



Scenario-onderzoek stadhuis Den Helder



Opdrachtgever
Gemeente Den Helder



Referentienummer
915284/20160128Dc01



Samenstelling
Peter Jan Bakker
Dennis Coenraad

28 januari 2016



Zekeringstraat 46 | 1014 BT Amsterdam
Postbus 59112 | 1040 KC Amsterdam
+31 (0)88 235 04 27
www.icsadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Leeswijzer	5
2	Kaders en uitgangspunten.....	6
2.1	Kaders bestuursakkoord.....	6
2.2	Functionele eisen	6
2.3	Eisen aan sfeer en uitstraling	7
2.4	Kwaliteitsniveau duurzaamheid	7
2.5	Ruimtelijke eisen	7
2.5.1	Ruimteprogramma gebouw.....	7
2.5.2	Ruimteprogramma stallingruimte	9
3	Locaties.....	10
3.1	Kenmerken locaties.....	10
3.1.1	Omvang gebouw en terrein	10
3.1.2	Eigendom	10
3.1.3	Bestemming.....	10
3.1.4	Aandachtspunten en risico's	10
3.2	Huidige locatie	11
3.3	Locatie Halter Bellevue	12
3.4	Locatie Huis Tijdverdrijf.....	13
3.5	Locatie Willemsoord	15
4	Uitgangspunten investering	17
4.1	Stichtingskosten renovatie/nieuwbouw inclusief terreininrichting	17
4.2	Locatie specifieke kosten.....	17
4.2.1	Verwervingskosten	17
4.2.2	Tijdelijke huisvesting	17
4.2.3	Kosten voor bodemsanering.....	18
4.2.4	Procedurekosten	18
4.3	BTW.....	18
4.4	Opbrengsten	18
5	Resultaten investeringskosten.....	19
6	Uitgangspunten exploitatie	20
6.1	Opbouw structurele kosten	20
6.1.1	Afschrijvingskosten investering.....	20
6.1.2	Rentekosten.....	20
6.1.3	Onderhoud	20
6.1.4	Energie	20
6.1.5	Overige zakelijke lasten	21
6.2	Overige uitgangspunten exploitatie	21
7	Resultaten exploitatie	22
8	Samenvattend overzicht resultaten scenario's	23
Bijlage 1	Referentiebeelden sober, doelmatig en duurzaam.....	24

Bijlage 2	Bestemmingen locaties	26
Bijlage 3	Investeringskostenberekeningen per scenario	28
Bijlage 4	Berekeningen structurele lasten per scenario	29

1 Inleiding

Het Stadhuis van de gemeente Den Helder is al enige jaren onderwerp van discussie: moet de huidige locatie worden verbouwd of moet worden uitgezien naar nieuwbouw op een andere locatie? In elk geval is duidelijk dat de huisvestingssituatie van de gemeente aan de Bijlweg 2 en Bijlweg 20 moet worden verbeterd, zowel in functionaliteit als in technische en belevingskwaliteit. In het meest recente bestuursakkoord “Den Helder Perspectief - bestuursakkoord 2015 - 2018” is het volgende over het Stadhuis opgenomen:

Van de ambtelijke organisatie verwachten wij een open blik en vernieuwende werkwijze. Daarbij horen moderne voorzieningen en goede huisvesting. Nog dit jaar krijgt de raad een voorstel met een doorrekening van vier mogelijkheden:

1. Verbouw huidige stadhuis
2. Nieuwbouw op locatie van voormalige schouwburg (Halter Bellevue)
3. Nieuwbouw op Willemsoord
4. Nieuwbouw op de locatie van voorheen Huis Tijdverdrijf

Alle scenario's hebben als uitgangspunten: een sober, doelmatig en duurzaam ontwerp, de laagst mogelijke investeringskosten en exploitatiekosten binnen de bestaande huisvestingslasten. De raad neemt in 2016 een besluit, waarna we in 2017 beginnen met de voorbereiding van de uitvoering.

De gemeente Den Helder heeft ICSadviseurs gevraagd om deze varianten op hoofdlijnen uit te werken en met elkaar te vergelijken. Het resultaat van dit onderzoek dient te worden gerapporteerd in een document waarmee het college van B&W en de gemeenteraad een standpunt kunnen innemen ten aanzien van de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

In de voorliggende rapportage presenteren wij u de resultaten van het onderzoek, waarin wij de vier scenario's op de locaties met elkaar hebben vergeleken.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de kaders en uitgangspunten voor het toekomstige stadhuis gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de locaties nader beschouwd. In hoofdstuk 4 en 5 worden respectievelijk de uitgangspunten en de resultaten van de investeringskosten berekeningen van de vier scenario's uitgewerkt. Vervolgens gaan we in de hoofdstukken 6 en 7 in op de uitgangspunten en de resultaten van de jaarlijkse exploitatiekosten voor de gemeente. De rapportage wordt afgesloten met een samenvattend overzicht van de vier scenario's waarin we de investeringskosten, de exploitatielasten en kansen en risico's op een rij hebben gezet.

2 Kaders en uitgangspunten

Ten behoeve van de eerder beoogde nieuwbouw van het stadhuis bij het station is een Programma van Eisen opgesteld (Bouwstenennotitie, d.d. 27 oktober 2011). Wij hebben een eerste toets uitgevoerd in hoeverre de gestelde ruimtelijke en functionele eisen en de eisen aan sfeer en uitstraling van het stadhuis nog actueel zijn voor de uit te werken scenario's, op basis van de gedefinieerde kaders in het bestuursakkoord. In 2011 was nog geen technische programma van eisen opgesteld, waardoor op technische eisen derhalve geen toets heeft plaats gevonden. Voor de analyse en de financiële vertaalslag van de vier scenario's zijn echter wel op hoofdlijnen technische uitgangspunten gedefinieerd in deze studie. Het technische uitgangspunten worden met name ingegeven door de duurzaamheidsambitie, deze is opgetekend in paragraaf 2.4. De uitgangspunten uit de Bouwstenennotitie die voor de huidige opgave relevant zijn worden in dit hoofdstuk benoemd. Voordat hierop wordt ingegaan, worden eerst de kaders uit het bestuursakkoord 2015-2018 'Den Helder Perspectief' benoemd.

2.1 Kaders bestuursakkoord

In het bestuursakkoord zijn de volgende kaders voor het nieuwe stadhuis beschreven.

1. Sober, doelmatig en duurzaam

De gemeente Den Helder heeft een duurzaamheidsambitie, die past bij de eisen van deze tijd en het stadhuis dient soberheid en doelmatigheid uit te stralen. Dit betekent dat het gebouw een passende functionaliteit heeft en architectonische bijzonderheden specifiek geen voorwaarde zijn. *Ter referentie zijn in bijlage 1 twee voorbeelden gegeven van nieuwe gemeentehuizen die sober, doelmatig en duurzaam zijn. In publieksfuncties (bijvoorbeeld raadzaal en entree) is wel extra aandacht voor inrichting en vormgeving gelegd.*

2. Jaarlasten maximaal gelijk niveau als huidig

In het bestuursakkoord wordt tevens benoemd dat de investeringskosten zo laag mogelijk dienen te zijn. Lage investeringskosten vertalen zich in structurele kapitaallasten; daarom zijn de jaarlasten als kader gehanteerd en niet de investeringskosten. De totale jaarlasten voor de huisvesting bedragen derhalve maximaal € 2,0 miljoen per jaar.

