

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Gemeente Helmond

Deelproduct
Massastudie
03-06-2019

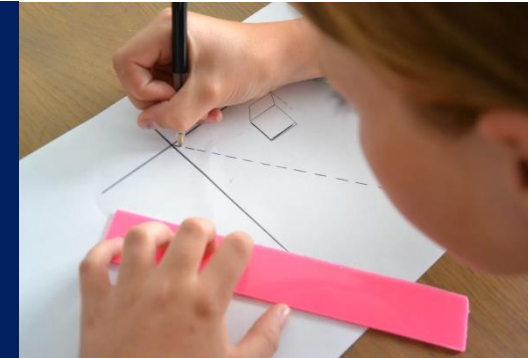


Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Massastudie

In deze massastudie maken wij aan de hand van vier modellen inzichtelijk voor welke bedragen welke bouwvolumes mogelijk zijn. Deze vier modellen zijn nadrukkelijk géén ontwerpen, maar primair rekenmodellen. De verschillende modellen zijn door een onafhankelijk expert doorgerekend. Hiermee wordt inzichtelijk welke investerings- en exploitatiekosten met de modellen gemoeid zijn gedurende de hele levensduur van de gebouwenafgezet tegen de beschikbare budgetten.



Uitgangspunten Toekomstbestendigheid

Verskillende indicatoren en de ontwikkeling hiervan zijn relevant om te kunnen spreken over een toekomstbestendige huisvesting. Denk hierbij aan: 1. Aantal FTE, 2. Aantal gebouwgebruikers, 3. Aantal werkplekken (flexfactor). Deze indicatoren zullen zich gedurende de levensduur van het gebouw blijven ontwikkelen. Hoe deze zich exact ontwikkelen kan niemand voorspellen. Wij verwachten voor de toekomst dat deze indicatoren zich in de volgende richting ontwikkelen (zie tabel rechts):

	Huidig	Toekomst
Aantal Fte's	625	500-700
Aantal gebouwgebruikers	850	750-950
Werkplekken per fte (flexfactor)	1,2	0,7-1,0

De aantallen zoals vermeld in bovenstaande tabel hebben nadrukkelijk samenhang met elkaar, aangezien deze direct op elkaar ingrijpen. We zijn in onze berekeningen dan ook van deze bandbreedten uitgegaan. Juist omdat de benodigde aantallen voor de toekomst zich zullen ontwikkelen, zetten wij sterk in op de flexibiliteit van onze huisvesting. De huisvesting dient immers meerdere decennia mee te gaan. We gaan daarom in het ontwerp niet uit van een inrichtingsconcept dat in beton gegoten is, maar kiezen we voor multifunctionele ruimtes. Dat betekent dat de flexfactor in de loop van de jaren kan gaan veranderen en dat de functies van ruimtes in de toekomst of soms zelfs per dag kunnen wisselen. De definitie van wat een werkplek is en hoe groot deze mag zijn, zal aan verandering onderhevig blijven. Dit geldt ook voor de samenwerking met andere partners. Indien de overheid terugtreedt zal er in onze huisvesting vanzelf meer ruimte komen voor partners. Het is dus niet zo dat we een groot aantal extra meters gaan realiseren naast de voor onze huidige medewerkers benodigde ruimte. In de uitwerking zal wel ruimte zijn om bepaalde gedeelten als gemengde zone in te richten. Ook geldt dat op het moment dat andere partijen (semi)publieke taken van ons gaan overnemen hiervoor ook in huisvestingszin ruimte ontstaat.

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



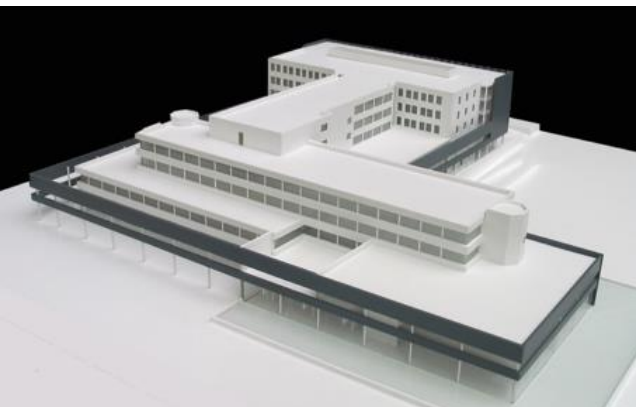
Uitgangspunten omvang gebouw

In tegenstelling tot de hiervoor genoemde uitgangspunten, laat de totale omvang van de huisvesting zich minder flexibel aanpassen. Deze totale omvang wordt uitgedrukt in het aantal vierkante meters bruto vloer oppervlakte (m^2 bvo). Om tot een goede omvang van het aantal te realiseren m^2 bvo te komen, is het goed om allereerst naar een aantal referentiegetallen te kijken, waarop wij ons kunnen richten.:

1. Benchmark gemeenten Arrange
2. Vergelijkbare gemeenten (Oss en Apeldoorn)
3. Bouwkostenindex

Ad. 1 Benchmark

De benchmark geeft een referentiegetal van $26,4 m^2$ bvo per FTE, wat een gebouw met als omvang $16.458 m^2$ bvo per FTE als richtgetal meegeeft als we ervan uit gaan dat het huidig aantal FTE (623,4) in de toekomst stabiel blijft. In deze benchmark komen zowel moderne als meer gedateerde gebouwen voor. Als we meer specifiek kijken naar gemeenten die recent gebouwd hebben, dan zien we dat steeds vaker gekozen wordt voor een hogere flexfactor en een lager metrage, waarmee gesteld kan worden dat het benchmark getal aan de ruime kant is.



Referentie project
Gemeente Oss,
vergelijkbaar in
visie en omvang



Apeldoorn

Ad. 2 Vergelijkbare gemeenten

Twee gemeenten waar we specifiek naar gekeken hebben zijn gemeenten met een totaalconcept die een vergelijkbare visie hebben zoals de door de gemeenteraad op 12 maart 2019 vastgestelde visie Stadskantoor in Beweging. Dit betreft Apeldoorn en Oss. Apeldoorn komt uit op $21,3 m^2$ bvo per FTE en Oss komt uit op $22,2 m^2$ bvo per FTE. Hieronder ziet u de voornaamste kengetallen van deze twee gemeenten:

	bvo	#inwoners	m^2 per inwoner	FTE	FTE/ m^2
Apeldoorn	23.455	158.000	0,148	1.100	21,3
Oss	15.000	91.123	0,165	675	22,2

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Naar Oss is vervolgens meer in detail gekeken, omdat dit een gemeente is die ook qua aantal inwoners (91.123) en qua formatie (iets groter, 675 FTE) goed vergelijkbaar is. In Oss is een gebouw gerealiseerd inclusief een cateringvoorziening van 15.000 m² bvo, waar bovendien 100 werkplekken voor ketenpartners gerealiseerd zijn. Het gemeentehuis van Oss is zelfs als vorm op enige wijze vergelijkbaar met de huidige locatie van het Stadskantoor. Het metrage van het gemeentehuis in Oss is als volgt opgebouwd (zie tabel rechts):

Raadscentrum inclusief Griffie	800 m ²
Publiekscentrum	1.000 m ²
Ontmoetingshal/ burgerzaal	300 m ²
Ketenpartners	1.450 m ²
Werkruimten bestuur en ambtenaren	11.450 m ²
Totaal bvo	15.000 m ²
Aantal werkplekken	675

Als we de kengetallen van deze twee referentiegemeenten overnemen en uitgaan van het huidige aantal FTE, komen we voor Helmond uit op een richttotaal van 14.500 m² bvo.

Ad. 3 Bouwkostenindex

Als we kijken naar het aantal m² bvo per fte vanuit de bouwkostenindex dan geldt als richtgetal 15,6 m² bvo. Dit is echter een richtgetal waar ook het bedrijfsleven deel van uitmaakt en waar uitgegaan wordt van een hoge flexfactor en geen vergelijkbare visie /gewenst gebruik met publieksruimten en/of ketenpartners. In dat geval komen we uit op een gewenste bvo van 9.725 m². Dit metrage beschouwen we voornamelijk voor de gemeente Helmond als een te laag getal, zowel vanuit de visie Stadskantoor in Beweging, als vanuit onze uitgangssituatie, als vanuit ervaringen van derden in gebouwen die op een dergelijke strakke norm zitten.



Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



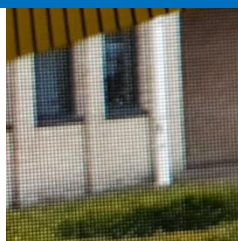
Gewenste omvang gebouw / Huis voor de Stad

Zoals toegelicht hebben we op dit moment primair gekeken naar de benodigde totale gewenste omvang van de huisvesting. De totale gewenste omvang is een van de belangrijkste kostendrijvers van het programma, welke ook niet eenvoudig in de toekomst aan te passen is. Op basis van de benchmark, vergelijkbare gemeente en de bouwkostenindex denken wij dat afhankelijk van de mate van hergebruik van panden (en daarmee de te bereiken efficiëntie) een omvang van 11.500 m² tot 15.500 m² passend en wenselijk is. Dit zou een reductie betekenen van de huidige omvang van het aantal m² bvo met minimaal 25 en maximaal 44 % van de huidige omvang. Hierbij geldt dat het belangrijk is te realiseren dat hoe verder we terug gaan in totale omvang van de m² bvo, hoe efficiënter het gebouw ingedeeld en gebruikt zal moeten worden en hoe meer er sprake moet zijn van multifunctioneel gebruik vanaf start. De kengetallen van de toekomstige huisvesting komen er dan als volgt uit te zien (zie tabel onder):



Daarnaast is de verwachting en tendens dat ambtenaren in de toekomst vanuit hun participerende rol meer op locatie gaan werken; samen met allerlei inwoners en partners uit de samenleving. Lokale overheden krijgen immers steeds meer een faciliterende en participerende rol en minder een regulerende en voorschrijvende rol. De teruggang in meters huisvesting is in lijn met deze ontwikkeling.

	Huidig	Toekomst
Grootte van het gebouw/de gebouwen (in m ² bvo)	20.740	11.500-15.500
Aantal m ² bvo per FTE	33,3	20-25



Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Ambitieniveau

Een tweede belangrijke kostendrijver - naast de omvang in m² bvo - zijn de uiteindelijke ambitieniveaus die nagestreefd worden met de herhuisvesting zoals duurzaamheid, inrichting, comfort, toegankelijkheid, mobiliteit, dienstverlening en parkeren. Deze keuzes worden op basis van doorgerekende ontwerpen gezamenlijk met het bestuur afgepeld en worden voorgelegd in een volgend stadium van het programma. Ook wordt op dat moment inzichtelijk gemaakt welk ambitieniveau vanuit de huidige middelen realistisch is, en voor welke ambities extra middelen aangewend dienen te worden. De besluitvorming omtrent het ambitieniveau loopt dan ook parallel met de besluitvorming omtrent het toekennen van het investeringskrediet.

Wat betreft de nu doorgerekende modellen geldt ten aanzien van duurzaamheid dat voor alle modellen het uitgangspunt van vooruitstrevende duurzame bouw is gehanteerd. Ten aanzien van parkeren geldt dat wordt voldaan aan de geldende normen die de gemeente aan iedere andere partij in een vergelijkbare situatie zou stellen (zie ook deelproduct parkeren).



Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Vier modellen

De vier modellen die in de volgende pagina's uitgewerkt zijn, zijn dus nadrukkelijk géén ontwerpen, maar primair rekenmodellen. We hebben hierbij afwisselende metrages doorgerekend, gebaseerd op hierboven genoemde uitgangspunten.

Model A (van 4 naar 2)

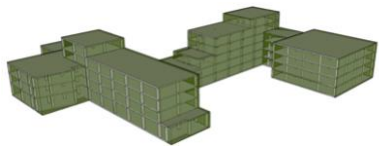
Model B (van 4 naar 1,5)

Model C (van 4 naar 1)

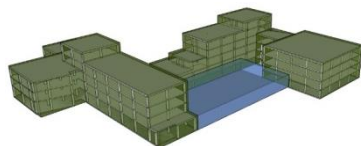
Model D (van 4 naar 1 - nieuwbouw)

Onderstaand worden deze vier rekenmodellen kort toegelicht op basis van de voornaamste karakteristieken en hun financiële impact.

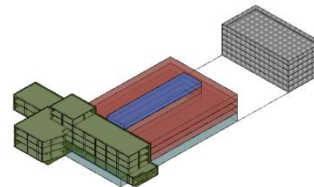
Model A van 4 naar 2



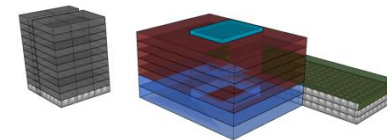
Model B van 4 naar 1,5



Model C van 4 naar 1



Model D van 4 naar 1 nieuwbouw



Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



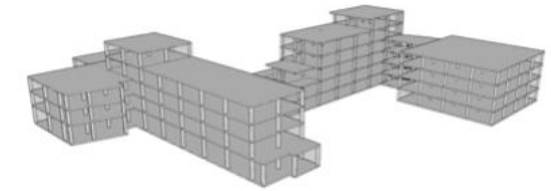
Model A van 4 naar 2

Omschrijving:

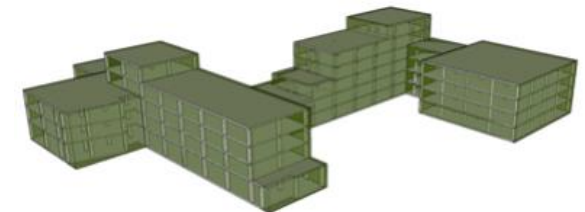
Locatie Stads kantoor, volledig behoud fundering en casco. Nieuwe gevels, nieuwe flexibele indeling. Het stads kantoor wordt primair ontwikkeld tot werklocatie voor de ambtelijke organisatie. Boscotondo blijft in huidige staat in gebruik, al dan niet aangevuld met College. 't Cour en Zandstraat worden afgestoten.



Situatie



Leeg frame



Nieuwe duurzame buitenhuid + inbouwpakket

Capaciteit en benodigde oppervlakten

Locatie Stads kantoor (metrage identiek m.u.v. Stadswacht)	12.450	m ² bvo
Locatie Boscotondo (ongewijzigd metrage)	3.208	m ² bvo
Totaal bvo	15.658	m²
m ² bvo per FTE uitgaand van bestaand #FTE	25,1	

Stedenbouwkundig

Weinig ruimtelijke meerwaarde ten opzichte van bestaande situatie



Parkeren

Aantal parkeerplaatsen volgens norm vastgesteld beleid. Extra parkeren op maaiveld en in bestaande voorzieningen, toename parkeerdruk centrum door intensiever gebruik.

Gebouwtechnische karakteristieken

- 1-Hoofdstructuur bestaande gebouwen blijft gehandhaafd
- 2-Door herontwerp en herinrichting Stads kantoor is integratie functionaliteit 't Cour en Zandstraat mogelijk
- 3-Handhaven lange looplijnen
- 4-Niet compact
- 5-Ongunstige bruto-netto verhouding
- 6-Alleen verbinding op begane grond mogelijk tussen de diverse bouwonderdelen

Duurzaamheid

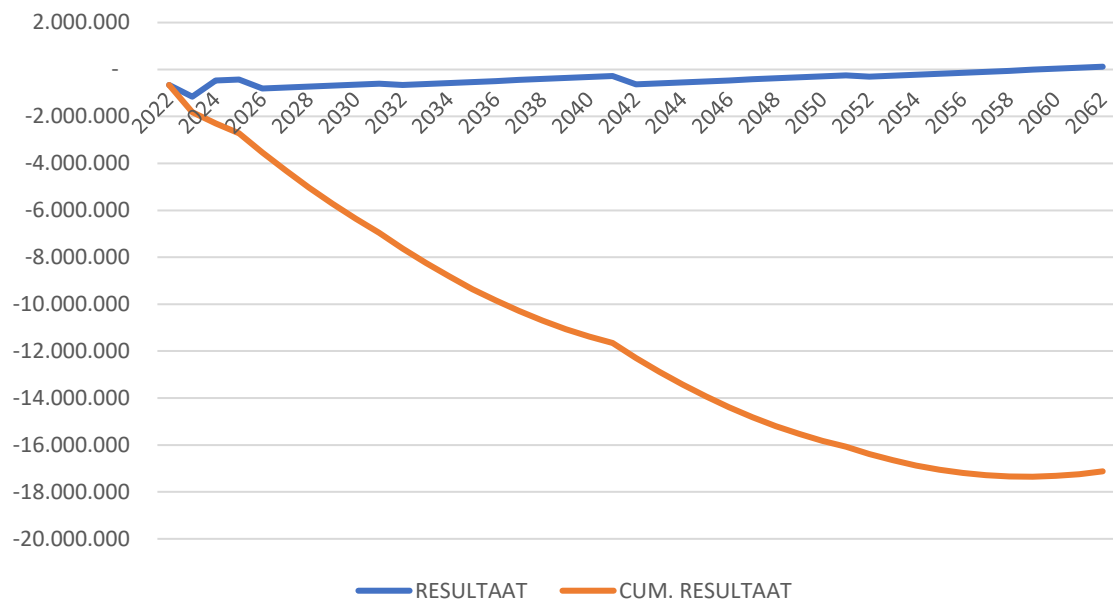
Alleen locatie Stads kantoor wordt verduurzaamd. Gevefactor Stads kantoor blijft hoog.

