

Nr. RV-9 (2010)

Beantwoording van de schriftelijke vragen zoals deze opgenomen zijn in het besluit van de gemeenteraad d.d. 18 november 2009

Aan de leden van de Gemeenteraad

In het voornoemde besluit zijn de navolgende vragen opgenomen:

- a. *Op welke wijze is NS Vastgoed bereid mee te werken aan het ontwikkelen van het stationsgebied en welke financiële consequenties heeft dit voor Den Helder?*
- b. *Wat heeft het vestigen van de bibliotheek in het oude postkantoor voor gevolgen voor de plannen op o.a. het gebied van de kosten, de infrastructuur, de ontwikkelingen van het gehele station/postkantoor, welke consequenties heeft het voor het uitwerkingsplan, in hoeverre zijn de huidige plannen voor vestiging van de bibliotheek in school 7 nog haalbaar en wat zijn de financiële verschillen van de beide locatievoorstellen voor een bibliotheek?*
- c. *Wat zijn de gevolgen van samenwerking met private partners voor de BTW vrijstelling en wat zijn de effecten hiervan op het DBFM(O) concept?*
- d. *Naast een DBFM(O) concept een tweede ontwikkelconcept gelijkwaardig uit te werken zodanig dat een keuze mogelijk is. Tevens worden beide concepten vergezeld van recente ervaringsgegevens.*
- e. *De kosten voor de infrastructuur voor het gehele plangebied zo snel mogelijk aan de raad voor te leggen.*
- f. *Het bestaande postkantoor te amoveren voor de nieuwbouw van een stadhuis, niet eerder dan dat er bouwactiviteiten plaats gaan vinden, rekening houdende met de duur van het amoveren in relatie tot de start van de bouwwerkzaamheden, indien gekozen wordt voor de voorgestelde locatie.*

Wij beantwoorden de gestelde vragen als volgt

Vraag a: Op welke wijze is NS Vastgoed bereid mee te werken aan het ontwikkelen van het stationsgebied en welke financiële consequenties heeft dit voor Den Helder?

Antwoord:

De NS kampt al enkele jaren met twee structurele problemen:

- a. lage scores klanttevredenheid en
- b. leegstand/mutaties in het stationsgebouw.

Daarnaast onderkent ook de NS de sociale onveiligheid in de openbare ruimte rondom het stationsgebouw wat deels een medeoorzaak is van beide problemen.

De afgelopen periode is meermalen door Zeestad met vertegenwoordigers van NS Vastgoed en ProRail gesproken over de herontwikkeling van de Stationslocatie. NS heeft een belang bij het participeren in de planontwikkeling en staat positief tegenover de ontwikkelrichtingen die volgen uit de modellenstudie. Op uitvoerend niveau zal NS Vastgoed capaciteit beschikbaar stellen om input te leveren voor de verdere planuitwerking. Afhankelijk van de uitkomsten van deze planuitwerking en bij het zich voordoen van kansen zullen zij investeringen (niet grootschalig) plegen in de planrealisatie. Deze investeringen zullen naar verwachting vooral betrekking hebben op bijvoorbeeld de verbetering van overstap- of reizigersfaciliteiten.

Er zijn op dit moment geen financiële consequenties voor Den Helder voorzien.

Vraag b: Wat heeft het vestigen van de bibliotheek in het oude postkantoor voor gevolgen voor de plannen op o.a. het gebied van de kosten, de infrastructuur, de ontwikkelingen van het gehele station/postkantoor, welke consequenties heeft het voor het uitwerkingsplan, in

hoeverre zijn de huidige plannen voor vestiging van de bibliotheek in school 7 nog haalbaar en wat zijn de financiële verschillen van de beide locatievoorstellen voor een bibliotheek?

Antwoord:

Inleiding

Eind 2008 stelde de gemeenteraad van Den Helder - na een lang en zorgvuldig proces - het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder vast als gemeentelijk kader voor de stedelijke vernieuwing van het centrum van Den Helder. Het Uitwerkingsplan is een specificatie van de gemeentelijke Structuurvisie Stadshart Den Helder. Eén van de in het Uitwerkingsplan beschreven projectlocaties is het Stationsgebied met het Stadhuis als belangrijke pijler.

Na de vaststelling van het Uitwerkingsplan startte in de loop van 2009 de gemeentelijke besluitvorming met betrekking tot de bouw van het nieuwe stadhuis. Dit resulteerde eind 2009 in het beschikbaar stellen van het benodigde voorbereidingskrediet om de voorbereidingen tot aanbesteding en gunning van het nieuwe stadhuis uit te voeren.

Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder

De stationslocatie is eigenlijk dé entree naar het Stadhart van Den Helder. Maar in de bestaande situatie kent de omgeving van het station een onduidelijke menging van intenties, functies en richtingen. De voorruimte voor het station is een grote, open ruimte, die onaangenaam is door het gebrek aan oriëntatie, geborgenheid en beschutting. Er is een willekeur van richtingen door diverse grootschalige ingrepen vanuit het verleden. Wind en verkeersruimte domineren de beleving van de openbare ruimte.

Het Uitwerkingsplan legt de ambities vast om de stationslocatie weer te maken tot de entree van de stad.

- Meer aansluiting (betrekken) van de Stationsomgeving bij het Stadshart, zowel ruimtelijk als programmatisch (sociaal, economisch) door optimalisering van het grondgebruik;
- Betere bereikbaarheid realiseren (mobiliteit Stationslocatie) door de logistiek van verkeersbewegingen te verbeteren;
- Meer verblijfskwaliteit introduceren;
- Verhoogde representativiteit van de locatie ten opzichte van haar omgeving en in relatie tot de functie;
- Vergrote levendigheid van Stationsomgeving.

Het Uitwerkingsplan stelt ook de ontwikkelrichting van de stationslocatie voor:

- een nieuw stadhuis
- een hotel op de hoek van de Beatrixstraat
- nieuwe openbare ruimte als een prettig verblijfsgebied met een menselijke maat
- voldoende ruimte voor aanvullend, representatief programma: commercieel, kantoor en mogelijk onderwijsvoorziening
- voldoende en goed bereikbare parkeervoorzieningen

In het Uitwerkingsplan is een strategische keuze gemaakt voor de huisvesting van de bibliotheek in School 7. Op deze goed zichtbare plek wordt de bibliotheek een belangrijke stepping-stone tussen het winkelgebied en Willemsoord met onder andere de schouwburg. De Beatrixstraat wordt daardoor de verbindende route tussen de publieke functies (stadhuis-bibliotheek-schouwburg) en tussen het winkelgebied en Willemsoord. De synergie die zo ontstaat tussen de publieke functies en hun omgeving, zorgt voor dynamiek in de stad. De Beatrixstraat wordt in de oude luister hersteld.

Is behoud van het postkantoor mogelijk?

Het is weliswaar een afwijking van Uitwerkingsplan, maar kunnen het postkantoor en het Stationsgebouw - als erfenis van de Wederopbouwperiode - toch niet behouden blijven? Deze vraag stelde de raad bij het vaststellen van het voorbereidingskrediet Stadhuis. Een antwoord op deze vraag is gezocht aan de hand van een maquettestudie voor de stationslocatie:

1. één met postkantoor functioneel ingevuld met de bibliotheek en;
2. één zonder postkantoor als verdere uitwerking van het Uitwerkingsplan;

Behoud van het stationsgebouw is in beide modellen mogelijk.

Deze maquettestudie gaat niet in op de mogelijkheid om het bestaande postkantoor in te voegen in de nieuwbouw van het stadhuis. De mogelijkheid daartoe is in 2009 onderzocht. Uit de gemaakte berekeningen is geconcludeerd dat deze optie duurder is. Dit vanwege de bestaande hoofdstructuur, hogere bouwplaatskosten en complexe gebouwaansluitingen. Daarnaast is het bestaande gebouw

een forse belemmering voor de eventuele bouw van een ondergrondse parkeergarage. Deze optie was daarom geen onderwerp van deze maquettestudie.

Ter voorbereiding van de beantwoording van de raadvragen is, net als in 2009, ook de mogelijkheid om een nieuwbouwcombinatie van stadhuis en bibliotheek te realiseren beoordeeld. Deze optie heeft het voordeel dat enkele ruimten optimaler benut kunnen worden. De belangrijkste nadelen zijn:

- de ruimten kunnen niet worden benut voor andere (maatschappelijke) functies;
- het is niet in de lijn met het UP;
- voor de locatie School 7 zal een andere bestemming gezocht moeten worden waarvan niet zeker is dat die binnen afzienbare termijn gevonden wordt en;
- als die gevonden wordt is onzeker of de bestemming dezelfde positieve impuls heeft voor deze stadsentree als een bibliotheek;
- er zijn twee opdrachtgevers hetgeen de voorbereidingstijd van de aanbesteding zal verlengen.

Op grond van deze nadelen is - net als in 2009 - geconcludeerd dat er geen aanleiding is om deze optie mee te nemen in de verdere studie.

