

Nr. 107 (2008)

Betreft: aanvullende informatie raadsvoorstel Stadhuis.

Aan de leden van de Gemeenteraad

In de vergadering van de raadscommissie Bestuur en Middelen d.d. 24 november jl. is door onze voorzitter de toezegging gedaan schriftelijk in te gaan op de volgende verzoeken en vragen.

1. Een "leeswijzer" die nader inzicht verschaft in de financiële dekking (bijlage 1a / 1g);
2. Een nadere specificatie van de andere genoemde locaties in het Stadshart;
3. Een nadere uitwerking van de raming van het voorbereidingskrediet (bijlage 1b);
4. Een 'vingeroefening' van een verkeerscirculatieplan.

Hieronder wordt op deze vragen ingegaan.

Wij gaan er van uit met deze toelichting de gevraagde aanvullende informatie te verschaffen voor de volgende inhoudelijke behandeling van het raadsvoorstel door de commissie op 8 december a.s. . De bij deze RIB bijgesloten bijlagen (bijlage 1a, 1b en 1g) vervangen hiermee de bijlagen die bij het oorspronkelijke raadsvoorstel zaten.

**1. Een "leeswijzer" die nader inzicht verschaft in de financiële dekking;**

**Bijlage 1a** is de globale kostenraming voor de realisatie van een nieuw stadhuis. Deze bijlage is qua tekst aangepast en bijgevoegd. Daarin is het volgende opgenomen:

Onder Opgave 1:

Is het aantal m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) van het stadhuis weergegeven zoals dit is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Inclusief een ondergrondse parkeervoorziening en 2300 m2 extra voor eventuele uitbreiding op termijn.

Onder Opgave 2:

Is aan de hand van de m2 bruto vloeroppervlakte, gangbare prijzen per 1 januari 2008 een raming gemaakt van alle voorbereidings- bouw en inrichtingskosten. Het totaal bedrag is ruim 37,2 miljoen euro excl. BTW.

Deze berekening wijkt af van een eerdere berekening die was gevoegd bij het raadsvoorstel van 11 juni 2007. Die berekening kwam uit op bijna 34 miljoen. Het verschil kan als volgt worden verklaard: In de achterliggende periode is er sprake van zeer sterke stijgingen van bouwkosten door m.n. explosief gestegen grondstoffenprijzen en een overspannen bouwmarkt. Daardoor ontstonden veel problemen met aanbestedingen omdat deze uitkwamen op fors hogere bedragen dan waar rekening mee was gehouden. Deze situatie zou, gelet op de economische ontwikkelingen, in de komende tijd wel iets kunnen verbeteren. Maar daarmee kan nu nog geen rekening worden gehouden.

De post "grondkosten" vraagt om een toelichting. Voor het realiseren van de deelplannen in het Stadshart worden de bestaande gronden en opstallen van de gemeente overgenomen door Zeestad BV. Zeestad BV ontwikkelt deze locaties en levert kavels "bouwrijpe" grond. Bij het nieuw te bouwen stadhuis is het niet anders. Zeestad BV draagt dan ook alle kosten van de planvoorbereiding en uitvoering van slopen, bouwrijpmaken, woonrijp maken, verkeervoorzieningen etc. De gemeente neemt alleen de benodigde grond af voor de bouw. Dit is een gangbare werkwijze welke bijvoorbeeld vergelijkbaar is met de particuliere woningmarkt.

De gemeente krijgt deze grond voor een afgesproken prijs. Na gereed komen van de bouw zorgt de gemeente zelf voor het inrichten van dit eigen stadhuisterrein en Zeestad voor de inrichting van de gehele omgeving. Voor de aankoop van de bouwrijpe grond en het inrichten daarvan is een totaalbedrag opgenomen van 2,3 miljoen euro.

Onder Opgave 3:

Is de opbrengst berekend van de verkoop van het bestaande stadhuis met het onderhoudsbudget voor groot onderhoud en na aftrek van de boekwaarde. De uitkomst is ruim 2,7 miljoen.

Onder Opgave 4:

Is een berekening opgenomen van de te verwachten kostenstijgingen in de komende jaren. Er wordt gerekend met 3% per jaar. Opgeteld komen de stichtingskosten dan uit op ruim 42,2 miljoen euro. Ook is berekend wat de kosten zijn van de rente over het geld dat wordt uitgegeven. Met 4,5% per jaar (dus 2,25 % gemiddeld over de een periode van 6 maanden) komen deze uitgaven uit op ruim 2,1 miljoen euro. Daarmee komen de stichtingskosten uit op ruim 44,3 miljoen euro. Na aftrek van de opbrengst verkoop bestaande stadhuis blijft een investering over van ruim 41,5 miljoen euro.

Onder Opgave 5:

Is een berekening van de jaarlijkse kosten bij het ingebruiknemen van het stadhuis in 2013. Daarbij is gerekend met de gemeentelijke afspraken over afschrijven, de termijnen en de rente. En ook is een schatting gemaakt van de overige kosten van het gebruik van dit gebouw zoals energie, schoonmaak, onderhoud etc. Dit komt uit op 559.000 euro. Voor het groot onderhoud wordt ook een reserve gevormd. Daarvoor wordt vanaf het 10<sup>e</sup> jaar een vast bedrag gestort van 120.000 euro per jaar. De totale uitgave voor het nieuwe stadhuis komt dan in het eerste jaar van het gebruik uit op bijna 4 miljoen euro. Het wordt jaarlijks minder door de afschrijving en na 10 jaar komt daar de extra uitgave bij voor de storting in het onderhoudsfonds.

