken om de complexiteit van de ontwikkeling te beheersen en daarmee de (financiële) risico's te beperken.



Afsluitend

Vanuit het perspectief van een belegger of woningbouwcorporatie is deze ontwikkeling niet haalbaar. Echter, deze ontwikkeling is in zijn doelstelling niet alleen financieel van aard. Investeringsbeslissingen voor maatschappelijk vastgoed worden doorgaans getoetst op kostendekkendheid met een buffer voor financieel risico, waaronder het leegstandsrisico.

De betrokken partijen zetten in op een bijdrage van de Zorgverzekeraar van 1,3 miljoen. De Kwadrantgroep is bereid de boekwaarde van 1,2 miljoen af te boeken. Samengevat resteert een uitdaging voor het volledige project van 3,6 miljoen euro waarvan 2 miljoen is toe te wijzen aan de gemeente Ameland. Uitgaande van kostendekking is het project daarmee niet realiseerbaar. Bij de keuze voor realisatie van de wooneenheden voor begeleid wonen wordt het projectverlies vermeerderd met 0,2 miljoen negatief.

De gemeente Ameland kan toch besluiten de ontwikkeling voort te zetten vanwege het maatschappelijk belang. Immers, het belang om iedere inwoner een plek op Ameland te kunnen bieden is niet gering. Ook gezien de zelfvoorzienende ambitie die de gemeente Ameland nastreeft voor een toekomstbestendige en economisch gezonde leef- en werkomgeving.

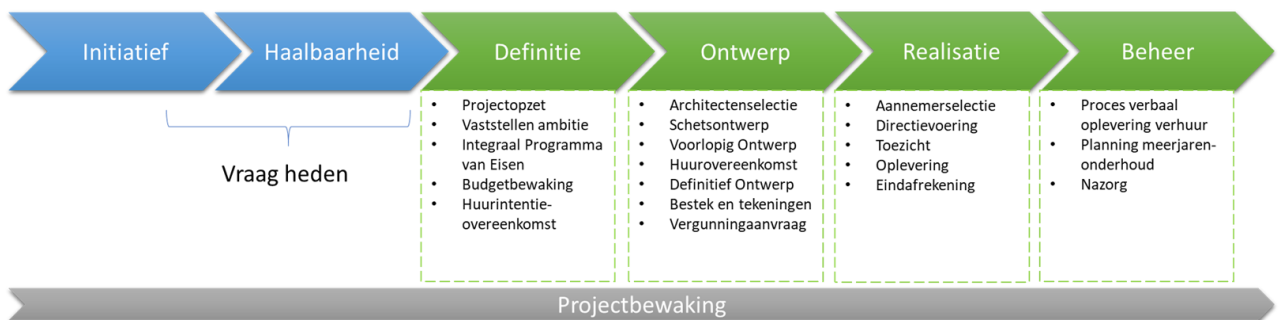
De overweging om de ontwikkeling voort te zetten is als volgt:

Weegt het belang van de nieuwbouw van de De Stelp op de huidige locatie op tegen een projectverlies van € 2.037.500 en aanvullend € 199.000 voor begeleid wonen, ervan uitgaande dat de zorgverzekeraar een bijdrage levert van € 1.3010.000 en het restant van € 1.579.000 op een andere wijze zal worden gedekt? Anderzijds: kan de ontwikkeling van de nieuwbouw worden voortgezet wetende dat bij achterblijvende bijdragen van derden het projectverlies voor de gemeente Ameland kan oplopen tot 4,9 miljoen?

Om tot besluitvorming te komen adviseren wij met name de eilandtoeslag te zien als een kostenpost die niet door de gebruikers kan worden gecompenseerd. Immers, de huisvestingsvergoeding voor de Zorgorganisatie i.o. is niet hoger vanwege zorgverlening op het eiland. De eilandtoeslag over het gehele projectverlies bedraagt circa 1,3 miljoen euro.

Naast het projectverlies dient de gemeente € 53.400 aan jaarlijkse huur te reserveren ter bekostiging van de multifunctionele ruimten. Echter, dekking van (een deel) van deze kosten kan gevonden worden door een bijdrage van de Zorgorganisatie i.o. voor gebruik van de ruimte. De ruimte is multifunctioneel inzetbaar waardoor ook andere organisaties een bijdrage kunnen leveren. Een verdieping naar het aantal gebruikers, de behoefte en de te hanteren huurtarieven is gewenst om de potentiële huurinkomsten vast te stellen.

Bij een akkoord op de ontwikkeling adviseren wij de dekking van het project met partijen de formaliseren en te starten met het Programma van Eisen op basis van de visie op zorg en wonen.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2014 maakte zorgaanbieder Pasana bekend dat zij de deuren van woonzorgcentrum De Stelp zou gaan sluiten als gevolg van het faillissement. De Kwadrantgroep realiseerde een overname van De Stelp waardoor de mogelijkheid voor een leven lang wonen op Ameland werd behouden.

Enkel een overname van De Stelp zou niet leiden tot een toekomstbestendige businesscase. Het op een andere wijze inrichten van de zorg en huisvesting op Ameland werd noodzaak. Om de toekomstbestendigheid en de kwaliteit te verbeteren zetten de gemeente Ameland, de Kwadrantgroep en Thuiszorg Het Friese Land in op één Zorgorganisatie voor Ameland. Het doel is te komen tot één aanspreekpunt voor zorgbehoevenden waarbij de bewoner geen hinder ondervindt van de schotten binnen de bekostiging van de zorg. De behoefte van de zorgbehoevenden staat in dit plan voorop. Dit geldt ook voor de plannen omtrent het toekomstbestendig maken van de huisvesting van zorgbehoevenden waaronder De Stelp.

De Kwadrantgroep, Het Friese Land, De Friesland Zorgverzekeraar en Zorgkantoor Friesland hebben onderzoek verricht naar de toekomstige zorgbehoefte en verwachten dat er op Ameland 60 wooneenheden voor ouderen met een zorgvraag nodig zijn. De prognoses tonen een toename van het aantal ouderen met de zwaardere zorgvraag. Om deze ontwikkeling op te vangen wordt ingezet op flexibel in te zetten huisvesting tussen de zwaardere en lichtere zorg binnen De Stelp. Een scenario-onderzoek is verricht naar het herontwikkelen van De Stelp. Naar aanleiding van dit onderzoek is de gemeenteraad van Ameland op 25 september 2017 gekomen tot volgende het raadsbesluit:

A. Uitgangspunten ontwikkeling zorgvoorziening

- *Locatie De Stelp als ontwikkellocatie voor nieuwbouw van De Stelp*
- *Nieuwbouw: 20 wooneenheden voor 'zware' zorg en 20 flexibel inzetbare wooneenheden van 'zware' tot 'lichte' zorg*
- *Beschikbaarheid: 20 wooneenheden in Nes, Buren en Ballum ten behoeve van 'zware' thuiszorg (waar mogelijk geclusterd)*
- *Gemeente Ameland/GWA als investeerder en eigenaar van de nieuwbouw van De Stelp (inclusief de grond).*

B. Opdracht aan het college van B&W

- *Uitwerken plan nieuwbouw 40 wooneenheden op locatie De Stelp + aanleunwoningen*
- *Voorstel voor vervolg ontwikkeling van de nieuwbouw*
- *Gelijktijdig met de realisatie van de nieuwbouw (40) te starten met de 2^e schil van 20 wooneenheden in Nes, Buren en Ballum.*
- *Huisvesting van ouderen op het gehele eiland te betrekken in de woonvisie.*

Scope van dit rapport: in dit onderzoek richten wij ons op ontwikkeling van de kernvoorziening op de locatie van De Stelp. De 20 beoogde extramurale wooneenheden in Nes, Buren en Ballum vallen buiten deze scope. De overweging voor het uitbesteden aan een ontwikkelaar- / en belegger maakt onderdeel uit van het onderzoek.



1.2 Doelstelling

Kernvraag: is ontwikkeling van nieuwbouw op locatie De Stelp + aanleunwoningen mogelijk en wat zijn daarvan de ruimtelijke en financiële effecten?

Doel: het leveren van een ruimtelijke en financiële onderbouwing om de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen te kiezen voor een GO of NO GO voor vervolg van de nieuwbouwontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

‘Een leven lang op Ameland’: vanuit deze visie wordt ingezet op de nieuwbouw van een flexibele zorgvoorziening van 40 wooneenheden. Deze visie wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 bevat de ruimtelijke verkenning van het voorgenomen plan, waaronder de omvang van het gebouw en de aandachtspunten van de keuze voor locatie De Stelp.

De locatiekeuze zorgt voor de noodzaak van tijdelijke huisvesting om (een deel) van de bewoners tijdelijke elders te huisvesten. Een prognose voor de kosten van tijdelijke huisvesting is gegeven in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 zijn de ambities omgezet in een investeringsbedrag. De uitgangspunten voor de exploitatieberekening zijn benoemd.

Hoofdstuk 6 bevat het afwegingskader voor eigendom en ontwikkeling.

Als afsluiting bevat hoofdstuk 7 de ontwikkelvarianten voor het vervolgproces.



2 Visie kernpartners ontwikkeling De Stelp

In dit hoofdstuk starten wij met de visie van de kernpartners voor ontwikkeling van De Stelp. Daarnaast zijn de accenten in kwaliteit van de nieuwbouw omschreven.

2.1 Visie kernpartners

Het opzetten van één Zorgorganisatie is gericht op het toekomstbestendig maken van de zorg op Ameland en het verbeteren van de kwaliteit. De Kwadrantgroep, Het Friese Land en de gemeente Ameland hebben uitgesproken dat toekomstbestendigheid niet alleen wordt bepaald door de organisatievorm, ook het bieden van levensloopbestendige huisvesting maakt daar deel van uit. Zo is de ambitie ontstaan een nieuwe woonvoorziening te ontwikkelen op locatie De Stelp.

Kwadrantgroep:

Deze zorgaanbieder is de huidige eigenaar van De Stelp en bezit zowel de grond als de opstallen. Kwadrantgroep ziet een grote meerwaarde in het ontwikkelen van één Zorgorganisatie om de kwalitatieve zorg op het eiland te kunnen behouden. Om deze nieuwe benadering van de zorg te faciliteren benadrukt Kwadrantgroep het belang van flexibele huisvesting. De flexibiliteit dient tot uiting te komen in de uitwisselbaarheid van woonruimte voor 'zware' en 'lichte' zorg. Binnen de ontwikkeling van een nieuwe De Stelp ziet Kwadrantgroep zich als huurder van drie kleinschalige woonclusters met ieder acht woonruimten.

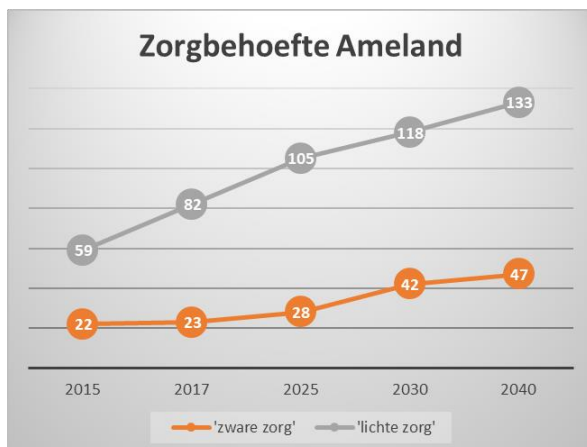
Thuiszorg Het Friese Land:

De thuiszorg maakt onderdeel uit van de beoogde Zorgorganisatie i.o.. Binnen De Stelp heeft de thuiszorgorganisatie een personeels-/kantoorruimte. Deze ruimte is met name bedoeld voor een gezamenlijke start van het personeel alvorens de zorg aan huis wordt verleend. De samenhang en het werkplezier wordt hierdoor versterkt. Ook in de nieuwe situatie is er behoefte aan een dergelijke ontmoetingsruimte.

