

**Huisvesting gemeente Bergen en  
brandweerkazerne**

Scenariostudie

Projectnummer 7350  
Datum 31 oktober 2011

Rapportnummer 001  
Versie 005  
Status definitief  
Tekstgedeelte 20 pagina's  
Aantal bijlagen 10  
Bestandsnaam Rapport scenariostudie.doc

Opgesteld door de heren ir. F. Taverne en ing. A. Stuit  
E-mail f.taverne@bbn.nl  
Doorkiesnummer 088 - 226 24 45  
Internet www.bbn.nl

# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1.	Achtergrond	3
1.2.	Onderzoekopzet	3
1.3.	Inpassing in het proces	3
<b>2.</b>	<b>Scenario's</b>	<b>5</b>
2.1.	Huidige situatie	5
2.2.	Scenario 1	6
2.3.	Scenario 2	6
2.4.	Scenario 3	6
2.5.	Scenario 4	7
2.6.	Scenario 0	7
<b>3.</b>	<b>Financiële vergelijking</b>	<b>8</b>
3.1.	Uitgangspunten	8
3.1.1.	Financiële uitgangspunten	8
3.1.2.	Uitgangspunten vergelijkbaarheid	8
3.1.3.	Bouwkundige uitgangspunten scenario 0	8
3.2.	Toelichting input rekenmodel	9
3.3.	Toelichting rekenmodel	12
3.4.	Resultaten	13
3.5.	Deelconclusie	16
<b>4.</b>	<b>Kwalitatieve vergelijking</b>	<b>17</b>
4.1.	Toelichting	17
4.1.1.	Onderzoekopzet	17
4.1.2.	Uitgangspunten	17
4.2.	Resultaten	18
4.3.	Deelconclusie	18
<b>5.</b>	<b>Conclusie</b>	<b>20</b>

**Bijlage 1 Financiële vergelijking scenario 1**

**Bijlage 2 Financiële vergelijking scenario 2**

**Bijlage 3 Financiële vergelijking scenario 3**

**Bijlage 4 Financiële vergelijking scenario 4**

**Bijlage 5 Financiële vergelijking scenario 0**

**Bijlage 6 Kwalitatieve vergelijking**

**Bijlage 7 Overzicht uitgangspunten algemene bouwkostenraming**

**Bijlage 8 Overzicht bouwkundige uitgangspunten scenario 0**

**Bijlage 9 Overzicht uitgangspunten oppervlakten bouwkostenraming**

**Bijlage 10 Overzicht resultaten bouwkostenraming**

# 1. Inleiding

De gemeente Bergen staat voor de uitdaging om een duurzame en zo optimaal mogelijke oplossing te vinden voor de huisvesting van het gemeentebestuur, de ambtelijke organisatie en de brandweerkazerne. Hiervoor zijn 5 verschillende scenario's gekozen die in dit rapport verder worden onderzocht. Het doel van deze exercitie is het bijstaan van de gemeenteraad om te komen tot een gefundeerde keuze voor 1 van de scenario's.

## 1.1. Achtergrond

In 2001 zijn de gemeenten Bergen, Egmond en Schoorl gefuseerd tot een nieuwe gemeente Bergen. Ten tijde van de fusie was geen huisvesting voorhanden om de gemeentelijke organisatie in zijn geheel te huisvesten en is besloten om het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie tijdelijk te spreiden over meerdere locaties. Eind 2011 zijn het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie nog steeds verspreid gehuisvest. Dit is een onwenselijk situatie. Bovendien is de huidige huisvesting aan vervanging toe of aan een grondige (kostbare) renovatie.

De gemeenteraad heeft besloten om op korte dan wel middellange termijn de gehele organisatie te huisvesten in Bergen. Daarvoor is locatie Elkshove aangewezen. Op deze locatie staat het voormalige gemeentehuis van de voormalige gemeente Bergen. Deze locatie is na de fusie verlaten vanwege de beperkte omvang. Op locatie Elkshove wordt ook de nieuwe brandweerkazerne gesitueerd. De huidige brandweerkazerne in het centrum van Bergen moet wijken voor herontwikkeling.

DAAD architecten heeft eind 2010 een onderzoek verricht naar de huidige staat van locatie Elkshove. Mede op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zijn door de gemeente Bergen 4 scenario's voor nieuwe huisvesting opgesteld. Deze 4 scenario's worden in dit rapport verder onderzocht. Aanvullend wordt ter vergelijking scenario 0 (voortzetting van de huidige situatie) onderzocht om een grondige afweging tussen de verschillende mogelijkheden te kunnen maken.

## 1.2. Onderzoekopzet

De scenariostudie is opgebouwd uit 2 delen, te weten: het financiële onderzoek en het kwalitatieve onderzoek. In het financiële onderzoek worden alle kosten en baten die gepaard gaan met de realisatie van een bepaald scenario uitgezet in de tijd. Denk hierbij aan de investerings-, de exploitatiekosten en de opbrengsten uit verkoop. Deze posten over de komende jaren worden contant gemaakt waardoor de scenario's financieel zijn te vergelijken.

In de kwalitatieve vergelijking worden alle aspecten beoordeeld die nog niet financieel uit te drukken zijn. Hierbij gaat het om duurzaamheidsafwegingen, ontwerpmogelijkheden en procesmatige aspecten. De verschillende scenario's zijn per aspect ten opzichte van elkaar beoordeeld.

## 1.3. Inpassing in het proces

Vanuit bouwkundig oogpunt gezien staat dit onderzoek aan het begin van het traject. Het project bevindt zich in de definitiefase (hierna volgen nog de ontwikkel- en uitvoeringsfase). De scenariostudie heeft dan ook nadrukkelijk alleen tot doel om de nu gekozen scenario's als zodanig ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de huidige situatie te vergelijken.

Ten behoeve van een zuivere vergelijking zijn daarom een aantal ontwerpafwegingen daarom gelijk gesteld aan elkaar. Een voorbeeld hiervan is de keuze om in de financiële vergelijking in elk scenario uit te gaan van bovengronds parkeren. Nadere invulling van een bepaald scenario volgt in de fasen na het afronden van de scenariostudie (zie figuur 1). Afwegingen op het gebied van duurzaamheid, Het Nieuwe Werken en het wel of niet inpassen van commerciële functies zijn pas aan de orde tijdens het uitwerken van de visie en het opstellen van een Programma van Eisen (PvE). Bij die afweging komen de ambities van de gemeente Bergen op het gebied van millenniumgemeente en meeste duurzame gemeente van de provincie Noord-Holland nog uitgebreid aan de orde. Dat vindt pas plaats nadat de keuze voor een bepaald scenario is gemaakt.



Figuur 1: verloop proces tijdens de definitiefase

Op basis van de geschetste uitgangspunten is het belangrijk te beseffen dat de genoemde bedragen in dit onderzoek niet kunnen worden overgenomen als taakstellend budget. De bedragen dienen enkel als zuivere vergelijking van de verschillende scenario's. Pas in de volgende projectfase zal het PvE verder worden vormgegeven, op basis waarvan een gedetailleerde investeringskostenraming kan worden opgesteld.

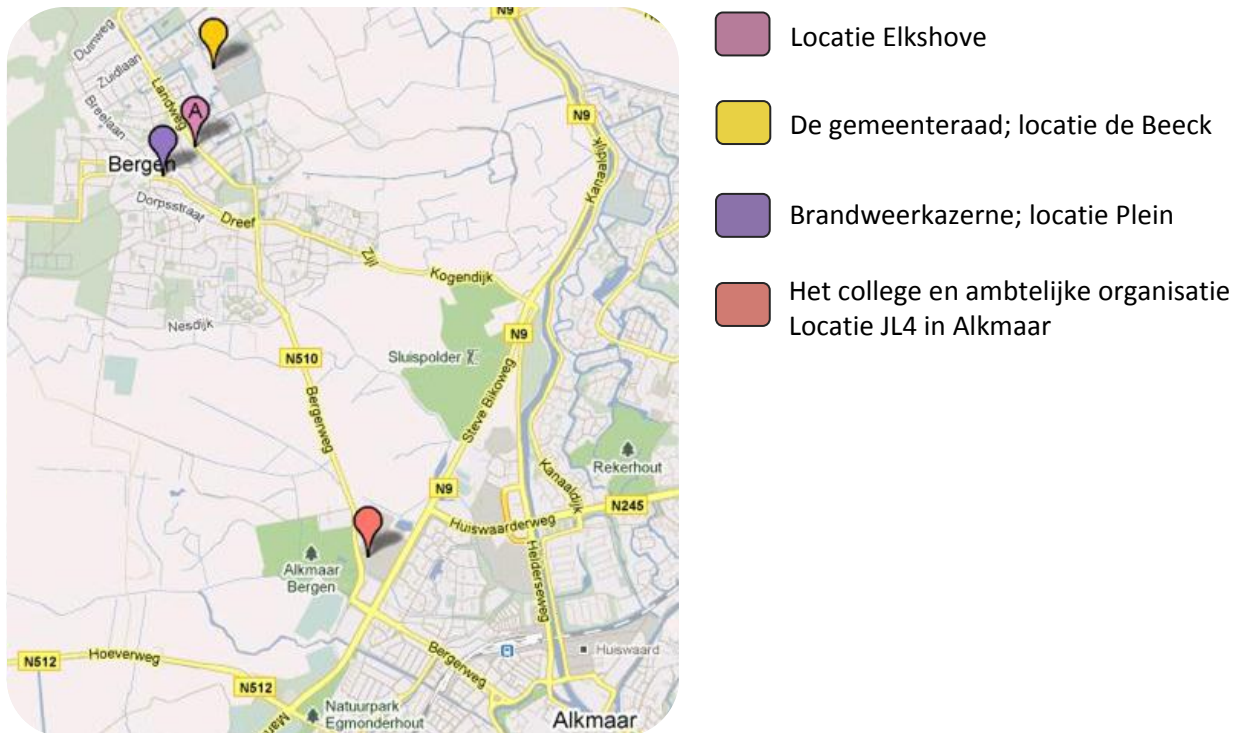
## 2. Scenario's

In dit hoofdstuk wordt de invulling van de 4 scenario's en scenario 0 nader toegelicht. De invulling van de scenario's is bepaald door de gemeente Bergen.

### 2.1. Huidige situatie

De huidige situatie is weergegeven in figuur 2. Na de fusie van de gemeenten Bergen, Schoorl en Egmond in 2001 zijn, als tijdelijke oplossing, de ambtelijke organisatie en het college van B&W gevestigd in een voormalig schoolgebouw aan de Jan Ligthartstraat in Alkmaar (locatie JL4). De gemeenteraad vergadert sinds 2006 in het gemeentelijke sportcentrum in Bergen (locatie De Beeck). De huidige brandweerkazerne in het centrum (locatie Plein) van Bergen moet wijken voor een herinrichting van het centrum.

De gemeenteraad heeft besloten om op korte dan wel middellange termijn de gehele organisatie te huisvesten in Bergen. Hiervoor is locatie Elkshove aangewezen.



Figuur 2: huidige situatie

## 2.2. Scenario 1

Hergebruik van de bestaande bebouwing op locatie Elkshove gecombineerd met nieuwbouw. Dit scenario zal worden uitgevoerd in twee fasen.