Onder Opgave 6:

Is een berekening gemaakt van de totale kosten van de bestaande huisvesting in de panden drs. F.Bijlweg 20 (stadhuis), Bijlweg 1 en Bijlweg 2. Ook deze kosten zullen stijgen in de komende tijd en als ook daarbij 3% per jaar wordt aangehouden zullen die kosten in 2013 uitkomen op ruim 1,6 miljoen euro. Als in het verleden de investeringen in deze gebouwen ook waren afgeschreven zoals nu wordt gedaan voor het nieuwe stadhuis dan waren die kosten overigens een stuk hoger uitgevallen.

Bijlage 1g is de berekening van de kosten van het nieuwe stadhuis en wordt aangegeven hoe dit jaarlijks kan worden betaald (de aangepaste bijlage is bijgevoegd bij deze RIB).

Op het eerste blad van deze bijlage is een berekening gemaakt van de vaste lasten (rente en afschrijving) in het eerste jaar. Voor de onderdelen worden verschillende afschrijvingstermijnen aangehouden. De afschrijving in het eerste jaar is ruim 1,5 miljoen en de rente bijna 1,9 miljoen. Door de wijze van afschrijven zien we dat de vaste lasten in de volgende jaren snel minder worden.

Op het tweede blad zijn in het overzicht voor een periode van 40 jaar en op prijspeil van 2013 de jaarlijkse lasten berekend en aangegeven hoe dit wordt betaald.

De kolommen op dit blad geven van links naar rechts aan:

Aan de lastenkant:

- het boekjaar
- de actuele boekwaarde per 1 januari van het jaar
- het totaalbedrag van de afschrijving in dit jaar
- de rentekosten over dit jaar
- het totaal van de afschrijving en de rentekosten
- de overige kosten zoals onderhoud, energie, schoonmaak etc.
- de storting voor de onderhoudsvoorziening (miv het 10<sup>e</sup> exploitatiejaar)
- het totaal van de jaarlijkse kosten
- de vermindering van de totale kosten t.o.v. het startjaar 2013.

Aan de dekkingkant:

- de kosten van bestaande drie kantoorgebouwen (1.647.328 euro)

- het bedrag dat al enkele jaren in begroting is opgenomen (1.254.000 euro) om de verhoogde kosten van het stadhuis te kunnen betalen (dat is pas in 2013 nodig en tot die tijd wordt dit de "reserve stadhuis".)
- een huuropbrengst van de extra 2300 m2 kantoor (raming 250.000 euro vanaf het 4<sup>e</sup> exploitatiejaar)
- het totaal van de beschikbare gelden.
- het verschil tussen de kosten en de beschikbare gelden (in de eerste 10 jaar negatief en na het 10<sup>e</sup> jaar positief)
- het totaal van de tekorten in de eerste 10 jaar.

Die tekorten, na 10 exploitatiejaren totaal ruim 6,1 miljoen, kunnen per jaar worden gedekt uit de "reserve stadhuis". Verwacht wordt dat deze reserve eind 2012 een omvang heeft van ca. 8,5 miljoen euro. En dus voldoende voor de tekorten van de eerste 10 jaren.

Ter toelichting. Van de reserve nieuw stadhuis is een bedrag van € 9 mln. voorgefinancierd voor de kosten van de reorganisatie in 2004. Het resultaat van het terugbrengen van de formatie, het zgn. "inverdieneffect" wordt vanaf 2006 in deze reserve nieuw stadhuis teruggestort. Wanneer in 2012 het volledige bedrag van 9 mln. is terugverdiend valt er structureel een bedrag vrij van € 1,2 mln (conform besluitvorming Voorjaarsnota 2006) ten behoeve van het nieuwe stadhuis. Bij de begrotingsbehandeling 2008 is evenwel besloten om een uitname te doen van € 450.000 voor subsidies (€ 400.000) en citymarketing (€ 50.000) uit deze reserve nieuw stadhuis. Dit verklaart dat deze reserve eind 2012 naar verwachting ca. 8,5 mln zal bedragen en geen 9 mln.

De vrijval van 1,2 mln. plus de vrijvallende exploitatielasten van de huidige huisvesting (Bijlweg 1,2 en 20) wordt ingezet voor de financiering van de nieuwbouw stadhuis. De eerste 10 jaar ontstaat er echter een exploitatietekort. Deze kan worden opgevangen door een beroep te doen op de inmiddels opgebouwde reserve nieuw stadhuis.

De keuze voor een extra etage van 2.300 m2 (extra ruimte) kan opnieuw heroverwogen worden bij opstellen van het definitieve ontwerp (DO) en raadscrediet nieuwbouw. Het is goed om deze optie er nu bij te houden, zeker ook in verband met de regionale discussie over herindeling. Uitbreiding achteraf leidt altijd tot hogere uitvoeringskosten en overlast voor de bedrijfsvoering.

Geringere prijsstijgingen dan waar in de huidige berekeningen van uit is gegaan worden weer meegenomen in de volgende ramingen. Die actualisatie wordt doorgevoerd aan de hand van de inzichten van dat moment. Er wordt gesproken over een periode van 5 jaar, een periode waarin veel kan gebeuren.