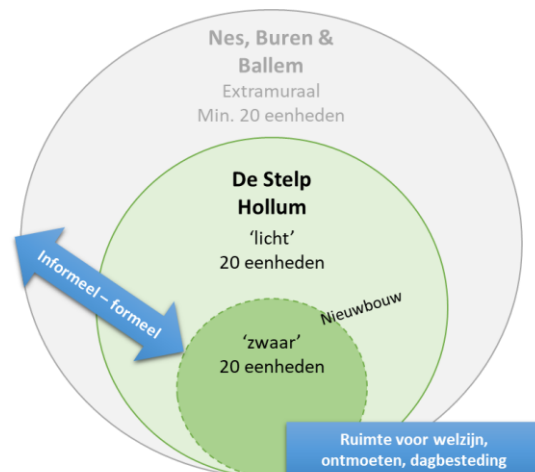
Gemeente Ameland:

De gemeente Ameland ondersteunt en activeert de partijen om te komen tot de zorgorganisatie. Het belang van inwoners en zorgbehoevenden staat in deze ontwikkeling voorop. De gemeente erkent niet alleen de noodzaak tot ontwikkeling van een toekomstbestendige voorziening, ook voegt zij daar de daad aan toe om de mogelijkheden te verkennen voor ontwikkeling en eigendom door de gemeente. De realisatie van één Zorgorganisatie is voor de gemeente de voorwaarde voor deelname in deze ontwikkeling.

Zorgbehoefte - conform onderzoek zorgpartners



Huisvestingsstrategie (raadsbesluit)



2.2 Accenten in de ontwikkeling

Flexibiliteit

De 20 wooneenheden welke bekend staan als de 1^e schil dienen inzetbaar te zijn voor zowel de 'zware' als 'lichte' zorgvraag. Hoewel flexibiliteit wordt gevraagd wordt niet op voorhand het investeringsniveau van de 'zware' zorg aangehouden. Het investeringsniveau en de te verwachten huurinkomsten zouden daarmee sterk uit balans zijn. Voor de 20 wooneenheden worden een investeringsniveau conform woningbouw aangehouden waarbij voorzien wordt in de vaste inrichting.

Duurzaamheid

De gemeente Ameland heeft de intentie uitgesproken energieneutraal te willen bouwen. Dat wil zeggen dat het energieverbruik van het gebouw en gebruik gelijk is aan de opwekking van de installaties. Hierbij kan gedacht worden aan zonnepanelen met een warmtepomp, een windmolen of anderszins. Het uitgangspunt is dat de investeerder van de installatie tevens de revenuen ontvangt, minimaal tot kostendekkend niveau. Om dit te organiseren zijn aanvullende afspraken nodig tussen eigenaar en gebruiker.

Architectuur - stedenbouw

Het nieuwe complex dient te passen in het straatbeeld van Hollum. Er wordt ingezet op doelmatige architectuur, met het oog op het beperken van de investeringskosten. Dit neemt niet weg dat de kracht van de architect wordt benut om de 'nieuwe zorg' op Ameland een gezicht te geven. Dit gezicht is niet gericht op een intern gerichte voorziening, maar juist op de zorg aan huis en de blik naar buiten.

Multifunctioneel gebruik

De toegankelijkheid van de beschikbare zorg moet tot uiting komen in de toegankelijkheid van het gebouw. De centrale ruimte van de nieuwbouw is beschikbaar voor iedere inwoner, zodat zij er deel kunnen nemen aan activiteiten, bijeenkomsten bij kunnen wonen of om de oudere eilandbewoner te ontmoeten en te ondersteunen. Er is ruimte voor dagbesteding, het houden van uitvaartdiensten en het gezamenlijk nuttigen van maaltijden. Het multifunctioneel gebruik ondersteunt ontmoeting waardoor de leefbaarheid van Ameland voor jong en oud wordt vergroot.



3 Ruimtelijke verkenning

3.1 Contouren Programma van Eisen (gebouw en gebruik)

De gemeente Ameland en de Zorgorganisatie i.o. hebben in overleg de contouren van het Programma van Eisen besproken. Dit heeft geresulteerd in een totale omvang van de huisvesting van 4.350 m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Uitgangspunten Programma van Eisen			
A. Zorgorganisatie	Aantal	m ² BVO	Totaal m ² BVO
Wooneenheden en ondersteunende ruimten	24	75,9	1.822
Eerstelijns verblijf (ELV)	3	70	210
Totaal m² BVO afgerond			2.032
B. Woonruimte			
Wooneenheden	20	80	1.600
Wooneenheden begeleid wonen	3	70	210
Totaal m² BVO			1.810
C. Commercie			
Behandelkamers en oefenruimte	3		140
Totaal m² BVO			140
D. Gemeente			
Spreekkamer gebiedsteam	1	17	17
Kantoor 2 flexwerkplekken	1	22	22
Multifunctionele ruimte (deelbaar) incl. keuken	1	280	280
Opbaarruimte	1	21	21
Opslag opbaarruimte	1	14	14
Opslag algemeen	1	14	14
Totaal m² BVO afgerond			368
Totaal m² BVO			4.350

A. Zorgorganisatie i.o.

De Zorgorganisatie i.o. zet in op kleinschalig wonen waarbij drie woongroepen worden gerealiseerd. Iedere woongroep bestaat uit acht slaapkamers en een aantal gezamenlijke voorzieningen, waaronder een woonkamer, een kleine keuken, een wasruimte en sanitaire ruimten. De kleinschalige woonvorm voorziet in een huiselijke sfeer en biedt een vertrouwde omgeving. Het ontmoeten van medebewoners, zorgverleners en familie staat centraal.

In het opgegeven benodigde vloeroppervlak heeft de Zorgorganisatie i.o. naast de gezamenlijke ruimten ook rekening gehouden met ondersteunende ruimten, zoals kantoorruimte en voldoende berging. Koken wordt op de woongroep gedaan. Indien er een centrale keukenfaciliteit door de gemeente of een derde wordt gerealiseerd ziet de Zorgorganisatie i.o. de mogelijkheid dit incidenteel te gebruiken voor gezamenlijke maaltijden met alle groepen.



Naast een (mogelijke) incidentele afname van een centrale keuken wenst de Zorgorganisatie i.o. gebruik te maken van de multifunctionele ruimte/ontmoetingsruimte als verblijfsruimte voor haar bewoners.

Voor het Eerstelijns verblijf (ELV) worden drie wooneenheden gerealiseerd. Als aandachtspunt benoemd de Zorgorganisatie i.o. dat er nog gesproken moet worden over de bekostiging van deze eenheden. De afname van deze ruimte is daarmee niet gegarandeerd.

B. Woonruimte

Het gemeentelijk woningbedrijf erkent de behoefte aan flexibel inzetbare woonruimte, met de mogelijkheid voor het huisvesten van inwoners met een lichte en zware zorgvraag. De woningen zijn zodanig flexibel dat deze met beperkte investering te gebruiken zijn voor de 'zware' zorgverlening. In deze fase wordt rekening gehouden met een oppervlakte van 80 m² BVO gebaseerd op de uitgangspunten:

- Levensloopbestendig wonen/flexibiliteit
- Voldoende ruimte voor een ontwerp dat past binnen de nog vast te stellen ontwerpkeaders.

Het kader van 80 m² BVO wordt door de gemeente beschouwd als de bovenzijde van de bandbreedte in aanloop naar de ontwerpfase.

De gemeente Ameland benut de ontwikkeling van de nieuwbouw ook voor het realiseren van drie wooneenheden voor begeleid wonen. Dit is een zelfstandige woonvorm waarbij begeleiders regelmatig langskomen om de woning en het leven van de bewoner op orde te houden. Hierbij kan gedacht worden aan hulp in huishoudelijke taken, maar ook in begeleiding van werk en vrije tijd. De wens voor begeleid wonen is gestoeld op de ambitie voor een 'leven lang op Ameland'. De concrete behoefte moet nog nader worden onderzocht. Het is voor te stellen dat hier de samenwerking wordt gezocht met een lokale makelaar.

C. Fysiotherapeut

De fysiotherapeut heeft kenbaar gemaakt 100 m² functioneel vloeroppervlak te willen gebruiken. Een opslag van 40% is gehanteerd voor verkeersruimte, muren, technische ruimte en ontwerpverliezen om te komen tot de bruto te bouwen vloeroppervlakte. Deze vormfactor van 1,4 is gebruikelijk voor de ontwikkeling van dergelijke multifunctionele voorzieningen.

D. Te exploiteren door gemeente

De gemeente Ameland heeft kenbaar gemaakt welke behoefte er is aan diverse publiek beschikbare ruimten. Deze ruimten worden op incidentele basis verhuurd aangevuld met een structurele afname door de Zorgorganisatie i.o. voor beschikbaarheid van de ruimte voor haar bewoners. Aansluitend aan de multifunctionele ruimte(n) wordt een (klein)keuken gerealiseerd. Het aantal benodigde ruimten met nog worden vastgesteld. Daarvoor dient een inventarisatie plaats te vinden van alle activiteiten die plaats gaan vinden in deze ruimte, waarbij een rooster uit zal wijzen of er overlap is tussen activiteiten.

De gemeente Ameland beschouwt het huisvesten van het gebiedsteam in de nieuwbouw van De Stelp als kans om de zichtbaarheid en verbinding naar de gemeenschap te vergroten. Naast spreekkamers is de wens twee flexibele werkplekken te realiseren. De faciliteit voor opbaren komt in de nieuwbouw van De Stelp terug.



Kansen	Risico's
<ul style="list-style-type: none"> • Reductie (-10%) van het aantal m² door verdieping van het Programma van Eisen middels gesprekken met bewoners, medewerkers, gebruikers en exploitanten. Reductie kan bijvoorbeeld ontstaan door toename van het multifunctioneel gebruik. 	<ul style="list-style-type: none"> • Toename (+10%) van het aantal m² door verdieping van het Programma van Eisen middels gesprekken met bewoners, medewerkers, gebruikers en exploitanten. • Afname ruimte ELV. Toetsing door vertegenwoordiging van de Zorgorganisatie i.o. bij de betrokken partners moet nog plaatsvinden. • Verwachtingen omtrent huurprijzen tussen gemeente en huurders zijn (nog) niet besproken, waardoor deelname van huurders, bijvoorbeeld door de fysiotherapeut, nog niet is gegarandeerd.
<p>Beheersmaatregel</p>	
<p>Het definitieve Programma van Eisen vraagt om een verdieping tot op het niveau van het benodigde functioneel vloeroppervlak per ruimte. Om daartoe te komen zijn gesprekken noodzakelijk met alle betrokkenen, waaronder de bewoners en medewerkers van De Stelp. Iedere ruimte moet concreet worden benoemd met een omschrijving waartoe de ruimte dient. Zo kan de noodzaak van iedere vierkante meter van de nieuwbouw worden gebaseerd op inhoudelijke overwegingen, ofwel vanuit een visie. Dit rapport geeft voldoende informatie om ook de financiële gevolgen in deze overweging mee te nemen.</p> <p>Advies voor het vervolg: werk het Programma van Eisen uit in samenwerking met de gebruikers op basis van de visie op zorg en de woonvisie. Betrek de financiële gevolgen van de eisen in het gesprek en leg deze vast in huurintentieovereenkomsten.</p>	

3.2 Gebied



Stedenbouwkundig en locatie

Voor de aansluiting op het gebied is reeds een stedenbouwkundig- en locatieonderzoek uitgevoerd. Er zijn verschillende vormen onderzocht voor een gevoel bij de mogelijke uitwerkingsvormen. Om tot een definitieve studie te komen is het vaststellen van de kaders van de ontwikkeling noodzakelijk. Dit rapport voorziet in een basis voor het bepalen van de kaders. Op dit moment beperken wij ons tot de vraag of de nieuwe ontwikkeling op de huidige kavel kan plaatsvinden. Het ontwerpproces volgt later in samenspraak met gebruikers en belanghebbenden.