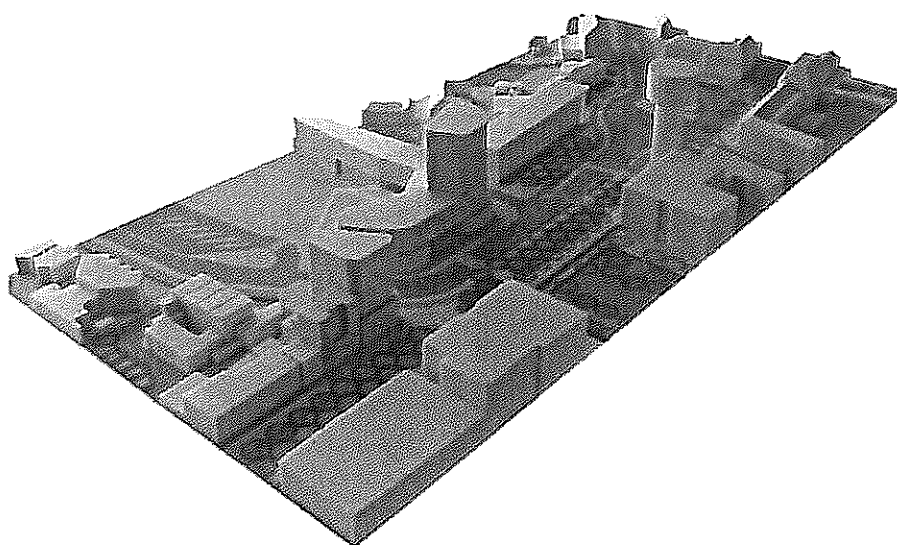
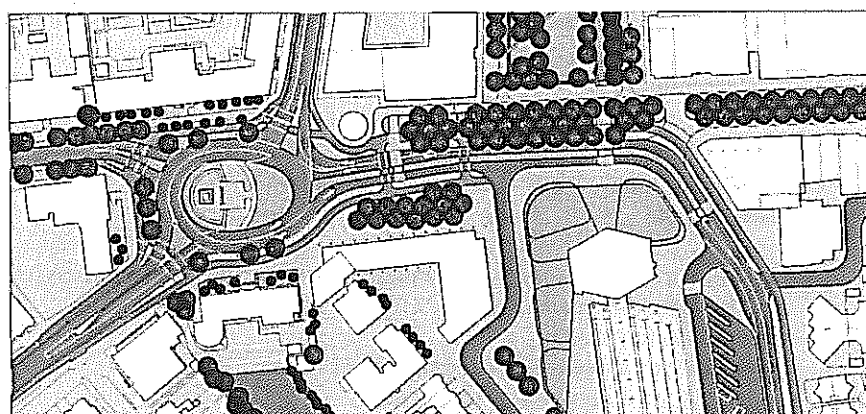
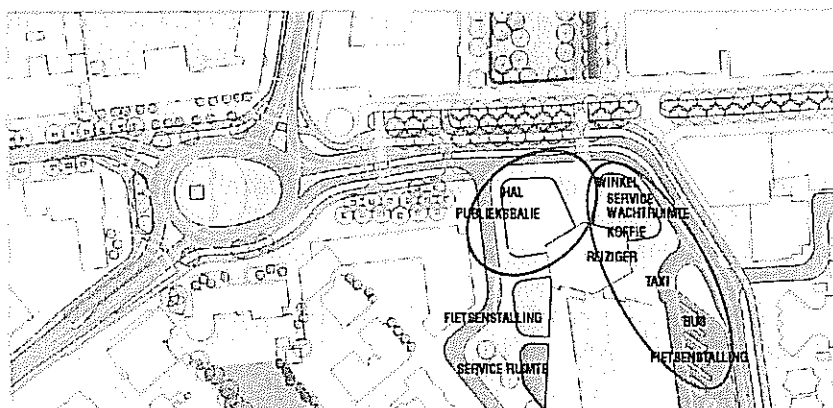
Kader maquettestudie

Om de modellen tot stand te brengen, is een kader gehanteerd gebaseerd op de ambities en doelstellingen uit het Uitwerkingsplan Stadshart en de verkeerskundige en logistieke eisen die aan de stationslocatie gesteld worden. Dit kader is besproken met college, stuurgroep stadhuis, toegelicht tijdens een informele informatieavond aan de gemeenteraad en – onder regie van het college - besproken met een klankbordgroep van direct betrokken ondernemersverenigingen en bewonersafvaardigingen. Aan laatst genoemde partijen zijn ook de maquettes getoond en toegelicht.