## **2. Een nadere specificatie van de andere genoemde locaties in het Stadshart;**

Zoals aangegeven in de commissievergadering van 24 november jl. is er in het kader van het Structuurplan Stadshart een aantal andere locaties voor het stadhuis onderzocht. Deze onderzochte locaties waren:

### 1. Locatie Julianaplein

Uitgangspunt was dat het stadhuis op één van de hoeken van de centrumdriehoek werd geïmplementeerd, als onderdeel van een concentratie van stedelijke voorzieningen. De hoek die zich het meest leende voor het stadhuis was de voorzieningenconcentratie rondom het station. De visie was om de open ruimte van het Julianaplein te verkleinen, door deze gedeeltelijk te bebouwen met het nieuwe stadhuis. Het stadhuis zou hier onderdeel uitmaken van de voorzieningenconcentratie (zorgfuncties, kantoren, regionaal onderwijs) rondom het station. Voorgesteld werd om de parkeervoorziening ondergronds te realiseren. Deze zou niet alleen ten behoeve van het stadhuis worden gebruikt, maar zou ook gaan functioneren als openbare parkeervoorziening.

*In het Uitwerkingsplan is het stadspark opgespannen tussen het station en de dijk. Ook het Julianaplein maakt onderdeel uit van het stadspark, waardoor er geen ruimte meer is om het stadhuis hier te realiseren.*

### 2. Locatie vm. Zusterhuis

Deze locatie is veel te klein voor een stadhuis en daarom is onderzocht of deze locatie doorgetrokken kon worden tot en met de plek van McDonalds (richting de Spoorstraat). Hiermee zou het Julianaplein aan de noordzijde worden afgesloten door de bebouwing van het nieuwe stadhuis. Parkeren zou

ondergronds opgelost moeten worden. Nadeel was dat het volledige programma van het stadhuis niet paste op deze locatie. Een opdeling (in verschillende gebouwen) van de back- en front-Office functies zou een oplossing kunnen zijn.

*Deze locatie voor het stadhuis strookt niet met de visie van het Uitwerkingsplan voor het stadspark. Door de voorgestelde bebouwing is het stadspark niet meer één park, opgespannen tussen station en dijk.*

### 3. Locatie Dijklocatie

De locatie "huis Tijdverdrijf" ligt tegen de dijk, in het verlengde van de Prins Hendriklaan. Eén van de doelstellingen van het Structuurplan (en het Uitwerkingsplan) is om de stedelijke voorzieningen te concentreren in het centrumgebied. De stedelijke voorzieningen kunnen daardoor profiteren van elkaars aanwezigheid (synergie), en het centrumgebied wordt meer levendig.

*De locatie "huis Tijdverdrijf" ligt afgelegen ten opzichte van het centrumgebied, waardoor de uitwisseling met andere stedelijke functies niet mogelijk is. Ook is deze plek moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer (trein, bus, taxi). Daarnaast vragen de bebouwingmogelijkheden in/aan de vrijwaringzone van de dijk om een nadere studie (oa. in samenwerking met het Hoogheemraadschap) en de haalbaarheid is ongewis.*

Tijdens het ontwerpproces van het Uitwerkingsplan is onderzocht of het stadhuis in het stadspark of op Willemsoord geplaatst kon worden. De bevindingen uit deze studie waren:

### 4. In het stadspark

Het stadhuis in het stadspark is ruimtelijk geen optie gebleken.

*De maat en vorm van het stadspark laat het niet toe (nog meer) bebouwing in zich op te nemen.*

### 5. Willemsoord Noord

Willemsoord Noord krijgt hoofdzakelijk een woonbestemming.

*Een stadhuis op deze plek heeft geen relatie met de omgeving, en zeker niet met de centrumvoorzieningen in het stadshart. Daarnaast is deze plek niet direct bereikbaar met het openbaar vervoer (trein, bus).*

### 6. Willemsoord Zuid

Willemsoord Zuid krijgt een gemengde bestemming. Een stadhuis op deze locatie zou op zich praktisch/functioneel wel mogelijk zijn maar een concentratie van de stedelijke voorzieningen is ook een streven. Het is de bedoeling om Willemsoord en het centrumgebied gelijkwaardig en complementair aan elkaar te laten zijn.

*Voor Willemsoord Zuid ligt de nadruk meer op nautische functies, vrije tijd en uitgaan, terwijl de voorzieningen in het centrumgebied meer aansluiten op de dagelijkse behoefte van de bewoner van de stad.*

Ter aanvulling ten aanzien van eerder genomen besluitvorming wordt verwezen naar de begrotingsbehandeling op 22/23 november 2000. In het toentertijd door uw raad genomen besluit

- "2,15 mln beschikbaar te stellen, te dekken met 21,5 mln boven het reeds voor herhuisvesting gereserveerde bedrag van 20 mln voor de financiering van de as Station-Marsdiep waarin het gemeentehuis het ankerproject is"
- "draagt het college op, binnen zes maanden met een gedetailleerde financiële en inhoudelijke uitwerking te komen van dit plan waarbij de rapporten van VHP, BBN en HEVO als grondslag dient".

is o.a. een overweging geweest dat "in de Strategievisie is gekozen voor verbetering van de binnenstad en dat een stadhuis daarin een hoofdrol vervult". Tevens was een overweging "dat de bouw van een gemeentehuis de rol kan vervullen van aanjager van ontwikkelingen en particuliere en institutionele investeringen in de visie op de as Station-Marsdiep".

### **3. Een nadere uitwerking van de raming van het voorbereidingskrediet (bijlage 1b);**

Uw raad wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 1,5 mln. In deze toelichting wordt aangegeven waar deze kosten aan worden uitgegeven. Voor de goede orde is het belangrijk om te melden dat het een raming betreft van de vele activiteiten die leiden tot een te leveren "product" over

ca. 15 maanden. Dit product is een definitief ontwerp (DO) voor het stadhuis met een actuele kostenraming en exploitatieberekening. De aangepaste bijlage 1b is bijgevoegd.