### Fase 1 (zo spoedig mogelijk gereed)

- De bestaande bebouwing op locatie Elkshove wordt gerenoveerd (circa 2.500 m<sup>2</sup>) in combinatie met een beperkt deel nieuwbouw (circa 400 m<sup>2</sup>) ten behoeve van de ontwikkeling van het bestuurscentrum en de brandweerkazerne.
- Na voltooiing verlaat de gemeente locatie De Beeck en de brandweerkazerne locatie Plein.
- Locatie JL4 wordt verkocht door middel van een *sale-and-leaseback constructie*<sup>1</sup>, ondergaat een grondige upgrade en wordt nog 10 jaar gehuurd ten behoeve van de ambtelijke organisatie en het college.

### Fase 2 (over 10 jaar)

- Locatie Elkshove wordt uitgebreid tot volledig gemeentehuis. Er vindt nieuwbouw plaats (circa 5.000 m<sup>2</sup>) ten behoeve van de ambtelijke organisatie en het college.
- Na voltooiing van locatie Elkshove verlaat de gemeente Bergen locatie JL4.

## 2.3. Scenario 2

Hergebruik van de bestaande bebouwing op locatie Elkshove gecombineerd met nieuwbouw. Dit scenario wordt in 1 fase in zijn geheel uitgevoerd.

- De bestaande bebouwing op locatie Elkshove wordt gerenoveerd (circa 2.500 m<sup>2</sup>) gecombineerd met nieuwbouw (circa 5.400 m<sup>2</sup>) ten behoeve van het bestuurscentrum, de brandweerkazerne, de ambtelijke organisatie en het college.
- Locatie JL4 wordt verkocht door middel van een sale-and leaseback constructie, ondergaat een beperkte renovatie en wordt nog 2 jaar gehuurd ten behoeve van de ambtelijke organisatie en het college.
- Na voltooiing van locatie Elkshove verlaat de gemeente Bergen de locaties De Beeck, Plein en JL4.

## 2.4. Scenario 3

Sloop van het bestaande complex op locatie Elkshove en volledige nieuwbouw op de vrijgekomen locatie. Dit scenario wordt in twee fasen uitgevoerd.

### Fase 1 (zo spoedig mogelijk gereed)

- De bestaande bebouwing op locatie Elkshove wordt gesloopt. Op de vrijgekomen locatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd (circa 1.850 m<sup>2</sup>) ten behoeve van het bestuurscentrum en de brandweerkazerne.
- Na voltooiing verlaat de gemeente Bergen locatie De Beeck en de brandweerkazerne locatie Plein.
- Locatie JL4 wordt verkocht door middel van een sale-and-leaseback constructie, ondergaat een grondige upgrade en wordt nog 10 jaar gehuurd ten behoeve van de ambtelijke organisatie en het college.

---

<sup>1</sup> Sale-and-leaseback is een verkoopconstructie waarbij het vastgoedobject wordt verkocht en vervolgens voor een bepaalde periode teruggehuurd. Dit biedt kansen voor de verkopende partij (in dit geval de gemeente) aangezien vastgoedopbrengsten in een vroeg stadium vrijkomen. Voor een belegger biedt deze verkoopconstructie de zekerheid van langdurige gegarandeerde kasstroom.

### **Fase 2 (over 10 jaar)**

- Locatie Elkshove wordt uitgebreid tot volledig gemeentehuis en er vindt nieuwbouw plaats (circa 5.600 m<sup>2</sup>) ten behoeve van de ambtelijke organisatie en het college.
- Na voltooiing van locatie Elkshove verlaat de gemeente Bergen locatie JL4.

## **2.5. Scenario 4**

Sloop van het bestaande complex op locatie Elkshove en volledige nieuwbouw op de vrijgekomen locatie. Dit scenario wordt in 1 fase in zijn geheel uitgevoerd.

- De bestaande bebouwing op locatie Elkshove wordt gesloopt. Op de vrijgekomen locatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd (circa 7.450 m<sup>2</sup>) ten behoeve van het bestuurscentrum, de brandweerkazerne en de ambtelijke organisatie en het college.
- Locatie JL4 wordt verkocht door middel van een sale-and-leaseback constructie, ondergaat een beperkte renovatie en wordt nog 2 jaar gehuurd ten behoeve van de ambtelijke organisatie.
- Na voltooiing van locatie Elkshove verlaat de gemeente Bergen locatie De Beeck, Plein en JL4.

## **2.6. Scenario 0**

Scenario 0 is een voortzetting van de huidige huisvestings situatie. De benodigde ingrepen aan de gebouwen worden in 1 fase uitgevoerd. Het gaat hierbij om een deels fictieve situatie.

- Locatie JL4 ondergaat een grondige renovatie om het gebouw geschikt te maken om nog 40 jaar te worden gebruikt door de ambtelijke organisatie en het college. Het binnenklimaat wordt verbeterd, de energieprestatie van het gebouw wordt verhoogd en de faciliteiten voor publiekszaken/frontoffice worden uitgebreid in de vorm van een uitbreiding van de begane grond (circa 200 m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt de complete inrichting gestript en daarna weer nieuw ingebouwd.
- Tijdens de renovatie wordt de gehele organisatie ondergebracht in tijdelijke huisvesting (circa 2 jaar).
- Locatie De Beeck wordt uitgebreid met een raadzaal en fractiekamers (circa 1.000 m<sup>2</sup>; dit getal is gekozen om de vergelijkbaarheid met scenario 1 tot en met 4 te waarborgen).
- Het bestaande gebouw op locatie Elkshove wordt gesloopt. De vrijgekomen grond wordt bouwrijp gemaakt en deels verkocht ten behoeve van woningbouw.
- De huidige locatie van de brandweer moet ook in dit scenario wijken voor de centrumontwikkelingen. Er wordt een nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd op locatie Elkshove.

### 3. Financiële vergelijking

In dit hoofdstuk wordt het financiële onderzoek toegelicht. Allereerst worden de uitgangspunten uiteengezet. Vervolgens wordt het rekenmodel uitgelegd en uiteindelijk komen de resultaten aan bod.

#### 3.1. Uitgangspunten

##### 3.1.1. Financiële uitgangspunten

Door de gemeente Bergen (uitnodiging tot inschrijving d.d. 24 mei 2011) zijn conform de methodiek van accountant Ernst & Young de rekenregels opgegeven die ten grondslag dienden te liggen aan deze studie. Deze zijn als volgt.

- 2% inflatie over de kosten
- 0% inflatie over de opbrengsten
- 5% rekenrente
- lineaire financiering
- afschrijving van installaties over 20 jaar
- afschrijving financiering over 40 jaar
- bedragen exclusief btw.

##### 3.1.2. Uitgangspunten vergelijkbaarheid

Ten behoeve van een zuivere vergelijking zijn in de verschillende scenario's een aantal zaken gelijk gesteld, te weten:

- er wordt geen restwaarde gerekend aan het einde van de afschrijvingsperiode;
- er zijn in alle scenario's geen kosten gerekend voor eventueel ondergronds parkeren;
- er zijn in alle scenario's geen kosten gerekend voor eventuele saneringen;
- er is in alle scenario's gerekend met een opslag van 35% op de geraamde bouwkosten om te komen tot de investeringskosten voor de huisvesting. Binnen deze 35% vallen de kosten voor terreininrichting, honoraria, bijkomende kosten en een post voor onvoorziene kosten. Binnen deze 35% is geen post opgenomen voor losse inrichting;
- het prijspeil van de begroting is 2011;
- in de raming van de bouwkosten is uitgegaan van een gemiddeld ambitieniveau voor kwaliteit en duurzaamheid;
- de te betalen huur in de sale-and-leaseback constructie is marktconform;
- de overtollige oppervlakte in scenario 1 wordt tegen kostprijsdekkende huur verhuurd.

##### 3.1.3. Bouwkundige uitgangspunten scenario 0

In scenario 0 wordt de huidige situatie voortgezet. Locatie JL4 wordt grondig gerenoveerd tot een realistisch kwaliteitsniveau. De benodigde ingrepen zijn bepaald door middel van een gebouwopname door specialisten van bbn adviseurs (zie bijlage 8). Het hier voorgestelde kwaliteitsniveau voldoet aan de huidige minimumnormen, maar is niet gelijk aan de kwaliteit die wordt bereikt in de nieuwbouwscenario's.

De renovatie bestaat uit de volgende ingrepen:

- volledige kaalslag binnen (inclusief een deel van de installaties);
- nieuwe inrichting, hierin wordt meegenomen:
  - Het Nieuwe Werken;
  - indeling werkkamers en vergaderruimten;
  - wegnemen geluidsoverlast toiletten;



- uitbreiding op de begane grond ten behoeve van de publieksbalies en een representatieve entree (gebruiksvriendelijk voor mindervalide);
- nieuwe installaties, hierin wordt meegenomen:
  - deels nieuwe klimaatinstallaties (er wordt alleen topkoeling toegepast vanwege de beperkte ruimte boven de plafonds; radiatoren en leidingwerk worden hergebruikt);
  - nieuw (draadloos) ICT-netwerk dat voldoet aan de huidige standaarden;
  - wegnemen stankoverlast toiletten;
- nieuwe kozijnen met HR++ beglazing om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren;
- nieuwe dakbedekking om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren;
- de gevel wordt gereinigd, maar er wordt geen hogere isolatie toegepast;
- geen warmte-koudeopslag (wko). (Wko is een systeem om warmte of kou op te slaan in de bodem om daarmee op een later tijdstip een gebouw weer te verwarmen of te koelen).

**Let op:** door het deels vernieuwen van de klimaatinstallaties zal locatie JL4 voldoen aan de huidige (Arbo-)normen. De luchtkwaliteit binnen het gebouw zal sterk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie, maar niet het kwaliteitsniveau van nieuwbouw bereiken. Indien de klimaatinstallaties wel op nieuwbouwniveau moeten worden gebracht, moet nog circa € 1.300.000,-- extra in locatie JL4 worden geïnvesteerd.

**Let op:** als gevolg van het gelijkstellen van een van de uitgangspunten die in deze paragraaf beschreven zijn, kunnen de bedragen die in dit onderzoek worden genoemd niet worden overgenomen als taakstellend budget.

### 3.2. Toelichting input rekenmodel

De financiële resultaten van de verschillende scenario's die in dit rapport worden genoemd, zijn tot stand gekomen aan de hand van een uitgebreid rekenmodel. Per scenario is er in de bijlage een overzicht opgenomen van dit rekenmodel. Dit overzicht wordt in deze paragraaf per kader toegelicht. Daarbij wordt het overzicht van scenario 1 (**zie bijlage 1**) als leidraad gebruikt.

#### Rekenregels

- Deze gegevens dienen als input voor de berekening. Ze zijn als zodanig bepaald door de gemeente Bergen en reeds in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk aan de orde geweest.

#### Investeringskosten

- Onder de investeringen vallen de eenmalige kosten die worden gemaakt ten behoeve van een bepaalde locatie.
- Ten behoeve van de vergelijking worden in de berekeningen alle leningen compleet afgelost in de periode tot en met 2051 onafhankelijk van het moment van investeren.
- De kosten zijn als volgt bepaald.
  - *Investeringskosten locatie Elkshove:* de bouwkosten zijn door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs geraamd op basis van de oppervlakte die worden genoemd in het haalbaarheids-onderzoek van DAAD architecten en de door de gemeente Bergen verstrekte berekening van het vloergebruik in gemeentehuis JL4 (**zie bijlage 9**).
  - *Upgrade locatie JL4 (scenario 1 tot en met 4):* de kosten zijn door onderhouds- en installatiespecialisten van bbn adviseurs geraamd op basis van de door de gemeente Bergen verstrekte onderhoudsplanning en een technische opname van het gebouw.