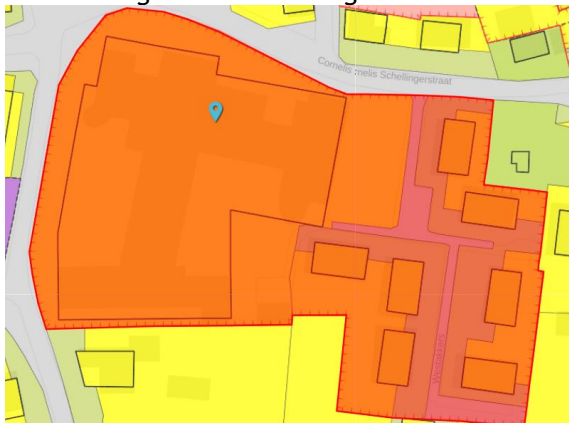
De huidige Stelp en aanleunwoningen omvatten een oppervlakte van 4.451 m² BVO. De nieuwbouw omvat een oppervlakte van 4.350 m² BVO. Aangezien de oppervlakte is afgenomen stellen wij vast dat ontwikkeling op de huidige locatie mogelijk is, ook zonder het betrekken van de aangrenzende 2-onder-1 kap woningen. Vooralsnog zien wij geen reden tot het opnemen van aanvullende grondverwerving in dit onderzoek. Echter, opgemerkt moet worden dat ontwikkeling op het perceel dwingt tot een compacte vorm van bouwen. Uit de verdieping op de visie en het Programma van Eisen zal blijken of aanvullende betrekken van percelen genoodzaakt is. Wij adviseren een heldere kosten-batenanalyse op het moment dat deze situatie zich voordoet.

Bestemmingsplan

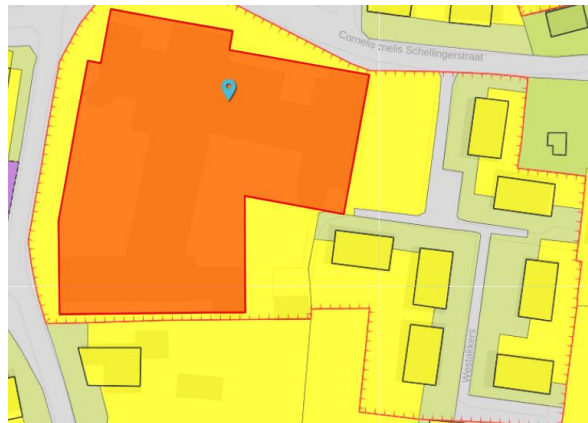
Locatie De Stelp heeft als bestemming 'Wonen - Wooncentrum' welke bestemd is voor woningen in combinatie met ruimte voor sociaal-medische voorzieningen. De maximale bouwhoogte is vastgesteld op 9,00 meter. Zonder toepassing van een ontheffing of bestemmingsplanwijziging dient de nieuwbouw te worden gerealiseerd in het onderstaande bouwvlak. Het college van Burgemeester en Wethouders kan conform artikel 33.1.1 a. ontheffing verlenen tot ten hoogste 10% van alle maten, afmetingen en percentages. De gemeente geeft aan dat deze ontheffing geldt voor het bouwvlak. Indien de ontwikkeling binnen deze bandbreedte in bouwvlak kan worden ontworpen kan een bestemmingsplanprocedure worden vermeden. Dit is een voordeel, zowel voor de planning als het beperken van de risico's omtrent bezwaren van belanghebbenden.

Ervan uitgaande dat de nieuwe functies fysiotherapeut als sociaal-medische voorzieningen worden beschouwd is geen wijzigingen van de bestemming nodig.

Bestemmingsvlak wonen-zorg



Bouwvlak



Parkeren

De Stelp heeft een parkeervoorziening van negen plaatsen nabij de ingang van het gebouw en zes plaatsen aan de Cornellis Schellingerstraat. Op loopafstand (ca. 100 m) is een openbare parkeervoorziening van meer dan 150 plaatsen gesitueerd. Door het toevoegen van de functie fysiotherapie en beoogde toename van het multifunctioneel gebruik, neemt de vraag naar parkeerplaatsen toe.

Op basis van de CROW-normering¹ welke door veel gemeenten wordt gehanteerd als basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte is een bandbreedte in behoefte te verwachten van 33 tot 55 parkeerplaatsen. Aangezien er op loopafstand een openbare voorziening beschikbaar is, is realisatie van aanvullende parkeerruimte op het terrein beperkt noodzakelijk. Echter, om de aantrekkelijkheid van het huren van woonruimte op deze locatie te vergroten is voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein een pré. Gezien de beperkte huidige parkeerdruk ramen wij een minimaal benodigde parkeervoorziening van 25 plaatsen op eigen terrein.

CROW normering parkeervoorziening nieuwbouw De Stelp					
	á	Norm per eenheid		Parkeervoorziening	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Fysiopraktijk - hulpmiddelen	3	1,5	2,0	5	6
Verpleging en verzorging	21	0,5	0,7	11	15
Huur sociale sector	20	0,9	1,7	18	34
MF-centrum		0	0	0	0
Totaal				33	55

Kansen	Risico's
<ul style="list-style-type: none"> De huidige locatie biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling ook zonder het betrekken van aanvullende percelen. 	<ul style="list-style-type: none"> Indien na verdieping van het Programma van Eisen blijkt dat een ruime opzet in ontwerp noodzakelijk is voor huisvesting vanuit de visie op zorg, kan blijken dat het betrekken van aanvullende percelen noodzakelijk is. Dit betreft een financieel risico. Met de ontheffingsregel kan met goedkeuring van het college tot 10% van het bouwvlak worden afgeweken, waardoor de noodzaak tot bestemmingsplanwijziging en kans op eventuele bezwaren wordt beperkt. Echter, wij adviseren niet te sturen op ontwikkeling binnen dit kader wanneer dit ten koste gaat van de kwaliteit van huisvesting. Ook hiervoor geldt de noodzaak het Programma van Eisen te verdiepen alvorens het kader wordt vastgesteld.
Beheersmaatregel	
<p>Om uit te sluiten of het inzetten of verwerven van extra grond en een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, is een goede volgorde in ontwikkelstappen noodzaak. Op dit moment kan geen antwoord gegeven worden op dit vraagstuk vanwege de benodigde verdieping op het Programma van Eisen. Na het ophalen van de visie van de zorgaanbieder, gemeente, bewoners en andere gebruikers kunnen de uitgangspunten voor het ontwerp vast worden gesteld.</p>	

¹ CROW: Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek



4 Tijdelijke huisvesting

Het ontwikkelen van nieuwbouw op locatie De Stelp leidt tot de noodzaak voor het organiseren van tijdelijke huisvesting. De uitdaging ligt in het verkleinen van de kosten voor tijdelijke huisvesting aangezien dit kosten zijn die geen waarde hebben voor de toekomst. De middelen die in de nieuwbouw worden geïnvesteerd hebben die meerwaarde wel.

4.1 Uitgangssituatie

Een eerste verkenning van de gemeente Ameland en de Zorgorganisatie i.o. heeft geleid tot een raming van 1,7 miljoen euro voor tijdelijke huisvesting. Als meest geschikte locatie is het onderstaande perceel gekozen vanwege de verbinding met accommodatie 'Ons Hol'. Zo kan er ruimte in 'Ons Hol' worden benut voor gezamenlijke activiteiten, waardoor de tijdelijke huisvesting kan worden beperkt. De locatiekeuze vraagt om het verwijderen van twee tennisbanen en 2.000 tot 2.500 m² aan de bebouwing.

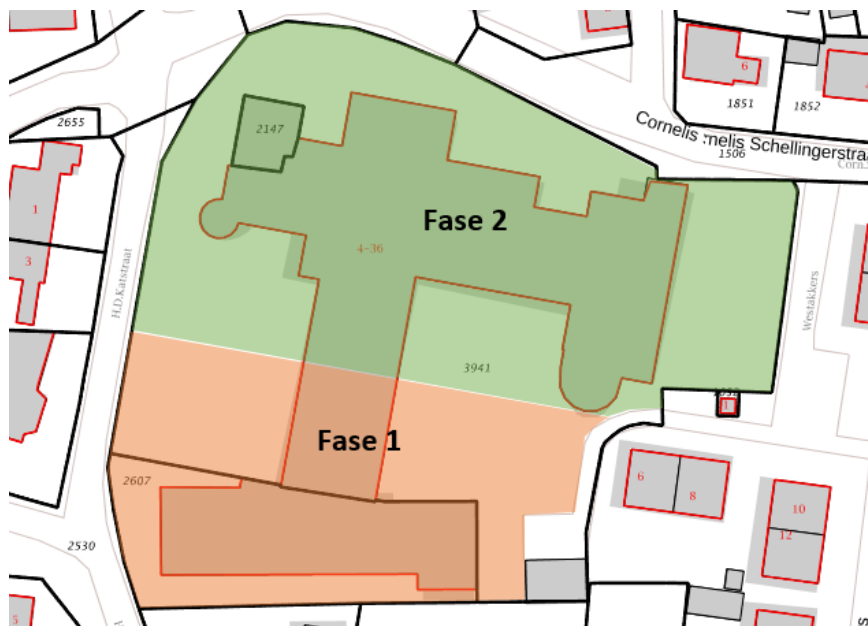


4.2 Oriëntatie op fasering van de ontwikkeling

Als oriëntatie op het reduceren van de kosten voor tijdelijke huisvesting is gekeken naar het faseren van de bouw. De uitgangspunten voor deze fasering zijn:

- Het beperken van de verhuisbewegingen met name van de bewoners met een zorgindicatie
- De technische uitvoerbaarheid.

Deze uitgangspunten resulteren in de volgende faseringsmogelijkheid:



Fase 1 start met de sloop van de 16 aanleunwoningen en 6-8 appartementen van De Stelp. De inwoners worden elders tijdelijk gehuisvest. Na sloop kan de bouw van de 24 intramurale wooneenheden en enkele ondersteunende ruimten hier plaatsvinden. Vervolgens kunnen de inwoners met een zware zorgvraag in één verhuisbeweging naar de nieuwe accommodatie. Nadeel van deze fasering is dat de ontwikkelruimte voor het ontwerp wordt beperkt vanwege de beperkte ruimte op de kavel.

Fase 2 Na het huisvesten van de 24 intramurale bewoners kan De Stelp gesloopt worden. Na bouw van de 20 wooneenheden en alle overige nevenfuncties kunnen de bewoners van de aanleunwoningen en overige gebruikers die vertrokken zijn in fase 1 terug naar de nieuwe locatie.

Het effect van de fasering is dat de bouwtijd van het gehele complex wordt verdubbeld, waardoor ook de periode van tijdelijke huisvesting wordt verdubbeld. Voor wat betreft de kosten levert de fasering voor wat betreft de huur van de tijdelijke huisvesting niets op. Dit scenario zou enkel renderen wanneer er vanwege het verkleinen van de behoefte aan tijdelijke huisvesting elders bestaande (woon)ruimte gevonden kan worden.

Wij concluderen dat het faseren van de bouw enkel leidt tot het beperken van de verhuisbewegingen en niet tot het beperken van de investering in tijdelijke huisvesting. Daarnaast resulteert het faseren in een zodanige ruimtelijke beperking van het ontwerp dat wij adviseren een fasering op locatie De Stelp niet haalbaar moet worden beschouwd.