Een bouwproces kan in verschillende fasen worden opgedeeld. De eerste fase is de Initiatiefase (1). Het resultaat van deze fase is het Haalbaarheidsonderzoek. Het gevraagde voorbereidingskrediet heeft betrekking op de 2 fasen die hierna in dit proces volgen.

## 2) Definitiefase

### 3) Ontwerpfase

Ad 2) Definitiefase: het beslisdocument is hier het Programma van Eisen. Het omvat wensen en eisen (personeel, ruimtebehoefte, techniek, kwaliteit), budget en planning, projectprogramma en – organisatie en contracten ontwerpende partijen.

Ad 3) Ontwerpfase: het beslisdocument is het Definitief Ontwerp (DO) Het omvat een goedgekeurd schetsplan met geactualiseerde kostenraming en planning van de vervolgstappen.

Fasen welke hierna volgen zijn de Voorbereidingsfase (4), de Realisatiefase (5) en de Gebruiksfase (6). De “Vorbereidingsfase” betreft hier het uitwerken van het DO wat uitmondt in de opdrachten voor de uitvoering. De “Realisatiefase” omvat de uitvoering, de bouwperiode en de “Gebruiksfase” de inrichting van het gebouw en de ingebruikname.

Deze komen in beeld als het besluit is genomen door uw raad om het benodigde totaalkrediet voor nieuwbouw stadhuis beschikbaar te stellen. In het totaalkrediet is het nu gevraagde voorbereidingskrediet een onderdeel.

Voor de uitvoering van de verschillende fasen zal een projectleider moeten worden aangewezen. Deze zal dit project moeten “sturen”. Hij/zij is verantwoordelijk voor het managen van het totale project in de verschillende fasen.

Dit project is qua omvang en complexiteit niet door een projectleider “even mee te nemen” in de bestaande werkvoorraad. Het is een fulltime baan in de fasen 2 t/m 6. Er wordt nog een keuze gemaakt of daarvoor vanuit de eigen organisatie dan wel via een extern bureau iemand voor wordt ingezet. De kans is groot dat, gelet op een aantal aspecten, de keuze valt op een extern aan te trekken projectleider die vanuit een eigen organisatie (een bouwmanagementbureau) structureel kan rekenen op ondersteuning op de diverse specifieke expertises.

In de kostenraming is die keuze nog niet gemaakt. Als wordt gekozen voor een projectleider uit de eigen organisatie zal zeker voor de specifieke deskundigheid te allen tijde een beroep moeten worden gedaan op externe partijen. En de uren van eigen medewerkers zullen financieel ook onverkort drukken op het budget van dit project.

Ook bij inzet van een extern aangetrokken projectleider via een bouwmanagementbureau zal er inzet worden gevraagd van de eigen organisatie. Die inzet mag niet worden onderschat. Er zal een forse inspanning moeten worden geleverd om de “bouwopdracht” van de gemeente te vertalen naar controleerbare prestaties. Die prestaties moeten ook doorlopend inhoudelijk gecontroleerd worden en intern afgestemd met de betrokkenen op de diverse vakinhoudelijk gebieden en niveaus. Gedacht moeten worden aan de vakgebieden ruimtelijke ordening, vastgoedbeheer, ICT, financiën, juridische zaken, communicatie en de vele facilitaire diensten maar ook de afstemming met andere partijen die (mogelijk) gaan participeren in de nieuwe huisvesting.

Kortom het verdere proces vraagt veel inspanningen en die zijn voor de volgende fasen 2 (Definitiefase) en 3 (Ontwerpfase) in geld uitgedrukt in de voornoemde bijlage.

Welke stappen worden genomen en welke “hoofdproducten” worden nu geleverd in de fasen 2 en 3 en welke disciplines zijn daar vooral bij betrokken?

Producten:	Actie door:	Toelichting:
<b>(2): Definitiefase</b>		
Opzet Projectplan	Gemeente	Afd. FB / CS
Keuze inkoop/aanbesteding	Gemeente	Afd. FB / CS

Aantrekken Projectleider (PL)	Gemeente	Keuze directie
Aantrekken overige externen	Gemeente/PL	PL met ondersteuning
Programma van Eisen	Gemeente/PL	div. gemeentelijke disciplines
Budgetonderzoek	Gemeente/PL	Afd. FB / CS
Keuze Architect (A)	Gemeente/PL	Afd. FB/gemeentebestuur
<b>(3) Ontwerpfase</b>		
Eerste planverkenning	A/PL/Gemeente	div. gemeentelijke disciplines
Voorlopig ontwerp/budgettoets	A/PL/Gemeente	div. gemeentelijke disciplines
Reactie voorlopig ontwerp	Gemeente	div. gemeentelijke disciplines
Definitief Ontwerp	A/PL	
Actualisatie kosten/exploitatie	A/PL/Gemeente	Afd. FB / CS
Raadsvoorstel krediet nieuwbouw	Gemeente	Afd. FB / CS

In de Ontwerpfase (3) speelt de samenwerking met Zeestad ook een specifieke rol. Zeestad zal de beoogde locatie gaan ontwikkelen en invullen waarbij de kavel voor het nieuwe stadhuis bouwrijp wordt geleverd en bij ingebruikname wordt gezorgd voor de noodzakelijke (verkeers-) voorzieningen in de directe omgeving.

Bijlage 1b is de raming van de inzet van de middelen.