- *Vervangen installaties locatie Elkshove*: de installaties in locatie Elkshove dienen volgens de rekenregels na 20 jaar te worden vervangen. De kosten die hiermee gepaard zullen gaan, zijn door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs bepaald op basis van de gegevens die worden genoemd in het haalbaarheidsonderzoek van DAAD architecten en de door de gemeente Bergen verstrekte berekening van het vloergebruik in JL4.
- *Verwerving woningen van Kennemer Wonen*: de verwervingskosten zijn bepaald door de gemeente Bergen in afstemming met Kennemer Wonen.
- *Grondige upgrade locatie JL4 (scenario 0)*: de investeringskosten om locatie JL4 geschikt te maken voor een gebruikperiode van nog 40 jaar. De kosten zijn geraamd door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs op basis van een opname van het gebouw door bouwkundige en installatie-technische specialisten van bbn adviseurs.
- *Uitbreiding locatie JL4 (scenario 0)*: de uitgangspunten voor de uitbreiding van locatie JL4 zijn gebaseerd op het onderzoek van DHV Temid d.d. 28 juni 2006. De actuele bouwkosten zijn geraamd door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs.
- *Tijdelijke huisvesting voor locatie JL4 (scenario 0)*: gedurende de upgrade van locatie JL4 worden alle werknemers ondergebracht in tijdelijke huisvesting (omvang vergelijkbaar met locatie JL4) voor een periode van 2 jaar. De kosten voor de tijdelijke huisvesting zijn geraamd door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs. Hierbij is aangenomen dat de tijdelijke huisvesting wordt geplaatst op een beschikbaar terrein in de nabijheid van locatie JL4.
- *Vervangen installaties locatie JL4 (scenario 0)*: de installaties in locatie JL4 dienen volgens de rekenregels na 20 jaar te worden vervangen. De kosten die hiermee gepaard zullen gaan, zijn door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs bepaald op basis van de uitgangspunten voor de grondige upgrade van JL4.
- *Investeringskosten brandweer (scenario 0)*: volgens het raadsbesluit wordt er een nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd op locatie Elkshove. De bouwkosten voor de nieuwe brandweerkazerne zijn geraamd door de bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs op basis van het PvE opgesteld door DAAD architecten.
- *Vervangen installaties brandweerkazerne (scenario 0)*: de installaties van de brandweerkazerne dienen volgens de rekenregels te worden vervangen na 20 jaar. De kosten die hiermee gepaard zullen gaan, zijn door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs bepaald op basis van het PvE van DAAD architecten.
- *Uitbreiding locatie De Beeck (scenario 0)*: locatie De Beeck wordt (fictief) uitgebreid met een raadzaal en fractiekamers. De bouwkosten zijn geraamd door de bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs, mede op basis van een bouwkundige inspectie van locatie De Beeck.
- *Vervangen installaties locatie De Beeck (scenario 0)*: de installaties van de brandweerkazerne dienen volgens de rekenregels na 20 jaar te worden vervangen. De kosten die hiermee gepaard zullen gaan, zijn door de bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs bepaald op basis van een bouwkundige inspectie van locatie De Beeck en de uitgangspunten voor de gewenste uitbreiding.
- *Sloop en bouwrijp maken locatie Elkshove (scenario 0)*: de kosten zijn geraamd door bouwkostenspecialisten van bbn adviseurs op basis van een inspectie van locatie Elkshove.

#### **Taxatiewaarden**

- De taxatiewaarden dienen als uitgangspunt voor de opbrengsten.
  - *Locatie Plein*: de opbrengst is gelijk aan de boekwaarde op het moment van inbreng in project Mooi Bergen.

- *Locatie JL4*: de taxatiewaarde is, in opdracht van de gemeente Bergen, bepaald door het bureau Kuijs Reinder Kakes. De totale taxatiewaarde is een optelling van de waarde van locatie JL4 en het aangrenzende perceel H1025. De opbrengst wordt bepaald door de taxatiewaarde te verminderen met de restantlening op het moment van verkoop. De taxatiewaarde is hoger<sup>2</sup> in het geval van verkoop via een sale-and-leaseback constructie met een 10-jarig huurcontract dan met een 2-jarig huurcontract vanwege het feit dat een investeerder een langere huurgarantie koopt.
- *Locatie Elkshove (scenario 0)*: op locatie Elkshove wordt de nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd. Het resterende deel van het terrein wordt verkocht ten behoeve van woningbouw. De opbrengst-waarde is bepaald door de gemeente Bergen.

### Exploitatiekosten

- Onder de exploitatiekosten vallen posten als opstalverzekeringen, energiekosten, onderhoud, schoonmaak en beveiliging. De kapitaallasten maken in dit geval geen onderdeel uit van de exploitatiekosten (de kapitaallasten zijn apart berekend ten behoeve van een zuivere vergelijking). De genoemde bedragen zijn jaarlijks terugkerende posten.
  - *Locatie De Beeck*: ten tijde van dit onderzoek waren er geen gedetailleerde gegevens beschikbaar waaruit het onderscheid tussen het bestuurscentrum en de resterende activiteiten op te maken was. In overleg met de gemeente Bergen is afgesproken om aan te nemen dat de exploitatiekosten van deze locatie 10% van de exploitatiekosten van locatie JL4 bedragen.
  - *Locatie Plein*: ten tijde van dit onderzoek waren er geen gedetailleerde gegevens van locatie Plein beschikbaar. In overleg met de gemeente Bergen is afgesproken om aan te nemen dat de exploitatiekosten van deze locatie 10% van de exploitatiekosten van locatie JL4 bedragen.
  - *Locatie JL4*: de exploitatiekosten van de locatie JL4 zijn op basis van de actuele gegevens bepaald en verstrekt door de gemeente Bergen.
  - *Locatie JL4; huur & exploitatie*: de jaarlijkse kosten voor locatie JL4 bevatten (na de verkoop via sale-and-leaseback constructie) de posten voor huur en de nog resterende exploitatiekosten<sup>3</sup>.
  - *Locatie Elkshove*: de exploitatiekosten van de locatie Elkshove zijn bepaald door kostenspecialisten van bbn adviseurs op basis van de gegevens die worden genoemd in het haalbaarheidsonderzoek van DAAD architecten en de door de gemeente Bergen verstrekte berekening van het vloergebruik in JL4.
  - *Brandweer nieuw (scenario 0)*: de exploitatiekosten van de nog te realiseren brandweerkazerne op locatie Elkshove zijn bepaald door kostenspecialisten van bbn adviseurs op basis van gegevens die worden genoemd in het haalbaarheidsonderzoek van DAAD architecten.
  - *Locatie De Beeck nieuw (scenario 0)*: de exploitatiekosten van locatie De Beeck na voltooiing van de uitbreiding zijn bepaald door kostenspecialisten van bbn adviseurs aan de hand van een opname van het gebouw.
  - *Tijdelijk huisvesting (scenario 0)*: de exploitatiekosten van de tijdelijke huisvesting ten behoeve van de grondige upgrade van locatie JL4 zijn bepaald door specialisten van bbn adviseurs op basis van ervaring met vergelijkbare projecten.
  - *Locatie JL4 na upgrade (scenario 0)*: de exploitatiekosten van locatie JL4 na de grondige upgrade en uitbreiding zijn bepaald door kostenspecialisten van bbn adviseurs op basis van een opname van het gebouw en de gegevens die worden genoemd in het haalbaarheidsonderzoek van DAAD architecten.

<sup>2</sup> De taxatiewaarde bij standaard verkoop bedraagt € 3.903.000,-- en bij verkoop via een sale-and-leaseback constructie inclusief een 10-jarig huurcontract, bedraagt de taxatiewaarde € 4.518.000,--. In beide gevallen bedraagt de taxatiewaarde van perceel H1025 € 631.500,--.

<sup>3</sup> De huur voor locatie JL4 zal € 438.574,-- bedragen inclusief kosten voor verzekeringen, belastingen en onderhoud (taxatierapport Kuijs Reinder Kakes). De resterende exploitatiekosten bevatten energiekosten en vaste bedrijfskosten en bedragen € 192.400,--.

### Kapitaallasten

- De kapitaallasten zijn de kosten die worden gemaakt om een lening te financieren.
  - *Aflossing & rente locatie JL4*: deze gegevens zijn aangeleverd door gemeente Bergen.
  - *Restant lening*: bepaald door de resterende looptijd van de lening in jaren (zoals opgegeven door gemeente Bergen) te vermenigvuldigen met de jaarlijkse aflossing.

### 3.3. Toelichting rekenmodel

De posten die in de vorige paragraaf toegelicht zijn, zijn als input gebruikt voor het rekenmodel om te komen tot de ncw van de huisvestingskosten voor het huisvesten van het bestuur, de brandweerkazerne en de ambtelijke organisatie van gemeente Bergen van 2012 tot en met 2051. De berekening die hieraan ten grondslag heeft gelegen wordt in deze paragraaf toegelicht. Daarbij wordt het overzicht van scenario 1 (zie **bijlage 1**) als leidraad gebruikt.

In bijlage 1 zijn 8 kolommen te zien: *Jaar, N, Totaal investering, Totale kapitaallast, Totaal exploitatiekosten, Totaal opbrengsten, Cashflow en CW (1 januari 2011)*.

- *Jaar*: het jaar waarin de kosten worden gemaakt.
- *N*: nummer van het jaar ten opzichte van 2011.
- *Totaal investering*: het totaal aan eenmalige kosten die in een bepaald jaar worden gemaakt. Welke kosten dit zijn, is per geval toegelicht op het overzicht van het betreffende scenario.
- *Totale kapitaallast*: optelling van het totaal aan aflossing dat betaald wordt in het gegeven jaar over de verschillende lopende leningen en het totaal aan rente dat wordt betaald in het gegeven jaar over de verschillende lopende leningen.
- *Totaal exploitatiekosten*: het totaal aan exploitatiekosten dat in het gegeven jaar wordt betaald. Deze kosten zijn afhankelijk van de locaties die in het gegeven jaar in gebruik zijn.
- *Totaal opbrengsten*: het totaal aan opbrengsten uit verkochte vastgoedobjecten.
- *Cashflow*: de cashflow is een optelsom van alle kosten en opbrengsten die in het gegeven jaar worden gemaakt.
- *CW (1 januari 2011)*: dit is de waarde van de cashflow contant gemaakt (zie toelichting in paragraaf 3.4.) naar 1 januari 2011.