Financieel

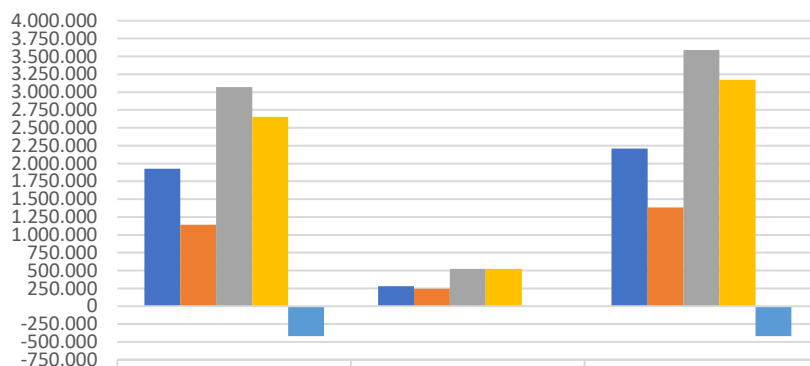
Totaal investeringsbedrag € 35.459.200



Model A (constante dekking + inclusief vervangingsinvesteringen)



Model A: gemiddelde lasten, dekking en resultaat per jaar (bezien over 40 jaar)



	Nieuw Stadskantoor	Boscotondo	Totaal
■ Kapitaallasten (gemiddeld over 40 jaar; incl. vervangingsinvesteringen)	1.928.000	279.000	2.207.000
■ Exploitatielasten (gemiddeld over 40 jaar)	1.142.000	243.000	1.385.000
■ Kapitaallasten + exploitatielasten	3.070.000	522.000	3.592.000
■ Dekking (constant)	2.652.000	522.000	3.174.000
■ Resultaat (gemiddeld over 40 jaar)	-418.000	-	-418.000

Model A van 4 naar 2

INVESTERING
Kostenraming totaaloverzicht:

Gebouw + installaties:	Totaal directe kosten incl. niet verrekenbare/compensabele BTW
- Asbestsaneringen en bodemsanering	€ 215.596
- Totaal-sloop gebouwdeel volledig	€ 20.210
- Sloop gevels en amoveren inbouw en installaties	€ 503.229
- Fundatie t/m laagstgelegen begane grondvloer	€ 0
- Hoofddraagconstructie opgaand	€ 402.616
- Trappen en bordessen	€ 264.216
- Buitengevels totaal (+ zonwering)	€ 4.653.033
- Dakbeglazingen	€ 0
- Daken/ sedum/ toeslag regenwater-infiltratie	€ 726.240
- Afbouw algemene ruimten	€ 1.019.121
- Afbouw publieke ruimten	€ 362.354
- Afbouw werken	€ 2.048.307
- Installaties t/m label A + nsa	€ 8.173.521
- Liften en gevelonderhoudsinstallaties	€ 422.310
- Verduurzaming installaties en bouwkundige schil	€ 499.314
- Divers bijkomend bouw	€ 0
- Reserve	€ 0
Totaal directe kosten:	€ 19.310.066
- Bouwplaats kosten, basis marktconform	€ 1.931.007
- Toeslag gefaseerd slopen en bouwen i.v.m. tijdelijke huisvestingen	€ 289.651
	€ 21.530.724
- CAR-WA	€ 77.511
Totaal direct incl. abk en CAR:	€ 21.608.234
- AK	€ 1.512.576
	€ 23.120.811
- W&R	€ 924.832
- Onvoorzien, nader te detailleren	€ 231.208
- Garantie-voorzieningen	€ 92.483
- PII-verzekering	€ 0
Totaal bouwkosten incl. abk + opslagen, huidig prijspeil	126,2% € 24.369.335
Bijkomende kosten:	
- Interieur, audio & video	€ 2.767.982
- ICT-voorzieningen, beveiliging, toegangscontrole	€ 471.815
- Terrein + inrichtingen + bezoekers-parkeren	€ 752.317
- Directiekosten en advieskosten	€ 3.107.090
- Leges en bestemmingsplanprocedure	€ 688.287
- Rentekosten en verzekeringen	€ 0
- Overige kosten (o.a. tijdelijke huisvesting)	€ 1.259.064
- Reserve	€ 0
- Verzekering over bijkomende kosten	€ 36.186
Totaal bijkomende kosten	€ 9.082.741
Totaal gebouwkosten + bijkomende kosten	€ 33.452.076
- Minimaal benodigde indexering bij start Q3 2021	€ 2.007.125
Totaal gebouw + bijkomend bij start Q3 2021	€ 35.459.200

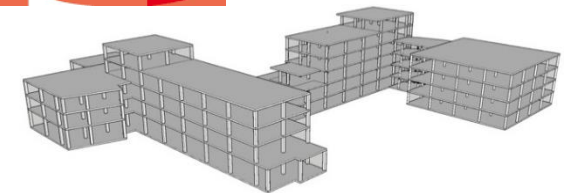
Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



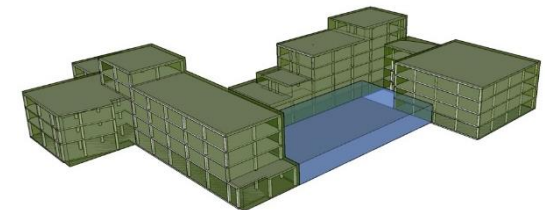
Model B van 4 naar 1,5

Omschrijving:

Locatie Stads kantoor, volledig behoud fundering en casco. Nieuwe gevels, nieuwe flexibele indeling. Stads kantoor wordt primair ontwikkeld tot werklocatie voor ambtelijke organisatie, aangevuld met de Stadswinkel. Tweede verdieping Boscotondo blijft in huidige staat in gebruik. 't Cour en Zandstraat worden afgestoten.



Leeg frame



Situatie

Nieuwe duurzame huid, inbouwpakket en Stadswinkel

Capaciteit en benodigde oppervlakten

Locatie Stads kantoor (inclusief stadswinkel)	13.498	m ²	bvo
Locatie Boscotondo (tweede verdieping)	1.906	m ²	bvo
Totaal bvo	15.404	m ²	
m ² bvo per FTE uitgaand van bestaand #FTE	24,7		

Stedenbouwkundig

Verbetering levendigheid en dynamiek aan Groenewoud. Verbetering route naar Suytkade.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen volgens norm vastgesteld beleid. Extra parkeren op maaiveld en in bestaande voorzieningen, toename parkeerdruk bezoekerscentrum door intensiever gebruik.



Gebouwtechnische karakteristieken

- 1-Hoofdstructuur bestaande gebouwen blijft gehandhaafd
- 2-Door herontwerp en herinrichting Stads kantoor is integratie functionaliteit 't Cour en Zandstraat mogelijk evenals Stadswinkel
- 3-Handhaven lange looplijnen
- 4-Niet compact
- 5-Ongunstige bruto-netto verhouding
- 6-Alleen verbinding op begane grond mogelijk tussen de diverse bouwonderdelen

Duurzaamheid

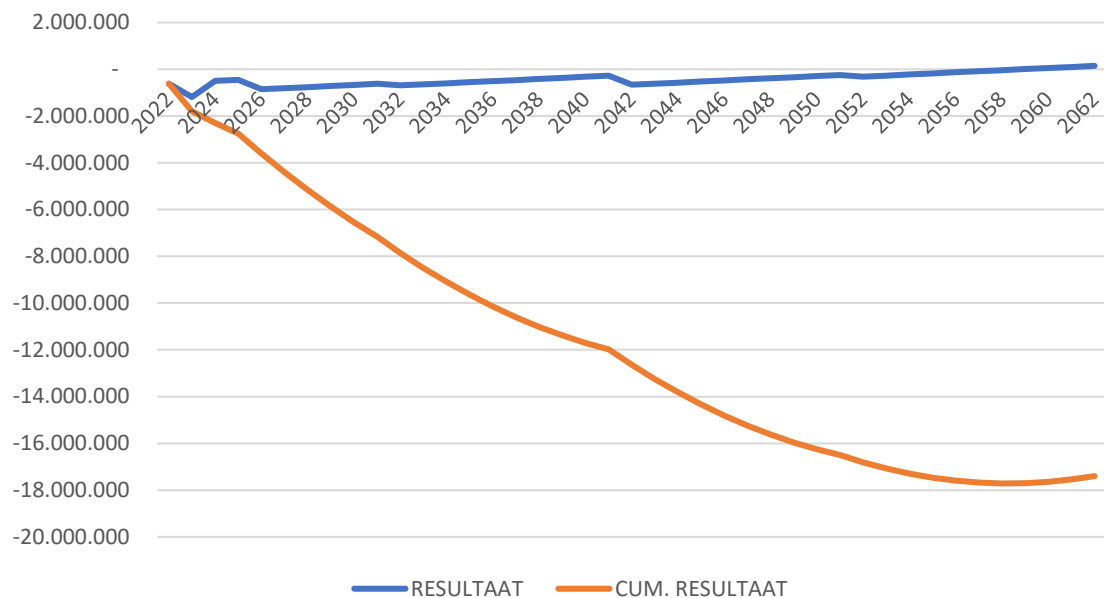
Alleen locatie Stads kantoor wordt verduurzaamd. Gevefactor Stads kantoor blijft hoog.