2.2 Functionele eisen

Faciliteren dienstverlening

- ✓ Centraliseren dienstverlening gemeente
- ✓ Eén centraal publieksplein met een nieuw balieconcept:
 - Flexibel
 - Keuzevrijheid voor bezoeker / klant
 - Inspelen op veranderende behoefte
- ✓ Transparantie en vriendelijke uitstraling publieksfuncties
- ✓ Vooralsnog geen 'externe' functies in het programma van eisen

Faciliteren werkprocessen

- ✓ Activiteit gericht werken
- ✓ Flexibel en aanpasbaar
- ✓ Transparant en open
- ✓ Individueel werken en samenwerken optimaal ondersteunen

- ✓ Aandacht voor bescherming informatie
- ✓ Compartimentering publieke toegankelijkheid versus werkdomein gemeentelijke organisatie

2.3 Eisen aan sfeer en uitstraling

Aanleidingen voor vernieuwing stadhuis:

- ✓ Verbeteren imago / representativiteit
- ✓ Creatief en innovatief werken faciliteren
- ✓ Burgers en ondernemers optimaal bedienen
- ✓ Bestrijden inefficiency verspreide locaties
- ✓ Huidige locaties zijn (technisch en functioneel) sterk verouderd

Betekenis nieuw stadhuis

- ✓ Het Huis van de Stad: een multifunctioneel gebouw waar werken in en met de stad centraal staat.
- ✓ Het is een inspirerende werkomgeving waar individueel werken en samen werken optimaal wordt ondersteund

Uitstraling gebouw

- ✓ De identiteit van Den Helder is terug te vinden in de uitstraling van het gebouw
- ✓ Het is een gebouw dat warmte uitstraalt

2.4 Kwaliteitsniveau duurzaamheid

Het kwaliteitsniveau op het gebied van duurzaamheid, dat het meest passend is bij de uitgangspunten van het bestuursakkoord (paragraaf 2.1), sluit aan op de verdere aanscherping van het Bouwbesluit die voor 2020 wordt verwacht. Vooruitlopend daar op dienen vanaf 1 januari 2019 nieuwe overheidsgebouwen een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0 te hebben. Om dit te realiseren zijn t.o.v. het huidige Bouwbesluit (2012, met wijzigingsbesluit 2015) duurzaamheidsmaatregelen zoals warmte-koude-opslag (WKO), vloerverwarming, CO2-gestuurde regeling per ruimte en maximale inzet van PV-panelen nodig.

Ter indicatie: de gemiddelde GPR-score van dit niveau is circa 8,3, waar de ambitie van de gemeente Den Helder conform de Bouwstenennotitie in 2011 GPR 7,5 was. Wij achten het ambitieniveau “Bouwbesluit 2020” passend en haalbaar voor alle vier scenario’s.

2.5 Ruimtelijke eisen

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de ruimtprogramma’s van het gebouw en parkeervoorzieningen (auto’s en fietsen) gegeven. Hierbij is kritisch gekeken naar de uitgangspunten die in 2011 gehanteerd zijn in de Bouwstenennotitie. Waar nodig zijn de daarin gehanteerde uitgangspunten geactualiseerd.

2.5.1 Ruimtprogramma gebouw

Voor de bepaling van het aantal medewerkers zijn de actuele cijfers gehanteerd. In de volgende tabel is dit weergegeven (inclusief vergelijking met uitgangspunten 2011). Het totaal aantal fte plekken (medewerkers en vacatures) waarvoor het nieuwe/vernieuwde stadhuis huisvesting dient te bieden bedraagt 369. Dit is exclusief de medewerkers (fte’s) die werkzaam zijn op de

gemeentewerf. Het betreft dus de medewerkers die thans zijn gehuisvest op de locaties Drs. F. Bijlweg 2 en Drs. F. Bijlweg 20.

Formatie en werkplekken stadhuis Den Helder		
	PvE 2011	1-1-2016
Aantal personen (ingevuld)		375
Aantal personen (vacature)		94
Aantal personen (totaal)	<i>aantallen onbekend</i>	469
FTE (ingevuld)		295
FTE (vacatures)		74
FTE (totale gemeentelijke organisatie te huisvesten in stadhuis)	382	369
Werkplekratio	0,7	0,7
Aantal werkplekken	263	258
Inclusief flexibele capaciteit	296	284

Tabel 1. Berekening aantal werkplekken stadhuis Den Helder

- ✓ In de tabel opgenomen medewerkers is exclusief het werfpersonnel.
- ✓ Voor een aantal functies geldt dat zij een apart domein hebben met eigen werkplekken en overleg ruimten (o.a. frontoffice, college van B&W, griffie). Deze werkplekken zijn in bovenstaande tabel wel in het totaal meegenomen;
- ✓ Een werkplekfactor van 70% is goed realiseerbaar, maar vraagt wel om een adequate voorbereiding van de organisatie op Het Nieuwe Werken;
- ✓ Er is rekening gehouden met 10% flexibele capaciteit om verandering in de organisatie te kunnen opvangen;
- ✓ 8 m² nuttig oppervlak per werkplek zou lager kunnen, maar het voorstel is om de 8 m² voor dit onderzoek te handhaven en bij een actualisatie van het complete Programma van Eisen nader te onderzoeken;
- ✓ De toeslag nuttig - bruto oppervlak van 30% is haalbaar maar niet ruim.

Van belang bij deze uitgangspunten is dat de gemeente op basis van Het Nieuwe Werken gaat werken. Dit houdt in dat mensen geen eigen werkplek meer hebben en dat er een grotere diversiteit aan werkplekken wordt gerealiseerd: zowel volwaardige Arboplekken als meer informele plekken in de meer logistieke zones van het gebouw. Mensen kunnen bovendien thuis of op een locatie elders werken. Bovendien vergen deze uitgangspunten dat meer gestuurd wordt op een evenwichtiger aanwezigheid van mensen over de werkdagen en de werktijden, aansluitend bij een optimale bereikbaarheid en dienstbaarheid voor de burgers van Den Helder. Dit betekent dat naast een verandering in de huisvesting ook een stevige verandering in de organisatie nodig zal zijn.

De genoemde uitgangspunten leiden tot het ruimteprogramma voor het nieuwe stadhuis zoals weergegeven in tabel 2. De **6.810 m² bvo** vormt de basis voor de financiële doorrekeningen en inpassing op de vier verschillende locaties.

Stadhuis Den Helder - Ruimteprogramma	
onderdeel	totaal (m ² bvo)
Entreegebied	45
Frontoffice publieksruimte	583
Backoffice Publieksruimte	214
Cateringruimte	435
Openbaar bestuurscentrum	461
Werkplekgebied raad en griffie	158
Vergadercentrum	494
Werkplekdomein college van B&W met secr.	341
Werkplekdomein medewerkers + directie	3.074
Ondersteunende ruimten (algemeen)	1.004
TOTAAL m² stadhuis	6.810

Tabel 2. Ruimteprogramma op hoofdlijnen voor het nieuwe stadhuis gemeente Den Helder

2.5.2 Ruimteprogramma stallingruimte

Naast het ruimteprogramma voor de werkomgeving voor de gemeentelijke organisatie en haar publieke dienstverlening, dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeer- en stallingvoorzieningen. Wij hanteren hiervoor de volgende uitgangspunten:

- ✓ Voor het fietsparkeren wordt uitgegaan van een gebouwde voorziening, geïntegreerd in het gebouw. Het uitgangspunt is totaal 200 stallingsplaatsen voor medewerkers en bezoekers.
- ✓ De parkeervoorziening voor auto's wordt op het maaiveld gerealiseerd, tenzij dit op een locatie niet mogelijk is door de ligging of omvang.
- ✓ Voor het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen 2011-2016. In de volgende tabel is het aantal parkeerplaatsen gegeven dat op basis van deze normen voor de verschillende typen locaties gerealiseerd dient te worden.

oppervlak en aantal parkeerplaatsen	uitgangspunten (m ² bvo)
Totale bruto vloeroppervlak Stadhuis	6.810
Frontoffice /publiekscentrum 12%	817
Backoffice	5.993
aantal parkeerplaatsen	
Locatie Halter Bellevue ('centrum')	88
dienstverlening (publieksfuncties)	15,2
kantoren (backoffice)	73,1
Locaties Huis Tijdverdrijf en Willemsoord ('schil')	106
dienstverlening (publieksfuncties)	19,6
kantoren (backoffice)	86,3
Locatie Bijlweg ('rest binnen bebouwde kom')	123
dienstverlening (publieksfuncties)	23,9
kantoren (backoffice)	98,9

Tabel 3. Berekening parkeerbehoefte stadhuis Den Helder o.b.v. parkeernormen

3 Locaties

De gemeente Den Helder heeft de volgende vier opties voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie gedefinieerd:

- A. Verbouw huidige stadhuis
- B. Nieuwbouw op locatie van voormalige schouwburg (Halter Bellevue)
- C. Nieuwbouw op de locatie van voorheen Huis Tijdverdrijf
- D. Nieuwbouw op Willemsoord

Deze locaties zijn hiernaast op de kaart weergegeven.



Afbeelding 4. Overzicht locaties

3.1 Kenmerken locaties

Van deze locaties is een aantal belangrijke kenmerken, die mede van invloed zijn op de financiën van een scenario, in beeld gebracht.

Onderstaand worden deze kenmerken toegelicht, in de volgende paragrafen worden zij per locatie behandeld.