Als voorbeeld wordt het jaar 2022 in scenario 1 (zie **bijlage 1**) hier verder toegelicht:

- In 2022 worden er in scenario 1 en 2 investeringen gedaan, namelijk de investeringskosten voor de 2<sup>e</sup> fase van locatie Elkshove en de verwerving van een aantal woningen op locatie Elkshove. Deze investeringen worden verhoogd met een jaarlijkse inflatie van 2% om te komen tot het bedrag dat staat vermeld in de kolom *Totaal investering*.
- In de berekening is ervan uitgegaan dat het benodigde bedrag voor deze investering wordt geleend bij een bank. De looptijd van deze lening loopt van 2022 tot en met 2051; 30 jaar. De jaarlijkse aflossing over dit bedrag bedraagt de waarde van de investering gedeeld door 30. Dit bedrag wordt opgeteld bij de aflossing over de eerder geleende bedragen (onder andere de investeringskosten voor de 1<sup>e</sup> fase van locatie Elkshove en de investeringskosten voor locatie JL4). Hierbij wordt de rente die dient te worden betaald over het geleende bedrag opgeteld. De geleende bedragen worden vermindert met de reeds betaalde aflossing. Vervolgens wordt er 5% rekenrente genomen over de resterende bedragen. Het totale bedrag (aflossing + rente) is weergegeven in de kolom *totale kapitaallast*.
- De exploitatiekosten in 2022 bestaan uit de kosten voor locatie JL4 (nog steeds in gebruik) en de 1<sup>e</sup> fase van locatie Elkshove (reeds gerealiseerd en in gebruik).
- In 2022 zijn er geen opbrengsten uit vastgoed als resultaat van de realisatie van dit project.

- Het bedrag in de kolom *Cashflow* bestaat uit de bedragen in de kolommen *Totale kapitaallast* en *Totaal exploitatiekosten*.
- Het bedrag in de kolom *CW (1 januari 2011)* is het resultaat van de vermenigvuldiging van het bedrag in de kolom *Cashflow* met de Contante Waarde factor (CW-factor).

### 3.4. Resultaten

Met behulp van het in de vorige paragrafen toegelichte rekenmodel zijn de volgende ncw<sup>4</sup> van de kosten voor het huisvesten van het bestuur, de brandweerkazerne en de ambtelijke organisatie van de gemeente Bergen berekend. De kosten zijn onderverdeeld in het onderdeel kapitaallasten en het onderdeel exploitatielasten (onderhoud, energieverbruik en dergelijke). De ncw totaal bevat de kapitaallasten, de exploitatielasten en de opbrengsten (deze laatste zijn hier niet los vermeld, maar wel terug te vinden in **bijlage 1 tot en met 5**).

**Let op:** de totaalbedragen vertegenwoordigen de totale lasten voor de huisvestingen van de gemeente Bergen voor de komende 40 jaar. Dit zijn dus niet kosten die enkel worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw. In die zin is deze rekenmethodiek vergelijkbaar met Life Cycle Costing (LCC).

- **Scenario 1:** hergebruik bebouwing op locatie Elkshove gecombineerd met aanbouw. Gefaseerd. (zie **bijlage 1**)
 

ncw kapitaallasten (excl. opbrengsten)	- € 19.400.000,--
ncw exploitatiedeel	- € 16.000.000,--
<b>ncw totaal (incl. opbrengsten)</b>	<b>- € 32.200.000,--</b>
- **Scenario 2:** hergebruik bebouwing op locatie Elkshove gecombineerd met aanbouw (zie **bijlage 2**).
 

ncw kapitaallasten (excl. opbrengsten)	- € 20.500.000,--
ncw exploitatiedeel	- € 14.000.000,--
<b>ncw totaal (incl. opbrengsten)</b>	<b>- € 32.800.000,--</b>
- **Scenario 3:** nieuwbouw op locatie Elkshove. Gefaseerd (zie **bijlage 3**)
 

ncw kapitaallasten (excl. opbrengsten)	- € 20.200.000,--
ncw exploitatiedeel	- € 15.000.000,--
<b>ncw totaal (incl. opbrengsten)</b>	<b>- € 32.900.000,--</b>
- **Scenario 4:** nieuwbouw op locatie Elkshove (zie **bijlage 4**)
 

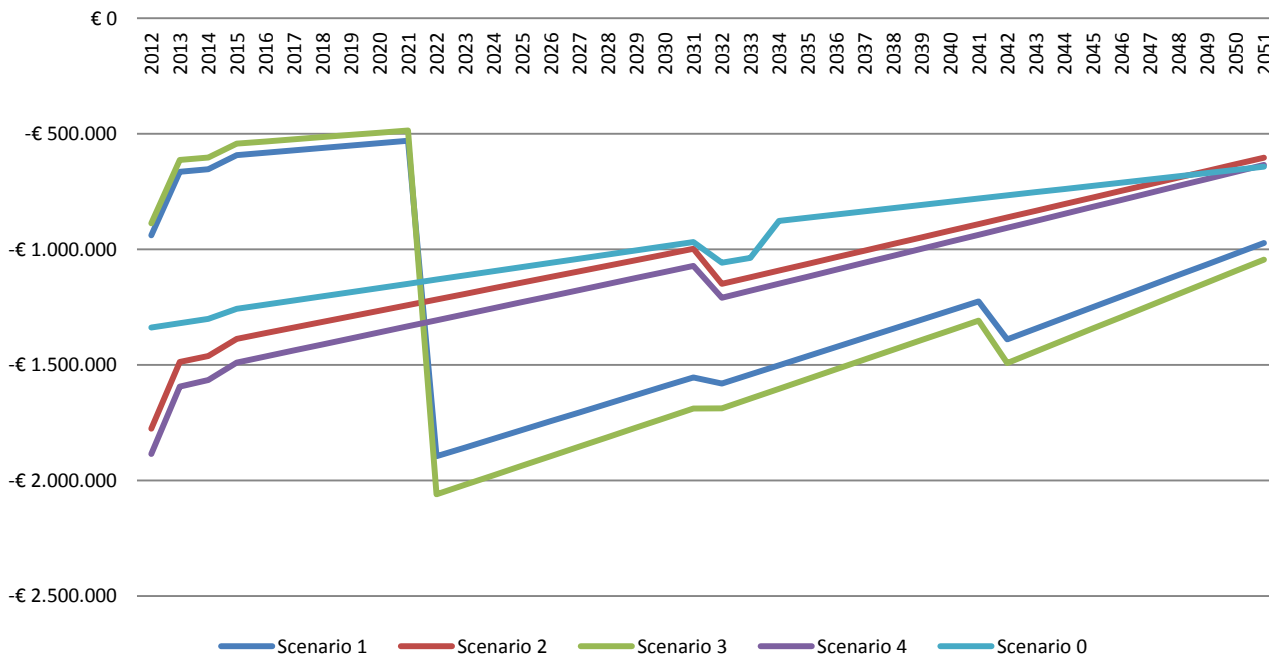
ncw kapitaallasten (excl. opbrengsten)	- € 21.900.000,--
ncw exploitatiedeel	- € 13.100.000,--
<b>ncw totaal (incl. opbrengsten)</b>	<b>- € 33.300.000,--</b>
- **Scenario 0:** voortzetting huidige situatie (zie **bijlage 5**)
 

ncw kapitaallasten (excl. opbrengsten)	- € 18.500.000,--
ncw exploitatiedeel	- € 14.100.000,--
<b>ncw totaal (incl. opbrengsten)</b>	<b>- € 31.800.000,--</b>

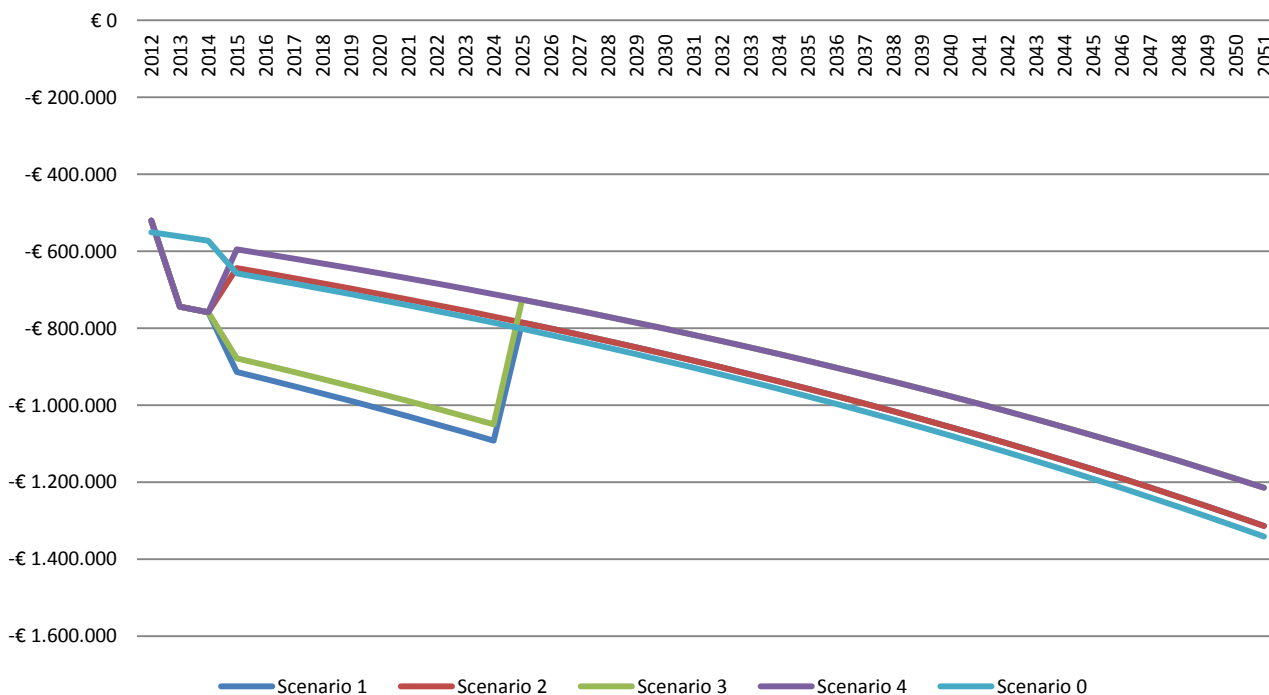
<sup>4</sup> De ncw is een theoretische benadering van de waarde van een toekomstige investering. De ncw is een bedrag op moment x dat op dat moment dezelfde waarde vertegenwoordigt als het bedrag y op een toekomstig moment. De waarde van een specifiek bedrag verandert namelijk gedurende de tijd als gevolg van de rente.

Een voorbeeld: als de rente 5% per jaar bedraagt, is een bedrag van € 100.000,-- dat in jaar 2012 uitgegeven wordt in jaar 2011 een bedrag van € 100.000,--/1,05 = € 95.240,-- waard. We noemen € 95.240,-- in 2011 (het bedrag op moment x) de ncw van € 100.000,-- in 2012 (het bedrag y op een toekomstig moment).