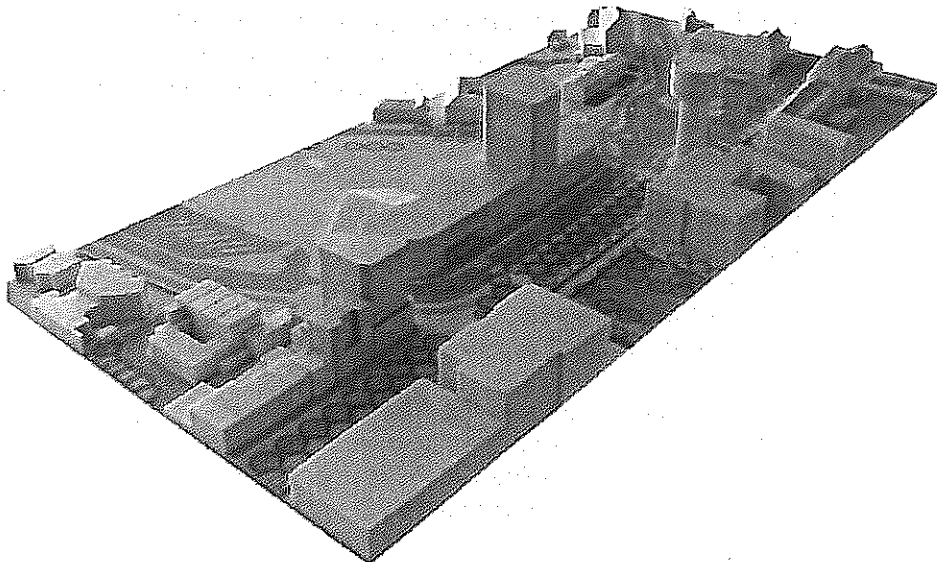
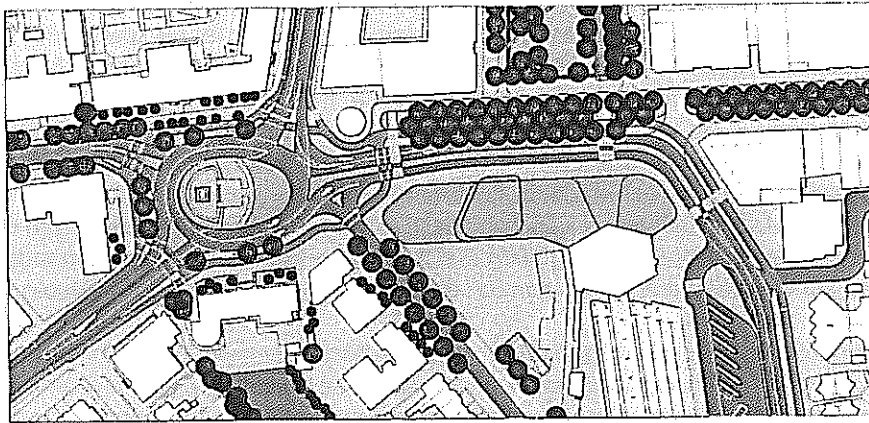
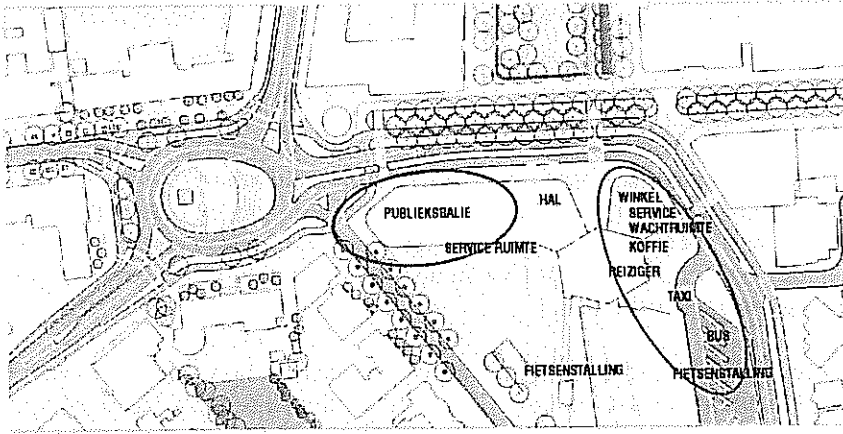
De modellenstudie is, in opdracht van Zeestad en de Stuurgroep Stadhuis, door middel van werkateliers tot stand gekomen. Een aantal deskundigen (verkeer en civiel) van de gemeente heeft deelgenomen aan deze workshops. De stedenbouwkundige uitwerking is door West8 (urban design & landscape architecture) gedaan. AGV-Movares (adviseurs in mobiliteit) leverde de verkeerskundige en logistieke input.