Financieel

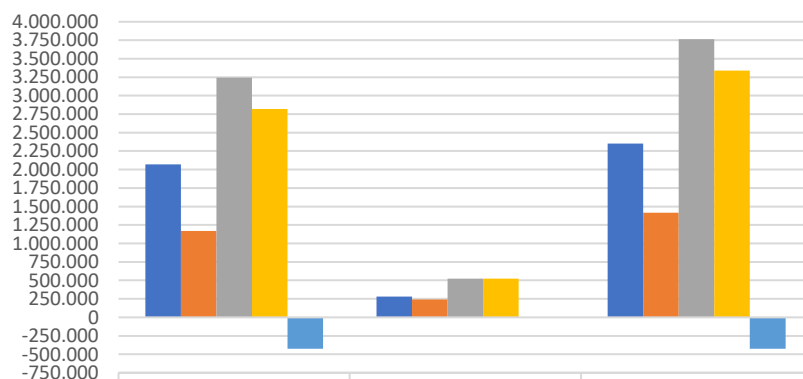
Totaal investeringsbedrag € 37.986.841



Model B (constante dekking + inclusief vervangingsinvesteringen)



Model B: gemiddelde lasten, dekking en resultaat per jaar (bezien over 40 jaar)



	Nieuw Stadskantoor	Boscotondo	Totaal
Kapitaallasten (gemiddeld over 40 jaar; incl. vervangingsinvesteringen)	2.071.000	279.000	2.350.000
Exploitatielasten (gemiddeld over 40 jaar)	1.171.000	243.000	1.414.000
Kapitaallasten + exploitatielasten	3.242.000	522.000	3.764.000
Dekking (constant)	2.818.000	522.000	3.340.000
Resultaat (gemiddeld over 40 jaar)	-424.000	-	-424.000

Model B van 4 naar 1,5

Kostenraming totaaloverzicht:

Gebouw + installaties:

	Totaal directe kosten incl. niet verrekenbare/compensabele BTW
- Asbestsaneringen en bodemsanering	€ 207.132
- Totaal-sloop gebouwdeel volledig	€ 28.198
- Sloop gevels en amoveren inbouw en installaties	€ 501.099
- Fundatie t/m laagstgelegen begane grondvloer	€ 227.868
- Hoofddraagconstructie opgaand	€ 504.205
- Trappen en bordessen	€ 286.434
- Buitengevels totaal (+ zonwering)	€ 4.569.075
- Dakbeglazingen	€ 0
- Daken/ sedum/ toeslag regenwater-infiltratie	€ 933.606
- Afbouw algemene ruimten	€ 1.104.818
- Afbouw publieke ruimten	€ 392.824
- Afbouw werken	€ 2.220.548
- Installaties t/m label A + nsa	€ 8.851.695
- Liften en gevelonderhoudsinstallaties	€ 445.586
- Verduurzaming installaties en bouwkundige schil	€ 522.295
- Divers bijkomend bouw	€ 0
- Reserve	€ 0

Totaal directe kosten:

- Bouwplaatskosten, basis marktconform	€ 2.079.538
- Toeslag gefaseerd slopen en bouwen i.v.m. tijdelijke huisvestingen	€ 311.931
Totaal directe kosten:	€ 23.186.853

- CAR-WA

Totaal direct incl. abk en CAR:	€ 23.270.326
---------------------------------	--------------

- AK

- AK	€ 1.628.923
------	-------------

- W&R

- W&R	€ 83.473
-------	----------

- Onvoorzien, nader te detaileren

- Onvoorzien, nader te detaileren	€ 995.970
-----------------------------------	-----------

- Garantie-voorzieningen

- Garantie-voorzieningen	€ 248.992
--------------------------	-----------

- PII-verzekering

- PII-verzekering	€ 99.597
-------------------	----------

Totaal bouwkosten incl. abk + opslagen, huidig prijspeil

Totaal bouwkosten incl. abk + opslagen, huidig prijspeil	126,2% € 26.243.808
--	---------------------

Bijkomende kosten:

- Interieur, audio & video	€ 3.000.740
- ICT-voorzieningen, beveiliging, toegangscontrole	€ 511.490
- Terrein + inrichtingen + bezoekers-parkeren	€ 620.068
- Directiekosten en advieskosten	€ 3.346.086
- Leges en bestemmingsplanprocedure	€ 784.370
- Rentekosten en verzekeringen	€ 0
- Overige kosten (o.a. tijdelijke huisvesting)	€ 1.291.862
- Reserve	€ 0
- Verzekering over bijkomende kosten	€ 38.218

Totaal bijkomende kosten

Totaal bijkomende kosten	€ 9.592.83
--------------------------	------------

Totaal gebouwkosten + bijkomende kosten

Totaal gebouwkosten + bijkomende kosten	€ 35.836.642
---	--------------

- Minimaal benodigde indexering bij start Q3 2021

- Minimaal benodigde indexering bij start Q3 2021	€ 2.150.199
---	-------------

Totaal gebouw + bijkomend bij start Q3 2021

Totaal gebouw + bijkomend bij start Q3 2021	€ 37.986.841
---	---------------------

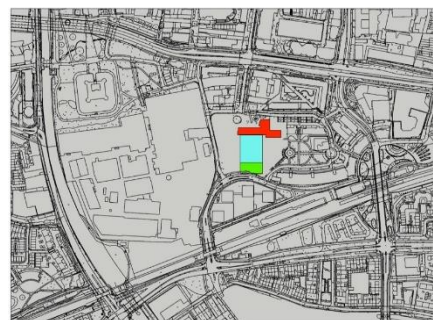
Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



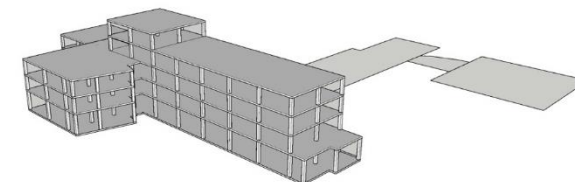
Model C van 4 naar 1

Omschrijving:

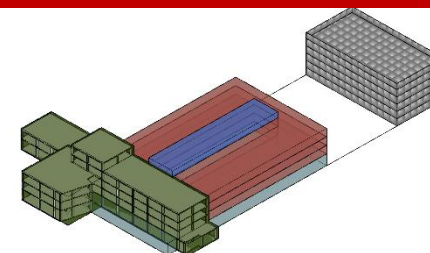
Alle functionaliteiten gerealiseerd op één locatie in een totaalconcept Voor fase 1 behoud van fundering en casco. Nieuwe gevels, nieuwe flexibele indeling. Compacte nieuwbouw achter fase 1, naar wens uit te breiden. Bovengrondse parkeergarage als optie mogelijk tot 300 auto's. Boscotondo, 't Cour en Zandstraat worden afgestoten.



Situatie



Leeg frame



Huis van de stad Parkeergarage (optie)

Capaciteit en benodigde oppervlakten

Locatie Stads kantoor	12.544	m ² bvo
Totaal bvo	12.544	m ²
m ² bvo per FTE uitgaand van bestaand #FTE	20,1	

Stedenbouwkundig

Grote meerwaarde voor dynamiek en levendigheid Stationskwartier. Grote meerwaarde voor stedelijke aansluiting Centrum - Station - Suytkade. Bij optie parkeren: meer groen in openbare ruimte door parkeren in nieuwe voorziening.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen volgens norm vastgesteld beleid. Optie: nieuwe centrale parkeervoorziening, geen druk op bestaande voorzieningen, extra ruimte centrumbezoekers

Gebouwtechnische karakteristieken

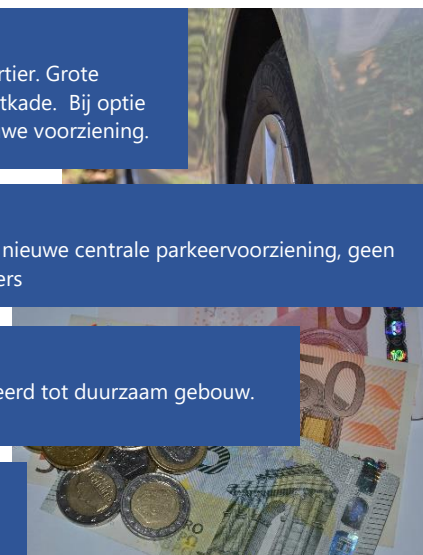
- 1-Totaal oplossing (integratie van 4 naar 1)
- 2-Hoofdstructuur van bouwdeel 1 blijft gehandhaafd en herkenbaar
- 3-Compact
- 4-Gunstige bruto-netto verhouding
- 5-Alle verdiepingen sluiten zonder hoogte verschillen op elkaar aan
- 6-Optie voor integrale compacte parkeeroplossing