4.3 Validatie raming

Prognose tijdelijke huisvesting (prijspeil Q4 2017)		
Locatievoorbereiding tennisbanen gelegen naast 'Ons Hol'		
Bouwrijp maken - grondwerk (gesloten grondbalans)	€	75.000
Aanbrengen nutsvoorzieningen	€	25.000
Vergunningen	€	10.000
Verbinding met "Ons Hol" (?)	€	75.000
Maken van PvE en aanbesteden	€	15.000
Totaal voorbereiding excl. BTW	€	200.000
Huur		
Oppervlakten	Units	Totaal m²
Zorg	65	2.340
Aanleunwoningen	19	684
Totaal m² tijdelijke huisvesting		3.024
Huur per week per m ²	€	2,50
Weken (ca. 14 maanden)		61
Totaal huur excl. BTW	€	461.160
Plaatsen - verwijderen € 3.000 p/unit	€	252.000
Totaal huur excl. BTW	€	713.160
Locatie in oude staat brengen		
Aanleg bomen		€ 10.000
Aanleg tennisbaan		€ 90.000
Herstel werkzaamheden "Ons Hol"		€ 15.000
Begeleiden opruimen		€ 10.000
		€ 125.000
Samenvatting		
Locatievoorbereiding	€	200.000
Huur	€	713.160
Locatie in oude staat brengen	€	125.000
Subtotaal	€	1.038.160
Directievoering en toezicht	5%	€ 51.908
Onvoorzien	5%	€ 54.503
Eilandtoeslag	15%	€ 171.686
Totaal excl. BTW	€	1.316.257
Totaal incl. BTW (afgerond naar 10.000)*	21%	€ 1.600.000
Herhuisvesten bewoners De Stelp	€	1.238.000
Herhuisvesten bewoners aanleunwoningen	€	362.000

In de voorgaande kostenraming zijn de gemeentelijke uitgangspunten voor tijdelijke huisvesting gehanteerd, waarbij na validatie de volgende aanpassingen zijn gedaan:

- Bouwrijp maken grond: om de units op de begane grond te situeren is het ingraven van de fundering noodzakelijk. Inclusief het ruimen van de bomen zijn de kosten ingeschat op € 75.000.



- **Huurprijs units:** voor tijdelijke huisvesting van deze omvang hanteren wij € 2,5 per m² exclusief btw. Het huurbedrag van € 461.000 is gebaseerd op een looptijd van 61 weken uitgaande van een bouwtijd inclusief verhuizing van 14 maanden.
- **Directievoering en toezicht:** om dit project te realiseren is 5% begeleidingskosten geraamd
- **Onvoorzien en eilandtoeslag:** ook voor tijdelijke huisvesting is het ramen van onvoorziene kosten (5%) en eilandtoeslag (15%) gewenst.

Voor beperkte onderhoudswerkzaamheden en beheer, zijnde de exploitatiekosten, adviseren wij een bedrag te reserveren van € 106.000. Dit betreft een stelpost voor alle vormen van beheer in de 14 maanden van het gebruik van de tijdelijke huisvesting. De aanvullende kosten zijn*:

- Verhuiskosten á € 6.000 per bewoner, totaal € 324.000
- Huur van 'Ons Hol' € 20.000 (stelpost)
- Huur alternatieve tennisbanen € 20.000 (stelpost)

** De huurbedragen zijn gebaseerd op de raming van de gemeente Ameland welke naar rato van het aantal m² tijdelijke huisvesting aan de gemeente zijn toegerekend.*

Conclusie

Het totaal aan tijdelijke huisvestingskosten inclusief verhuizing van bewoners is € 2.070.000. Deze kostenpost zou er niet zou zijn bij ontwikkeling op een alternatieve locatie. Het is gewenst bij ontwikkeling op locatie De Stelp het voorgenoemde bedrag te reserveren voor de tijdelijke huisvesting op de tennisvelden.

Kansen	Risico's
<ul style="list-style-type: none"> • De voorgenomen locatie voor tijdelijke huisvesting biedt kansen voor het benutten van 'Ons Hol'. Er is op dit moment geen zicht op de mate waarin de beschikbare ruimten leiden tot afname van de behoefte aan tijdelijke units. De mate van beschikbaarheid en geschiktheid bepaald of de kosten voor tijdelijke huisvesting gereduceerd kunnen worden. • Het kiezen voor de huidige locatie van De Stelp gaat gepaard met een hoge post tijdelijke huisvesting. Een investering die na 14 maanden geen waarde meer heeft. Het is aanbevelingswaardig de locatiekeuze en de argumenten daarvoor opnieuw te beschouwen in het licht van deze desinvestering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tijdelijke huisvesting en verhuisbewegingen zijn van grote impact op het gevoel van geborgenheid en veiligheid van de bewoners.
<p>Beheersmaatregel</p>	
<p>De betrokkenheid van bewoners in de ontwikkeling van de huisvesting is onmisbaar, temeer wanneer er gekozen wordt voor tijdelijke huisvesting. Een goede communicatie, het managen van verwachtingen en het zichtbaar maken van het werk dat wordt verricht is daarin van groot belang.</p>	



5 Financiële verkenning

Nu de gemeente beoogd zorg te dragen voor een zorgvoorziening in de rol van eigenaar is een helder beeld van de te verwachten kosten en opbrengsten noodzakelijk. Dit hoofdstuk bevat de financiële uitgangspunten om een investeringsoverweging te kunnen maken. De toekomstige inkomsten-/kostenstroom is teruggebracht naar één financieel resultaat op dit moment. Zo kan een goede overweging worden gemaakt tussen het maatschappelijk belang van de ontwikkeling en het volledig (te verwachten) projectverlies. Wij benoemen in de inleiding het projectverlies, omdat op voorhand een verlies is te verwachten vanwege de volgende kostenverhogende elementen:

- De toeslag van 15% ter dekking van alle aanvullende logistieke kosten vanwege de ontwikkeling op het eiland
- De boekwaarde die rust op het vastgoed, welke bij sloop moet worden afgeboekt
- De stijgende aanneemsommen vanwege de volle portefeuilles van aannemers wat een sterk prijsopdrijvend effect veroorzaakt.

De investering in de nieuwbouw van De Stelp is gesplitst in grond en gebouw. De grondexploitatie en de vastgoedexploitatie is gesplitst om een helder beeld te krijgen van de kosten van de ontwikkeling op locatie De Stelp en de kosten van de ontwikkeling van de zorgvoorziening 'ongeacht' de locatie.

De doorrekening van het project geschied door de interne controller van de gemeente Ameland. Dit hoofdstuk voorziet in een advies voor de te hanteren uitgangspunten.

5.1 Investering grond

In dit deel van het rapport behandelen wij de kosten die toe te rekenen zijn aan de grondexploitatie. Wij staan stil bij de aankoop en de kosten voor sloop, bouw- en woonrijp maken en afboeken van de huidige boekwaarde.

Verwerven van locatie De Stelp

De Kwadrantgroep is eigenaar van 5.839 m² grond en bezit het vastgoed van De Stelp (exclusief de aanleunwoningen). Het uitgangspunt is dat de gemeente de grond 'om niet' verkrijgt, vanuit de gedachte dat de gemeente reeds een forse bijdrage levert in de ontwikkeling.

De Kwadrantgroep is verplicht de vastgoedtransactie te laten toetsen door het College Sanering Zorginstellingen. Dit is het toezichthoudende orgaan waar het gaat om het vervreemden van onroerende zaken door zorginstellingen. Dit college beoordeelt of de transactie open en transparant tegen marktwaarde geschiedt, rekening houdend met het volledige ontwikkelplan.

Sloopkosten

De totale kosten inclusief de bijkomende kosten en eilandtoeslag zijn afgerond € 280.000 inclusief btw (prijspeil 2017). Dit is exclusief eventuele asbestverwijdering. Het is aan te bevelen onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbest om een inschatting te maken van eventuele meerkosten.



Sloopkosten (prijspeil Q4 2017)		
Sloopkosten per m ² BVO	€	40,0
Bijkomende kosten	10% €	4,0
Onvoorzien asbest	PM	
Subtotaal excl. BTW	€	44,0
Eilandtoeslag	15% €	6,6
Subtotaal excl. BTW	€	50,6
Subtotaal incl. BTW per m² BVO	21% €	61,2
Te slopen		4451
Sloopkosten (afgerond x 10.000)	€	280.000

Bouw- en woonrijp maken

Het prepareren voor de bouw en het gebruiksklaar opleveren van de tuin met basisverharding, verlichting en groenvoorziening ramen wij op € 430.000 inclusief btw (prijspeil 2017).

Bouw-/woonrijp maken (prijspeil Q4 2017)				
		Bouwrijp maken	Woonrijp maken	
Kosten per m ² BVO	€	10,0	€	45,2
Bijkomende kosten	15% €	1,5	€	6,8
Subtotaal excl. BTW	€	11,5	€	52,0
Eilandtoeslag	15% €	1,7	€	7,8
Subtotaal excl. BTW	€	13,2	€	59,8
Subtotaal incl. BTW per m² BVO	21% €	16,0	€	72,4
Te bewerken m ² BVO		2.175		5.252
Bouw-/woonrijp maken (afgerond naar 10.000)	€	40.000	€	390.000

Boekwaarde

De aanleunwoningen en de daarbij behorende grond zijn in het bezit van de gemeente en hebben een boekwaarde van € 528.687, waarvan € 74.137 van de grond en € 454.550 van het gebouw. De grond in eigendom van de gemeente heeft een oppervlakte van 1.588 m².

De Stelp welke in eigendom is van Kwadrantgroep heeft een boekwaarde van € 1.187.000. De bijhorende grond heeft een oppervlakte van 5.839 m². Kwadrantgroep heeft aangegeven een bijdrage in het project te willen leveren door de boekwaarde af te boeken en deze niet ten laste te brengen aan de investering van de gemeente.

De herwaardering van de gronden is door het GWA verricht op basis van genormeerde grondwaarden. De uitgangspunten zijn per wooneenheid € 12.500 en voor de fysiotherapeut en nevenfuncties € 155 per m² BVO gebouw. De totale grondwaarde komt daarmee op € 703.740. Deze waarde is marktconform als norm voor het berekenen van het resultaat op de investering. Dit is uitdrukkelijk niet de marktwaarde van dit moment, omdat het resultaat van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een positief resultaat.



Samenvatting grondexploitatie

De onderstaande tabel toont het overzicht van de kosten binnen de grondexploitatie. Dit zijn de kosten inclusief btw.

Kosten grondexploitatie		
Sloopkosten	€	280.000
Bouw-/woonrijp maken	€	430.000
Dekking kostenstijging tot uitvoering*	€	25.000
Boekwaarde aanleunwoningen	€	530.000
Boekwaarde De Stelp	€	1.187.000
Kosten	€	2.452.000
Grondwaarde nieuwbouw excl. begeleid wonen	€	666.000
Opbrengsten	€	666.000
Resultaat exclusief begeleid wonen	€	-1.786.000
Grondwaarde begeleid wonen	€	37.500

* Uitgaande van opdrachtverstrekking in Q4 2018 is een opslag van 3,5% gerekend ter dekking van de kostenstijging van sloop en bouwrijp maken

5.2 Investering gebouw

5.2.1 Stichtingskosten

Om tot besluitvorming voor de realisatie van De Stelp te komen geven wij inzicht in de te verwachten kosten op basis van de ambities die nu bekend zijn. Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase, waardoor er nog geen vergaand inzicht is in bijvoorbeeld materiaalkeuze en ontwerp. Om die reden kan er geen raming gemaakt worden op basis van de bouwkostenonderdelen. Toch kan een gerichte indicatie van het investeringsniveau worden gegeven op basis van referentieprojecten.

Naast de referentiecijfers van ICS gebruiken wij de referenties vanuit de Benchmark Zorgvastgoed bouwkostennota 2017 en de database van het Bouwkostenkompas. Wij hanteren voor het investeringsniveau een bandbreedte van +/- 10% vanwege de vele keuzes die nog in het ontwikkelproces gaan volgen, welke van invloed zijn op de investering. Daarnaast zijn de portefeuilles van de aannemers zodanig vol dat de aanbestedingsprijzen sterk zijn gestegen. Er is nog geen zicht op het einde van de stijging, waardoor het hanteren van een bandbreedte meer noodzaak is dan een wens. Het hiernavolgende overzicht bevat de investeringsraming met prijspeil 2017 en raming tot medio 2019 en is exclusief de kosten voor grond en inventaris.