De modellen zijn vervolgens op de volgende criteria beoordeeld cq. getoetst:

- programmatische aansluiting
- ruimtelijke aansluiting
- intensief grondgebruik / duurzaamheid
- bereikbaarheid en verkeersveiligheid
- uitstraling en verblijfskwaliteit
- financiële consequenties
- planning & fasering



Plattegronden en maquette model 1 – behoud postkantoor (herbestemming tot bibliotheek)



Resultaten Maquettestudie

De maquettestudie heeft in beeld gebracht wat de gevolgen en consequenties zijn van het behouden van het postkantoor in vergelijking tot de in het Uitwerkingsplan voorgestelde ontwikkelrichting voor de stationslocatie. Onderstaand een weergave van de bevindingen op de daarmee samenhangende aspecten.

Programmatische aansluiting

De bibliotheek is een voorstelbare functie voor het postkantoor in het stationsgebied. De bibliotheekfunctie heeft een toegevoegde waarde in het functioneren en levendigheid van het stationsgebied. Er kan synergie plaatsvinden tussen stadhuis en bibliotheek. Door de ruimere openingstijden dan het stadhuis, kan de bibliotheek een bijdrage leveren aan de levendigheid van het stationsgebied. De bibliotheek sluit aan op de goede bereikbaarheid en de representatieve waarde (potenties) van de stationslocatie.

Het postkantoor is echter niet groot genoeg voor de inpassing van de bibliotheek. Om de ruimtevrage van de bibliotheek te kunnen faciliteren is er een aanbouw van ca. 1.200 m² nodig verdeeld over voor en -achterzijde. Aan de zijde van de watertoren is een aanbouw van één bouwlaag (ca. 300 m²) voorstelbaar. De bestaande aanbouw aan de zuidzijde van het postkantoor zal moeten worden vervangen door een nieuwe aanbouw van twee bouwlagen (ca. 900 m²), waardoor het programma van de bibliotheek kan worden ingepast. De omvang van de aanbouwen is afhankelijk van het definitieve programma van eisen van de bibliotheek.

Het gevolg van het behoud van het postkantoor is dat de beschikbare locatie voor het stadhuis beperkt is. Het stadhuis heeft daardoor een kleine footprint, met als gevolg dat het stadhuis een hoger en compacter bouwvolume wordt met een totale hoogte van ongeveer 6 a 7 bouwlagen. Er is door de kleine footprint weinig flexibiliteit in de bouwmassa, het schuiven van volumes is nauwelijks mogelijk. Omdat de organisatie van het stadhuis nog niet uitgekristalliseerd is, is flexibiliteit in het bouwvolume wel wenselijk. Daarnaast is er op de begane grond (te) weinig ruimte voor een goede inpassing van de publieksfuncties van het stadhuis. Om ruimte te besparen zullen op de begane grond de functies van het stadhuis en het station gecombineerd worden. Station en stadhuis zijn dan niet meer herkenbaar als zelfstandige gebouwen met een eigen 'adres'. Dit heeft een mogelijk ongewenste vermenging van bezoekersstromen voor deze afzonderlijke functies als gevolg.

De potenties van het stationsgebied (o.a. goede bereikbaarheid) worden minder goed benut door het behoud van het postkantoor. Er kan minder vierkante meters programma ontwikkeld worden, er is geen ruimte beschikbaar voor aanvullend programma als onderwijs en kantoorfuncties en er zijn geen mogelijkheden voor uitbreidingen voor het stadhuis in de toekomst.

Wanneer de bibliotheek een plek krijgt in het postkantoor, gaat de betekenis van School 7 als stepping-stone tussen winkelgebied en Willemsoord verloren. Vanuit de visie uit het Uitwerkingsplan is School 7 voor de bibliotheek de beste locatie gezien de sleutelpositie in het tot stand brengen van de gewenste verbindingen tussen het Stadshart en Willemsoord. Bovendien is het een verbetering van deze entree van de stad.

Wanneer de bibliotheek op de stationslocatie zal worden ontwikkeld, zal voor School 7 een andere functie gezocht moeten worden. Daarbij is er een grote kans dat het pand geen publieke- of maatschappelijke functie zal krijgen, simpelweg omdat zo'n programma niet voor handen is.

Ruimtelijke aansluiting

Het is ter hoogte van het postkantoor niet mogelijk om én de grote open ruimte te verdichten, én het postkantoor zichtbaar te houden. Wanneer het postkantoor behouden blijft, dan moet het herkenbaar en zichtbaar blijven. Consequentie is dat aanbouwen ondergeschikt zijn in afmeting. Om het programma van de bibliotheek in te kunnen passen, en om de bibliotheek nog enigszins aansluiting te geven op de rooilijn van het stadhuis, is een lage aanbouw aan de noordzijde van het postkantoor voorgesteld.