Duurzaamheid

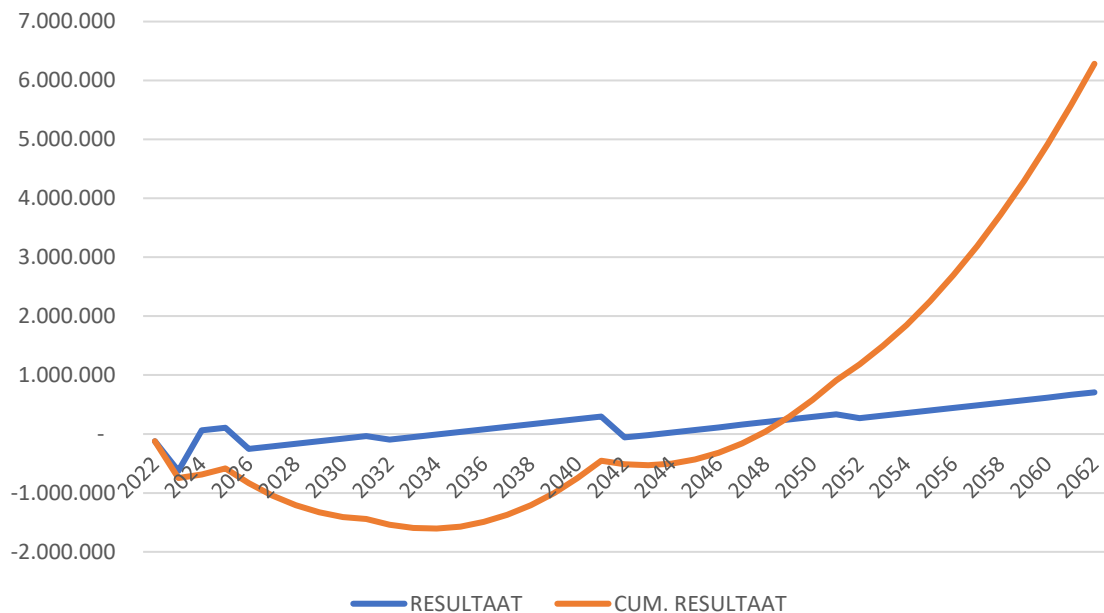
Het beste gedeelte van de bestaande bouw wordt getransformeerd tot duurzaam gebouw. Nieuwbouw wordt volledig duurzaam.

Financieel

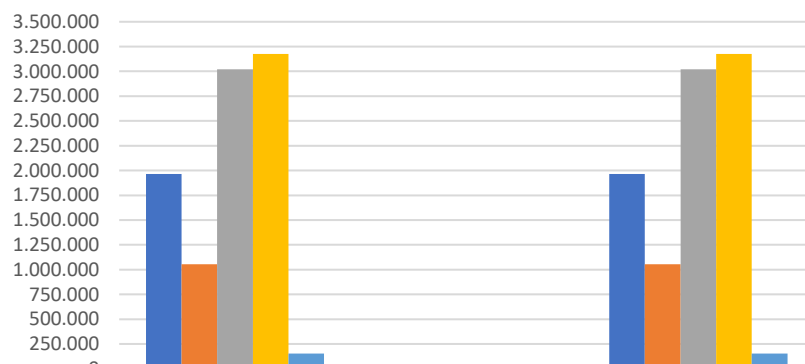
Totaal investeringsbedrag € 36.423.899



Model C (constante dekking + inclusief vervangingsinvesteringen)



Model C: gemiddelde lasten, dekking en resultaat per jaar (bezien over 40 jaar)



	Nieuw Stadskantoor	Boscotondo	Totaal
Kapitaallasten (gemiddeld over 40 jaar; incl. vervangingsinvesteringen)	1.966.000	-	1.966.000
Exploitatielasten (gemiddeld over 40 jaar)	1.054.000	-	1.054.000
Kapitaallasten + exploitatielasten	3.020.000	-	3.020.000
Dekking (constant)	3.174.000	-	3.174.000
Resultaat (gemiddeld over 40 jaar)	154.000	-	154.000

Model C van 4 naar 1

Kostenraming totaaloverzicht:

Gebouw + installaties:

-	Asbestsaneringen en bodemsanering	€ 204.361
-	Totaal-sloop gebouwdeel volledig	€ 370.197
-	Sloop gevels en amoveren inbouw en installaties	€ 223.240
-	Fundatie t/m laagstgelegen begane grondvloer	€ 485.516
-	Hoofddraagconstructie opgaand	€ 1.705.065
-	Trappen en bordessen	€ 266.181
-	Buitengevels totaal (+ zonwering)	€ 3.166.382
-	Dakbeglazingen	€ 508.183
-	Daken/ sedum/ toeslag regenwater-infiltratie	€ 723.283
-	Afbouw algemene ruimten	€ 1.026.697
-	Afbouw publieke ruimten	€ 365.048
-	Afbouw werken	€ 2.063.534
-	Installaties t/m label A + nsa	€ 8.233.476
-	Liften en gevelonderhoudsinstallaties	€ 313.213
-	Verduurzaming installaties en bouwkundige schil	€ 403.197
-	Divers bijkomend bouw	€ 0
-	Reserve	€ 0

**Totaal
directe kosten
incl. niet
verrekenbare/compensabele
BTW**

Totaal directe kosten: € 20.057.571

-	Bouwplaatskosten, basis marktconform	€ 2.005.757
-	Toeslag gefaseerd slopen en bouwen i.v.m. tijdelijke huisvestingen	€ 300.864
-		€ 22.364.192

- CAR-WA € 80.511

Totaal direct incl. abk en CAR: € 22.444.703

-	AK	€ 1.571.129
-		€ 24.015.832

- W&R € 960.633

- Onvoorzien, nader te detailleren € 240.158

- Garantie-voorzieningen € 96.063

- PII-verzekering

Totaal bouwkosten incl. abk + opslagen, huidig prijspeil 126,2% € 25.312.687

Bijkomende kosten:

- Interieur, audio & video € 2.788.559

- ICT-voorzieningen, beveiliging, toegangscontrole € 475.323

- Terrein + inrichtingen + bezoekers-parkeren € 475.722

- Directiekosten en advieskosten € 3.227.368

- Leges en bestemmingsplanprocedure € 759.230

- Rentekosten en verzekeringen € 0

- Overige kosten (o.a. tijdelijke huisvesting) € 1.287.226

- Reserve € 0

- Verzekering over bijkomende kosten € 36.054

Totaal bijkomende kosten € 9.049.481

Totaal gebouwkosten + bijkomende kosten € 34.362.168

- Minimaal benodigde indexering bij start Q3 2021 € 2.061.730

Totaal gebouw + bijkomend bij start Q3 2021 € 36.423.899

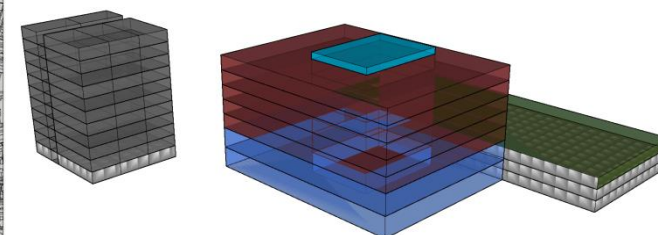
Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Model D van 4 naar 1 nieuwbouw

Omschrijving:

Compacte nieuwbouw in zes bouwlagen, naar wens uit te breiden
Bovengrondse parkeergarage als optie mogelijk tot gewenst aantal auto's. Extra woningbouw op locatie mogelijk. Boscotondo, 't Cour en Zandstraat worden afgestoten.



Situatie

Woningbouw huis voor de stad parkeervoorziening

Capaciteit en benodigde oppervlakten

Locatie Stadskantoor	11.862	m ²	bvo
Totaal bvo	11.862	m ²	
m ² bvo per FTE uitgaand van bestaand # FTE	19,0		

Stedenbouwkundig

Zeer grote meerwaarde voor dynamiek en levendigheid Stationskwartier. Zeer grote meerwaarde voor stedelijke aansluiting Centrum - Station - Suytkade. Bij optie parkeren: meer groen in openbare ruimte door parkeren in nieuwe voorziening.