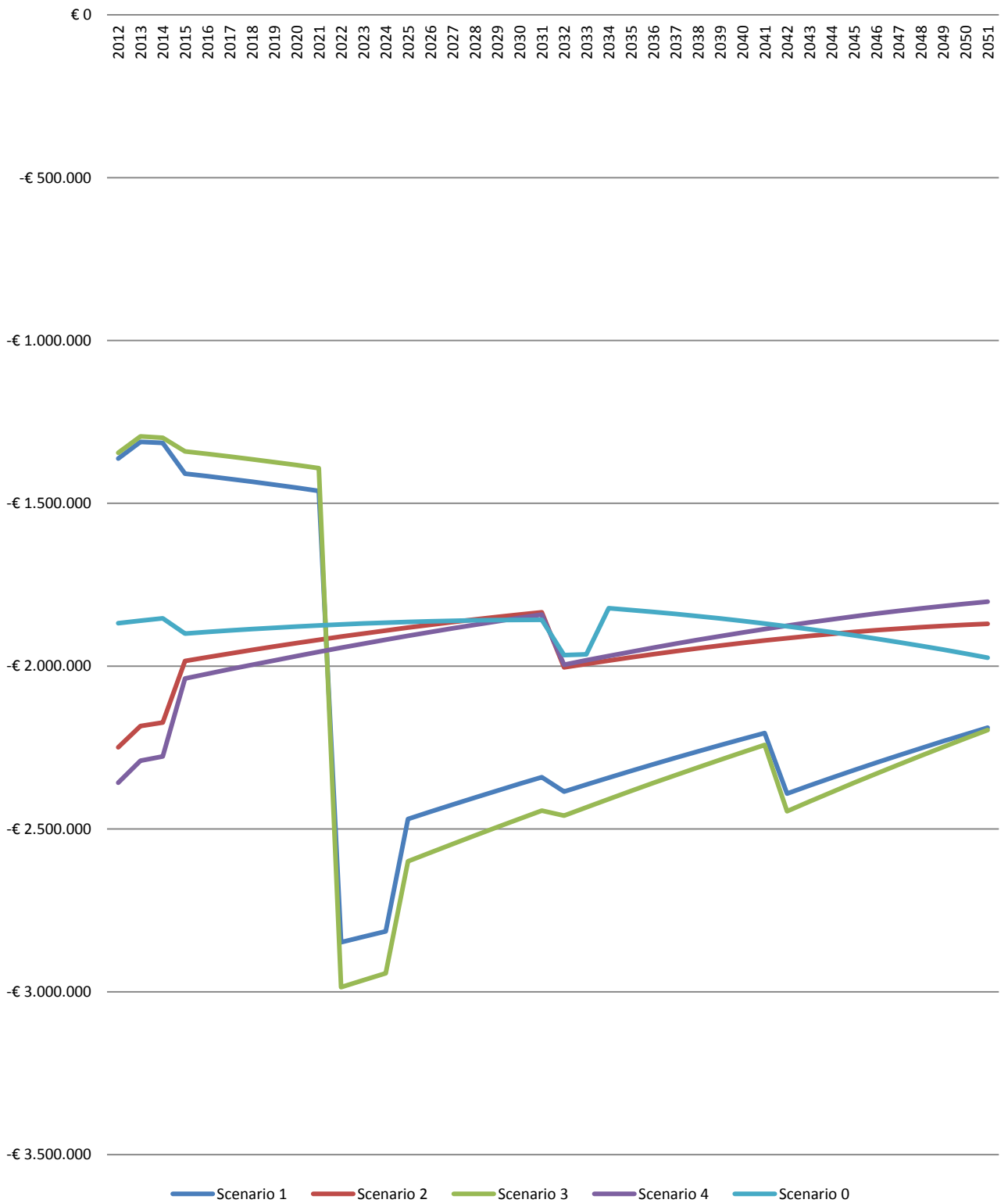
In figuur 3 is per scenario de cashflow van het investeringsdeel gevisualiseerd. In figuur 4 is per scenario de cashflow van het exploitatiedeel gevisualiseerd en in figuur 5 is de totale cashflow per scenario gevisualiseerd.



Figuur 3: cashflow investeringsdeel



Figuur 4: cashflow exploitatiedeel



Figuur 5: cashflow totaal

### 3.5. Deelconclusie

Vergelijking van de ncw en de figuren 3, 4 en 5 resulteert in de volgende constatering:

- de investeringskosten van de hergebruikscenario's zijn lager dan de gerelateerde (al dan niet gefaseerd) nieuwbouwsenario's. Dit is te verklaren vanuit het feit dat in de hergebruikscenario's minder nieuwe vierkante meters worden gerealiseerd;
- de ncw van de investeringskosten van de gefaseerde scenario's zijn lager dan de ncw van de gerelateerde (nieuwbouw dan wel hergebruik) niet-gefaseerde scenario's. Dit is te verklaren vanuit het financieringsvoordeel van fasen;
- de exploitatiekosten van de hergebruikscenario's zijn hoger dan de gerelateerde (al dan niet gefaseerd) nieuwbouwsenario's. Dit is te verklaren vanuit het feit dat de hergebruikscenario's uiteindelijk een grotere vloeroppervlakte beslaan vanwege de minder efficiënte indelingsmogelijkheden;
- de exploitatiekosten van de gefaseerde scenario's zijn hoger dan de exploitatiekosten van de gerelateerde (nieuwbouw dan wel hergebruik) niet-gefaseerde scenario's. Dit is te verklaren vanuit het feit dat de sale-and-leaseback constructie resulteert in relatief hoge exploitatiekosten.

Op basis van deze constatering zijn de volgende conclusies te trekken:

- in de looptijd van deze studie (40 jaar) compenseren de lagere exploitatielasten van de nieuwbouwsenario's de daarmee samenhangende hogere investeringskosten niet, al zijn de verschillen erg klein;
- de financieringsvoordelen als gevolg van een gefaseerd planverloop compenseren de hogere exploitatielasten niet, al zijn de verschillen erg klein;
- scenario 1 is binnen de looptijd van deze studie de goedkoopste variant.

Vergelijking van de ncw en figuur 3, 4 en 5 van de scenario's 1 tot en met 4 met scenario 0 resulteert in de volgende constatering en conclusies:

- de investeringskosten van scenario 0 zijn lager dan de investeringskosten van scenario 1 tot en met 4. Dit is te verklaren vanuit het feit dat er in scenario 0 alleen sprake is van renovatie en niet van nieuwbouw;
- de exploitatielasten van scenario 0 zijn lager dan de gefaseerde scenario's (1 en 3), maar hoger dan de exploitatielasten van de niet gefaseerde scenario's (2 en 4). Dit is te verklaren vanuit de hoge exploitatiekosten die de sale-and-leaseback constructie in de gefaseerde scenario's met zich mee brengt;
- de relatief lage investeringskosten van het scenario 0 compenseren de exploitatielasten. Scenario 0 is hierdoor uiteindelijk de goedkoopste optie al zijn de verschillen erg klein.



## 4. Kwalitatieve vergelijking

Naast de financiële aspecten zijn ook de kwalitatieve aspecten vergeleken. De kwalitatieve vergelijking wordt in dit hoofdstuk toegelicht en biedt inzicht in de mogelijkheden ten aanzien van de kwaliteit van de ontwikkeling zoals die wordt voorgesteld in de verschillende scenario's.

### 4.1. Toelichting

#### 4.1.1. Onderzoekopzet

De kwalitatieve aspecten zijn aan de hand van 3 categorieën uiteengezet. Dat zijn *duurzaamheid*, *ontwerp/inhoudelijk* en *procesmatig* (zie **bijlage 6**). Binnen deze categorieën worden verschillende aspecten onderscheiden die door huisvestingadviseurs van bbn adviseurs zijn beoordeeld op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare projecten.

#### Duurzaamheid

- *Materiaalgebruik*: kan er worden gekozen voor duurzame, slijtvaste, onderhoudsarme materialisering?
- *Energiegebruik*: zijn energiebesparende maatregelen te implementeren?
- *Herbestemming*: kan het gebouw eenvoudig worden omgevormd naar een nieuwe functie?
- *Hergebruik*: worden (delen van) bestaande gebouwen hergebruikt en voor welke periode is dat mogelijk zonder grondige renovatie?

#### Ontwerpinhoudelijk

- *Flexibiliteit*: kan het gebouw wijzigingen opvangen in de vastgoedvraag van de organisatie?
- *Indeling*: hoe efficiënt is het gebouw in te delen wat betreft vloeroppervlak?
- *Binnenklimaat*: wat is de kwaliteit van het binnenklimaat?
- *Logistiek*: hoe efficiënt is het gebouw in te delen wat betreft logistiek?
- *Planologisch*: hoe is de nieuwbouwsituatie in te passen in de bestaande omgeving?
- *Uitstraling*: wat is te bereiken op het gebied van uitstraling van het gebouw?
- *Parkeren*: is er voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in parkeergelegenheden?
- *Restwaarde*: biedt de ontwikkeling potentie voor een hoge restwaarde?

#### Procesmatig

- *Functioneren organisatie*: wordt de organisatie op korte termijn op 1 locatie gehuisvest?
- *Besluitvorming*: legt de ontwikkeling druk op het besluitvormingsproces binnen de gemeente Bergen?
- *Planologisch*: is een wijziging van het bestemmingsplan op korte termijn vereist?
- *Financiering*: biedt het scenario financieringsvoordelen door een spreiding van de investeringen?
- *Veiligheid*: belemmert de ontwikkeling de uitrukmogelijkheden van de brandweer?
- *Overlast*: hoeveel overlast veroorzaakt de ontwikkeling in de directe omgeving?
- *Uitvoeringsrisico*: wat zijn de uitvoeringsrisico's van het scenario?

#### 4.1.2. Uitgangspunten

Voor het gebruik van de kwalitatieve vergelijking in **bijlage 6** zijn de volgende zaken van belang:

- aspecten die ten behoeve van een zuivere financiële vergelijking in het financiële onderzoek niet zijn meegenomen, zijn hier wel afzonderlijk beoordeeld. De kwalitatieve vergelijking toont dan ook een eerste indruk van de manier waarop een bepaald scenario past binnen de ambities van de gemeente Bergen zoals millennium gemeente en meeste duurzame gemeente van Noord-Holland;
- de scenario's zijn per aspect ten opzichte van elkaar beoordeeld;

- de aspecten hebben geen wegingsfactor ten opzichte van elkaar en de resultaten zijn als zodanig dan ook niet op te tellen. Een beoordeling van 3x groen en 1x rood is niet per definitie beter dan een beoordeling van 3x rood en 1x groen. De beoordeling van aspecten ten opzichte van elkaar is afhankelijk van subjectieve criteria en zal dan ook per persoon verschillen;
- aspecten die rood zijn beoordeeld, zijn niet per definitie beperkend voor een scenario. Wel betekent het dat het betreffende aspect in een bepaald scenario een extra kostenpost met zich mee kan brengen om tot een oplossing te komen die van vergelijkbaar niveau is met een scenario waarin het bewuste aspect groen is beoordeeld;
- aspecten die grijs zijn beoordeeld, zijn niet vergelijkbaar met de andere scenario's.

## 4.2. Resultaten

Zie de tabel in **bijlage 6**.

## 4.3. Deelconclusie

Vergelijking van de scores per scenario in **bijlage 6** resulteert in de onderstaande constatering.

- In vergelijking tot de hergebruikscenario's (1, 3 en 0) scoren de nieuwbouwsenario's (3 en 4) goed op de duurzaamheidsaspecten behalve op het aspect hergebruik. Hier ligt een belangrijk (politiek) afwegingspunt met het oog op energiegebruik, herbestemmingspotentieel en de voorbeeldfunctie van de gemeente Bergen.
- In vergelijking tot de hergebruikscenario's (1, 3 en 0) scoren de nieuwbouwsenario's (3 en 4) relatief goed op de ontwerp- en inhoudelijke aspecten. Met name de flexibiliteit, de mogelijkheid van het gebouw om functiewijzigingen binnen de organisatie op te vangen, is hier van belang. Dit heeft namelijk een grote invloed op de toekomstige tevredenheid van de gebruikers. Dit is het beste te waarborgen in de nieuwbouwsenario's vanwege de volledige ontwerprijheid.
- Op de procesmatige aspecten scoren voornamelijk de niet-gefaseerde scenario's (2 en 4) goed. Belangrijke punten binnen deze aspecten zijn het functioneren van de organisatie en de veiligheid met betrekking tot het uitrukken van de brandweer. In de niet-gefaseerde scenario's wordt de organisatie namelijk op korte termijn op 1 locatie herenigd en bovendien hoeven de uitrukmogelijkheden van de brandweer niet te worden afgestemd met een 2<sup>e</sup> bouwfase.