Investeringsraming nieuwbouw De Stelp Q4 2017				
Onderdeel m ² BVO		Intra + ELV 2032	Extra + begeleid 1810	Nevenfuncties 508
Bouwkosten bouwkundige werken	65,5% €	884 €	802 €	819
Bouwkosten installaties	27,5% €	371 €	337 €	344
Vaste inrichting	7,0% €	95 €	86 €	88
Totaal bouwkosten	100% €	1.350 €	1.225 €	1.250
Bijkomende kosten	15% €	203 €	184 €	188
Onvoorzien (over bouw+bijk.)	10% €	155 €	141 €	144
Stichtingskosten excl. BTW	€	1.708 €	1.550 €	1.581
Stichtingskosten incl. BTW	21% €	2.066 €	1.875 €	1.913
Totaal investeringskosten incl. BTW	€	4.198.879 €	3.393.834 €	971.963
Totaal investeringskosten incl. BTW			€ 8.600.000	
Eilandtoeslag	15%		€ 1.300.000	
Totaal investeringskosten all-in			€ 9.900.000	
Aanname investering medio 2019 (index 3,5% per jaar)			€ 10.430.000	
Budgetkader ENERGIENEUTRAAL medio 2019	15%		€ 1.570.000	

Bouwkosten

De bouwkosten zijn onderverdeeld naar kosten voor bouwkundige werken, installaties en vaste inrichting. Voorbeelden van vaste inrichting zijn een balie, pantry's (niet zijnde grootkeuken), toiletten en wastafels. Inventaris zoals meubilair en keuken apparatuur en andere gebruikers specifieke wensen maken geen onderdeel uit van de bouwkosten. Dit zijn aanvullende kosten die toebehoren aan de gebruikers van de ruimten. De gemeente is verantwoordelijk voor de inventaris van de multifunctionele ruimte.

Bijkomende kosten

Een opslag van 15% wordt gehanteerd voor de bijkomende kosten welke onder andere bestaan uit de kosten voor:

- Het ontwerp/de architect
- Procesbegeleiding
- Adviseur installaties
- Directievoering en toezicht op de bouw
- Overheidsheffingen
- Onderzoeken ten behoeve van bestemmingsplanwijziging
- Nutsaansluitingen.

Onvoorzien

De dagelijkse praktijk in vastgoedontwikkeling toont een onoverkomelijke noodzaak voor het ramen van een post voor onvoorzien kosten.

Eilandtoeslag

Ter dekking van de aanvullende transport- en verblijfskosten vanwege de bouw op een eiland wordt conform de uitgangspunten van de gemeente een opslag van 15% gehanteerd.



Maatregelen energie neutrale bouw

Als budgetkader voor een volledig energieneutraal gebouw hanteren wij een opslag van 15% voor zorgvastgoed van deze omvang. Deze investering is apart benoemd, omdat de maatregelen van duurzaamheid een direct effect hebben op de exploitatiekosten van de gebruiker.

In een vervolgfase is het gewenst de duurzaamheidsmaatregelen te verdiepen, een raming op onderdelen te maken en in gesprek te gaan met de gebruikers over de wijze waarop de revenuen van de investering worden verdeeld. Uitgangspunt van de gehanteerde 15% is dat de opwekking gelijk staat aan het verbruik van gebouw en gebruik.

5.2.2 Uitgangspunten exploitatie

In dit deel van het rapport behandelen wij de uitgangspunten voor het berekenen van de exploitatiebegroting.

Prognose inkomsten

Wij maken onderscheid in inkomsten voor:

- Intramurale wooneenheden
- Extramurale wooneenheden & begeleid wonen
- Overige functies (eerstelijns verblijf, fysiotherapeut, multifunctionele ruimte).

Intramurale wooneenheden

De kleinschalige wooneenheden voor de Zorgorganisatie i.o. worden bekostigd middels het Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een vergoeding die de zorgaanbieder per bewoner per dag ontvangt. Uiteindelijk zal uit de onderhandeling blijken welk deel van de NHC wordt aangewend voor de kale huur en welk deel door de zorgaanbieder nodig heeft voor haar verantwoordelijkheden omtrent de huisvesting. In deze prognose wordt uitgegaan van 97% van de NHC ten behoeve van de kale huur, ervan uitgaande dat het leegstandsrisico van de kamers wordt belegd bij de zorgaanbieder. Op basis van 24 wooneenheden is een jaarhuur te verwachten van € 259.200 (peiljaar 2017). De 97% aan NHC gaat uit van volledige verantwoordelijkheid en instandhouding van het gebouw door de gemeente.

NHC 2017					
ZZP V&V	Per dag	Bezetting in dagen*	Jaar	Maand	
4 €	30,36	354 €	10.748 €	895,6	
5 €	29,88	354 €	10.577 €	881,4	
6 €	29,80	354 €	10.548 €	879,0	
7 €	30,77	354 €	10.893 €	907,7	
8 €	31,69	354 €	11.219 €	934,9	
9 €	29,00	354 €	10.265 €	855,4	
10 €	31,69	354 €	11.219 €	934,9	
Gemiddelde van ZZP V&V 4-10 per maand			€	900	
Jaarhuur 24 wooneenheden			€	259.200	

* 97% normbezetting conform opbouw NHC

Eerstelijns verblijf

De 3 eenheden voor eerstelijns verblijf worden berekend op basis van een kostendekkende huur van € 890,- per eenheid per maand.



Extramurale wooneenheden + begeleid wonen

De extramurale wooneenheden zijn levensloopbestendige woningen. Het betreft ‘normale’ woonruimte die niet vanuit de zorg worden bekostigd, maar middels de gangbare huur voor woonruimte. Het GWA zal vanuit haar beleid en visie op de woningmarkt een keuze moeten maken in de hanteren huur. Het is voor te stellen dat wordt ingezet op een huurprijs waarbij huursubsidie mogelijk is. Zo wordt ook aan de bewoner met beperkte bestedingsruimte de kans geboden een leven lang op Ameland te wonen. Er zijn verschillende grenzen voor verschillende situaties, zoals in het onderstaande figuur is weergegeven.



Bron figuur: Woonbond - Normen en Grenzen huurtoeslag

In overleg met de het GWA wordt uitgegaan van de lage aftoppingsgrens als inkomsten om een groot deel van de huurtoeslag mogelijk te maken. Deze grens ligt op € 593,- per maand (prijspeil 2017) welke overeenkomt met de huurprijzen, zoals gehanteerd binnen de huidige aanleunwoningen. Het GWA kan overwegen de huurprijs aan te passen voor meer diversiteit en het realiseren van meer inkomsten. Hierbij moet opgemerkt worden dat het verhogen van de huur kan leiden tot het vervallen van het recht op korting van de verhuurdersheffing. Dit dient meegenomen in de overweging voor het toepassen van differentiatie in huurprijzen.

Naast differentiatie in huur is de verhuur voor de ‘zware’ zorg ook een kans voor hogere inkomsten. Immers, de woningen worden gerealiseerd met het oog op flexibiliteit om zowel de ‘lichte’ als ‘zware zorg geschikt te zijn. In overleg met de gemeente is deze inkomstenpotentie niet meegenomen in de uitkomsten van deze rapportage.

Het GWA zal een besluit moeten nemen voor welke categorie huur zij woonruimte wil realiseren ook in relatie tot de definitieve omvang van de woonruimte. Voor de drie wooneenheden voor begeleid wonen kan eenzelfde huurprijs worden gehanteerd. De te verwachten jaarhuur op basis van 23 wooneenheden is € 163.668 (prijspeil 2017).

Overige functies

De gemeente Ameland is gehouden aan de het toepassen van de Wet Markt en Overheid waardoor verhuur aan een commerciële partij minimaal tegen een kostendekkend niveau geschied. Voor de fysiotherapeut is het om die reden verplicht de kostendekkende huur van € 145,- per m² BVO door te rekenen. Wij bevelen aan op basis van € 145 per m² BVO het gesprek met de fysiotherapeut voort te zetten. Indien de Raad het belang van het betrekken van een fysiotherapeut zeer groot acht, kan zij besluiten onder de kostprijs te verhuren. De gemeente dient op dat moment aannemelijk te maken dat het belang groter is dan het risico dat de vastgoedmarkt op Ameland wordt verstoord. Dit is een mogelijke oplossingsrichting, maar vraagt om afstemming met de Autoriteit Consument en Markt (ACM).



Voor de multifunctionele ruimte van de gemeente is een interne verrekening aan te bevelen tussen de beleidsafdeling en het GWA van de gemeente. Ook hiervoor geldt dat is uitgegaan van de kostendeekkende huur van € 145 per m² BVO. In het onderstaand overzicht is een prognose van de inkomsten voor het GWA samengevat. Duidelijk is dat naast de investeringsbeslissing ook een keuze gemaakt moet worden voor een structurele huur van € 53.389 als interne verrekening van de huur vanuit de betrokken beleidsvelden binnen de gemeente.

Huurinkomsten nieuwbouw De Stelp (prijspeil 2017)			
	aantal	€ / eenheid	Totaal
Zorgorganisatie i.o.			
Wooneenheden en ondersteunende ruimten	24 €	10.800 €	259.200
Eerstelijns verblijf (ELV)	3 €	10.800 €	32.400
		€	291.600
Bewoners			
Wooneenheden	20 €	7.116 €	142.320
Wooneenheden begeleid wonen	3 €	7.116 €	21.348
Fysiotherapeut			
	m² BVO	€ / m² BVO	Totaal
Behandelkamers en oefenruimte	140 €	145 €	20.300
Gemeente			
	m² BVO	€ / m² BVO	Totaal
Spreekkamer gebiedsteam	17 €	145 €	2.436
Kantoor 2 flexwerkplekken	22 €	145 €	3.248
Multifunctionele ruimte (deelbaar) incl. keuken	280 €	145 €	40.600
Opbaarruimte	21 €	145 €	3.045
Opslag opbaarruimte	14 €	145 €	2.030
Opslag algemeen	14 €	145 €	2.030
		€	53.389
Totaal huuropbrengsten GWA			€ 528.957

Kosten

Exploitatie-/afschrijvingsperiode

De exploitatieperiode is de periode waarbinnen het financieel resultaat van de investering moet worden berekend en is tevens de afschrijvingsperiode. Wij adviseren geen restwaarde voor het gebouw te hanteren. Voor de grond kan een restwaarde worden gehanteerd gebaseerd op de genormeerde grondwaarde.

Factoren zoals kwaliteit van de bouw, goed onderhoud en toekomstbestendigheid van de functie (courantheid) bepalen de duur van de exploitatieperiode. Wij adviseren een exploitatieperiode van 40 jaar met uitzondering van de extramurale woningen en begeleid wonen. In aansluiting op het beleid van het GWA kan voor deze volledig zelfstandige woonruimten 50 jaar worden gehanteerd. Het concept kleinschalig wonen met gezamenlijke woon-/kook- en wasruimte maakt dat er sprake is van een voorziening en niet van zelfstandige woonruimte. Om die reden wordt voor de intramurale woonruimte 40 jaar geadviseerd in aansluiting op de gebruikelijke afschrijvingstermijn voor maatschappelijk vastgoed. Dit termijn geldt eveneens voor de nevenruimten.



Financieringsrente

De rentekosten over investeringen worden berekend op basis van de gemeentelijke rekenrente. De rekenrente van de het GWA is op dit moment 3%. Het is aan te bevelen te onderzoeken of voor deze investering een 'projectfinanciering' kan worden gehanteerd waardoor de actuele rente kan worden toegepast. De rente op 22 december 2017 is 1,25% voor een lening met een looptijd van 30 jaar. Aangezien de afname van de lening nog op zich zal laten wachten is het aan te bevelen niet op voorhand dit rentevoordeel in te calculeren. De rekenrente is met 3% aanzienlijk hoger dan de rente op dit moment. Zonder bijzondere ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en de toegepast rente binnen het schatkistbankieren kan een bandbreedte tot 2% gehanteerd worden.