3.1.1 Omvang gebouw en terrein

De locaties dienen een omvang te hebben, passend bij de gebouw- en terreinbehoefte voor het nieuwe stadhuis. De terreinbehoefte bestaat uit de voetprint van het gebouw, de benodigde ruimte voor een fietsenstalling en parkeerplaatsen en ruimte voor een entreegebied. Het is locatieafhankelijk of de parkeervoorziening inpandig of op maaiveld wordt gerealiseerd.

3.1.2 Eigendom

Er is bekeken wat de eigendomssituatie is en welke consequenties dit heeft op de financiën (verwervingskosten) en planning (onderhandelingsstraject).

3.1.3 Bestemming

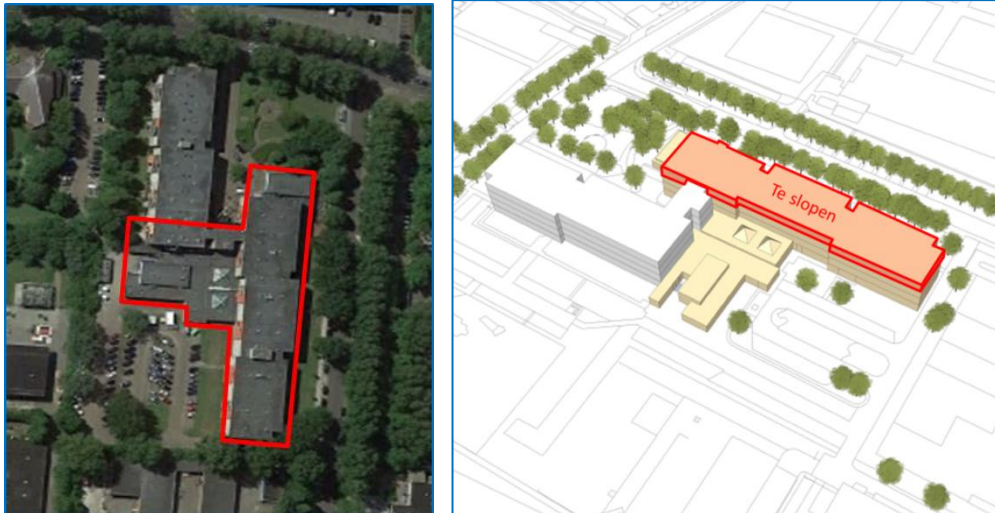
Als het bestemmingsplan voldoet voor nieuwbouw van stadhuis beperkt dit de noodzakelijke procedures en bijbehorende mogelijke kansen op bezwaren. Naast de bestemming heeft dit ook betrekking op bouwhoogten, bouwvlakken e.d.

3.1.4 Aandachtspunten en risico's

Per locatie zijn de aandachtspunten en risico's benoemd. Deze kunnen betrekking hebben op de procedures en planning, kans op bezwaren vanuit de omgeving, planschaderisico, verwervingstraject, onvoorziene omstandigheden, et cetera.

3.2 Huidige locatie

De huidige locatie betreft het gebouw aan de Drs. F. Bijlweg 20 (exclusief de woningen). Naast dit gebouw heeft de gemeente op dit moment ook het gebouw aan de Drs. F. Bijlweg 2 in gebruik. Deze wordt afgestoten (huur wordt opgezegd) en het volledige nieuwe ruimteprogramma zal worden ingepast in Drs. F. Bijlweg 20.



Afbeelding 5. Overzicht gebouwkaders en indicatieve massastudie door West8

Omvang

Het gebouw heeft in de huidige situatie een omvang van ongeveer 10.800 m² bvo. Om het gebouwwolume beter te laten aansluiten bij de nieuwe programmatische eisen, kan een volledige verdieping worden gesloopt. Dan resteert een gebouwooppervlak van in totaal 8.330 m² bvo. Er kunnen andere demarcaties gemaakt worden voor het te slopen gebouwdeel, bijvoorbeeld het amoveren van een volledige gebouwvleugel. Ook kan worden er voor worden gekozen om een deel van het gebouw een andere bestemming te geven. In deze studie zijn wij er echter van uit gegaan om een deel van het bestaande gebouw te amoveren. In de basis wordt het gebouw toch al volledig gestript, inclusief de gevels en daken, om aan de eisen te kunnen voldoen. Het extra sloopwerk om het gebouw compacter te maken is derhalve beperkt. Het gebouw voldoet dan beter aan de ruimtebehoefte, zodat overcapaciteit wordt geminimaliseerd en geen verhuurrisico hoeft te lopen. Naar verwachting levert dat economisch de meest gunstige situatie op.

Om te kunnen voldoen aan hedendaagse ruimtelijke en technische eisen, dient het gebouw volledig te worden gestript tot casconiveau en opnieuw van gevels, dak, inbouwpakket en installaties te worden voorzien. Gelet op de aard van deze ingrepen, is het noodzakelijk om tijdens deze renovatie de gemeentelijke organisatie tijdelijk op een andere locatie in Den Helder te huisvesten. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een periode van ongeveer 2 jaar. Het uitgangspunt hiervoor is dat gebruik gemaakt wordt van leegstaande kantoorhuisvesting in Den Helder.

Eigendom

Het object is in eigendom van de gemeente Den Helder. Er zijn derhalve geen verwervingskosten. Contractueel is geregeld dat het object afgestoten kan worden voor € 2,5 miljoen aan de Woningstichting.

Bestemming

De locatie is bestemd voor maatschappelijke functies, waaronder een stadhuis (zie bijlage 2). Daarnaast is voor de verbouwing het uitgangspunt dat de bestaande contouren van het gebouw

worden aangehouden en geen aanbouw of opbouw wordt gerealiseerd. Er is derhalve geen bestemmingswijziging nodig.

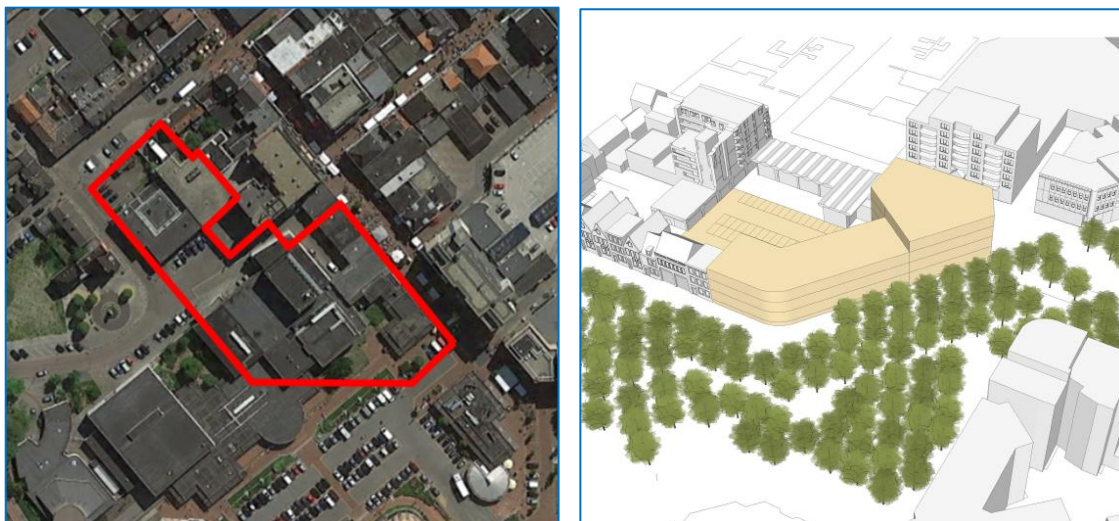
Aandachtspunten en risico's

De risico's aangaande procedures zijn voor deze locatie beperkt. Er hoeven geen bestemmingsplanprocedure en verwervingstraject doorlopen te worden en het risico op bezwaren in de procedure voor de omgevingsvergunning is kleiner dan op de andere locaties. Een belangrijk aandachtspunt is de bouwhoogte in relatie tot de gebouwdiepte. Hoewel deze voldoet aan de minimale eisen, leidt de bestaande constructie tot de noodzaak om specifieke oplossingen te gebruiken voor het realiseren van een goed binnenklimaat. Dit beperkt de ontwerptechnische mogelijkheden. Tevens dient rekening gehouden te worden met het risico op onvoorziene zaken die zich kunnen voordoen bij een verbouwing, zoals constructieve gebreken of extra ontwerpverliezen. De aanwezigheid van asbest is reeds geconstateerd en in kaart gebracht bij deze locatie, hoewel ook daar bij de sloopwerkzaamheden alsnog onvoorziene zaken naar voren kunnen komen.