**Let op:** bij de vergelijking van de scenario's 1 en 3 met de scenario's 2 en 4 is het belangrijk te beseffen dat de verschillen zijn gebaseerd op het gebouwdeel dat wordt hergebruikt in de scenario's 1 en 3. Het gebouwdeel dat wordt hergebruikt beslaat echter slechts circa 35% van het totale vloeroppervlak van de ontwikkeling.

Op basis van de constatering zijn de onderstaande conclusies te trekken.

- Op het eerste gezicht scoort het niet gefaseerde nieuwbouwsenario (4) het beste. In de hergebruikscenario's (1 en 2) gaat het echter om een beperkt deel hergebruik (circa 35% van de totale ontwikkeling). Wanneer deze afweging wordt meegenomen, scoort ook het niet-gefaseerde hergebruikscenario (2) relatief goed.
- De score van het gefaseerde nieuwbouwsenario (3) wordt negatief beïnvloed door een slechte score op het gebied van het functioneren van de organisatie, de veiligheid met betrekking tot het uitrukken van de brandweer en het 2x veroorzaken van overlast voor de omgeving. Uiteindelijk is het belang van deze aspecten een politieke afweging, maar naar mening van bbn adviseurs wegen deze aspecten zwaar.

- Het gefaseerde hergebruikscenario (1) en het voortzetten van de huidige situatie (0) scoren slecht op de kwalitatieve aspecten. Dit is vooral te verklaren vanuit de beperkte flexibiliteit, de herbestemmingsmogelijkheden en de energiebesparende maatregelen. Bovendien scoort het gefaseerde hergebruikscenario (1) slecht op de aspecten functioneren van de organisatie, veiligheid met betrekking tot het uitrukken van de brandweer en overlast voor de omgeving.

## 5. Conclusie

In de financiële vergelijking valt op dat de financiële verschillen tussen de scenario's relatief klein zijn. Hogere investeringskosten worden veelal gecompenseerd door lagere exploitatiekosten. Tussen de voortzetting van de huidige situatie (scenario 0), de laagste ncw, de volledige niet-gefaseerde nieuwbouw (scenario 4) en de hoogste ncw, zit een verschil van slechts 5%. Het verschil tussen scenario 1 (het oorspronkelijk scenario met de laagste ncw) en scenario 4 is zelfs minder dan 2%.

Vanwege het kleine verschil in ncw wegen de aspecten uit de kwalitatieve vergelijking relatief zwaar. Op basis van deze aspecten lijkt het onverstandig om te kiezen voor een gefaseerd scenario (scenario 1 en 3). Dit vanwege de nadelen op het procesmatige vlak: de gemeentelijke organisatie blijft nog geruime tijd verspreid over meerdere locaties met alle publieksfuncties niet in Bergen, maar in Alkmaar. Door het gefaseerde bouwen wordt er verspreid over een erg lange periode veel overlast veroorzaakt in de omgeving. Het afstemmen van bouwwerkzaamheden met de uitrukroute van de brandweer brengt veiligheidsrisico's met zich mee.

Op basis van de kwalitatieve vergelijking lijkt scenario 4 de beste keuze uit de niet-gefaseerde scenario's (scenario 2 en 4). Dit vanwege de hogere score op duurzaamheids- en ontwerpaspecten. Hoewel de sloop van het bestaande gebouw op locatie Elkshove in het geval van scenario 4 geen duurzame optie is, staat daar tegenover dat er veel mogelijk is op het gebied van herbestemming, flexibiliteit en (energiebesparing door) materiaalgebruik. Van deze mogelijkheden kan optimaal worden geprofiteerd in het geval van volledige nieuwbouw in verband met de ontwerpvrijheid die deze situatie biedt. Daar staat tegenover dat deze opties in scenario 2 in mindere mate ook mogelijk zijn, aangezien in dat scenario slechts 35% van de totale ontwikkeling zal bestaan uit hergebruik. Andersom geldt ook dat de negatieve invloed van het slopen van het bestaande gebouw in scenario 4 dus relatief gering is. Daarnaast biedt volledige nieuwbouw de mogelijkheid om efficiënt te ontwerpen waardoor in scenario 4 ongeveer 5% minder vloeroppervlak wordt gerealiseerd (en dus ook verwarmd, gekoeld, onderhouden et cetera) dan het geval is in scenario 2.

Naast de scenario's 1 tot en met 4 is ook scenario 0 meegenomen in deze studie. Dit scenario scoort het slechtst in de kwalitatieve vergelijking en wordt dan ook afgeraden. Dit wordt veroorzaakt door de slechte staat waarin locatie JL4 verkeerd. Door de voorgestelde grondige renovatie zal dit verbeteren, maar bijvoorbeeld het binnenklimaat zal nog steeds minder zijn dan nieuwbouwniveau (of een extra investering van € 1.300.000,- vereisen). Bovendien is het voortzetten van de verspreide huisvesting van de gemeente Bergen slecht voor het imago van de gemeente richting de inwoners van Bergen en richting externen (bijvoorbeeld goede arbeidskrachten). Hoewel dit scenario de laagste ncw heeft, zijn de financiële verschillen met de overige scenario's erg klein en wegen daardoor niet op tegen de nadelen.

Op basis van de resultaten van deze studie en de overwegingen zoals die nogmaals uiteengezet zijn, verdient de keuze voor scenario 4, volledige nieuwbouw niet gefaseerd, de voorkeur.

## **Bijlagen**

Bijlage 1 Financiële vergelijking scenario 1

Bijlage 2 Financiële vergelijking scenario 2

Bijlage 3 Financiële vergelijking scenario 3

Bijlage 4 Financiële vergelijking scenario 4

Bijlage 5 Financiële vergelijking scenario 0

Bijlage 6 Kwalitatieve vergelijking

Bijlage 7 Overzicht uitgangspunten algemene bouwkostenraming

Bijlage 8 Overzicht bouwkundige uitgangspunten scenario 0

Bijlage 9 Overzicht uitgangspunten oppervlakten bouwkostenraming

Bijlage 10 Overzicht resultaten bouwkostenraming

# Bijlage 1: Financiële vergelijking scenario 1

Hergebruik huidig gebouw Elkshove gecombineerd met aanbouw. Gefaseerd.

- Fase 1 De huidige locatie wordt verbouwd t.b.v. het bestuurscentrum en de brandweerkazerne  
Na voltooiën verlaat de raad locatie 'De Beek' en de brandweer locatie 'Plein'.  
JL 4 wordt verkocht middels een sale and lease back constructie, krijgt een intensieve upgrade en blijft nog ca. 10 jaar in gebruik.
- Fase 2 Locatie Elkshove wordt uitgebreid tot een volledig gemeentehuis.  
Na voltooiën uitbreiding verlaat de gemeente JL4.

Rekenregels	
<i>Deze rekenregels liggen ten grondslag aan de netto contante waarde berekening en zijn opgegeven door de gemeente Bergen.</i>	
Inflatie kosten	2,00%
Inflatie opbrengsten	0,00%
Rekenrente	5,00%
Termijn	40 jaar
Afschrijving installaties	20 jaar
Prijspeil	1-1-2011

Investeringskosten		
<i>On de investeringen vallen de eenmalige kosten die gemaakt worden t.b.v. een bepaalde locatie.</i>		
<i>T.b.v. de vergelijking worden in de berekening alle leningen compleet afgelost in 2051 onafhankelijk van het moment van investeren.</i>		
Omschr.	Looptijd	Lening
Investeringskosten Elk. fase 1	2012 - 2051	€ 5.401.000
Investeringskosten Elk. fase 2	2022 - 2051	€ 11.941.000
Upgrade JL 4	2012 - 2051	€ 2.000.000
Vervangen installaties Elk. fase 1	2032 - 2051	€ 425.000
Vervangen installaties Elk. fase 2	2042 - 2051	€ 735.000
Verwerving woningen t.b.v. fase 1	2012 - 2051	€ 750.000
Verwerving woningen t.b.v. fase 2	2022 - 2051	€ 1.335.000

Taxatiewaarden		
<i>De taxatiewaarden dienen als uitgangspunt voor de opbrengsten. De opbrengsten worden bepaald door de taxatiewaarde te verminderen met het restant lening op het moment van verkoop.</i>		
Omschr.	Moment	Opbrengst
Locatie Plein	2015	€ 19.542
Locatie JL 4	2015	€ 5.149.500
JL 4		€ 4.518.000
Perceel H1025		€ 631.500

Opbrengsten		
<i>Verhuuropbrengsten van niet door gemeente te gebruiken oppervlak tussen de eerste en tweede fase.</i>		
Omschr.	Huurprijs / m2	Totaal
Verhuur	€ 204	€ 138.720

Exploitatiekosten		
<i>Onder exploitatiekosten vallen posten als opstalverzekeringen, energiekosten, onderhoud schoonmaak en beveiliging.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
De Beek	2012 - 2014	€ 42.500
Plein	2012 - 2014	€ 42.500
JL 4	2012	€ 425.000
Huur & expl. JL 4	2013 - 2024	€ 630.000
Huur		€ 438.000
Restant expl.		€ 192.000
Elkshove fase 1	2015 - 2051	€ 214.200
Elkshove fase 2	2025 - 2051	€ 380.800

Kapitaallasten		
<i>De kapitaallasten worden gemaakt om een lening te financieren.</i>		
Omschr.	Looptijd	Jaarlijks
Aflossing JL 4	2012-2014	€ 127.000
Rente JL 4	Per 2012	€ 136.300
Restant lening	Per 2012	€ 2.794.000

Resultaat	
Netto contante waarde scenario 1	-€ 32.182.882

Jaar	N	Totaal investering
2011	0	
2012	1	-€ 8.314.020 a
2013	2	€ 0
2014	3	€ 0
2015	4	€ 0
2016	5	€ 0
2017	6	€ 0
2018	7	€ 0
2019	8	€ 0
2020	9	€ 0
2021	10	€ 0
2022	11	-€ 16.507.037 b
2023	12	€ 0
2024	13	€ 0
2025	14	€ 0
2026	15	€ 0
2027	16	€ 0
2028	17	€ 0
2029	18	€ 0
2030	19	€ 0
2031	20	€ 0
2032	21	-€ 644.158 c
2033	22	€ 0
2034	23	€ 0
2035	24	€ 0
2036	25	€ 0
2037	26	€ 0
2038	27	€ 0
2039	28	€ 0
2040	29	€ 0
2041	30	€ 0
2042	31	-€ 1.357.978 d
2043	32	€ 0
2044	33	€ 0
2045	34	€ 0
2046	35	€ 0
2047	36	€ 0
2048	37	€ 0
2049	38	€ 0
2050	39	€ 0
2051	40	€ 0