Onderhoud

Het onderhouden van een gebouw wordt doorgaans gesplitst in onderhoud voor de eigenaar en onderhoud voor de huurder. De exacte verdeling in het onderhoud zal na gesprek tussen gemeente en huurders moeten blijken. Vooralsnog adviseren wij een totaalpost voor instandhouding van het gebouw van € 35 per m² BVO. Voor de extramurale wooneenheden en eenheden voor begeleid wonen wordt uitgegaan van de gemeentelijke referentie van € 1.506 per woning.

Zakelijke lasten, heffingen en opstalverzekering

Ter dekking van de onroerende zaak belasting (OZB), waterschapsheffing en verzekering kan in dit project een bedrag van € 5,- per m² BVO worden gehanteerd.

Leegstandsrisico

In de calculatie voor het berekenen van het projectresultaat adviseren wij een leegstandsrisico te hanteren van 9 maanden over de extramurale wooneenheden (1,5%) en 12 maanden voor de intramurale wooneenheden en overige ruimten (2,5%).

Beheerkosten

De salariskosten en overhead dienen gebaseerd te worden op de werkelijke kosten binnen de gemeente welke moet worden doorberekend aan de volledige portefeuille.



5.2.3 Resultaat berekening vastgoedexploitatie

Het projectresultaat is berekend aan de hand van de investering en de inkomsten en uitgaven van de toekomst. Uitgaande van een disconteringsvoet² van 3,5% is een negatief resultaat te verwachten van -€ 2.485.000 binnen de vastgoedexploitatie.

Prognose projectresultaat nieuwbouw De Stelp				
	Intramuraal	ELV	Fysiotherapeut	Totaal
m ² BVO	1.822	210	140	
<i>Investering</i>				
Grond	€ 300.000	€ 37.500	€ 21.500	
Gebouw	€ 4.558.000	€ 525.500	€ 324.500	
<i>Opbrengsten</i>				
Grond	€ 300.000	€ 37.500	€ 21.500	
Verhuur	€ 4.130.500	€ 525.500	€ 324.500	
Resultaat	-€ 427.500	€ 0	€ 0	-€ 427.500
	Extramuraal	Begeleid	MF-ruimte	
m ² BVO	1.600	210	368	
<i>Investering</i>				
Grond	€ 250.000	€ 37.500	€ 57.000	
Gebouw	€ 3.633.000	€ 477.000	€ 852.500	
<i>Opbrengsten</i>				
Grond	€ 250.000	€ 37.500	€ 57.000	
Verhuur	€ 1.812.000	€ 240.500	€ 852.500	
Resultaat	-€ 1.821.000	-€ 236.500	€ 0	-€ 2.057.500
Totaalresultaat ontwikkeling nieuwbouw De Stelp				-€ 2.485.000

Effect eilandtoeslag

Door ontwikkeling op het eiland wordt een nadeel ondervonden van 15% aanvullende kosten op de investering. Dit zorgt voor 1,3 miljoen euro aanvullende investeringskosten die er niet waren geweest wanneer de ontwikkeling had plaatsgevonden aan het vaste land. Wanneer de eilandtoeslag buiten beschouwing wordt gelaten resteert een projectresultaat van 1,185 miljoen euro.

Intramurale zorgverlening

De gemeente Ameland voorziet in huisvesting voor de Zorgorganisatie wat vraagt om het accepteren van circa 0,43 miljoen euro aan verlies op het project. Dat is € 17.800 per wooneenheid.

² De disconteringsvoet is een rendementseis op de investering ter dekking van de waardevermindering van geld en de daarbij behorende risico's. Deze disconteringsvoet bepaalt de huidige waarde van euro die in de toekomst wordt ontvangen. Dit is nog naast de kostenstijging van huur en exploitatiekosten. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw is een bandbreedte aan te houden van 3,5% tot en met 5%. Het bovenstaande resultaat is gebaseerd op 3,5% wat wij beschouwen als een reëel percentage voor het nemen van deze investeringsbeslissing uitgaande van een langlopende lening tegen maximaal 2%.



ELV + Fysiotherapeut

Voor de ELV en fysiotherapeut is uitgegaan van een kostendekkende huur. Het projectresultaat is daarmee € 0.

Extramuraal

Het realiseren van de 1^e schil leidt tot een projectverlies van 1,8 miljoen euro wat neerkomt op € 91.000 per woning. Voor een belegger of een woningbouwcorporatie leidt dit resultaat doorgaans tot een NO GO op de ontwikkeling. Ook dit resultaat wordt voor bijna 40% veroorzaakt door de eilandtoeslag. Voor 60% ontstaat dit uit het investeringsniveau dat wordt beïnvloed door de bouwconjunctuur en beperkte huuropbrengst vanwege verhuur onder subsidiabele grens van € 593 per maand.

Begeleid wonen

De drie eenheden voor begeleid wonen zorgen voor een projectverlies van € 236.500 wat neerkomt op circa € 78.800 per woning. Ook hiervoor geldt dat dit een onrendabele en niet kostendekkende investering is welke door een belegger en woningbouwcorporatie als onhaalbaar wordt beschouwd. Het is aan te bevelen deze onrendabele top te bezien in het licht van de onrendabele top binnen andere Amelandse projecten. Immers, Ameland zal uit moeten gaan van haar eigen referenties om de te beoordelen of deze investering naar de maatstaven van het eiland en de beoogde ambitie gewenst zijn. Het is aan te bevelen deze investeringsbeslissing los te zien van de investeringsbeslissing in de kernvoorziening en 1^e schil.

Multifunctionele ruimten

Door de kostendekkende huur van € 53.400 is het projectresultaat op de multifunctionele ruimte € 0. De inkomsten vanuit verhuur aan de Zorgorganisatie i.o., de uitvaartondernemer en derden is op dit moment niet inzichtelijk en vraagt om verdieping. Op voorhand kan worden gesteld dat de € 53.400 aan huur niet zal worden gedekt door het doorverhuren aan derden. Daarnaast dient er aanvullend rekening te worden gehouden met de exploitatiekosten. Voor nu adviseren wij de huur op te nemen als een aanvullende niet gedekte kostenpost en daarnaast te veronderstellen dat de verhuur aan derden maximaal de servicelasten (elektra, water, beheer) zal gaan dekken.



5.3 Samenvatting investeringsbeslissing

Het beoordelen van de investering kan vanuit verschillende perspectieven. Met de gehanteerde uitgangspunten is de ontwikkeling niet haalbaar gezien vanuit het perspectief van een belegger of woningbouwcorporatie. Echter, enkel de eilandtoeslag zou deze conclusie al teweeg kunnen brengen waardoor dit niet doorslaggevend dient te zijn voor de investeringsbeslissing. De huidige bouwconjunctuur legt eveneens druk op de het resultaat.

Om tot besluitvorming te komen adviseren wij met name de eilandtoeslag te zien als een kostenpost die niet door de gebruikers kan worden gecompenseerd. Immers, de huisvestingsvergoeding voor de zorgorganisatie is niet hoger vanwege zorgverlening op het eiland. De eilandtoeslag bedraagt circa 1,3 miljoen euro.

Het is aan de gemeente Ameland te beoordelen of de maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling opweegt tegen het projectverlies van de ontwikkeling. Daarnaast dient de investering te passen in de gemeentelijke begroting. Wij adviseren ook deze doorrekening in de begroting uit te voeren alvorens de ontwikkeling voor besluitvorming wordt voorgelegd.

De onrendabele top op de extramurale wooneenheden en eenheden voor begeleid wonen is zodanig hoog dat een oriëntatie op kostenbesparing noodzakelijk is. Daarnaast is het aan te bevelen de onrendabele top uit recente nieuwbouw van woningen op Ameland in beeld te brengen. Zo kan de investeringsbeslissing ook worden vergeleken met reeds genomen besluiten. Dat kan een kader vormen voor nieuwe investeringsbeslissingen. Uiteindelijk resteert de vraag of deze ontwikkeling de investering en het projectverlies waard is. Die overweging kan enkel de gemeente maken.



6 Afweging ontwikkeling en eigendom

6.1 Gemeentelijk eigendom of belegger

Alvorens een keuze kan worden gemaakt tussen eigendom of het overlaten van het eigendom aan een belegger is het de vraag of er ruimte is voor een keuze. Het antwoord wordt gegeven door het financieel resultaat van de vastgoedexploitatie. Daarin wordt getoond dat het financieel resultaat 3,4 miljoen euro negatief is op basis van een disconteringsvoet (rendementseis) van 4%. Ervan uitgaande dat een belegger minimaal uitgaat van een disconteringsvoet van 6% is een investering door een belegger op basis van de gehanteerde uitgangspunten uit te sluiten. De investering op Ameland is simpelweg 15% meer dan bij ontwikkeling op het land. De huurinkomsten zijn daarentegen gelijk. Een rendement op de investering is om die reden niet te verwachten.

Wij adviseren in de huidige markt niet te veronderstellen dat de ontwikkeling door een belegger zal worden overgenomen. Een keuze voor verdere ontwikkeling van het plan leidt daarmee tot een directe keuze voor het in eigendom hebben van het vastgoed.

6.2 Ontwikkelen of uitbesteden




De complexiteit van ontwikkeling van de nieuwbouw vraagt om expertise en ervaring in vastgoedontwikkeling. Dat wil niet zeggen dat zelf ontwikkelen geen optie is. Immers, expertise en ervaring kan aangetrokken worden ook zonder dat de volledige ontwikkeling wordt uitbesteed. Wij onderscheiden twee ontwikkelvarianten:

1. Zelf ontwikkelen: de gemeente koopt het vastgoed van de Kwadrantgroep en is formeel opdrachtgever van sloop tot realisatie waar nodig ondersteunt met expertise.
2. Uitbesteden: de ontwikkeling wordt aangeboden aan een projectontwikkelaar die de gronden en opstallen verwerft en deze klaar voor gebruik oplevert bij de gemeente.

Het onderstaande model bevat enkele overwegingen ter ondersteuning voor de keuze tot zelf ontwikkelen of uitbesteden.