#### 4. Een 'vingeroefening' van een verkeerscirculatieplan

Een specifieke bestemming als een stadhuis vraagt bij de uitwerking van de stationslocatie bijzondere aandacht voor het verkeer. Daarbij moet rekening worden gehouden met de verschillende verkeersbewegingen van bezoekers en personeel en de bijzondere activiteiten zoals trouwpartijen en bijzondere ontvangsten. Ook de stalling van fietsen en de entree van de ondergrondse parkeer-voorziening en kruisingen met het overige verkeer zal vragen om doordachte oplossingen. De hoofdlijnen van de verkeerscirculatie in dit deelgebied is meegenomen in de planontwikkeling van het Stadshart.

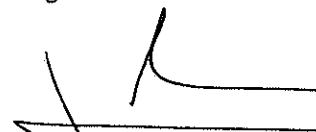
Tijdens het proces van het Structuurplan is een dynamisch verkeersmodel voor de gehele stad opgezet. Dit verkeersmodel laat virtueel zien wat de effecten zijn van bepaalde ingrepen in de verkeersstructuur, zoals de aanpassing van kruisingen of het afsluiten van wegen voor doorgaand verkeer. De aanpassingen in de verkeersstructuur zoals deze zijn voorgesteld in het Structuurplan leverden geen grote knelpunten op. Het Uitwerkingsplan stelt geen wijzigingen voor in de verkeersstructuur, ten opzichte van het Structuurplan. In het Uitwerkingsplan krijgen een aantal straten en wegen een ander profiel of worden enigszins verlegd.


Voor deze stationslocatie is de verkeerssituatie, zoals deze is opgenomen op blz. 90 (zie ook bijlage 2 bij deze RIB) van het Uitwerkingsplan, specifiek onderzocht en beoordeeld met behulp van het dynamische verkeersmodel. Uit dit onderzoek is gebleken dat deze verkeerssituatie geen knelpunten veroorzaakt.

In het Uitwerkingsplan is wel aangegeven dat de vormgeving van de aansluitingen op de rotonde en de aansluiting van de Boerhaavestraat nog verder uitgewerkt moeten worden. Sluipverkeer via de woonwijk moet voorkomen worden.

Den Helder, 2 december 2008.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

 burgemeester  
S. Hulman MSc

 secretaris  
H. Raasing

**BIJLAGE 1a**

INVESTERINGSOVERZICHT / VERKENNING STICHTINGSKOSTEN EN EXPLOITATIE NIEUW STADHUIS										
<b>Opgave 1.</b>		<b>Globaal ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) in bruto vloeroppervlakte (bvo)</b>							<b>m2 bvo</b>	
		parkeerkelder							4.600	
		stadhuis							9.200	
		extra verdieping (voorlopig verhuur aan derden)							2.300	
		<b>TOTAAL</b>							<b>16.100</b>	
<b>Opgave 2.</b>		<b>Berekening van de kosten van de nieuwbouw</b>					<b>prijsspeil 1jan. 2008</b>			
<b>Berekening investering:</b>		<b>m2.bvo</b>		<b>€/m2</b>		<b>excl.BTW</b>				
grondkosten		11500		200		2.300.000				
bouwkundig:		11500		1340		15.410.000				
installatietechnisch		11500		480		5.520.000				
inrichting		11500		230		2.645.000				
parkeervoorziening in kelder		4600		1240		5.704.000				
adviseurs en architect		16100		350		5.635.000				
<b>TOTAAL</b>						<b>37.214.000</b>				
<b>Opgave 3.</b>		<b>Netto opbrengst verkoop stadhuis.</b>					<b>prijsspeil 1jan. 2008</b>			
<b>Af:</b>		Opbrengst verkoop bestaand pand Drs.F.Bijlweg 20							3.500.000	
		Minus afboeken bestaande boekwaarden (1jan. 2013)							-942.000	
		Bij: beschikbare reserves (1jan.2013)							229.000	
		<b>Netto resultaat verkoop</b>							<b>2.787.000</b>	
<b>Opgave 4.</b>		<b>Berekening totale investering met opbrengst verkoop, inflatiecorrectie rentekosten voorbereiding/bouw</b>								
		<b>SCENARIO INVESTERING MET INFLATIE EN BOUWRENTE</b>								
<b>Tijdschaal</b>										
		1-jan-09	1-jul-09	1-jan-10	1-jul-10	1-jan-11	1-jul-11	1-jan-12	1-okt-12	
<b>Tussenstand van de uitgaven</b>									<b>Totaal kostenraming prijsspeil jan.09</b>	
		500.000	1.500.000	2.000.000	3.000.000	5.000.000	10.000.000	25.000.000	37.214.000	
<b>Tussenstand van de uitgaven met 3% inflatiecorrectie</b>									<b>Totaal kostenraming prijsspeil okt.12</b>	
		515.000	1.567.500	2.120.000	3.225.000	5.450.000	11.050.000	28.000.000	42.237.890	
<b>Bouwrente 4,5% over de uitgaven (gemiddeld 2,25% over de periode)</b>									<b>Totale rentekosten voorber/bouw</b>	
		11.588	35.269	47.700	72.563	122.625	248.625	630.000	950.353	
									<b>Totale investering prijsspeil okt.12</b>	
		Investering met inflatiecorrectie en renteverliezen							44.356.611	
		Af: netto opbrengst verkoop stadhuis:							2.787.000	
		<b>TOTAAL VAN DE INVESTERING</b>							<b>41.569.611</b>	
<b>Opgave 5.</b>		<b>GLOBALE VERKENNING EXPLOITATIELASTEN NIEUW STADHUIS DEN HELDER BIJ AANVANG</b>								
<b>vaste lasten:</b>		afschrijvingen (10/15/40 jaar)							1.565.789	
		rentelast 4,5%							1.870.632	
<b>variabele lasten:</b>		beheerkosten							25.000	
		dotatie groot onderhoud (na 10e jaar 120.000/jr)							0	
		jaarlijks onderhoud							80.000	
		planmatig onderhoud							120.000	
		gasverbruik							80.000	
		water							9.000	
		electra							95.000	
		schoonmaak							120.000	
		belasting en verzekering							30.000	
<b>TOTALE JAARLAST BIJ AANVANG EXPLOITATIE</b>									<b>3.995.421</b>	
Gemiddelde jaaropbrengst bij verhuur extra verdieping									250.000	
		gemiddeld per m2 bvo							248,16	