Totale kapitaallast	Totaal exploitatiekosten	Totaal opbrengsten	Cashflow	NCW (1-1-2011)
-€ 939.512	-€ 520.200	€ 0	-€ 1.459.712	-€ 1.390.201
-€ 664.559	-€ 743.886	€ 2.482.500	€ 1.074.055	€ 974.200
-€ 652.906	-€ 758.764	€ 0	-€ 1.411.670	-€ 1.219.454
-€ 592.374	-€ 913.789	€ 158.262	-€ 1.347.901	-€ 1.108.922
-€ 581.981	-€ 932.065	€ 138.720	-€ 1.375.326	-€ 1.077.604
-€ 571.589	-€ 950.706	€ 138.720	-€ 1.383.575	-€ 1.032.445
-€ 561.196	-€ 969.720	€ 138.720	-€ 1.392.197	-€ 989.408
-€ 550.804	-€ 989.115	€ 138.720	-€ 1.401.199	-€ 948.386
-€ 540.411	-€ 1.008.897	€ 138.720	-€ 1.410.588	-€ 909.278
-€ 530.019	-€ 1.029.075	€ 138.720	-€ 1.420.374	-€ 871.986
-€ 1.895.213	-€ 1.049.657	€ 138.720	-€ 2.806.149	-€ 1.640.697
-€ 1.857.308	-€ 1.070.650	€ 138.720	-€ 2.789.238	-€ 1.553.152
-€ 1.819.404	-€ 1.092.063	€ 138.720	-€ 2.772.747	-€ 1.470.447
-€ 1.781.500	-€ 785.090	€ 0	-€ 2.566.590	-€ 1.296.302
-€ 1.743.596	-€ 800.792	€ 0	-€ 2.544.387	-€ 1.223.894
-€ 1.705.691	-€ 816.807	€ 0	-€ 2.522.499	-€ 1.155.586
-€ 1.667.787	-€ 833.144	€ 0	-€ 2.500.931	-€ 1.091.148
-€ 1.629.883	-€ 849.807	€ 0	-€ 2.479.689	-€ 1.030.362
-€ 1.591.979	-€ 866.803	€ 0	-€ 2.458.781	-€ 973.023
-€ 1.554.074	-€ 884.139	€ 0	-€ 2.438.213	-€ 918.937
-€ 1.580.586	-€ 901.821	€ 0	-€ 2.482.407	-€ 891.041
-€ 1.541.071	-€ 919.858	€ 0	-€ 2.460.929	-€ 841.268
-€ 1.501.557	-€ 938.255	€ 0	-€ 2.439.812	-€ 794.333
-€ 1.462.042	-€ 957.020	€ 0	-€ 2.419.062	-€ 750.074
-€ 1.422.527	-€ 976.161	€ 0	-€ 2.398.688	-€ 708.339
-€ 1.383.013	-€ 995.684	€ 0	-€ 2.378.697	-€ 668.986
-€ 1.343.498	-€ 1.015.597	€ 0	-€ 2.359.096	-€ 631.880
-€ 1.303.983	-€ 1.035.909	€ 0	-€ 2.339.893	-€ 596.892
-€ 1.264.469	-€ 1.056.628	€ 0	-€ 2.321.096	-€ 563.902
-€ 1.224.954	-€ 1.077.760	€ 0	-€ 2.302.714	-€ 532.796
-€ 1.389.136	-€ 1.099.315	€ 0	-€ 2.488.451	-€ 548.354
-€ 1.342.832	-€ 1.121.302	€ 0	-€ 2.464.133	-€ 517.138
-€ 1.296.527	-€ 1.143.728	€ 0	-€ 2.440.255	-€ 487.740
-€ 1.250.223	-€ 1.166.602	€ 0	-€ 2.416.825	-€ 460.054
-€ 1.203.918	-€ 1.189.934	€ 0	-€ 2.393.852	-€ 433.982
-€ 1.157.613	-€ 1.213.733	€ 0	-€ 2.371.346	-€ 409.431
-€ 1.111.309	-€ 1.238.008	€ 0	-€ 2.349.317	-€ 386.311
-€ 1.065.004	-€ 1.262.768	€ 0	-€ 2.327.772	-€ 364.542
-€ 1.018.700	-€ 1.288.023	€ 0	-€ 2.306.723	-€ 344.043
-€ 972.395	-€ 1.313.784	€ 0	-€ 2.286.179	-€ 324.742
<b>NCW:</b>				<b>-€ 32.182.882</b>

a: investeringskosten Elkshove fase 1; upgrade JL4; verwerving woningen t.b.v. fase 1

b: investeringskosten Elkshove fase 2, verwerving woningen t.b.v. fase 2

c: vervangen installaties Elkshove fase 1

d: vervangen installaties Elkshove fase 2

## Bijlage 2: Financiële vergelijking scenario 2

Hergebruik huidig gebouw Elkshove gecombineerd met aanbouw.

Fase 1 De huidige locatie wordt verbouwd t.b.v. het bestuurscentrum, de brandweerkazerne en het ambtelijk apparaat.  
Na voltooiën verlaat de raad locatie 'De Beeck', de brandweer locatie 'Plein' en de ambtelijke organisatie 'JL 4'.

Rekenregels	
<i>Deze rekenregels liggen ten grondslag aan de netto contante waarde berekening en zijn opgegeven door de gemeente Bergen.</i>	
Inflatie kosten	2,00%
Inflatie opbrengsten	0,00%
Rekenrente	5,00%
Termijn	40 jaar
Afschrijving installaties	20 jaar
Prijnspeil	1-1-2011

Investeringskosten		
<i>Onder de investeringen vallen de eenmalige kosten die gemaakt worden t.b.v. een bepaalde locatie.</i>		
<i>T.b.v. de vergelijking worden in de berekening alle leningen compleet afgelost in 2051 onafhankelijk van het moment van investeren.</i>		
Omschr.	Looptijd	Lening
Investeringskosten Elk.	2012 - 2051	€ 16.701.000
Upgrade JL 4	2012 - 2051	€ 300.000
Vervangen installaties Elk.	2032 - 2051	€ 1.160.000
Verwerving woningen	2012 - 2051	€ 2.085.000

Taxatiewaarden		
<i>De taxatiewaarden dienen als uitgangspunt voor de opbrengsten. De opbrengsten worden bepaald door de taxatiewaarde te verminderen met het restant lening op het moment van verkoop.</i>		
Omschr.	Moment	Opbrengst
Locatie Plein	2015	€ 19.542
Locatie JL 4	2015	€ 4.534.500
JL 4		€ 3.903.000
Perceel H1025		€ 631.500

Exploitatiekosten		
<i>Onder exploitatiekosten vallen posten als opstalverzekeringen, energiekosten, onderhoud schoonmaak en beveiliging.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
De Beeck	2012 - 2014	€ 42.500
Plein	2012 - 2014	€ 42.500
JL 4	2012	€ 425.000
Huur & expl. JL 4	2013 - 2014	€ 630.000
Huur		€ 438.000
Restant expl.		€ 192.000
Elkshove	2015 - 2051	€ 595.000

Kapitaallasten		
<i>De kapitaallasten worden gemaakt om een lening te financieren.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
Afschrijving JL 4	2012-2014	€ 127.000
Rente JL 4 (2012)	Per 2012	€ 136.300
Restant schuld	Per 2012	€ 2.794.000

Resultaat	
Netto contante waarde scenario 2	-€ 32.836.937

Jaar	N	Totaal investering
2011	0	
2012	1	-€ 19.467.720 <sup>a</sup>
2013	2	€ 0
2014	3	€ 0
2015	4	€ 0
2016	5	€ 0
2017	6	€ 0
2018	7	€ 0
2019	8	€ 0
2020	9	€ 0
2021	10	€ 0
2022	11	€ 0
2023	12	€ 0
2024	13	€ 0
2025	14	€ 0
2026	15	€ 0
2027	16	€ 0
2028	17	€ 0
2029	18	€ 0
2030	19	€ 0
2031	20	€ 0
2032	21	-€ 1.758.173 <sup>b</sup>
2033	22	€ 0
2034	23	€ 0
2035	24	€ 0
2036	25	€ 0
2037	26	€ 0
2038	27	€ 0
2039	28	€ 0
2040	29	€ 0
2041	30	€ 0
2042	31	€ 0
2043	32	€ 0
2044	33	€ 0
2045	34	€ 0
2046	35	€ 0
2047	36	€ 0
2048	37	€ 0
2049	38	€ 0
2050	39	€ 0
2051	40	€ 0

Totale kapitaallast	Totaal exploitatiekosten	Totaal opbrengsten	Cashflow	NCW (1-1-2011)
-€ 1.776.039	-€ 520.200	€ 0	-€ 2.296.239	-€ 2.186.894
-€ 1.487.144	-€ 743.886	€ 1.867.500	-€ 363.530	-€ 329.733
-€ 1.461.550	-€ 758.764	€ 0	-€ 2.220.313	-€ 1.917.990
-€ 1.387.075	-€ 644.047	€ 19.542	-€ 2.011.580	-€ 1.654.932
-€ 1.362.740	-€ 656.928	€ 0	-€ 2.019.668	-€ 1.582.463
-€ 1.338.406	-€ 670.067	€ 0	-€ 2.008.472	-€ 1.498.753
-€ 1.314.071	-€ 683.468	€ 0	-€ 1.997.539	-€ 1.419.614
-€ 1.289.736	-€ 697.137	€ 0	-€ 1.986.874	-€ 1.344.794
-€ 1.265.402	-€ 711.080	€ 0	-€ 1.976.482	-€ 1.274.058
-€ 1.241.067	-€ 725.302	€ 0	-€ 1.966.369	-€ 1.207.180
-€ 1.216.733	-€ 739.808	€ 0	-€ 1.956.540	-€ 1.143.949
-€ 1.192.398	-€ 754.604	€ 0	-€ 1.947.002	-€ 1.084.163
-€ 1.168.063	-€ 769.696	€ 0	-€ 1.937.759	-€ 1.027.635
-€ 1.143.729	-€ 785.090	€ 0	-€ 1.928.818	-€ 974.184
-€ 1.119.394	-€ 800.792	€ 0	-€ 1.920.186	-€ 923.642
-€ 1.095.059	-€ 816.807	€ 0	-€ 1.911.867	-€ 875.848
-€ 1.070.725	-€ 833.144	€ 0	-€ 1.903.868	-€ 830.651
-€ 1.046.390	-€ 849.807	€ 0	-€ 1.896.196	-€ 787.909
-€ 1.022.055	-€ 866.803	€ 0	-€ 1.888.858	-€ 747.485
-€ 997.721	-€ 884.139	€ 0	-€ 1.881.859	-€ 709.253
-€ 1.149.203	-€ 901.821	€ 0	-€ 2.051.025	-€ 736.200
-€ 1.120.473	-€ 919.858	€ 0	-€ 2.040.331	-€ 697.487
-€ 1.091.743	-€ 938.255	€ 0	-€ 2.029.998	-€ 660.909
-€ 1.063.013	-€ 957.020	€ 0	-€ 2.020.033	-€ 626.347
-€ 1.034.283	-€ 976.161	€ 0	-€ 2.010.444	-€ 593.690
-€ 1.005.553	-€ 995.684	€ 0	-€ 2.001.237	-€ 562.829
-€ 976.823	-€ 1.015.597	€ 0	-€ 1.992.420	-€ 533.666
-€ 948.093	-€ 1.035.909	€ 0	-€ 1.984.002	-€ 506.106
-€ 919.363	-€ 1.056.628	€ 0	-€ 1.975.990	-€ 480.060
-€ 890.633	-€ 1.077.760	€ 0	-€ 1.968.393	-€ 455.442
-€ 861.902	-€ 1.099.315	€ 0	-€ 1.961.218	-€ 432.173
-€ 833.172	-€ 1.121.302	€ 0	-€ 1.954.474	-€ 410.178
-€ 804.442	-€ 1.143.728	€ 0	-€ 1.948.170	-€ 389.386
-€ 775.712	-€ 1.166.602	€ 0	-€ 1.942.314	-€ 369.729
-€ 746.982	-€ 1.189.934	€ 0	-€ 1.936.916	-€ 351.144
-€ 718.252	-€ 1.213.733	€ 0	-€ 1.931.985	-€ 333.572
-€ 689.522	-€ 1.238.008	€ 0	-€ 1.927.530	-€ 316.955
-€ 660.792	-€ 1.262.768	€ 0	-€ 1.923.560	-€ 301.240
-€ 632.062	-€ 1.288.023	€ 0	-€ 1.920.085	-€ 286.377
-€ 603.332	-€ 1.313.784	€ 0	-€ 1.917.115	-€ 272.318
<b>NCW:</b>				<b>-€ 32.836.937</b>

a: investeringskosten Elkshove, upgrade JL4, verwerving woningen  
b: vervangen installaties Elkshove

### Bijlage 3: Financiële vergelijking scenario 3

Nieuwbouw op locatie Elkshove. Gefaseerd.