Door deze lage aanbouw kan er geen optimale aansluiting gemaakt worden op de ruimtelijke structuur van de omgeving en wordt de grote open ruimte slechts gedeeltelijk verkleind tot een menselijke maat. Er kan grotendeels niet worden voldaan aan het doorzetten van het profiel van de Beatrixstraat; de rooilijn van de Beatrixstraat kan maar gedeeltelijk worden doorgezet (tot aan de Boerhaavestraat)

Door het behoud van het postkantoor heeft het nieuwe stadhuis een kleine footprint, die vóór en naast het bestaande stationsgebouw ligt. Het stadhuis wordt een compacte, grote bouwmassa vóór het station, van 6 tot 7 bouwlagen. Het stadhuis is daardoor een schaalvergroterend element in het stedelijk

weefsel van het stadshart. Er is geen optimale aansluiting op de algemene bouwhoogte van de stad (ca. 3 bouwlagen met hoogteaccenten).

Wanneer het postkantoor wordt gesloopt, is er meer flexibiliteit in de opbouw van het bouwvolume van het nieuwe stadhuis. De compacte bouwmassa van het stadhuis, bij het behoud van het postkantoor, biedt weinig flexibiliteit om in de ontwerpfase te kunnen schuiven met massa's en hoogteaccenten. Dit is echter wel wenselijk om zoveel mogelijk tegemoet te kunnen komen in de belangen van omwonenden (zoals uitzicht).

Door het behoud van het postkantoor, blijft de ligging van de Boerhaavestraat behouden (o.a. voor de ontsluiting van de parkeervoorziening). Er ontstaan daardoor losse gebouwen met beperkte samenhang. De losse gebouwen worden omgeven door verkeersinfrastructuur, met een beperkte maat aan kwalitatief verblijfsgebied rondom deze gebouwen.

Intensief grondgebruik/duurzaamheid

Door de herbesteding van het postkantoor tot bibliotheek is er geen ruimte meer voor aanvullend programma zoals dat in het UP is voorgesteld (kantoren, onderwijs).

Door het behoud van het postkantoor wordt er minder efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte op de stationslocatie. Er kunnen minder vierkante meters worden gebouwd. Door de sloop van het postkantoor kan ruim 1100 m² meer worden gebouwd.

Intensief ruimtegebruik houdt ook in dat functies worden gestapeld om ruimte (en kosten) te besparen. Een ondergrondse parkeeroplossing is daar een goed voorbeeld van. Door het behoud van het postkantoor is de footprint van het stadhuis, en dus ook de ondergrondse parkeervoorziening van het stadhuis kleiner. De mogelijkheden om een goede, efficiënte ondergrondse parkeergarage van enige omvang in te passen, worden beperkt door het behoud van het postkantoor.

Het opwaarderen van bestaande bebouwing kent beperkingen in de exploitatiefase zoals:

- o energieverbruik / CO₂ neutraal
- o kosten van gefaseerd regulier en groot onderhoud

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

In beide modellen is een goede en veilige verkeersafwikkeling in het stationsgebied mogelijk. Er ontstaan geen knelpunten of opstoppingen, de verkeersruimte kan volgens de normen van "duurzaam veilig" worden vormgegeven.

Bij het behoud van het postkantoor is er onder het stadhuis slechts een beperkte hoeveelheid ondergronds parkeren mogelijk. In het model zonder postkantoor is een ondergrondse parkeervoorziening onder het stadhuis mogelijk.

In beide modellen is aangegeven dat het terrein achter het KPN-gebouw (aan de Boerhaavestraat) nodig is om een parkeervoorziening aan te leggen ten behoeve van de functies in het stationsgebied.

De ondergrondse parkeergarage onder het stadhuis en het parkeerveld achter het KPN-gebouw dekken de parkeerbehoefte in beide modellen niet volledig. Dit betekent dat een aantal parkeerplaatsen elders gevonden moet worden. In het coalitieprogramma is opgenomen dat de ontwikkeling van een parkeervoorziening op de locatie Zusterflat versneld plaats moet vinden. Bij het behoud van het postkantoor is dit aantal hoger dan in het model zonder postkantoor.

Uitstraling en verblijfskwaliteit

Door het behoud van het postkantoor is het, door de verweving met de stationsfuncties, nauwelijks mogelijk om de entree van het stadhuis een eigen, bijzondere identiteit en uitstraling te kunnen geven. Er zijn daardoor minder mogelijkheden om het stadhuis vorm te geven als herkenbaar visitekaartje van de stad.

