Exploitatiemodellen Nieuw Stadhuis
incl. 2 extra sheets inzake efficiëncy-voordeel

Bernard Fritzsche,
Den Helder

9 november 2009

gemeente Den Helder

Beschikbare dekking nieuwe huisvestingslasten:

Structureel:

- Reservering: 1,1 miljoen (v.a. 2013)
- Bestaande lasten: 1,6 miljoen

Incidenteel:

- Reserve/voorziening: 4 miljoen

gemeente Den Helder

NIEUW STADHUIS

Traditioneel bouwen en exploiteren:

- Levenscyclus, exploitatieduur: 40 jaar
- Gemiddelde exploitatiekosten per jaar: 2,1 miljoen
- Beschikbare dekking: 2,7 miljoen
- Saldo gemiddeld: 0,6 miljoen

- Exploitatie eerste 15 jaar van deze 40 jaar:
- Gemiddelde exploitatiekosten per jaar: 2,9 miljoen
- Beschikbare dekking: 2,7 miljoen
- Saldo gemiddeld: - 0,2 miljoen

- Deze tekorten worden gedekt door de reserve van 4 miljoen!

gemeente Den Helder

NIEUW STADHUIS

DBFM contract (beschikbaarheidsvergoeding):

- Levenscyclus, exploitatieduur: 40 jaar
- Gemiddelde exploitatiekosten per jaar: 1,9 miljoen (raming)
- Beschikbare dekking: 2,7 miljoen
- Saldo gemiddeld: 0,8 miljoen

- Exploitatie eerste 15 jaar van deze 40 jaar:
- Gemiddelde exploitatiekosten per jaar: 1,9 miljoen (raming)
- Beschikbare dekking: 2,7 miljoen
- Saldo gemiddeld: 0,8 miljoen

gemeente Den Helder

Alternatief: benutten bestaande huisvesting

- Opzeggen huurpand F.Bijlweg 1 (vm. belastingkantoor)
- Huurpand F.Bijlweg 2 aankopen
- F.Bijlweg 20 (best. Stadhuis) en F.Bijlweg 2 aan elkaar verbinden
- Geheel verbouwen en inrichten voor een gebruik van 15 jaar (levenscyclus)

• Investering geraamd	11,9 miljoen
• Gemiddelde exploitatiekosten per jaar:	2,1 miljoen
• Beschikbare dekking:	2,7 miljoen
• Saldo gemiddeld:	0,6 miljoen

gemeente Den Helder

Conclusies:

- Bij levenscyclus van 40 jaar is DBFM in totaal 5 miljoen goedkoper dan tradioneel bouwen/exploiteren

Voor het alternatief (gebruik bestaande accommodatie) geldt:

- Investeren in een oplossing voor 15 jaar is niet duurzaam
- De restwaarde na 15 jaar is slechts de grondwaarde
- Na 15 jaar komt de huisvestingsvraag weer op de agenda
- Het levert geen representatief "huis van de gemeente" op
- Het kent vanwege gebouwstructuur beperkingen in functionaliteit
- Het stadshart mist een belangrijke "pijler"

gemeente Den Helder

Toelichting op personele efficiëncy indien van 3 naar 1 gebouw (nieuw stadhuis) (1)

- Indicatie van het aantal FTE op de Bijlweg 1, 2 en 20 bedraagt zo'n 390 FTE (globaal 480 medewerkers (fulltimers/parttimers..).

- In het Haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van maximaal 450 medewerkers en maximaal 400 werkplekken.

- Bij de Nota van uitgangspunten tbv het Haalbaarheidsonderzoek is reeds uitgegaan van:
  - duurzame wijze van bouwen ;
  - efficiënte wijze van bouwen en inrichten (minimale arbo-normen);
  - klimaatneutraal en energiearm ;

Dit leidt tot een efficiëncy-verbetering in de huisvestingsituatie.

gemeente Den Helder

Toelichting op personele efficiëncy indien van 3 naar 1 gebouw (nieuw stadhuis) (2)

Welke taken komen "te vervallen" en/of zullen beperkter qua omvang worden?

- Receptietaken
- Beveiligingstaken
- Facilitaire ondersteuning op gebied van beheer en onderhoud

Omgerekend naar een bedrag komt dit neer op naar schatting € 200.000 (5% van de facilitaire capaciteit).

De overige efficiëncyslagen zijn verwerkt in het haalbaarheidsonderzoek t.a.v. logistiek, werkplekomvang, energie etc.

gemeente Den Helder