Een ander aandachtspunt voor dit scenario is het beschikbaar zijn van geschikte tijdelijke huisvesting van voldoende omvang in Den Helder. Uit een eerste verkenning van het beschikbare kantooraanbod in Den Helder komt naar voren dat momenteel geen kantoorruimte beschikbaar is van voldoende omvang om de gemeentelijke organisatie tijdelijk te huisvesten. Er is 5.000 à 5.500 m² nvo nodig, terwijl het maximaal beschikbare op één locatie 1.500 m² nvo is. Rekening moet worden gehouden met verspreiding van de gemeentelijke organisatie over meer dan vier locaties. Dit scenario betekent dat de gemeentelijke organisatie twee keer dient te verhuizen en bij de tijdelijke situatie ook nog eens verspreid over meerdere locaties voor een periode van ongeveer 2 jaar. Dat vergt zeer veel van de organisatie, de medewerkers en de dienstverlening naar de burgers.

Een ander risico bij dit scenario betreft de mogelijke onvoorziene zaken die zich kunnen voordoen bij een verbouwing, zoals de aanwezigheid van asbest en constructieve gebreken.

3.3 Locatie Halter Bellevue



Afbeelding 6. Overzicht beschikbare plangebied en indicatieve massastudie door West8

De locatie Halter Bellevue is een locatie in het centrum van Den Helder, gedeeltelijk op de voormalige locatie van de schouwburg. Op de voorgaande afbeelding links is het plangebied gegeven. Op basis van het ruimteprogramma voor het gebouw en parkeren is door stedenbouwkundig bureau West8 een mogelijke inpassing opgesteld. Deze is rechts te zien.

Omvang

Het plangebied heeft een te bebouwen oppervlakte van 6.523 m². Zoals uit de inpassing van West8 ook blijkt, is het perceel ruim voldoende van omvang om het gebouw- en terreinprogramma te realiseren. Het parkeren wordt op deze locatie op maaiveld gerealiseerd.

Eigendom

De locatie heeft meerdere eigenaren, onder wie de gemeente Den Helder, Zeestad B.V. en diverse particuliere eigenaren. Er is inmiddels een verwervingstraject gestart door Zeestad B.V. om alle percelen te verkrijgen i.v.m. het totale plan Halter Bellevue. Er is contractueel vastgelegd dat Zeestad B.V. de grond vervolgens bouwrijp oplevert aan de Woningstichting. Om de locatie beschikbaar te krijgen voor de nieuwbouw van het stadhuis dient de gemeente de benodigde grond aan te kopen van de Woningstichting of Zeestad B.V. De grond wordt bouwrijp opgeleverd aan de gemeente voor € 4,6 miljoen exclusief BTW, conform de contracten tussen Zeestad B.V. en de Woningstichting.

Bestemming

De gronden zijn bestemd voor verschillende doeleinden, waaronder verkeer, maatschappelijk en centrum (zie bijlage 2). Daarbij is in het bestemmingsplan een wijzigingsgebied gerealiseerd, waarbinnen het mogelijk is om de bestemming onderling te wijzigen en het mogelijk is om middels een wijzigingsbevoegdheid aan de beoogde locatie van het stadhuis een maatschappelijke functie toe te kennen.

Aandachtspunten en risico's

De termijn waarop de locatie beschikbaar komt, is een belangrijk aandachtspunt. Zeestad heeft nog niet alle eigendommen verworven en vervolgens dient bestaande bebouwing gesloopt te worden, zodat de locatie bouwrijp aangekocht kan worden door de gemeente. Daarnaast leidt verwerving van de locatie door de gemeente tot een afwijking van de contracten die Zeestad en de Woningstichting reeds met elkaar hebben gesloten. Vooralsnog gaan wij er van uit dat de gemeente alleen het terreinoppervlak verwerft dat noodzakelijk is om het stadhuis en de parkeerfaciliteiten te realiseren.

Verder is het nodig om middels de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan een wijziging voor de locatie door te voeren. Hoewel dit geen volledige bestemmingsplanprocedure is, kan dit leiden tot vertragingen. In relatie tot deze risico's en omstandigheden wordt in de berekening een hoger percentage onvoorzien over de bijkomende kosten en over de kosten voor terreininrichting opgenomen (10% in plaats van 5%).

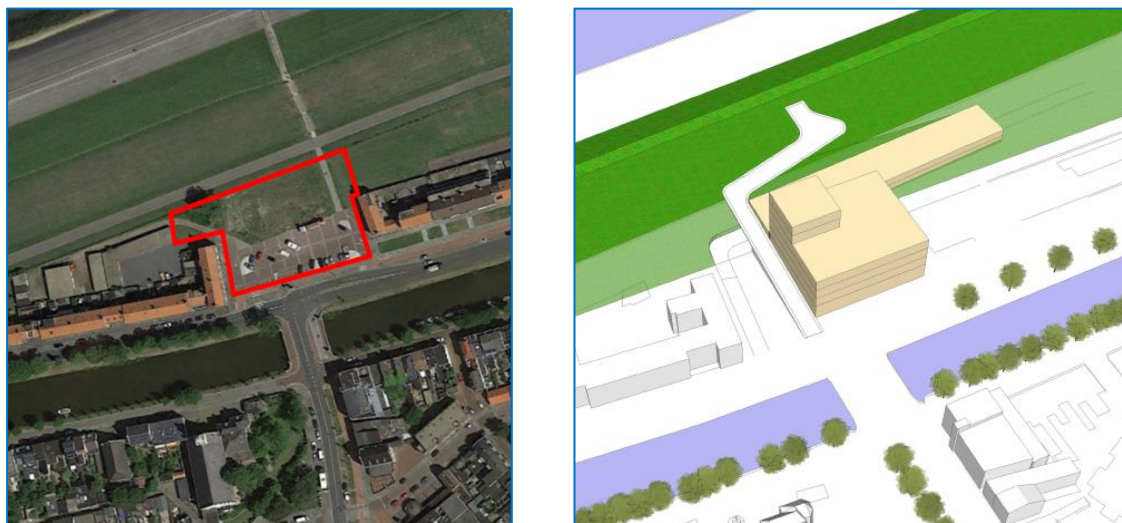
Bij deze locatie zijn naast risico's ook optimalisatiekansen te benoemen. Zo verwerft de gemeente het volledig plangebied van 6.523 m², terwijl voor de ontwikkeling van het stadhuis circa 4.400 m² benodigd is. Mogelijk kan voor het overige deel van het plangebied een andere ontwikkeling worden gezocht, waardoor de verwervingskosten gedeeld kunnen worden.

3.4 Locatie Huis Tijdverdrijf

De locatie Huis Tijdverdrijf is een locatie aan de Kanaaldijk, op een voormalige locatie van de marine. Op de volgende afbeelding links is het plangebied gegeven. Op basis van het ruimteprogramma voor het gebouw en parkeren is door stedenbouwkundig bureau West8 een indicatieve massastudie opgesteld. Deze is rechts te zien. Vanwege de beperkte kavelgrootte wordt het parkeren op deze locatie in een gebouwde voorziening tussen het stadhuis en het dijklichaam gerealiseerd. Een gebouwde parkeergarage is op deze locatie noodzakelijk omdat rekening gehouden dient te worden met het beperkte kaveloppervlak en bij gebruik van de strook grond



achter het dijklichaam met een toekomstige dijkverzwaring (verbreding van het dijklichaam). De garage kan op dat moment onderdeel worden van dat bredere dijklichaam. Momenteel zijn op de locatie ruim 40 parkeerplaatsen aanwezig. Deze worden gecompenseerd in de parkeergarage.



Afbeelding 7. Overzicht beschikbare plangebied en indicatieve massastudie door West8

Omvang

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.700 m². Ondanks de gebouwde parkeervoorziening is op basis van de stedenbouwkundige inpassing meer terreinoppervlak nodig dan het beschikbare plangebied. Rekening dient gehouden te worden met ongeveer 1.500 m² extra terreinoppervlak in de groenstrook grenzend aan het huidige dijklichaam ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening. Bij een eventuele dijkverzwaring zou de parkeergarage (deels) kunnen worden opgenomen in de uitbreiding van het dijklichaam.