Parkeren

Aantal parkeerplaatsen volgens norm vastgesteld beleid. Optie: nieuwe centrale parkeervoorziening, geen druk op bestaande voorzieningen, extra ruimte centrumbezoekers

Gebouwtechnische karakteristieken

- 1-Totaaloplossing (integratie van 4 naar 1)
- 2-Optimale integraliteit
- 3-Compact
- 4-Optimaal duurzaam
- 5-Optimale bruto-netto verhouding
- 6-Alle verdiepingen sluiten zonder hoogte verschillen op elkaar aan
- 7-Optie integrale compacte parkeeroplossing
- 8-Optie extra bouwlocatie voor circa 50 appartementen

Duurzaamheid

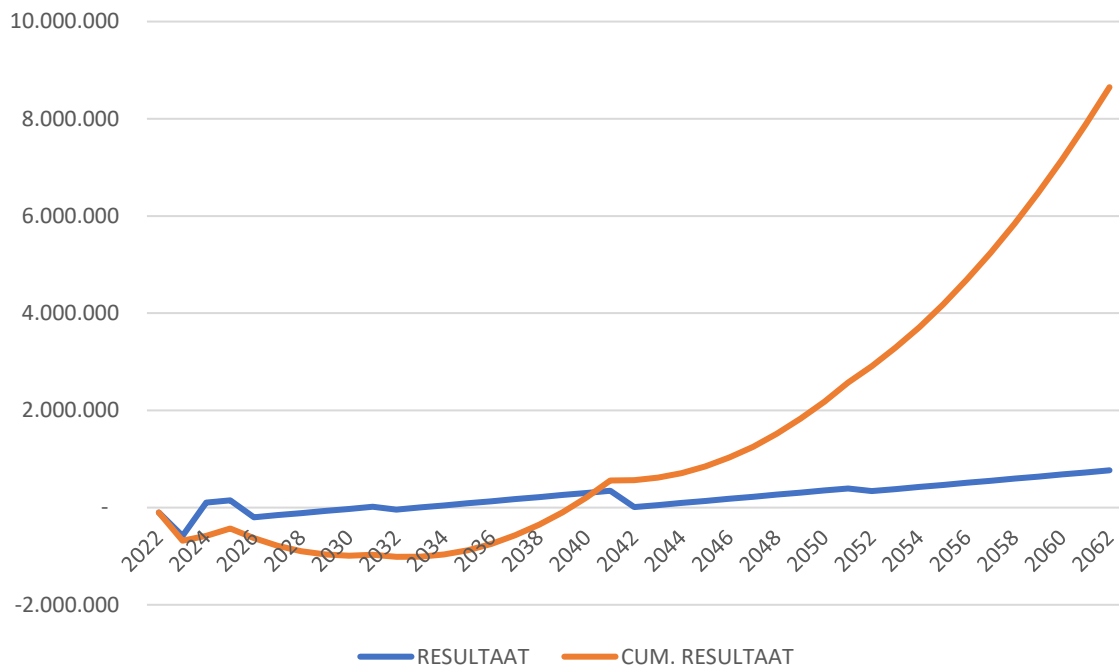
Volledig duurzaam gebouw

Financieel

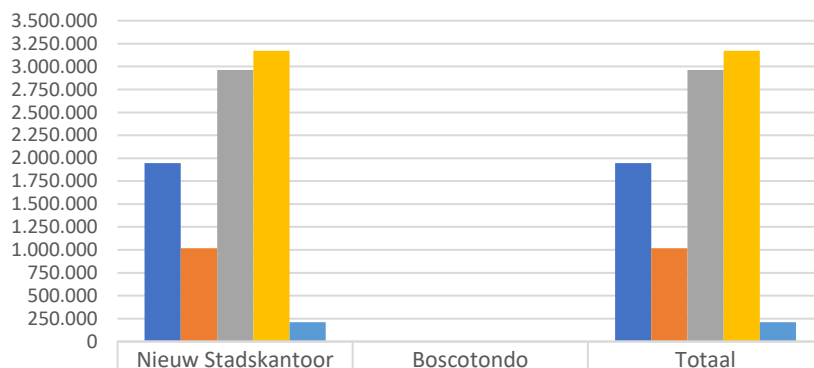
Totaal investeringsbedrag € 36.496.842



Model D (constante dekking + inclusief vervangingsinvesteringen)



Model D: gemiddelde lasten, dekking en resultaat per jaar (bezien over 40 jaar)



Model D van 4 naar 1 nieuwbouw

Kostenraming totaaloverzicht:

Gebouw + installaties:

-	Asbestsaneringen en bodemsanering	€ 213.147
-	Totaal-sloop gebouwdeel volledig	€ 649.246
-	Sloop gevels en amoveren inbouw en installaties	€ 0
-	Fundatie t/m laagstgelegen begane grondvloer	€ 463.820
-	Hoofddraagconstructie opgaand	€ 2.720.947
-	Trappen en bordessen	€ 251.718
-	Buitengevels totaal (+ zonwering)	€ 3.183.204
-	Dakbeglazingen	€ 454.826
-	Daken/ sedum/ toeslag regenwater-infiltratie	€ 368.358
-	Afbouw algemene ruimten	€ 970.911
-	Afbouw publieke ruimten	€ 345.213
-	Afbouw werken	€ 1.951.411
-	Installaties t/m label A + nsa	€ 7.817.270
-	Liften en gevelonderhoudsinstallaties	€ 457.162
-	Verduurzaming installaties en bouwkundige schil	€ 289.409
-	Divers bijkomend bouw	€ 0
-	Reserve	€ 0

Totaal
directe kosten
incl. niet
verrekenbare/compensabele
BTW

Totaal directe kosten:

-	Bouwplaatskosten, basis marktconform	€ 2.013.664
-	Toeslag gefaseerd slopen en bouwen i.v.m. tijdelijke huisvestingen	€ 302.050
-	CAR-WA	€ 80.828
-	Totaal direct incl. abk en CAR:	€ 22.533.183
-	AK	€ 1.577.323
-	W&R	€ 964.420
-	Onvoorzien, nader te detailleren	€ 241.105
-	Garantie-voorzieningen	€ 96.442
-	PfI-verzekering	€ 0

Totaal bouwkosten incl. abk + opslagen, huidig prijspeil 126,2% € 25.412.473

Bijkomende kosten:

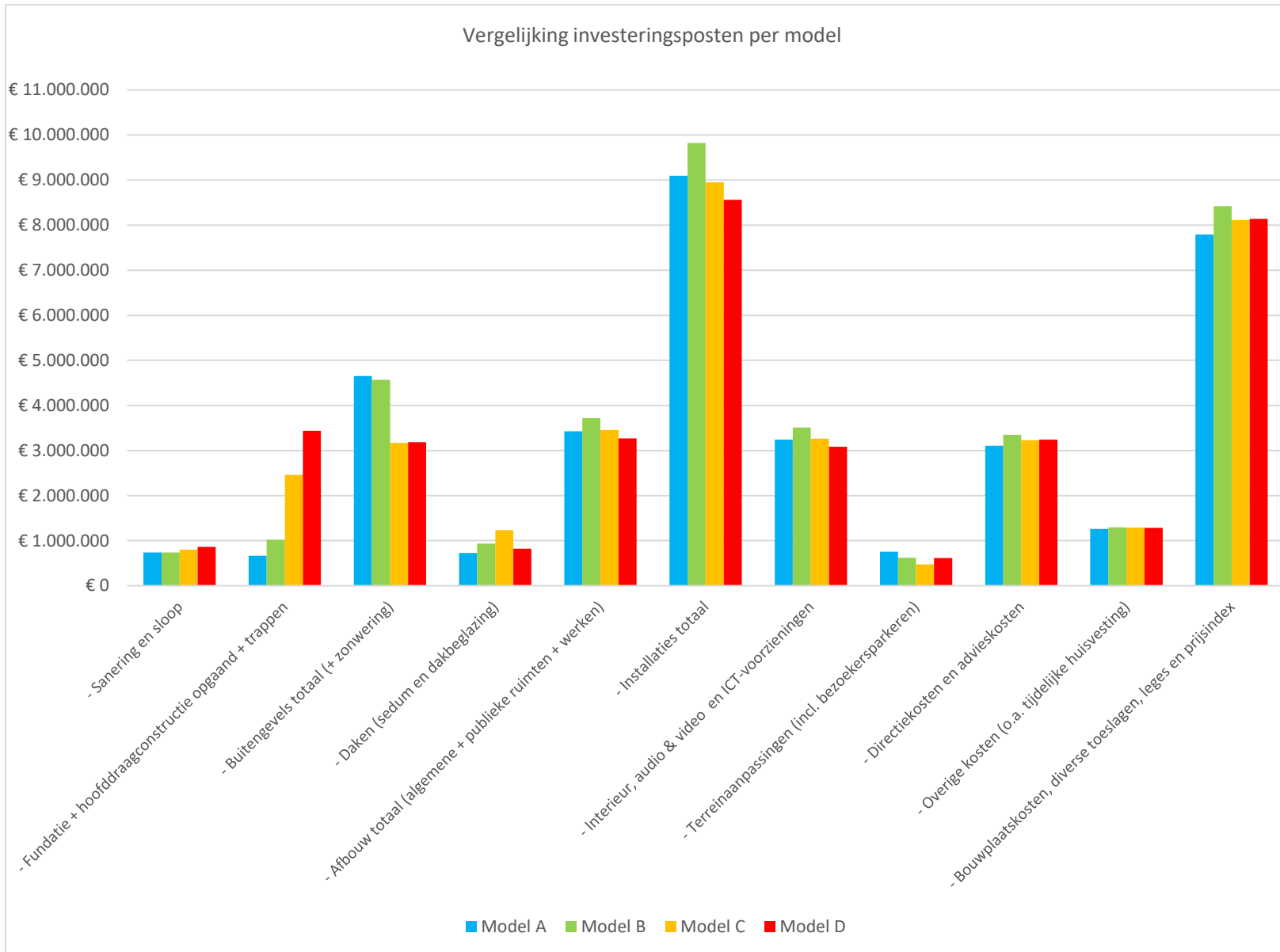
-	Interieur, audio & video	€ 2.637.041
-	ICT-voorzieningen, beveiliging, toegangscontrole	€ 449.496
-	Terrein + inrichtingen + bezoekers-parkeren	€ 612.995
-	Directiekosten en advieskosten	€ 3.240.090
-	Leges en bestemmingsplanprocedure	€ 761.924
-	Rentekosten en verzekeringen	€ 0
-	Overige kosten (o.a. tijdelijke huisvesting)	€ 1.281.033
-	Reserve	€ 0