## Opgave 6.

**JAARLASTEN BESTAAND STADHUIS DRS BIJLWEG 20 TE DEN HELDER**

BVO 9100 m2

Kapitaalslasten	316.000
Energie en water	117.000
Onderhoud en dotatie voorziening (39.500)	217.000
Overige kosten (schoonmaak, belastingen, verzekeringen)	35.000
<b>TOTAAL</b>	<b>685.000</b>

per m2 BVO: 75,27

**JAARLASTEN HUURPAND DRS. F. BIJLWEG 2 TE DEN HELDER MEDIO 2008**

BVO 2400 m2

Huurprijs	283.000
Kapitaalslasten	0
Energie en water	45.000
Onderhoud (geen dotatie)	14.000
Overige kosten (schoonmaak, belastingen, verzekeringen)	45.000
<b>TOTAAL</b>	<b>387.000</b>

per m2 BVO: 161,25

**JAARLASTEN HUURPAND DRS. F. BIJLWEG 1 TE DEN HELDER MEDIO 2008**

BVO 2500 m2

Huurprijs	173.000
Kapitaalslasten	54.000
Energie en water	45.000
Onderhoud (geen dotatie)	39.000
Overige kosten (schoonmaak, belastingen, verzekeringen)	38.000
<b>TOTAAL</b>	<b>349.000</b>

per m2 BVO: 139,60

**TOTAAL VAN DE HUIDIGE JAARLAST 1 JANUARI 2008**

Stadhuis Drs. F. Bijlweg 20	685.000	
Gebouw Drs. F., Bijlweg 2	387.000	
Gebouw Drs. F., Bijlweg 1	349.000	
<b>TOTAAL</b>	<b>1.421.000</b>	

gemiddeld per m2 bvo

101,50

**TOTAAL VAN DE JAARLAST 1 JANUARI 2013 (NA INFLATIE)**

Jaren

met inflatie van 3% per jaar:	1.463.630	2009
met inflatie van 3% per jaar:	1.507.539	2010
met inflatie van 3% per jaar:	1.552.765	2011
met inflatie van 3% per jaar:	1.599.348	2012
met inflatie van 3% per jaar:	1.647.328	2013

gemiddeld per m2 bvo

117,67

Datum: 28 november 2008



BIJLAGE 1b

RAMING VOORBEREIDINGSKOSTEN NIEUW TE BOUWEN STADHUIS		(indicatie)		Prijsspeel 2008 excl. BTW
Versie 28 november 2008				
Taak:	Omvang	Periode	Kostenraming	
Project- en bouwmanagement				
w.o. Projectmanager	5 dagen /40 uur p.w.	15 maanden	320.000	
Projectmanagementondersteuning	5 dagen /20 uur p.w.	15 maanden	60.000	
Inzet gemeentelijke organisatie	800 uur	15 maanden	70.000	
Secretariële/diverse ondersteuning	1 dag / 12 uur p.w.	15 maanden	30.000	
Planner	1 dag /8 uur p.w.	10 maanden	30.000	
Adviseurs juridisch	1,5 dag/week	4 maanden	60.000	
Incl. uren inzet gemeentelijke organisatie	70 uur		50.000	
Adviseurs technisch w.o. constructeur	1,5 dag/week	4 maanden	60.000	
Incl. uren inzet gemeentelijke organisatie	40 uur		30.000	
Adviseur bouwkosten	elem.raming	6 maanden	50.000	
Incl. uren inzet gemeentelijke organisatie	60 uur		40.000	
Architect incl. ondersteuning	ontwerp	6 maanden	400.000	
Incl. uren inzet gemeentelijke organisatie	300 uur		30.000	
Div. kosten w.o. inkoop-/aanbestedingskosten		15 maanden	70.000	
Incl. uren inzet gemeentelijke organisatie	200 uur		30.000	
Communicatiekosten / communicatietraject		15 maanden	60.000	
Incl. presentaties e.d.			10.000	
Onvoorzienne kosten		15 maanden	100.000	
<b>Totaal</b>			<b>1.500.000</b>	

Prijsp.  
2013

**EXPLOITATIESCENARIO NIEUW STADHUIS IN 2013 IN RELATIE TOT BESCHIKBARE DEKKING.**

Bestaande exploitatielasten voor drie dienstgebouwen aan de Drs. F. Bijlweg **1.647.328**