Eigendom

De locatie is in eigendom van de Woningstichting Den Helder. De gemeente dient deze derhalve te verwerven van de Woningstichting, naar verwachting in de huidige staat. Omdat het gemeentelijk grondprijzenbeleid¹ uitgaat van een residuele berekening, waarbij kosten voor het bouwrijp maken (waaronder saneren) wordt verdisconteerd in de grondprijs, houden we in de financiële doorrekening van dit scenario rekening met de grondprijs voor bouwrijpe grond. Dit is dus de grondprijs inclusief kosten voor de te verwachten sanering van de grond. We houden wel rekening met een risico-opslag in de vorm van een post onvoorzien ten behoeve van eventuele tegenvallers bij de grondsanering.

Bestemming

De gronden zijn bestemd voor verschillende doeleinden: wonen, tuin, verkeer en groen. Dit betekent dat een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan doorlopen dient te worden. Een aandachtspunt voor deze procedure is dat het dijklichaam grenzend aan deze locatie onderdeel uitmaakt van het Deltaprogramma Kust en dat er voornemens zijn om het dijklichaam te verzwaren. Het bouwplan op deze locatie dient daar in fysieke zin rekening mee te houden, wat inhoudt dat mogelijk een deel van de constructie in de versterking van het dijklichaam moet worden geïntegreerd. Naast en in relatie tot deze fysieke consequenties dient rekening te worden gehouden met een complexe ontwikkelorganisatie en complexe besluitvormingstrajecten in dit ontwikkeltraject en in de vergunningenprocedure.

¹ De grondprijs betreft een bouwrijp prijs. In het gemeentelijk grondprijzenbeleid wordt aangegeven dat de grondprijs wordt verdisconteerd met kosten om grond bouwrijp op te kunnen leveren.

Aandachtspunten en risico's

De locatie heeft een aantal grote risico's die van invloed zijn op de kosten en de planning:

- De locatie zoals in eerste instantie is begrepsd biedt onvoldoende ruimte om het totale ruimtprogramma voor stadhuis en parkeren te realiseren conform de stedenbouwkundige inpassing. Om binnen de grenzen van de locatie te blijven dient aanzienlijk compacter te worden gebouwd en dus meer hoogte worden gemaakt. Dat leidt tot een beperktere functionaliteit en bovendien tot grotere kansen op bezwaren uit de omgeving.
- Uit eerdere bodemonderzoeken (circa 20 jaar oud) blijkt de bodem sterk verontreinigd te zijn en het is niet duidelijk dat sanering reeds heeft plaatsgevonden. Derhalve is bodemsanering waarschijnlijk aan de orde;
- De locatie dient verworven te worden van de Woningstichting. Wij gaan uit van verwerving van bouwrijpe grond, maar houden rekening met een risico-opslag ten behoeve van de kosten voor bodemsanering aanvullend op de grondprijs;
- Er dient een volledige bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden om realisatie van het stadhuis mogelijk te maken;
- De locatie ligt direct achter het dijklichaam, onderdeel van de Nederlandse kustbewaking. Bij het bebouwen van deze locatie zullen meerdere maatschappelijke partijen, onder andere het Hoogheemraadschap, nadrukkelijk betrokken moeten worden. Rekening dient te worden gehouden met aanvullende eisen die gesteld worden aan (een deel van) de constructie en met een complexer ontwikkel- en besluitvormingsproces en derhalve met langere doorlooptijd.

Net als bij het scenario Halter Bellevue houden we in dit scenario rekening met een hogere risico-opslag (onvoorzien) voor de bijkomende kosten en de kosten voor terreininrichting.

3.5 Locatie Willemsoord

Op de locatie Willemsoord wordt gebruik gemaakt van twee bestaande gebouwen en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Op de volgende afbeelding links is het plangebied gegeven. Op basis van het ruimtprogramma voor het gebouw en parkeren is door stedenbouwkundig bureau West8 een indicatieve massastudie opgesteld. Deze is rechts te zien. Het parkeren wordt op deze locatie op maaiveld gerealiseerd. De parkeerplaatsen die momenteel op deze locatie aanwezig zijn, worden gecompenseerd.



Afbeelding 8. Overzicht beschikbare plangebied en indicatieve massastudie door West8

Omvang

De bestaande gebouwen hebben een omvang van circa 3.200 m² bvo. Daarnaast is voldoende ruimte beschikbaar om de aanvullende nieuwbouw te realiseren. Rekening dient te worden gehouden met compensatie van parkeerplaatsen die moeten wijken voor deze nieuwbouw. Anderzijds kan worden uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen op deze locatie.

Eigendom

De locatie is in eigendom van de gemeente Den Helder, maar wordt beheerd door Willemsoord B.V. Het uitgangspunt voor de financiële doorrekeningen is dat de bestaande gebouwen in volledig eigendom en beheer terugvallen aan de gemeente Den Helder voor € 0,-.

Bestemming

De gronden hebben een gemengde bestemming en de inpassing van West8 past binnen de kaders van bouwvlak en bouwhoogte. Hierdoor kan binnen het geldende bestemmingsplan het stadhuis gerealiseerd worden.

Aandachtspunten en risico's

De bestaande bebouwing is momenteel in gebruik door verschillende partijen. Zo houdt Zeestad B.V. er kantoor en zijn onder meer een horecagelegenheid en dansschool gevestigd in het plintgebouw. De huurcontracten met deze partijen dienen opgezegd te worden door Willemsoord B.V. Afhankelijk van de contractuele afspraken leidt dit mogelijk tot extra kosten om de gebouwen tijdig beschikbaar te krijgen.

Daarnaast is de bodem van het hele terrein de Oude Rijkswerf Willemsoord door historisch gebruik verontreinigd geraakt. Hoewel er ten behoeve van de aanleg van de parkeerfaciliteiten al een gedeeltelijke (functionele) sanering heeft plaatsgevonden, dient rekening te worden gehouden met aanvullende grondsaneringswerkzaamheden op de plek waar gebouwd wordt en waar ondergrondse infrastructuur noodzakelijk is. Ook is niet ondenkbaar dat de schone grondlaag onder de parkeerplaatsen opnieuw met vervuiling is aangetast.

Bij deze locatie zijn naast risico's ook optimalisatiekansen te benoemen. Zo is het denkbaar om het bestaande kantoorgebouw van Willemsoord B.V. niet te betrekken en het beoogde programma voor dit gebouw in de nieuwbouw te realiseren. Daardoor kan het totale gebouwoppervlak voor het stadhuis worden beperkt en bovendien levert dit efficiency op voor de organisatie bijvoorbeeld qua beveiliging, postvoorziening en overlegstructuren, doordat deze niet over drie maar over twee gebouwen verspreid zit.

4 Uitgangspunten investering

De investeringskosten van de varianten bestaan uit ten minste de kosten voor renovatie/nieuwbouw en terreininrichting (inclusief parkeren). Daarnaast dient afhankelijk van de locatie rekening te worden gehouden met kosten voor verwerving van de locatie, kosten voor bodemsanering, procedurekosten, sloopkosten van bestaande bebouwing en/of tijdelijke huisvesting gedurende het bouwtraject. Voorts Onderstaand worden de onderdelen van de investering toegelicht.