	1	2
<p>Sturen</p> <p>In de ontwikkeling van de nieuwbouw dienen veel keuzes gemaakt waar het gaat om omvang, materialen en beeldkwaliteit. Deze kaders kunnen vast worden gelegd alvorens de ontwikkeling wordt uitbesteed, waardoor ook in die variant gestuurd kan worden op het gewenste resultaat. Echter, voor maximale grip op het eindresultaat prevaleert de optie voor zelf ontwikkelen. Iedere stap in het proces wordt daarmee bewaakt door de gemeente zijnde de toekomstige eigenaar van het vastgoed.</p>		
<p>Prestatieafspraken</p> <p>Het voordeel van uitbesteden is dat het risico van de ontwikkeling wordt verlegd naar een ontwikkelaar. Dit wordt gedaan middels een prestatieafpraak, waardoor onvoorziene omstandigheden ten laste worden gebracht aan het resultaat van de ontwikkelaar. De gemeente heeft op deze wijze financiële zekerheid vanaf het moment van uitbesteden tot oplevering. Deze financiële zekerheid kan bij een keuze voor zelf ontwikkelen worden benaderd middels goed projectmanagement. Gezien de omvang van de gemeente Ameland en de hoeveelheid vastgoed dat door de gemeente wordt ontwikkeld, veronderstellen wij dat het inhuren van aanvullende expertise onoverkomelijk is.</p>		



<p>Financiële betrokkenheid</p> <p>Het uitbesteden aan een ontwikkelaar leidt tot een financiële betrokkenheid van de ontwikkelaar. Hierbij is het doel van de ontwikkelaar het maximaliseren van de winst door scherp te sturen op de kosten. In de basis is dit een goede grondhouding om niet meer uit te geven dan strikt noodzakelijk. Echter, door dit financiële belang zal de ontwikkelaar waar mogelijk kosten besparen ook wanneer dit ten koste gaat van de kwaliteit. Immers, niet alle kwaliteit is in prestatiecontract te vatten. Dit nadeel leidt voor veel gemeenten tot de keuze om maatschappelijk vastgoed zelf te gaan ontwikkelen.</p> <p>Ook waar het gaat om projectmanagement moet onderscheid worden gemaakt in onafhankelijk en risicodragend. Zo zijn er partijen die inzetten op risicodragend projectmanagement, waardoor ook de projectmanager een financieel belang heeft bij kosten besparen. Indien de kosten prevaleren boven kwaliteit en zekerheid over het gewenste resultaat kan wel gekozen worden voor risicodragend projectmanagement.</p>		
<p>Investing</p> <p>Het uitbesteden vraagt om een aanvullende investering voor winst en risico van circa 7% nog buiten een eventuele eilandtoeslag die door de ontwikkelaar kan worden gehanteerd. Daarnaast zal zij een hogere ontwikkelprijs hebben dan de gemeente vanwege de hogere financieringsrente (rendement). De inhuur voor projectmanagement ter ondersteuning van de ontwikkeling door de gemeente maakt deel uit van de investeringsraming. Hierbij moet worden opgemerkt dat het niet betrekken van extern projectmanagement doorgaans leidt tot hogere ontwikkelkosten, indien er niet wordt beschikt over voldoende ervaring in vastgoedontwikkeling.</p>		

Conclusie en advies

Voor maximale grip op het gewenste resultaat adviseren wij te kiezen voor het zelf ontwikkelen van het vastgoed. Het risico dat door een ontwikkelaar enkel gestuurd wordt op financieel resultaat is voor ons te groot om de mogelijkheid tot uitbesteden te adviseren. Dit geldt eveneens voor risicodragend projectmanagement. Het zelf ontwikkelen en binnen de financiële kaders blijven is ook zonder risicodragende deelname te bereiken. Daarnaast biedt dit het belangrijkste voordeel, namelijk regie over de kwaliteit van het plan en de realisatie.

Wij adviseren bij doorgang van de ontwikkeling in te zetten op eigendom en ontwikkeling op eigen kracht middels ondersteuning in projectmanagement. Dit past het best bij de doelstelling, namelijk het creëren van een voorziening die voorziet in een leven lang op Amland.



7 Ontwikkelproces

7.1 Ontwikkelvarianten

Wij onderscheiden drie ontwikkelvarianten. Bijlage 1 bevat een tabel met een overzicht van de kenmerken en aandachtspunten per variant. De varianten vatten wij als volgt samen:

1. Traditioneel

Het traditioneel ontwikkelen kenmerkt zich door de stapsgewijze ontwikkeling van het formuleren van een Programma van Eisen, het aannemen van een architect, constructeur en andere adviseurs. Vervolgens wordt het ontwerp en het bestek ingezet voor de aanbesteding.

2. Design & Build

Deze variant zet één fase eerder de stap naar de markt, waarbij het Programma van Eisen als leidraad dient voor de ontwikkeling. Het ontwerp wordt 'overgelaten' aan degene die de aanbesteding wint. Deze variant vraagt om een verfijnt ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen waarin alle benodigde prestaties van het gebouw zijn vastgelegd. Zo wordt het eindresultaat vooraf geborgd.

3. Design, Build, Finance, (Maintain & Operate)

In deze variant wordt de volledige ontwikkeling in de vorm van een prestatiecontract weggezet bij een ontwikkelende partij. Deze variant komt sterkt overeen met het uitbesteden van de volledige ontwikkeling. Immers, de financiering maakt in deze vorm ook deel uit van de aanbesteding. De voorbereidingstijd om te komen tot een dergelijke vorm van aanbesteden is groot.

7.2 Analyse voor ontwikkeling De Stelp

Goed zorgvastgoed past, als er vooraf goed is nagedacht over het zorgconcept, als een goede jas rondom de zorg. De looplijnen zijn kort, het voeding/wassen/koken concept (wat centraal, wat op de groepen) klopt bij de voorzieningen. Het concept van kleinschalig wonen is tot in de details doorgevoerd en klopt naadloos bij het zorgconcept en de gewenste uitstraling van De Stelp. Deze ideale situatie is niet zomaar bereikt. Hiervoor is veel en zorgvuldig overleg nodig. Veelal valt de transitie naar de nieuwe huisvesting samen met de kans op verbetering van de zorg: een vernieuwd of verbeterd zorgconcept.

De uitgangspunten voor het vervolg van de ontwikkeling zijn:

- Werken aan verbeteringen en optimaliseren van het zorgconcept
- Werken aan de best passende huisvesting voor de zorg.

Deze twee uitgangspunten beïnvloeden elkaar en vertonen een sterke afhankelijkheid: de zorglijn 'voedt' de huisvestingslijn. Dit is daarmee een belangrijke, kritische succesfactor: de zorg is steeds één (of meerdere) stappen vooruit op de huisvesting. Hiermee ontstaat de meest passende, toekomstgerichte huisvesting. De invloed van de 'gebruikers' (bewoners, verzorgenden en facilitaire medewerkers) is daarmee van cruciaal belang evenals de overall visie van de bestuurders en managers. Vanuit onze ervaring kost dit proces tijd, laat het zich lastig dwingen in een rigide planning en dient het zorgvuldig geregisseerd te worden.

Een kenmerkend verschil tussen de traditionele variant en de beide andere varianten is dat in de traditionele variant, vanwege de aanpak: van grof naar fijn, meer tijd is voor een zorgvuldige parallelle ontwikkeling van beide sporen. Naar ons idee staan de contouren van het zorg-beleid er, maar is nadere uitwerking ook noodzakelijk.



Bijvoorbeeld:

- Wat betekent exact kleinschalig wonen; wat zijn de gevolgen voor de cultuur, sfeer en identiteit van de voorzieningen
- Wat gebeurt er exact op de groepen en wat gaat er centraal ten aanzien van voeding (eten, koken) en wassen (linnengoed, wasgoed)
- Wat kan de zorg betekenen voor de buurt, de omgeving waarin zij staat en welke interactie is er?
- Hoe vindt in dit zorgconcept de transitie naar meer welzijn plaats?
- Wat zijn de gevolgen van hogere ZZP-niveaus op het vastgoed; zowel voor PG als voor Somatisch.

Er zijn nog vele vragen te stellen en ze zijn in deze fase niet allemaal scherp en helder te beantwoorden. Naar ons idee vergt dat ruimte om door te ontwikkelen en draagvlak te creëren bij verzorgenden, facilitaire medewerkers, bewoners en familie. De traditionele variant biedt die ruimte en biedt vanuit dit oogpunt belangrijke voordelen.

7.3 Marktsituatie en financiering

De huidige marktsituatie kenmerkt zich door krapte bij aannemers terwijl er veel aanbod is. Naast dat dit de prijzen fors opstuwt kunnen de aannemers ook selecteren waar ze wel of niet inschrijven. Dat resulteert in gewogen besluiten op basis van risico en rendement. In onze praktijk blijkt er vanuit de markt een voorkeur voor uitgewerkte bestekken die de kwaliteit helder omschrijven en waarin de risico's beperkt zijn. En: die tijdens de uitvoering niet of nauwelijks meer wijzigen. Dit geeft helderheid; het rendement op deze projecten is redelijk. Hun invloed op het ontwerp is beperkt: bij de fase van inschrijving kunnen alternatieven worden ingediend die of de prijs of de kwaliteit optimaliseren. Daarmee is enige invloed mogelijk binnen vooraf gestelde kaders. De hoeveelheid werk ten behoeve van een inschrijving is beperkt. Door een slimme wijze van aanbesteden is dit nog aantrekkelijker te maken zodat de aannemers het project als het ware 'op een presenteerblaadje' krijgen aangereikt. Dit heeft bij heel veel middelgrote aannemers nog steeds een grote voorkeur mits er niet alleen op prijs maar ook op EMVI wordt aanbesteed.

Het leveren van de financiering zal veelal als extra complicerend worden beschouwd. In de fase van de uitvraag is de exacte business case ten aanzien van de zorgexploitatie nog niet tot in het detail bekend terwijl dit wel, naast borging/zekerheid, een belangrijk item is ten behoeve van het verkrijgen van een gunstige financiering voor het zorgvastgoed. De vraag is of dit aan de start van het project al helemaal is uitgekristalliseerd. Meestal wordt dit, opgebouwd van grof naar fijn en dient het zo rond de aanbesteding, als er definitieve verplichtingen worden aangegaan richting de aannemer (80% van de investeringsom) volstrekt helder te zijn. In de traditionele variant is dit goed realiseerbaar; in de beide andere varianten niet.

7.4 Advies ontwikkelvariant

Op basis van het voorgaande adviseert ICSadviseurs het volgende.

In aanmerking nemende dat:

- De zorgvisie nog niet tot in detail is uitgewerkt. Optimalisatie kost tijd. Dit is nodig om de huisvestingslijn op de juiste manier te voeden
- Draagvlak en commitment over de zorgvisie noodzakelijk is om dit op de juiste manier te vertalen naar passend zorgvastgoed; hier is tijd en een zekere rust voor nodig
- De 'overspannen' bouwmarkt (situatie 2017) vraagt om een aangepaste strategie: de risico's voor de inschrijvers beperken; dit pleit voor een heldere en goed uitgewerkte uitvraag

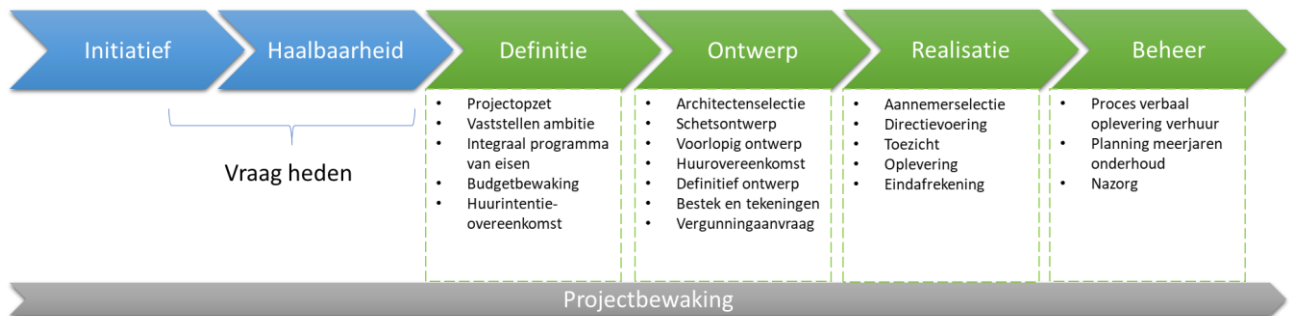


- De GWA en de zorgaanbieder zich op expertise laten versterken, omdat de traditionele werkwijze een goed, deskundig en professioneel team van managers en engineers vergt. Fouten in de voorbereiding worden direct vertaald in claims en extra kosten. Door professionele opdrachtgeverschap kan dit tot het uiterste worden beperkt
- Risicomanagement vanaf de start hoogwaardig en professioneel wordt ingezet ten aanzien van alle GOTIK-aspecten: Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Dat er met glashelder kaders ten aanzien van al deze aspecten wordt gewerkt en deze tijdens de voorbereiding en de realisatie strak en professioneel worden gemonitord.

Adviseert ICSadviseurs:

- De traditionele variant als vertrekpunt te nemen. Tijdens de voorbereiding wordt per fase bepaald of bijstelling naar bijvoorbeeld een tussenvorm (Engineer & Build) met een iets eerder inschakeling van de uitvoerenden (op DO of DO+ basis) wenselijk is. Door opdrachten per fase te verstrekken is dit nog altijd een optie. Dit zal mede afhangen van de marktsituatie op dat moment
- Nadrukkelijk aandacht te besteden aan de professionalisering van de rol van opdrachtgever voor de GWA voor dit, voor de GWA relatief complexe en risicovolle traject
- Nadrukkelijk aandacht te geven aan ‘het meenemen van de gebruikers’ in dit traject; dit is één van de meest kritische succesfactoren!