Door het behoud van het postkantoor presenteert het stadhuis zich niet aan de Vijfprong. Door de ligging is het stadhuis vanuit de Beatrixstraat (winkelgebied) slechts beperkt zichtbaar.

Het verkleinen van de grote, lege ruimte is slechts deels realiseerbaar wanneer het postkantoor behouden blijft. Er blijven kansen liggen om in het stationsgebied een gevoel van oriëntatie, beschutting en geborgenheid te introduceren. Dit heeft zijn weerslag op de kwaliteit van het verblijfsgebied rondom het stadhuis en het station.

Financiële consequenties

Binnen de stationslocatie worden een aantal rollen onderscheiden. Zeestad vervult de rol van 'grondexploitant'. Daartoe behoort het verzorgen van de planontwikkeling middels stedenbouwkundige uitwerkingen en het uiteindelijk vastleggen daarvan in een bestemmingsplan wat uiteindelijk door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Zeestad draagt vervolgens zorg voor het verwerven en waar nodig slopen van panden, verricht werkzaamheden om bouwlocaties bouwrijp te kunnen leveren aan ontwikkelaars van vastgoed objecten (waaronder de gemeente met een nieuw stadhuis), verzorgt de terreininrichting en legt de openbare ruimte opnieuw aan.

Ten aanzien van planexploitatie Zeestad zijn er slechts marginale verschillen in deze projectfase te onderscheiden en vallen die verschillen (als gevolg van behoud postkantoor) binnen de nauwkeurigheidsmarge van wat in deze projectfase wordt gehanteerd (10%).

Ter toelichting de infrastructurele investeringen in gehele stationsgebied (ten laste van grondexploitatie Zeestad) bedragen ongeveer 6 miljoen, waaronder:

- o verwerving(en) (postkantoor)
- o verleggen kabels en leidingen
- o bouwrijp maken
- o woonrijp maken
- o herinrichting openbare ruimte

Berekeningen wijzen uit dat er geen onderscheidend verschil in bouwkosten is voor de bibliotheek in postkantoor in vergelijking tot bouwkosten van een bibliotheek in School 7.

Het niet kunnen invullen van School 7 leidt tot resterende boekwaarde voor gemeente (op dit moment eigenaar) van ca. 350.000,-

Planning en fasering

Door het postkantoor als bibliotheek in te vullen zijn er 3 duidelijk gedefinieerde bouwprojecten te ontwikkelen in de stationslocatie (hotel, stadhuis, bibliotheek), waarna de stationslocatie 'afgerond' is; voor overig programma kantoren, commercieel is dan geen fysieke ruimte meer en daarvoor heeft geen marktpartij gezocht te worden - in de huidige marktomstandigheden een moeizame opgave. Daarnaast ontstaan wel het risico van langdurige leegstand postkantoor. Stichting KopGroep bibliotheken is zelf verantwoordelijk voor de vervreemding van haar bestaande vastgoed; in de huidige marktomstandigheden is dat zeer moeizaam.

Maatschappelijk draagvlak

Op 7 juni heeft een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers en afgevaardigden van HOB, HOV, Vecob en omwonenden. Vanuit het oogpunt van draagvlak is het opvallend dat zowel omwonenden als ondernemers pleiten voor het model zonder postkantoor. De inwoners zijn content met de voorgenomen nieuwbouw van het stadhuis op deze locatie en pleiten voor een goede ruimtelijke invulling waarbij rekening wordt gehouden met hun belangen op het gebied van bouwhoogtes en leefbaarheid. Verkeersafhandeling is voor alle partijen van belang, het gaat dan ook vooral om parkeren. Er wordt veel belang gehecht aan de uitstraling van het gebouw.

Conclusie

Samenvattend wordt geconcludeerd in de afweging tussen de ontwikkeling van de stationslocatie met of zonder postkantoor er meer negatieve aspecten dan positieve aspecten zijn indien het postkantoor wordt behouden. De verschillen komen met name tot uitdrukking in draagvlak bij ondernemers en omwonenden, de programmatische en ruimtelijke aspecten en de mate van verblijfskwaliteit en representativiteit. In beperkte mate zijn er financiële consequenties te duiden. Hetzelfde geldt voor gevolgen op het vlak van intensief ruimtegebruik ('ruimte is schaars') en duurzaamheidsaspecten. Op de thema's verkeersveiligheid, bereikbaarheid, planning en fasering zijn er nagenoeg geen verschillen waarneembaar.

Vraag c: Wat zijn de gevolgen van samenwerking met private partners voor de BTW vrijstelling en wat zijn de effecten hiervan op het DBFM(O) concept?