4.1 Stichtingskosten renovatie/nieuwbouw inclusief terreininrichting

De stichtingskosten zijn opgebouwd uit drie onderdelen:

- **Bouwkosten (aanneemsom).** De kosten voor nieuwbouw zijn gebaseerd op de Bouwkostenkompas, een gerenommeerd digitaal naslagwerk met actuele bouwkosten en onze recente ervaringscijfers bij vergelijkbare projecten. Het gehanteerde investeringskostenniveau sluit aan bij de doelstelling om een sober en doelmatig stadhuis te realiseren met het kwaliteitsniveau Bouwbesluit 2020. De gehanteerde bouwkosten zijn inclusief de staartkosten van de aannemer (algemene kosten, algemene bouwplaatskosten, winst en risico).
- **Bijkomende kosten.** Dit zijn kosten voor architect, technisch adviseurs, projectmanagement, leges, verzekeringen, etc. De bijkomende kosten zijn op basis van ervaringscijfers gesteld op 28,9%, inclusief 5% kosten voor inzet van de gemeentelijke organisatie bij dit project (interne projectkosten) en worden berekend over de bouwkosten (inclusief terrein) en de sloop- en saneringskosten. In de investeringskostenoverzichten in bijlage 3 is de verdeling van de bijkomende kosten voor ieder scenario gegeven.
- **Onvoorzien.** Dit betreft een percentage over de diverse kostencomponenten om niet voorziene zaken te kunnen bekostigen. Voor de post onvoorzien worden, gelet op de fase waarin de planvorming zich bevindt, de volgende percentages aangehouden:

○ Verwervings-, sloop- en saneringskosten	10%
○ Gebouw	10%
○ Terrein	5% (10%)
○ Bijkomende kosten	5% (10%)
○ Tijdelijke huisvesting	5%

4.2 Locatie specifieke kosten

4.2.1 Verwervingskosten

De locaties Huis Tijdverdrijf en Halter Bellevue zijn nog niet (geheel) in eigendom van de gemeente Den Helder en dienen verworven te worden. In de contracten tussen Zeestad B.V. en Woningstichting Den Helder voor Halter Bellevue wordt uitgegaan van een prijs voor bouwrijpe grond van € 4,6 miljoen exclusief BTW. Voor de verwerving van de locatie Huis Tijdverdrijf wordt een marktconforme prijs van € 200,- per m² bvo exclusief BTW aangehouden.

4.2.2 Tijdelijke huisvesting

In het scenario van verbouwing van het huidige stadhuis is tijdelijke huisvesting gedurende de periode van de verbouwing nodig. Het uitgangspunt is dat hiervoor één of meerdere leegstaande kantoorgebouwen in Den Helder worden gehuurd. De kosten voor deze tijdelijke huisvesting zijn berekend in tabel 9 op de volgende pagina.

Uitgangspunt voor de omvang van de tijdelijke huisvesting is het ruimteprogramma voor het nieuwe stadhuis, inclusief 10% opslag voor inpassingsverliezen. Gelet op het aanbod op de lokale vastgoedmarkt, dient immers rekening te worden gehouden met tijdelijke verspreiding over meerdere locaties, waardoor bepaalde faciliteiten op meerdere locaties dienen te worden gerealiseerd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan entreegebieden.

De huurprijs waarmee rekening wordt gehouden is gebaseerd op de lokale marktprijzen en is exclusief servicelasten (kosten gas, water, licht, schoonmaak en glasbewassing en dergelijke). De huurprijs weergegeven per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (m^2 vvo). Voor berekening van het benodigd m^2 vvo hanteren we een factor van 85% over het bruto vloeroppervlak (m^2 bvo).

Berekening kosten tijdelijke huisvesting		
Omvang (m^2 bvo)		7.170
Omvang (m^2 vvo)		6.095
Huurprijs per m^2 vvo per jaar (excl. btw)	€	90
Totale huurprijs voor 2 jaar (excl. btw)	€	1.097.100
Aanpassingskosten, € 150 per m^2 bvo (excl. btw)	€	914.250
Bijkomende kosten aanhuur en aanpassingen	€	140.000
Verhuiskosten	€	100.000
Totale kosten tijdelijke huisvesting exclusief btw (afgerond)	€	2.250.000

Tabel 9. Berekening kosten tijdelijke huisvesting

4.2.3 Kosten voor bodemsanering

Op de locaties Huis Tijdverdrijf en Willemsoord is sprake van bodemverontreiniging. De mate van bodemverontreiniging op de specifieke locatie waar gebouwd gaat worden, dient op basis van nadere bodemonderzoeken in kaart gebracht te worden. In de berekeningen zijn kosten opgenomen voor bodemsanering op basis van waarschijnlijk aan te treffen verontreiniging. Het uitgangspunt is dat functioneel wordt gesaneerd.

4.2.4 Procedurekosten

Voor bestemmingsplanwijzigingen, milieuonderzoeken e.d. wordt afhankelijk van de locatie kosten voor procedures opgenomen.

4.3 BTW

De gemeente Den Helder is via het BTW-compensatiefonds voor haar eigen publieke huisvesting grotendeels vrijgesteld van het betalen van BTW. De netto BTW-heffing komt neer op 0,83% (het btw kostprijs verhogende bestanddeel op huisvesting bedraagt 3,93% $\rightarrow 3,93\% \cdot 21\% = 0,83\%$). Alle kosten in investering en exploitatie worden vermeerderd met deze 0,83% BTW.

4.4 Opbrengsten

De gemeente Den Helder en Woningstichting Den Helder hebben een overeenkomst dat de Woningstichting bij het vrijvallen van de huidige locatie deze locatie van de gemeente koopt voor € 2.500.000,-. Deze opbrengst wordt meegerekend in de scenario's Willemsoord, Huis Tijdverdrijf en Halter Bellevue.

5 Resultaten investeringskosten

In de volgende tabel zijn de stichtingskosten per scenario gegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in (te activeren) investeringskosten en incidentele kosten en opbrengsten. De uitgebreide berekeningen staan in bijlage 3.

Overzicht stichtingskosten per scenario					
Scenario	investeringskosten		incidentele kosten		netto stichtingskosten (afgerond)
A. Huidige locatie	€	18.745.000	€	4.125.000	€ 22.900.000
B. Halter Bellevue	€	26.135.000	€	-	€ 23.600.000
C. Huis Tijdverdrijf	€	24.530.000	€	192.000	€ 22.200.000
D. Willemsoord	€	17.375.000	€	322.000	€ 15.200.000

Tabel 10. Totaaloverzicht stichtingskosten per scenario (bedragen zijn inclusief netto 0,83% btw)

De investeringskosten zijn het hoogst voor de huidige locatie en de locatie Huis Tijdverdrijf. Afwijkend hoge kostenposten voor de huidige locatie zijn de noodzaak tot tijdelijke huisvesting en het in verhouding tot de andere locaties grote vloeroppervlak van het gebouw. Daarnaast zijn de investeringen in het gebouw hoog, ondanks dat een bestaand gebouw gebruikt wordt. Dit is noodzakelijk om het gebouw te laten voldoen aan toekomstbestendige kwaliteitseisen. Op de locatie Huis Tijdverdrijf zijn de kosten voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening - rekening houdend met de locatie aan de dijk - hoge kosten ten opzichte van andere scenario's.

De investeringskosten voor de locatie Willemsoord zijn de laagste. Dit komt onder meer door het gebruik maken van bestaande gebouwen en het niet aanwezig zijn van kosten voor verwerving en tijdelijke huisvesting.

6 Uitgangspunten exploitatie

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor de doorrekening van de exploitatiekosten gegeven. De exploitatiekosten worden voor een beschouwingsperiode van 40 jaar doorgerekend en afgezet tegen het budgettaire kader van de gemeente.

In het bestuursakkoord is gesteld dat de structurele kosten van de nieuwe of vernieuwde huisvesting niet hoger mogen zijn dan in de huidige situatie. Het uitgangspunt en daarmee het referentiekader waaraan de scenario's worden getoetst, is een structureel budget van **€ 2,0 miljoen** (per 2020).

6.1 Opbouw structurele kosten

De structurele kosten omvatten de volgende posten:

6.1.1 Afschrijvingskosten investering

Conform de gemeentelijke rekensystematiek wordt de investering lineair afgeschreven. Hier worden de volgende gedifferentieerde afschrijvingstermijnen voor gehanteerd:

- Bouwkundig 40 jaar
- Installaties 20 jaar
- Overig 40 jaar

Op grond wordt niet afgeschreven.

Na 20 jaar worden de installaties vervangen. Het uitgangspunt voor de vervangingskosten zijn de huidige bouwkosten voor de installaties met een prijsindexatie over 20 jaar.

De kosten voor sloop, asbestsanering en bodemsanering worden als eenmalige kosten meegerekend en niet geactiveerd.

6.1.2 Rentekosten

De gemeente Den Helder hanteert een rekenrente van 4,0% op de nog openstaande boekwaarden van investeringen.

6.1.3 Onderhoud

Het onderhoud is op te splitsen in twee delen:

- Groot onderhoud (dotatie voorziening) € 15,00 per m² bvo
- Dagelijks en planmatig onderhoud (gebruikersonderhoud) € 8,00 per m² bvo

Voor de parkeergarage in het scenario Huis Tijdverdrijf zijn de kosten op 25% van de voornoemde onderhoudskosten gesteld.

