

Bijlage 2: Businesscase

Inleiding

In deze businesscase proberen we een goede vergelijking te maken tussen de financiële gevolgen van het voortzetten van de huidige huisvesting, tegenover de financiële gevolgen van vervroegd vertrekken naar andere huisvesting. Omdat de vergelijking gaat over toekomstige feiten is het nodig om zaken aan te nemen en die te vertalen. Om dat transparant te maken lichten wij al onze aannames toe.

Financiële vergelijkingen kunnen op verschillende manieren opgezet worden. Zo hebben wij naast deze businesscase ook een financiële opstelling vanuit het perspectief van de accountant gemaakt. Die gaat bijvoorbeeld uit van wat al begroot is voor de huidige huisvesting en wat daarin wijzigt als we naar een andere huisvesting gaan. In deze businesscase gaan we zoveel mogelijk uit van vergelijkbare kosten en andere financiële gevolgen van de huidige- en van een nieuwe huisvesting, met als doel om varianten vergelijkbaar te maken, tegen elkaar te kunnen afwegen en om een financieel break-even-point voor blijven en vertrekken te kunnen berekenen.

Verskillende varianten

Om een financiële vergelijking te kunnen maken tussen de kosten van verschillende varianten worden hieronder verschillende mogelijkheden onder elkaar gezet. Het betreft de volgende varianten:

1. Het contract in het huidige pand uitdienen. Een nieuw contract voor het huidige pand sluiten voor de periode vanaf 2022, de helft van de 4^e verdieping afstoten en verder uitgaan van ongewijzigde voorwaarden.
2. In het huidige pand blijven, met de voorwaarden uit het verlengingsvoorstel voor het huidige pand van juli 2018 (er van uit gaande dat de verhuurder dat alsnog zou willen aanbieden).
3. Naar een ander pand gaan, tegen een voorstel waarover momenteel wordt onderhandeld. Uitgaan van reëel uit te onderhandelen voorwaarden.
4. Het contract in het huidige pand uitdienen. Te zijner tijd een nieuw contract voor het ander pand sluiten voor de periode vanaf 2022.
5. Het contract in het huidige pand uitdienen. Te zijner tijd verhuizen naar een tijdelijke huisvesting en terugkeren naar nieuwbouw op de huidige locatie.

De varianten 1 en 4 lenen zich slecht voor vergelijking, omdat er teveel concrete gegevens ontbreken. Voor variant 1 kunnen we uitgaan van verlenging onder gelijke voorwaarden, maar dan is er geen onderscheid met variant 2; als we van gunstiger voorwaarden zouden willen uitgaan, dan moeten we inschatten hoeveel de huidige verhuurder zou willen doen. Tot dusverre heeft de verhuurder geen blijk gegeven van enige wil daartoe. Voor variant 4 zouden we moeten inschatten wat er over ongeveer een jaar te huur is. Zoals het zich op dit moment laat aanzien zou het nieuw in ontwikkeling zijnde gebouw Lorentz tegenover het station wellicht nog voldoende vierkante meters beschikbaar hebben. Omdat het huurniveau van dit pand slechts weinig onder het niveau van het huidige pand ligt en we daarover waarschijnlijk ook al snel zouden moeten beslissen, hebben we deze mogelijkheid nu niet nader onderzocht, omdat we die in verhouding te duur vinden. Variant 5 past in de ontwikkelingen in het gebied, maar is voor wat betreft prijzen en beschikbaarheid van een tijdelijke locatie zeer onzeker. Daarnaast impliceert deze optie een dubbele verhuizing, wat wij als zeer ongewenst hebben beoordeeld.

Dit geheel overziende hebben wij de varianten 2 en 3 nader uitgewerkt en tegen elkaar afgewogen. De basisuitgangspunten van deze varianten zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: uitgangspunten varianten 2 en 3

Variant	Te huren meters	Meter prijs	Service kosten p.m.	Aantal parkeer plaatsen	Prijs per parkeer plaats	Prijspeil	Ingangsdatum contract	Opmerkingen
2.	2.676	€ 165 (gemiddeld)	€ 29	25 berekend	€ 1.107	2020	Lopend, tot 1-1-2022	Huurvrije periode niet aan de orde, vanwege inleveren deel vierde verdieping
	2.652 24	€ 169 € 118	€ 30 € 30	25 berekend	€ 1.075	2022	Per 1-1-2022 (2* 5 jaar)	Huurvrije periode niet aan de orde, vanwege inleveren deel vierde verdieping
3.	3.143	€ 165 (gemiddeld)	€ 29	25 berekend	€ 1.107	2020	Lopend, tot 1-1-2022	Rekening gehouden met bestaande inkomsten uit onderverhuur (2 ^e en 4 ^e verdieping) van € 72.000 per jaar
	2.404	€ 127,50	€ 30	48 beschikbaar; 32 berekend	€ 1.000	2020	Per 1-4-2020 (12 jaar en 4 mnd)	12 maanden huurvrije periode, verdeeld over de eerste 7 jaar

Ter nadere toelichting van de tabel 1:

- Variant 2 gaat uit van inleveren van de helft van de vierde verdieping per 1-1-2020 en voortzetting van het huidige contract tot 1-1-2022. Vanaf 1-1-2022 gelden de in de zomer van 2018 aangeboden voorwaarden.
- Variant 3 gaat uit van voortzetting van het volledige huidige contract tot 1-1-2022, rekening houdend met de bestaande onderverhuur en een definitief huurvoorstel voor een deel van de vierde verdieping. De Vondellaan is berekend vanaf 1 april 2020, dat betekent een overlappende periode van 21 maanden. We houden rekening met een huurvrije periode van 12 maanden; uit de onderhandelingen met de verhuurder is een akkoord bereikt over een huurvrije periode van 12 maanden verdeeld over 7 jaar, vanaf 1-4-2020. Onze adviseur heeft drie maanden meer uit kunnen onderhandelen dan eerst was geboden, onder verlenging van de looptijd van het contract met 4 maanden. De servicekosten betreffen een voorschot, waarvoor we nog een nadere onderbouwing gevraagd hebben. In de laatste aanbieding is uitgegaan van € 30,=. Uitgaande van 2404 m2 kunnen wij 48 parkeerplaatsen afnemen (parkeernorm van 1:50; bij ons huidige pand 1:100). In het voorstel en in de onderhandeling hebben we voorgesteld dat we 32 plaatsen vast afnemen en dat we over de overige 16 nog nader kunnen besluiten.
- In beide varianten is rekening gehouden met benodigde investeringen: in variant 3 met verhuis en inrichtingskosten ter hoogte van € 4 ton, af te schrijven in 10 jaar; ook in variant 2 zullen investeringen nodig zijn om het pand goed bruikbaar te houden, en daarvoor hebben we gerekend met € 1 ton, af te schrijven in 5 jaar vanwege de voorgestelde looptijd van het contract.

De varianten zijn doorgerekend in de bijbehorende excelsheet (tabel 2). In beide varianten is gerekend met een jaarlijkse indexering van 2% per jaar. In Tabel 2 zijn de varianten 2 en 3 gedurende 12 jaar met elkaar vergeleken. Daaruit blijkt dat de huisvestingskosten vanaf 2022 voor variant 3 aanzienlijk lager zijn dan voor variant 2. Om de dubbele lasten in 2020 en 2021 te compenseren is er een terugverdientijd van 4 jaar nodig; na die 4 jaar is het break-evenpoint. Daarna neemt het voordeel van variant 3 snel toe, ook omdat de basis voor indexatie in variant 3 aanzienlijk lager is dan in variant 2.