Totaal bijkomende kosten € 9.018.50

Totaal gebouwkosten + bijkomende kosten € 34.430.983

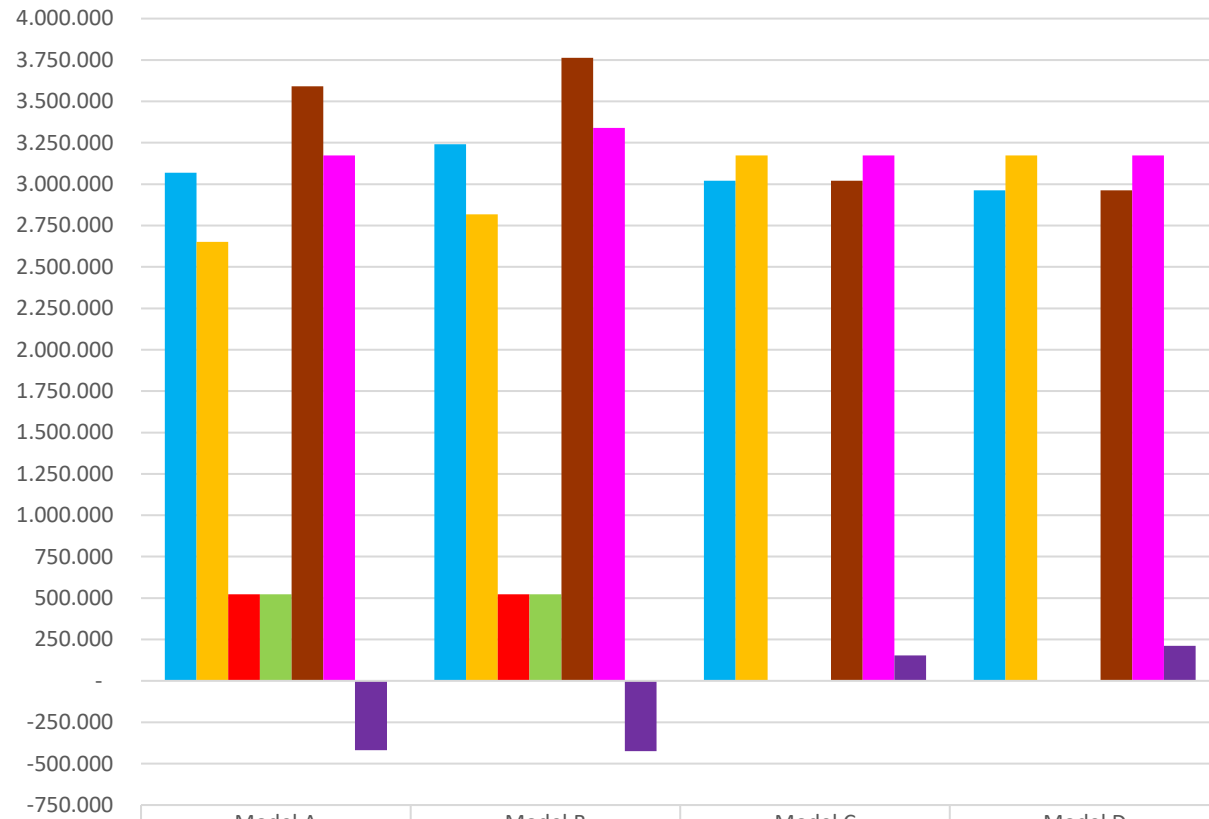
- Minimaal benodigde indexering bij start Q3 2021 € 2.065.859

Totaal gebouw + bijkomend bij start Q3 2021 € 36.496.842



In deze grafiek is inzichtelijk gemaakt hoe de hoofdsommen van de investering zich per model tot elkaar verhouden. Deze gegevens zijn ook terug te zien in het 'kostenraming totaaloverzicht' zoals bij elk model gepresenteerd.

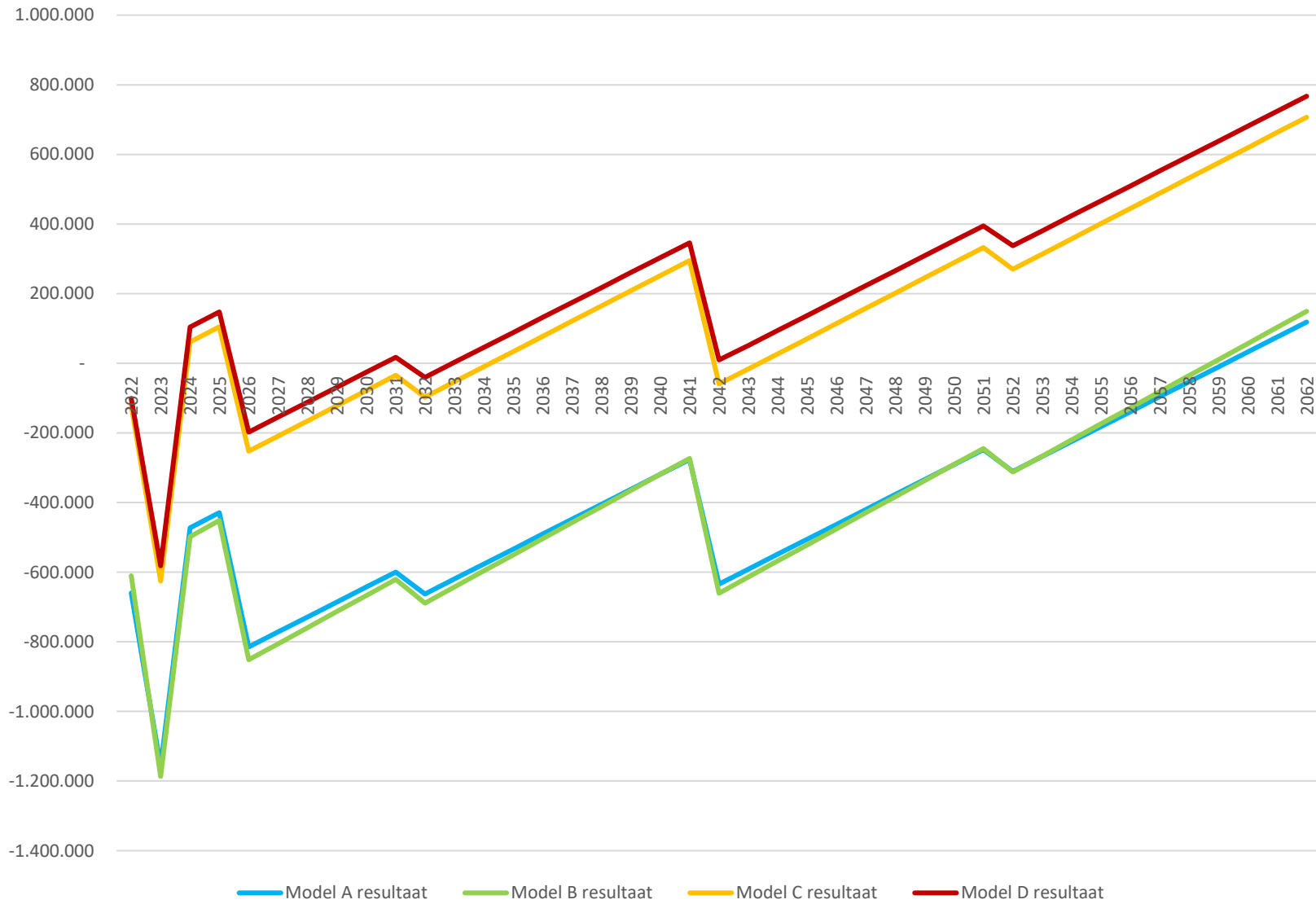
Vergelijking vier modellen: gemiddelde lasten, dekking en resultaat per jaar (bezien over 40 jaar)



In deze grafiek is inzichtelijk gemaakt wat de gemiddelde jaarlijkse lasten, dekking en resultaten per model zijn over een periode van 40 jaar.