Totale investering **41.569.611** Incl. bouw./inflatie/verkoop best.stadhuis

verdeling:	kosten	proc.verd.	afschr.t.	afschr.	rente 4,5%	v.expl.last	totaal	vrijval best.	vrijval.st.	huuropbr.	verschil
grond	1.995.341	4,8	geen	0	89.790						
infra terrein	748.253	1,8	40 jr	18.706	33.671						
bouw	23.569.969	56,7	40 jr	589.249	1.060.649						
installaties	6.152.302	14,8	15 jr	410.153	276.854						
architect	3.782.835	9,1	40 jr	94.571	170.228						
adviseurs	2.369.468	5,7	15 jr	157.965	106.626						
inrichting	2.951.442	7,1	10 jr	295.144	132.815						
<b>totaal</b>	<b>41.569.611</b>	<b>100</b>		<b>1.565.789</b>	<b>1.870.632</b>	<b>559.000</b>	<b>3.995.421</b>	<b>1.647.328</b>	<b>1.254.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.094.093</b>

Datum:  
28 nov. 2008

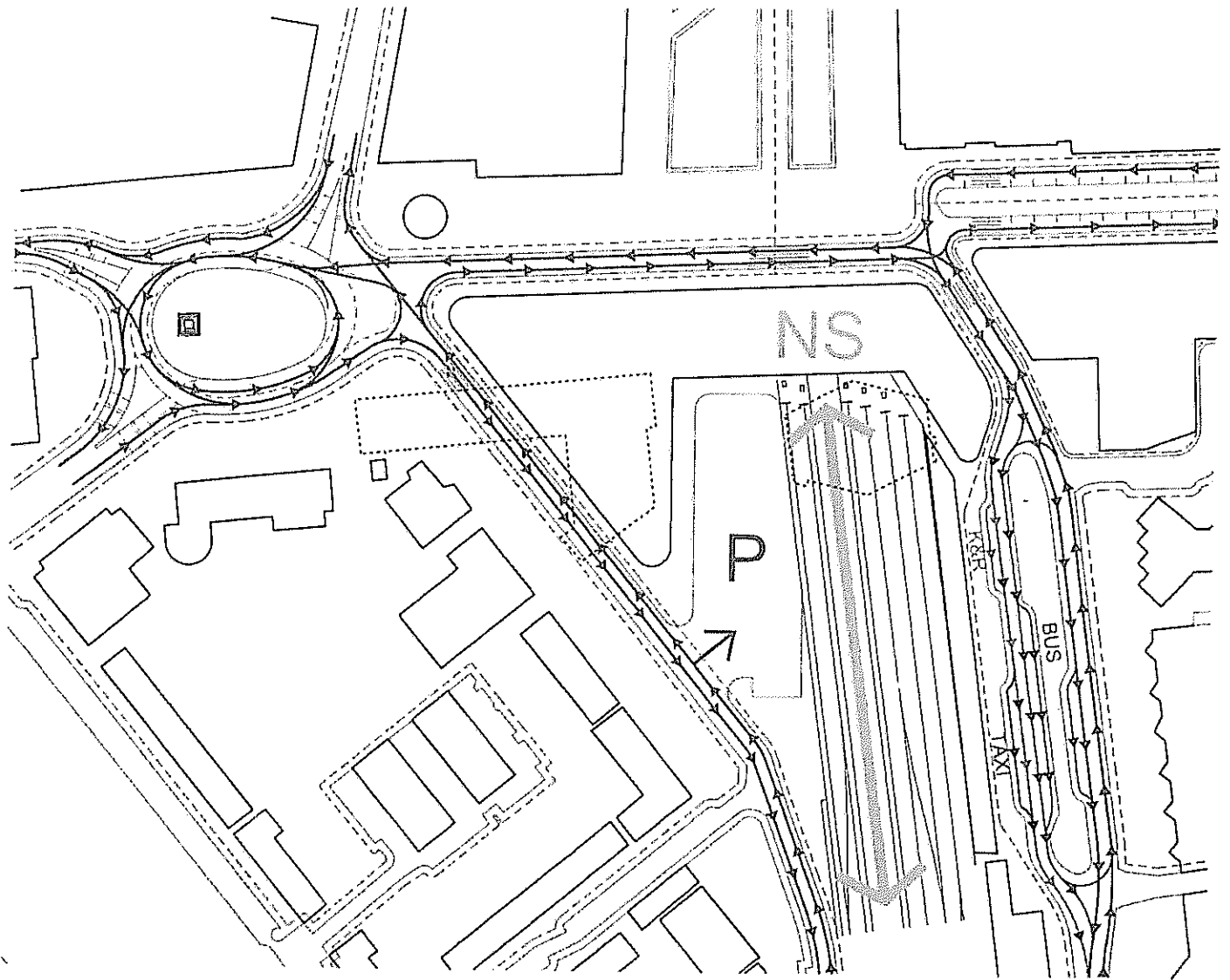
(vervolg Bijlage 1g).