Visualisatie traditionele ontwikkelvariant:



	Traditioneel	Design & Build	Engineering & Build & Finance (M & O)
Omschrijving	<ul style="list-style-type: none"> • Architect en ontwerpers stellen op basis van het Programma van Eisen (PvE) een bestek op • Aanbesteding vindt plaats op basis van het bestek • Aannemer heeft de verantwoording over uitvoering en maakt werktekeningen en met betrekking tot installaties • Architect maakt de bouwkundige werktekeningen • Opdrachtgever voert directie en toezicht • Sterke scheiding verantwoordelijkheden van de betrokken partners. Evt. uit te breiden met beheer en onderhoud maar dan ook zeer lange verbintenissen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een Programma van Eisen (PvE)/ vraagspecificatie wordt aanbesteed • Aannemer (en door hem gecontracteerde ontwerpers) ontwerpen en voeren uit, geen formele scheiding meer tussen de ontwerp- en uitvoeringsdisciplines • Integrale aanpak, integratie van ontwerp met uitvoering, met een resultaatsverbintenis • PvE bindend voor prijsvorming, weinig sturing mogelijkheden na aanbesteding • Opdrachtgever toetst en accepteert na aanbesteding • Design & Build vereist 'afstand' van de opdrachtgever • Evt. uit te breiden met beheer, onderhoud en financiering maar dan ook zeer lange verbintenissen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een Programma van Eisen (PvE)/ vraagspecificatie wordt aanbesteed • Aannemer (en door hem gecontracteerde ontwerpers) ontwerpen en voeren uit, geen formele scheiding meer tussen de ontwerp- en uitvoeringsdisciplines • Integrale aanpak, integratie van ontwerp met uitvoering, met een resultaatsverbintenis • PvE bindend voor prijsvorming, weinig sturing mogelijkheden na aanbesteding • Opdrachtgever toetst en accepteert na aanbesteding • Design & Build vereist 'afstand' van de opdrachtgever • Financiering is onderdeel van de uitvraag inclusief zekerheden/ borgstelling. Risico's/onzekerheden worden afgeprijsd in de aanbidding via opslagen • Aandachtspunt: afboeking boekwaarde, cie. sanering en financiering door derden.
Belang PvE bij aanbesteden/contractering aannemer	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt. PvE-eisen zijn door architect en ontwerpers volledig in ontwerp en bestekken opgenomen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeer hoog, in PvE moeten alle eisen contracteerbaar, compleet, eenduidig en zoveel als mogelijk in doelvoorwaarden geformuleerd zijn, kan opdrachtgever/stedenbouwkundige, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeer hoog, in PvE moeten alle eisen contracteerbaar, compleet, eenduidig en zoveel als mogelijk in doelvoorwaarden geformuleerd zijn, kan opdrachtgever/stedenbouwkundige, etc.



		<ul style="list-style-type: none"> • Design & Build betekent denken en vastleggen in prestaties en resultaten in plaats van directe omschrijvingen, tekeningen en specificaties. 	<ul style="list-style-type: none"> • Design & Build betekent denken en vastleggen in prestaties en resultaten in plaats van directe omschrijvingen, tekeningen en specificaties • De business case met betrekking tot de zorg moet in deze fase te maken zijn: inkomsten/uitgaven ten behoeve van de beoordeling van de financiering. Latere wijzigingen hierin zijn niet mogelijk of hebben grote financiële gevolgen.
'Spelen met het ontwerp'	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge mate van vrijheid, architect is 'kunstenaar' en kan iets unieks bedenken indien gewenst. Geschikt voor complexe ontwerpen die niet zonder verregaande mate van uitwerking uit te leggen zijn • Basis/'standaard' ontwerp is ook prima mogelijk, strakke aansturing van architect en ontwerpers noodzakelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proces kan meer productie- (standaardcomponenten met bekende uitvoeringswijze) dan ontwerpgericht zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proces kan meer productie- (standaardcomponenten met bekende uitvoeringswijze) dan ontwerpgericht zijn. • Vanuit de financiering zijn risico's prijsopdrijvend; wijzigingen zijn dus niet acceptabel
Invloed gebruiker/ opdrachtgever op het ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog, tijdens ontwerptraject uitwerken van ontwerp zonder vaak direct meerwerk of planningsconsequenties 	<ul style="list-style-type: none"> • Laag, PvE is uitgangspunt, invloed tijdens de rest van het ontwerp en de uitvoering beperkt • Over de invloed in latere fasen dienen dan ook afspraken zoals acceptatie-procedures gemaakt te worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Laag, PvE is uitgangspunt, invloed tijdens de rest van het ontwerp en de uitvoering beperkt • Over de invloed in latere fasen dienen dan ook afspraken zoals acceptatie-procedures gemaakt te worden. • Vanuit de financiering zijn risico's prijsopdrijvend; wijzigingen zijn dus niet acceptabel.
Verantwoordelijkheid voor het ontwerp en afstemming tussen	<ul style="list-style-type: none"> • Groot, coördinatie tussen partijen door middel van coördinatie-overeenkomsten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Klein, enkel verantwoordelijkheid over PvE 	<ul style="list-style-type: none"> • Klein, enkel verantwoordelijkheid over PvE



disciplines door opdrachtgever		<ul style="list-style-type: none"> Aansprakelijkheid voor fouten in het PvE liggen bij de opdrachtgever of diens adviseurs. 	<ul style="list-style-type: none"> Aansprakelijkheid voor fouten in het PvE liggen bij de opdrachtgever of diens adviseurs.
Duidelijkheid ontwerp- en uitvoerings-verantwoordelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> Hoog (ontwerpers vs. uitvoering). 	<ul style="list-style-type: none"> Hoog (één partij). 	<ul style="list-style-type: none"> Extra hoog (één partij) omdat alles in één hand ligt; inclusief financiering.
Rol/invloed ontwerpers na aanbesteding	<ul style="list-style-type: none"> Hoog. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen.
Moment van prijszekerheid	<ul style="list-style-type: none"> Laat in proces, pas na uitwerken van bestek (9 á 12 maanden). 	<ul style="list-style-type: none"> Snel in proces, aanbesteding direct na afronden PvE. 	<ul style="list-style-type: none"> Snel in proces, aanbesteding direct na afronden PvE inclusief de business case ten behoeve van de financiering.
Prijszekerheid	<ul style="list-style-type: none"> Hoog, bij waterdichte bestekken (via second opinion en extra checks). Ondanks goede bestekken is (beperkt) meer- en minderwerk tijdens uitvoering niet te voorkomen. Via de post onvoorzien is dit risico elimineren. 	<ul style="list-style-type: none"> Hoog, maar het PvE moet alle eisen omvatten en tijdens ontwerp en uitvoeringsfase mag niet veel wijzigen. Kan de gebruiker dit? Geen meer- en minderwerk tijdens uitvoering. 	<ul style="list-style-type: none"> Hoog, maar het PvE moet alle eisen omvatten en tijdens ontwerp en uitvoeringsfase mag niet veel wijzigen. Kan de gebruiker dit? Geen meer- en minderwerk tijdens uitvoering Hoog extra zekerheid over de financierbaarheid in een vroeg stadium.
Prijs	<ul style="list-style-type: none"> Normaal, door een uitgewerkt bestek zijn de risico's voor aannemer goed inzichtelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> Minder, aannemer kan een voor hem optimaal ontwerp maken Grootste risicocomponent betreft de interpretatie van het PvE naar het ontwerp zonder input van gebruikers In de huidige markt: extra werk voor de inschrijvers heeft een negatieve invloed op de prijs en het aantal inschrijvers. 	<ul style="list-style-type: none"> Minder, aannemer kan een voor hem optimaal ontwerp maken Grootste risicocomponent betreft de interpretatie van het PvE naar het ontwerp zonder input van gebruikers In de huidige markt: extra werk voor de inschrijvers heeft een negatieve invloed op de prijs en het aantal inschrijvers Door de component financiering: extra complicerend voor inschrijvers: is de



			business case rendabel; zijn er zekerheden/borgingen?
Doorlooptijd	<ul style="list-style-type: none"> • Normaal • Twee aanbestedingsprocedures (ontwerpers en aannemers) • PvE-traject relatief kort. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sneller. Enkele weken tot ca enkele maanden, een en ander o.a. afhankelijk van opdracht. Omdat aannemers een betere kennis hebben van het uitvoeringsproces en dus ook op een efficiënte wijze het ontwerp kunnen coördineren. Druk van de aannemer helpt bij het nemen van beslissingen. De aannemer heeft meer grip op bouwproces • Eén selectieprocedure (enkel aannemer) • PvE-traject in de regel langer! • Voortraject juridisch/procedures complexer en risicvoller. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sneller. Enkele weken tot ca enkele maanden, een en ander o.a. afhankelijk van opdracht. Omdat aannemers een betere kennis hebben van het uitvoeringsproces en dus ook op een efficiënte wijze het ontwerp kunnen coördineren. Druk van de aannemer helpt bij het nemen van beslissingen. De aannemer heeft meer grip op bouwproces • Eén selectieprocedure (enkel aannemer) • PvE-traject in de regel langer! • Voortraject juridisch/procedures complexer en risicvoller zeker nu er financier bij wordt gevraagd.
Scheiding in fasen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog, nadeel doorlooptijd, voordeel beheersbaarheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt, voordeel doorlooptijd, nadeel beheersbaarheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt, voordeel doorlooptijd, nadeel beheersbaarheid.
Aanbesteden	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerpers, meervoudig onderhands/nationaal niet openbaar afhankelijk van de aanneemsom • Aannemer: op 1 bestek, voor iedereen identiek, vergelijkbare prijzen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aannemer: op PvE/vraagspecificatie, kwalitatieve en kwantitatieve vergelijkingen (EMVI) niet altijd even gemakkelijk, onderhandelingen kunnen lange doorlooptijd hebben. Afkoop van ontwerprisico is prijsopdrijvend. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aannemer: op PvE/vraagspecificatie, kwalitatieve en kwantitatieve vergelijkingen niet altijd even gemakkelijk, onderhandelingen kunnen lange doorlooptijd hebben. Afkoop van ontwerprisico prijsopdrijvend • Extra complicierend: financiers moeten in deze fase zicht hebben op de exacte investering en exploitatie.



Integratie van ontwerp- en uitvoeringsdeskundigheid	<ul style="list-style-type: none"> • Laag, pas na geheel uitwerken bestek en bedenken uitvoeringsvorm. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog, optimalisatie in ontwerp vs. bouw • Sturing op voorkomen faalkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog, optimalisatie in ontwerp vs. bouw • Sturing op voorkomen faalkosten • Sturing op gunstige exploitatie en daardoor betere financieringsvoorwaarden.
Bekendheid bij markt	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog, rolverdeling, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden tussen contractpartijen zijn bekend, veel (ook middelgrote aannemers) kunnen dit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Middel, middelgrote aannemers hebben deze ervaring niet altijd. 	<ul style="list-style-type: none"> • Middel, middelgrote aannemers hebben deze ervaring nog niet. Ontwerpers/opdrachtgever moeten wennen aan rol • Component financiering maakt het complexer; minder bekendheid/bereidheid.
Aantal contracten	<ul style="list-style-type: none"> • Gemiddeld (ontwerpers en aannemer(s)). 	<ul style="list-style-type: none"> • Laag, één contractpartij na aanbesteding. 	<ul style="list-style-type: none"> • Laag, één contractpartij na aanbesteding ook ten aanzien van de financiering.
Regelingen	<ul style="list-style-type: none"> • DNR en UAV 	<ul style="list-style-type: none"> • UAV-GC 	<ul style="list-style-type: none"> • UAV-GC