Antwoord:

Sinds de introductie van het BTW-compensatiefonds (ook wel BCF) in 2003 kan de BTW die drukt op pure overheidsactiviteiten uit het BCF worden geclaimd, zij het met een beperkt aantal uitzonderingen (zoals bijvoorbeeld onderwijshuisvesting). In geval van een door de gemeente voor algemene doeleinden gebruikt vastgoed – zoals een stadhuis – wordt bij het bepalen van de te claimen btw in de praktijk gewerkt met een pro rata. Deze komt er ruwweg op neer dat 90% declarabel is uit het BCF, 5% aftrekbaar is als voorbelasting en 5% als kostprijsverhogend moet worden aangemerkt. De gemeente Den Helder heeft overleg gevoerd met de Belastingdienst (in casu het ministerie van Financiën) over de nieuwbouw van het stadhuis. Dat heeft geresulteerd in goedkeuring om het DBFM(O)-contract als een andere btw-belaste dienst aan te mogen merken. Hierdoor wordt er (19%) BTW gefactureerd over de termijnen, heeft de marktpartij aftrekrecht en kan de gemeente de BTW op de termijnen voor 95% verhalen. Gevolg daarvan is dat het BTW-effect volledig vergelijkbaar is met de traditionele aanpak. Deze uitspraak van de Belastingdienst is ook vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, die op 29 april 2010 tussen de gemeente en de Belastingdienst is overeengekomen. Deze vaststellingsovereenkomst is bijgevoegd bij het raadsvoorstel als bijlage 5.

Vraag d: Naast een DBFM(O) concept een tweede ontwikkelconcept gelijkwaardig uit te werken zodanig dat een keuze mogelijk is. Tevens worden beide concepten vergezeld van recente ervaringsgegevens.

Antwoord:

In november 2009 is aan uw raad een rapportage van BNG Consultancy Services (BCS) aangeboden waarin traditionele uitvoering en uitvoering door middel van een DBFM(O) met elkaar zijn vergeleken. Uit deze vergelijking blijkt uitvoering door middel van een DBFM(O)-contract financiële meerwaarde te hebben.

In het aanvullende rapport van BCS (deze is als bijlage 3 bij het raadsvoorstel gevoegd) worden naast DBFM(O) twee andere ontwikkelconcepten (Living Building en turn key) uitgewerkt en met elkaar vergeleken. Ook zijn recente ervaringsgegevens bijgevoegd. Uit deze vergelijking blijkt uitvoering door middel van een DBFM(O)-contract de grootste financiële meerwaarde te hebben en komt DBFM(O) als de meest optimale uitvoeringsvariant naar voren. DBFM(O) scoort het hoogst op de mogelijkheid om optimalisaties te behalen gedurende de levenscyclus van het project en biedt de meeste kansen om risico's te beperken. Living Building is minder geschikt omdat er weinig mogelijkheden zijn om in die uitvoeringsvorm risico's te beperken en er bovendien nog beperkte ervaring mee is opgedaan. Turn key is met name minder geschikt, omdat die uitvoeringsvariant geen mogelijkheden biedt voor levenscyclusoptimalisaties.

Vraag e: De kosten voor de infrastructuur voor het gehele plangebied zo snel mogelijk aan de raad voor te leggen.

Antwoord:

De grondexploitatie van het gehele stationsgebied wordt door Zeestad uitgevoerd. Het stadhuis is een onderdeel van het plan voor het stationsgebied. De kosten van de infrastructuur van het stationsgebied zijn derhalve voor rekening en risico van Zeestad. Op dit moment is de verwachting dat aanpassing van de infrastructuur past binnen de grondexploitatie van het stationsgebied. Deze exploitatiegegevens worden nader toegelicht tijdens de raadscommissievergadering op 28 juni a.s..

Vraag f: Het bestaande postkantoor te amoveren voor de nieuwbouw van een stadhuis, niet eerder dan dat er bouwactiviteiten plaats gaan vinden, rekening houdende met de duur van het amoveren in relatie tot de start van de bouwwerkzaamheden, indien gekozen wordt voor de voorgestelde locatie.

Antwoord:

Het voormalig postkantoor is eigendom van de gemeente. Het moment van inbreng van dit vastgoed in de grondexploitatie bepaalt ze zelf. Indien het postkantoor gesloopt gaat worden, zal dit niet eerder gebeuren dan noodzakelijk voor de bouw. Dit zal nader worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en Zeestad.

Wij vertrouwen erop u met vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Den Helder, 15 juni 2010

burgemeester en wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing

Schuiling
Raasing