**EXPLOITATIESCENARIO NIEUW STADHUIS VANAF 2013 IN RELATIE TOT BESCHIKBARE DEKKING.**

**Prijsp. 2013**

Jaar	Totaal Kosten										Totaal dekking					T/v.reserve
	Boekwaarde	Afschrijving	Rentte 4.5%	Kap.lasten	Exp.lasten	Storting ond.	Totaal	Afname	Best.lasten	Storting	Huuroopr.	Totaal	Verschil			
2013	41.569.611	1.565.789	1.870.632	3.436.421	559.000	0	3.995.421	0	1.647.328	1.254.000	0	2.901.328	-1.094.093	-1.094.093		
2014	40.003.822	1.565.789	1.800.172	3.365.961	559.000	0	3.924.961	70.461	1.647.328	1.254.000	0	2.901.328	-1.023.633	-1.023.633		
2015	38.438.033	1.565.789	1.729.711	3.295.500	559.000	0	3.854.500	140.921	1.647.328	1.254.000	0	2.901.328	-953.172	-953.172		
2016	36.872.244	1.565.789	1.659.251	3.225.040	559.000	0	3.784.040	211.382	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	-632.712	-632.712		
2017	35.308.455	1.565.789	1.588.790	3.154.579	559.000	0	3.713.579	281.842	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	-562.251	-562.251		
2018	33.740.666	1.565.789	1.518.330	3.084.119	559.000	0	3.643.119	352.303	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	-491.791	-491.791		
2019	32.174.877	1.565.789	1.447.869	3.013.658	559.000	0	3.572.658	422.763	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	-421.330	-421.330		
2020	30.609.088	1.565.789	1.377.409	2.943.198	559.000	0	3.502.198	493.224	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	-350.870	-350.870		
2021	29.049.299	1.565.789	1.306.948	2.872.737	559.000	0	3.431.737	563.684	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	-280.409	-280.409		
2022	27.477.510	1.565.789	1.236.488	2.802.277	559.000	120.000	3.481.277	514.145	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	-329.949	-329.949		
2023	25.911.721	1.270.645	1.166.027	2.436.672	559.000	120.000	3.115.672	879.749	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	35.656	35.656		
2024	24.641.076	1.270.645	1.108.848	2.379.493	559.000	120.000	3.058.493	866.468	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	92.835	92.835		
2025	23.370.431	1.270.645	1.051.669	2.322.314	559.000	120.000	3.001.314	994.107	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	150.014	150.014		
2026	22.099.786	1.270.645	994.490	2.265.135	559.000	120.000	2.944.135	1.051.286	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	207.193	207.193		
2027	20.829.141	1.270.645	937.311	2.207.956	559.000	120.000	2.866.956	1.108.465	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	264.372	264.372		
2028	19.558.496	702.527	880.132	1.582.659	559.000	120.000	2.261.659	1.733.762	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	889.669	889.669		
2029	18.855.969	702.527	848.519	1.551.046	559.000	120.000	2.230.046	1.765.376	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	921.282	921.282		
2030	18.153.442	702.527	816.905	1.519.432	559.000	120.000	2.198.432	1.796.990	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	952.896	952.896		
2031	17.450.915	702.527	785.291	1.487.818	559.000	120.000	2.166.818	1.828.603	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	984.510	984.510		
2032	16.748.388	702.527	753.677	1.456.204	559.000	120.000	2.135.204	1.860.217	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.016.124	1.016.124		
2033	16.045.861	702.527	722.064	1.424.591	559.000	120.000	2.103.591	1.891.831	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.047.737	1.047.737		
2034	15.343.334	702.527	690.450	1.392.977	559.000	120.000	2.071.977	1.923.444	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.079.351	1.079.351		
2035	14.640.807	702.527	658.836	1.361.363	559.000	120.000	2.040.363	1.955.058	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.110.965	1.110.965		
2036	13.938.280	702.527	627.223	1.329.750	559.000	120.000	2.008.750	1.986.672	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.142.578	1.142.578		
2037	13.235.753	702.527	595.609	1.298.136	559.000	120.000	1.977.136	2.018.286	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.174.192	1.174.192		
2038	12.533.226	702.527	563.995	1.266.522	559.000	120.000	1.945.522	2.049.899	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.205.806	1.205.806		
2039	11.830.699	702.527	532.381	1.234.908	559.000	120.000	1.913.908	2.081.513	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.237.420	1.237.420		
2040	11.128.172	702.527	500.768	1.203.295	559.000	120.000	1.882.295	2.113.127	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.269.033	1.269.033		
2041	10.425.645	702.527	469.154	1.171.681	559.000	120.000	1.850.681	2.144.740	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.300.647	1.300.647		
2042	9.723.118	702.527	437.540	1.140.067	559.000	120.000	1.819.067	2.176.354	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.332.261	1.332.261		
2043	9.020.591	702.527	405.927	1.108.454	559.000	120.000	1.787.454	2.207.968	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.363.874	1.363.874		
2044	8.318.064	702.527	374.313	1.076.840	559.000	120.000	1.755.840	2.239.582	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.395.488	1.395.488		
2045	7.615.537	702.527	342.699	1.045.226	559.000	120.000	1.724.226	2.271.195	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.427.102	1.427.102		
2046	6.913.010	702.527	311.085	1.013.612	559.000	120.000	1.692.612	2.302.809	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.458.716	1.458.716		
2047	6.210.483	702.527	279.472	981.999	559.000	120.000	1.660.999	2.334.423	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.490.329	1.490.329		
2048	5.507.956	702.527	247.858	950.385	559.000	120.000	1.629.385	2.366.036	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.521.943	1.521.943		
2049	4.805.429	702.527	216.244	918.771	559.000	120.000	1.597.771	2.397.650	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.553.557	1.553.557		
2050	4.102.902	702.527	184.631	887.158	559.000	120.000	1.566.158	2.429.264	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.585.170	1.585.170		
2051	3.400.375	702.527	153.017	855.544	559.000	120.000	1.534.544	2.460.878	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.616.784	1.616.784		
2052	2.697.848	702.527	121.403	823.930	559.000	120.000	1.502.930	2.492.491	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.648.398	1.648.398		
2053	1.995.321	702.527	89.789	792.316	559.000	120.000	1.471.316	2.453.645	1.647.328	1.254.000	250.000	3.151.328	1.680.012	1.680.012		
is grondw																

Datum: 28 november 2008



verkeersafwikkeling rondom station