6.1.4 Energie

Dit zijn de kosten voor energie en water, inclusief vastrecht en belastingen. Voor het gewenste ambitieniveau wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- EPC = 0: € 2,50 per m² bvo

6.1.5 Overige zakelijke lasten

Ten slotte heeft de gemeente Den Helder nog een aantal overige zakelijke lasten aan de huisvesting, zoals verzekeringen, heffingen en belastingen. Hiervoor wordt een bedrag aangehouden van € 5,00 per m² bvo.

6.2 Overige uitgangspunten exploitatie

Ten slotte worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de berekening van de exploitatiekosten:

- De netto BTW-druk op de exploitatiekosten is 0,83%;
- De prijsindex voor de exploitatiekosten is 2,0% per jaar.

7 Resultaten exploitatie

In de volgende tabel zijn de exploitatielasten per scenario weergegeven en de éénmalige kosten of opbrengsten die bij de scenario's moeten worden gerekend. Dit zijn kosten voor tijdelijke huisvesting en sloop/sanering en opbrengsten voor de huidige locatie. De exploitatielasten zijn weergegeven in het eerste exploitatiejaar. Daarnaast zijn de gemiddelde exploitatielasten over de totale looptijd weergegeven waarin ook de éénmalige kosten zijn doorgerekend. Ten slotte is de contante waarde over de totale 40 jarige exploitatielast (inclusief de éénmalige kosten/opbrengsten) opgenomen. Daarbij zijn alle jaarlijkse lasten contant gemaakt met de door de gemeente gehanteerde interne rekenrente. In bijlage 4 zijn de volledige doorrekeningen van de vier scenario's weergegeven.

Overzicht exploitatielasten per scenario							
Scenario	éénmalige kosten / opbrengsten	exploitatiekosten jaar 1 (afgerond)		gemiddelde exploitatielasten (afgerond)		contant over 40 jarige exploitatie (afgerond)	
A. Huidige locatie	€ 4.125.000	€ 1.850.000	100%	€ 1.750.000	100%	€ 34.300.000	100%
B. Halter Bellevue	€ -2.500.000	€ 1.850.000	101%	€ 1.700.000	97%	€ 33.800.000	98%
C. Huis Tijdverdrif	€ -2.308.000	€ 1.900.000	104%	€ 1.700.000	98%	€ 34.300.000	100%
D. Willemsoord	€ -2.178.000	€ 1.450.000	78%	€ 1.350.000	76%	€ 26.200.000	76%

Tabel 11. Totaaloverzicht structurele kosten per jaar per scenario (bedragen zijn inclusief btw)

Zoals zichtbaar zijn de totale structurele lasten voor alle scenario's lager dan in de huidige situatie. Hoewel de kosten voor afschrijving en rente door de investeringen aanzienlijk hoger zijn dan in de huidige situatie zijn de gebouwgebonden exploitatiekosten (met name onderhoud en energie) veel lager door het sterk verbeterde kwaliteitsniveau van de nieuwbouw/verbouw. Daarnaast is de omvang van de nieuwe huisvesting door de invoering van Het Nieuwe Werken (veel) kleiner dan op dit moment.

In de vergelijking tussen de vier scenario's is te zien dat de gemiddelde jaarlasten voor de locatie Willemsoord veel lager is dan voor de andere drie locaties.

8 Samenvattend overzicht resultaten scenario's

In de volgende tabel zijn de vier scenario's nog eens op een rij gezet met de netto stichtingskosten en de gemiddelde exploitatielasten. Daarnaast zijn de risico's en kansen voor optimalisaties op de verschillende locaties op hoofdlijnen weergegeven.

Overzicht per scenario			
Scenario	netto stichtingskosten	gemiddelde exploitatielasten	risico's en kansen:
A. Huidige locatie	€ 22.900.000	€ 1.750.000	risico's met name in functionaliteit, weinig optimalisatiemogelijkheden
B. Halter Bellevue	€ 23.600.000	€ 1.700.000	risico's met name procesmatig, mogelijkheden om te optimaliseren
C. Huis Tijdverdrijf	€ 22.200.000	€ 1.700.000	procesmatige, functionele en technische risico's, weinig optimalisatiemogelijkheden
D. Willemsoord	€ 15.200.000	€ 1.350.000	beperkte technische risico's, mogelijkheden om te optimaliseren

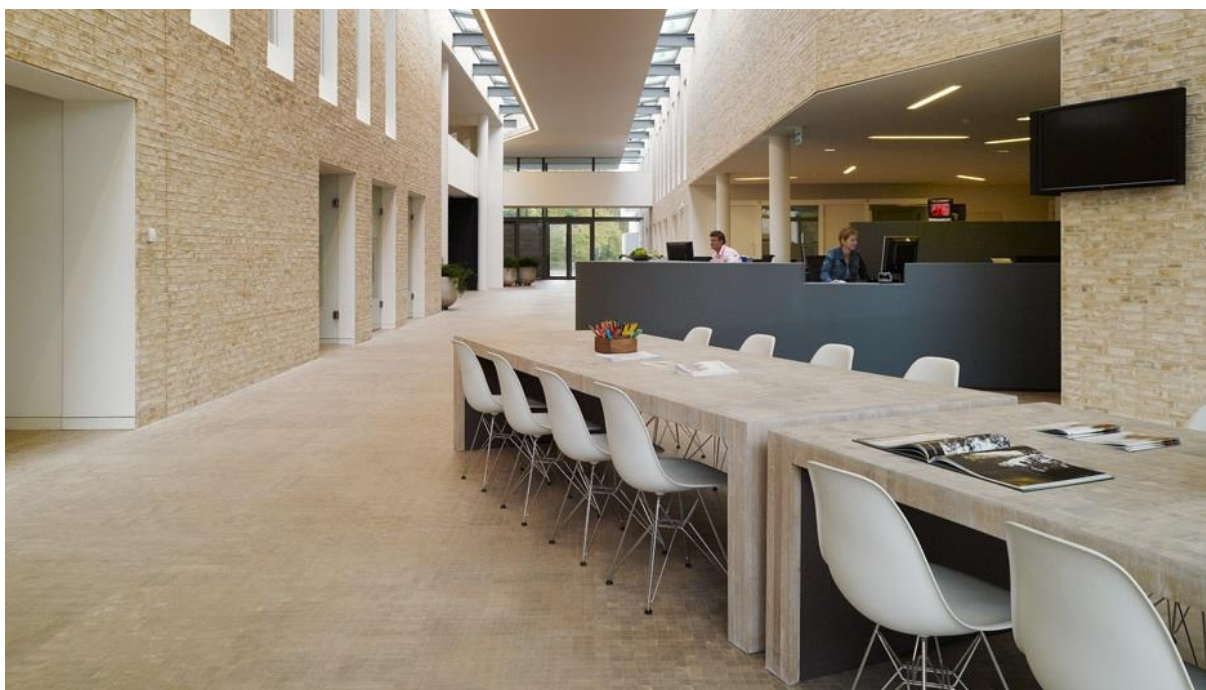
Tabel 12. Totaaloverzicht financiën, risico's en kansen scenario's

Toelichting risico's en kansen:

- Risico's op het gebied van functionaliteit hebben betrekking op mogelijke functionele beperkingen in de werkomgeving die van invloed zijn op de prestaties van de gemeentelijke organisatie;
- Technische risico's hebben betrekking op sloop- en saneringswerkzaamheden en op de realisatie van het gebouw;
- Procesmatige risico's hebben betrekking op de noodzakelijke vergunningenprocedures, de verwerving van de locaties en de planning van het ontwikkeltraject;
- Optimalisatiemogelijkheden zijn kansen om het project, de kwaliteit of de businesscase te optimaliseren.