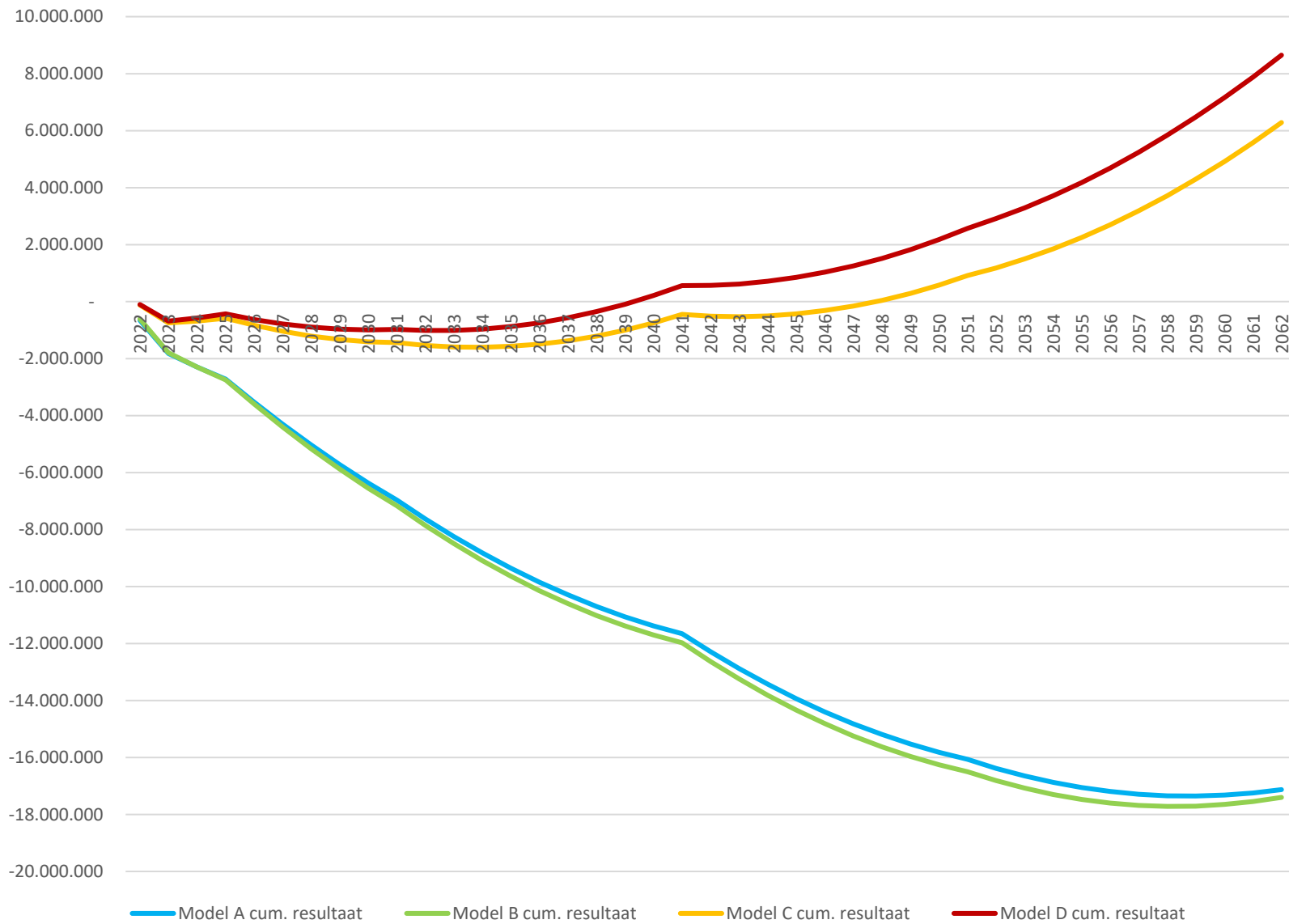
	Model A	Model B	Model C	Model D
Kapitaallasten + exploitatielasten nieuw STK	3.070.000	3.242.000	3.020.000	2.963.000
Dekking nieuw STK (constant)	2.652.000	2.818.000	3.174.000	3.174.000
Kapitaallasten + exploitatielasten Boscotondo	522.000	522.000	-	-
Dekking Boscotondo (constant)	522.000	522.000	-	-
Kapitaallasten + exploitatielasten totaal	3.592.000	3.764.000	3.020.000	2.963.000
Dekking totaal (constant)	3.174.000	3.340.000	3.174.000	3.174.000
Resultaat (gemiddeld over 40 jaar)	-418.000	-424.000	154.000	211.000

Resultaat per jaar van vier modellen, constante dekking incl. vervangingsinvesteringen



In deze grafiek is per model inzichtelijk gemaakt wat het jaarlijkse resultaat is.

Cumulatief resultaat van vier modellen, constante dekking incl. vervangingsinvesteringen



In deze grafiek is per model inzichtelijk gemaakt wat jaarlijks het cumulatief resultaat is.

Bijlage: Financiële uitgangspunten

Bij de massastudie stichtingskosten en de exploitatiekosten met beschikbare budgetten zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

1. De weergegeven calculaties laten een beeld zien hoe de kosten en dekking zich ontwikkelen in de komende 40 jaar en of de modellen uiteindelijk een positief financieel beeld laat zien.
2. De sluitendheid van de businesscase is op korte termijn nog niet geborgd. Hiervoor is in vervolgfase nadere aanscherping nodig op de uitgangspunten van het ontwerp (m.b.t. omvang pand, aantal te huisvesten FTE, flexfactor, invulling mate van duurzaamheid/toegankelijkheid, kwaliteit dienstverlening, dekking incidentele kosten, toerekening incidentele opbrengsten, etc.) en de bijbehorende dekking.
3. Er is rekening gehouden met geldende regels m.b.t. afschrijvingen en toegerekende rente (volgens de financiële verordening). Bij alle modellen is gezien de ingrijpende aanpassingen, uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 40 jaar die hoort bij nieuwbouw. Installaties worden in 20 jaar afgeschreven, meubilair/inventaris en ICT-voorzieningen in 10 jaar. Er vinden geen afschrijvingen over grond plaats. De parkeervoorzieningen rondom het gebouw en de fietsenstalling worden ten slotte in 30 jaar afgeschreven.
4. Het beschikbare dekkingsbudget voor kapitaallasten is vastgezet en tevens zijn de vervangingsinvesteringen (TCO) in de komende 40 jaar meegenomen. Aannee is dus dat dezelfde kapitaallastenruimte beschikbaar blijft voor huisvesting in de komende 40 jaar (feitelijk annuïtaire kijk). Definitieve keuzes over deze uitgangspunten worden voorgelegd bij de aanvraag van het investeringskrediet.
5. Voor de vergelijkbaarheid en tegengaan van complexiteit in de cijfers, is er nu geen rekening gehouden met indexatie van exploitatiekosten en dekkingsbudgetten. Wel is er in de stichtingskosten rekening gehouden met prijsindexatie. Vervangingsinvesteringen zijn wel gelijk gehouden aan de initiële investeringen.
6. De ingeschatte exploitatiekosten per scenario zijn bepaald o.b.v. meerdere invalshoeken (ervaringscijfers van externe partijen, kengetallen en cijfers uit benchmark Arrange Consultants). Nadere verfijning volgt in vervolgproces.
7. De incidentele kosten (sanering, tijdelijke huisvesting, afwaardering Stadskantoor) zijn meegenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met mogelijke boekwinst of boekverlies op 't Cour en/of Boscotondo.
8. In de eerste drie jaar na oplevering van de nieuwe huisvesting zijn er nog geen onderhoudskosten berekend i.v.m. garantieperiode onderhoud en nieuweheid pand.
9. De kapitaallastenruimten van oude investeringen zijn enkel beschikbaar indien daadwerkelijk afscheid genomen wordt van oude panden c.q. voornoemde afwaardering plaatsvindt.
10. Bij model B is aangenomen dat de per saldo 166k huuropbrengst voor Boscotondo feitelijk jaarlijks binnenkomt. Tegenover deze per saldo huuropbrengst staan geen andere aanvullende incidentele of structurele kosten. De huuropbrengst wordt derhalve volledig als dekking meegenomen voor de verbouwing van het Stadskantoor in dit model.
11. In de modellen A en B is geen rekening gehouden met de update van Boscotondo. In de modellen C en D is de optionele investering in een parkeergarage niet meegenomen in de cijfers.
12. Rekening gehouden met 5% niet declarabel/compensabel gedeelte van Btw-bedrag (nog geen afwijkend percentage gehanteerd voor openbaar gedeelte waar ook andere instellingen gebruik van kunnen maken)
13. In de investeringskostenramingen is rekening gehouden met aanpassing van de directe buitenruimte rondom het gebouw. Daarbij is uitgegaan van de eerste 15 strekkende meters rondom het nieuwe gebouw.
14. Op gebied van ICT-voorzieningen is in de investeringskostenramingen rekening gehouden met een basisniveau databekabeling en WIFI, beveiliging en toegangscontrole. Voor overige ICT-voorzieningen geldt dat deze zowel aan de dekkings- als de investeringskant buiten beschouwing zijn gelaten.