Bijlage 1 Referentiebeelden sober, doelmatig en duurzaam

Gemeentehuis Bronckhorst

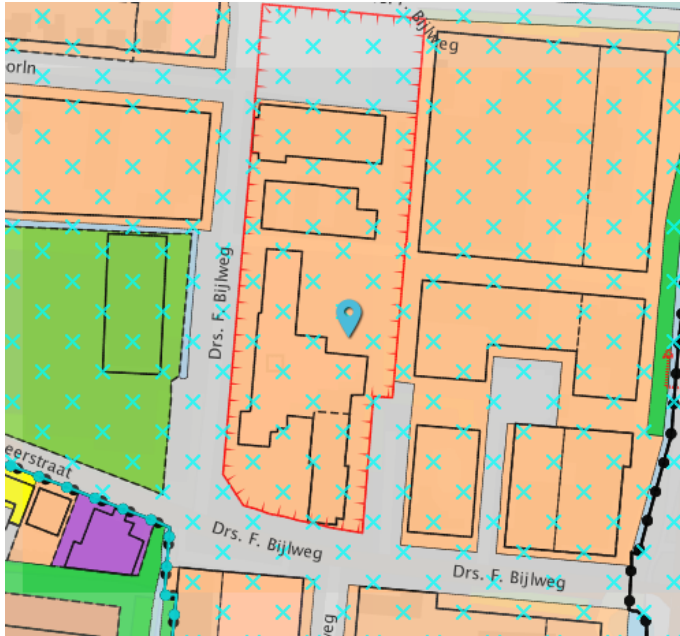


Gemeentehuis Heerhugowaard

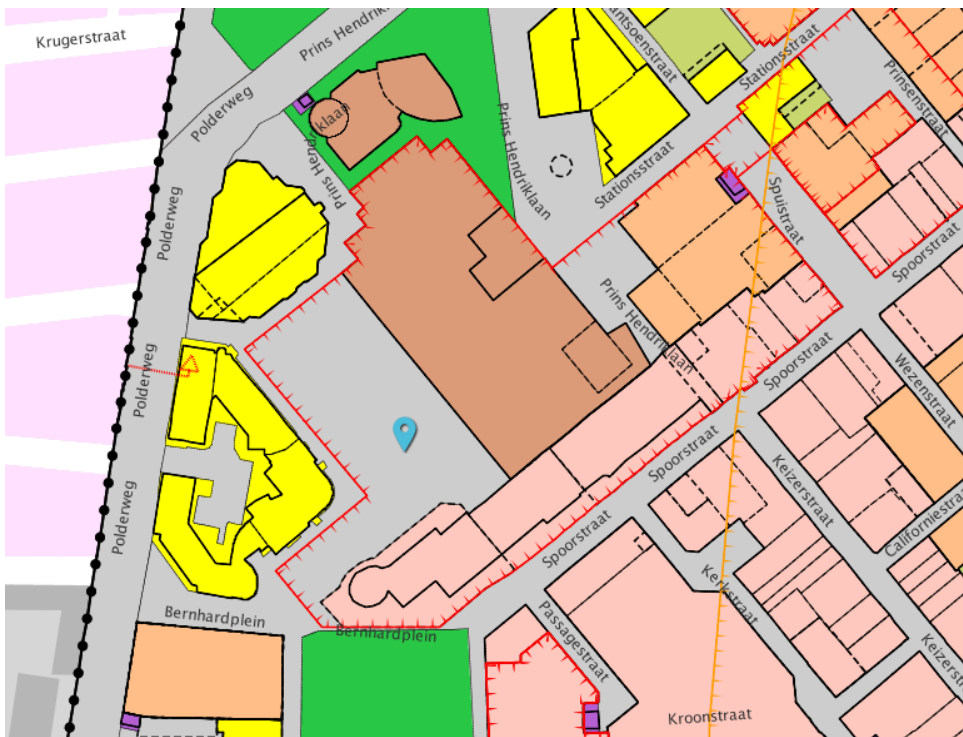


Bijlage 2 Bestemmingen locaties

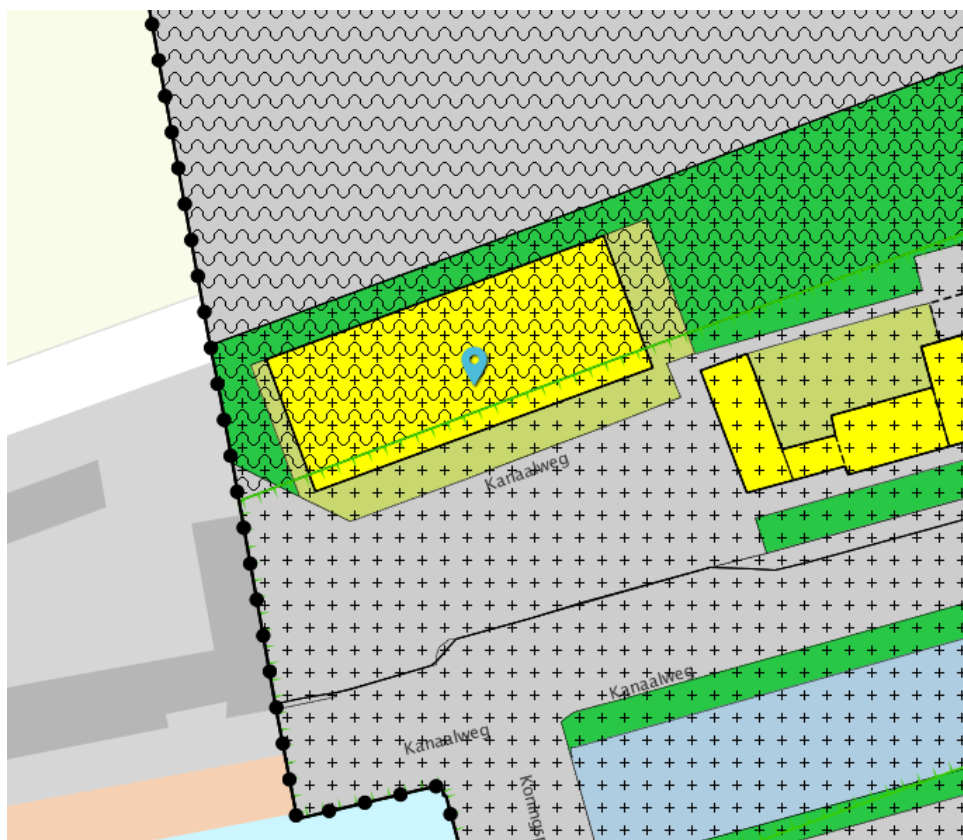
Huidige locatie



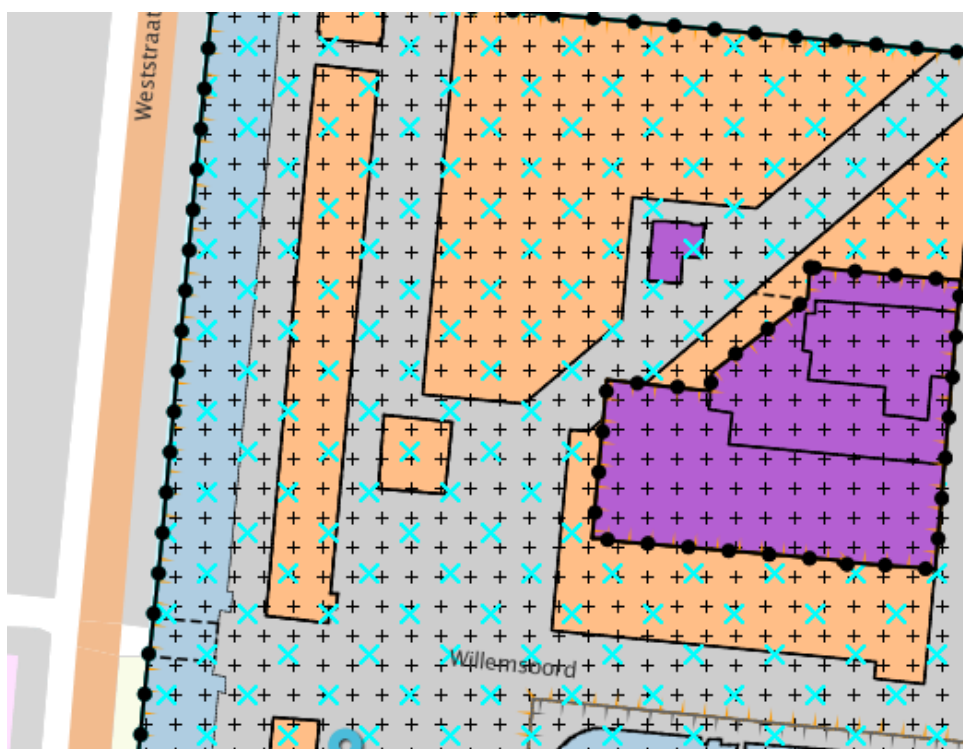
Locatie Halter Bellevue



Locatie Huis Tijdverdrijf



Locatie Willemsoord



Bijlage 3 Investeringskostenberekeningen per scenario

Deze bijlage is vertrouwelijk

Bijlage 4 Berekeningen structurele lasten per scenario

Deze bijlage is vertrouwelijk