- Fase 1 Het huidige gebouw Elkshove wordt gesloopt en vervangen door een deel nieuwbouw t.b.v. het bestuurscentrum en de brandweerkazerne Na voltooiën verlaat de raad locatie 'De Beeck' en de brandweer locatie 'Plein'.  
 JL 4 wordt verkocht middels een sale and lease back constructie, krijgt een intensieve upgrade en blijft nog ca. 10 jaar in gebruik.
- Fase 2 Locatie Elkshove wordt uitgebreid tot een volledig gemeentehuis. Na voltooiën uitbreiding verlaat de gemeente JL4.

Rekenregels	
<i>Deze rekenregels liggen ten grondslag aan de netto contante waarde berekening en zijn opgegeven door de gemeente Bergen.</i>	
Inflatie kosten	2,00%
Inflatie opbrengsten	0,00%
Rekenrente	5,00%
Termijn	40 jaar
Afschrijving installaties	20 jaar
Prijspeil	Juni 2011

Investeringskosten		
<i>Onder de investeringen vallen de eenmalige kosten die gemaakt worden t.b.v. een bepaalde locatie.</i>		
<i>T.b.v. de vergelijking worden in de berekening alle leningen compleet afgelost in 2051 onafhankelijk van het moment van investeren.</i>		
Omschr.	Looptijd	Lening
Investeringskosten Elk. fase 1	2012 - 2051	€ 4.717.000
Investeringskosten Elk. fase 2	2022 - 2051	€ 13.949.000
Upgrade JL 4	2012 - 2051	€ 2.000.000
Vervangen installaties Elk. fase 1	2032 - 2051	€ 265.000
Vervangen installaties Elk. fase 2	2042 - 2051	€ 815.000
Verwerving woningen t.b.v. fase 1	2012 - 2051	€ 750.000
Verwerving woningen t.b.v. fase 2	2022 - 2051	€ 1.335.000

Taxatiewaarden		
<i>De taxatiewaarden dienen als uitgangspunt voor de opbrengsten. De opbrengsten worden bepaald door de taxatiewaarde te verminderen met het restant lening op het moment van verkoop.</i>		
Omschr.	Moment	Opbrengst
Locatie Plein	2015	€ 19.542
Locatie JL 4	2015	€ 5.149.500
JL 4		€ 4.518.000
Perceel H1025		€ 631.500

Exploitatiekosten		
<i>Onder exploitatiekosten vallen posten als opstalverzekeringen, energiekosten, onderhoud schoonmaak en beveiliging.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
De Beeck	2012 - 2014	€ 42.500
Plein	2012 - 2014	€ 42.500
JL 4	2012	€ 425.000
Huur JL 4	2013 - 2024	€ 630.000
	Huur	€ 438.000
	Restant expl.	€ 192.000
Elkshove fase 1	2015 - 2051	€ 165.000
Elkshove fase 2	2025 - 2051	€ 385.000

Kapitaallasten		
<i>De kapitaallasten worden gemaakt om een lening te financieren.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
Afschrijving JL 4	2012-2014	€ 127.000
Rente JL 4 (2012)	Per 2012	€ 136.300
Restant schuld	Per 2012	€ 2.794.000

Resultaat	
Netto contante waarde scenario 3	-€ 32.930.428

Jaar	N	Totaal investering
2011	0	
2012	1	-€ 7.616.340 a
2013	2	€ 0
2014	3	€ 0
2015	4	€ 0
2016	5	€ 0
2017	6	€ 0
2018	7	€ 0
2019	8	€ 0
2020	9	€ 0
2021	10	€ 0
2022	11	-€ 19.003.733 b
2023	12	€ 0
2024	13	€ 0
2025	14	€ 0
2026	15	€ 0
2027	16	€ 0
2028	17	€ 0
2029	18	€ 0
2030	19	€ 0
2031	20	€ 0
2032	21	-€ 401.652 c
2033	22	€ 0
2034	23	€ 0
2035	24	€ 0
2036	25	€ 0
2037	26	€ 0
2038	27	€ 0
2039	28	€ 0
2040	29	€ 0
2041	30	€ 0
2042	31	-€ 1.505.785 d
2043	32	€ 0
2044	33	€ 0
2045	34	€ 0
2046	35	€ 0
2047	36	€ 0
2048	37	€ 0
2049	38	€ 0
2050	39	€ 0
2051	40	€ 0

Totale kapitaallast	Totaal exploitatiekosten	Totaal opbrengsten	Cashflow	NCW (1-1-2011)
-€ 887.186	-€ 520.200	€ 0	-€ 1.407.386	-€ 1.340.367
-€ 613.105	-€ 743.886	€ 2.482.500	€ 1.125.509	€ 1.020.870
-€ 602.325	-€ 758.764	€ 0	-€ 1.361.088	-€ 1.175.759
-€ 542.664	-€ 860.534	€ 19.542	-€ 1.383.656	-€ 1.138.337
-€ 533.144	-€ 877.744	€ 0	-€ 1.410.888	-€ 1.105.468
-€ 523.623	-€ 895.299	€ 0	-€ 1.418.922	-€ 1.058.822
-€ 514.103	-€ 913.205	€ 0	-€ 1.427.308	-€ 1.014.361
-€ 504.583	-€ 931.469	€ 0	-€ 1.436.052	-€ 971.976
-€ 495.062	-€ 950.099	€ 0	-€ 1.445.161	-€ 931.563
-€ 485.542	-€ 969.101	€ 0	-€ 1.454.642	-€ 893.024
-€ 2.059.666	-€ 988.483	€ 0	-€ 3.048.148	-€ 1.782.189
-€ 2.018.472	-€ 1.008.252	€ 0	-€ 3.026.725	-€ 1.685.393
-€ 1.977.279	-€ 1.028.417	€ 0	-€ 3.005.696	-€ 1.593.985
-€ 1.936.086	-€ 725.713	€ 0	-€ 2.661.799	-€ 1.344.389
-€ 1.894.892	-€ 740.228	€ 0	-€ 2.635.120	-€ 1.267.538
-€ 1.853.699	-€ 755.032	€ 0	-€ 2.608.731	-€ 1.195.090
-€ 1.812.506	-€ 770.133	€ 0	-€ 2.582.639	-€ 1.126.797
-€ 1.771.312	-€ 785.535	€ 0	-€ 2.556.848	-€ 1.062.423
-€ 1.730.119	-€ 801.246	€ 0	-€ 2.531.365	-€ 1.001.747
-€ 1.688.926	-€ 817.271	€ 0	-€ 2.506.197	-€ 944.559
-€ 1.687.898	-€ 833.616	€ 0	-€ 2.521.514	-€ 905.078
-€ 1.645.700	-€ 850.289	€ 0	-€ 2.495.989	-€ 853.254
-€ 1.603.503	-€ 867.295	€ 0	-€ 2.470.797	-€ 804.421
-€ 1.561.305	-€ 884.640	€ 0	-€ 2.445.946	-€ 758.409
-€ 1.519.108	-€ 902.333	€ 0	-€ 2.421.441	-€ 715.058
-€ 1.476.910	-€ 920.380	€ 0	-€ 2.397.290	-€ 674.216
-€ 1.434.713	-€ 938.788	€ 0	-€ 2.373.501	-€ 635.738
-€ 1.392.516	-€ 957.563	€ 0	-€ 2.350.079	-€ 599.490
-€ 1.350.318	-€ 976.715	€ 0	-€ 2.327.033	-€ 565.344
-€ 1.308.121	-€ 996.249	€ 0	-€ 2.304.370	-€ 533.179
-€ 1.491.791	-€ 1.016.174	€ 0	-€ 2.507.965	-€ 552.654
-€ 1.442.065	-€ 1.036.497	€ 0	-€ 2.478.562	-€ 520.166
-€ 1.392.338	-€ 1.057.227	€ 0	-€ 2.449.566	-€ 489.601
-€ 1.342.612	-€ 1.078.372	€ 0	-€ 2.420.984	-€ 460.846
-€ 1.292.886	-€ 1.099.939	€ 0	-€ 2.392.825	-€ 433.796
-€ 1.243.159	-€ 1.121.938	€ 0	-€ 2.365.097	-€ 408.352
-€ 1.193.433	-€ 1.144.377	€ 0	-€ 2.337.810	-€ 384.419
-€ 1.143.706	-€ 1.167.264	€ 0	-€ 2.310.971	-€ 361.910
-€ 1.093.980	-€ 1.190.610	€ 0	-€ 2.284.590	-€ 340.742
-€ 1.044.254	-€ 1.214.422	€ 0	-€ 2.258.676	-€ 320.835
<b>NCW:</b>			<b>-€ 32.930.428</b>	

- a: investeringskosten Elkshove fase 1, upgrade JL4, verwerving woningen t.b.v. fase 1  
 b: investeringskosten Elkshove fase 2, verwerving woningen t.b.v. fase 2  
 c: vervangen installaties Elkshove fase 1  
 d: vervangen installaties Elkshove fase 2



## Bijlage 4: Financiële vergelijking scenario 4

Nieuwbouw op locatie Elkshove.

Fase 1 Het huidige gebouw Elkshove wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.  
Na voltooiën verlaat de raad locatie 'De Beeck',  
de brandweer locatie 'Plein' en de ambtelijke organisatie 'JL 4'.

Rekenregels	
<i>Deze rekenregels liggen ten grondslag aan de netto contante waarde berekening en zijn opgegeven door de gemeente Bergen.</i>	
Inflatie kosten	2,00%
Inflatie opbrengsten	0,00%
Rekenrente	5,00%
Termijn	40 jaar
Afschrijving installaties	20 jaar
Prijspeil	1-1-2011

Investeringskosten		
<i>Onder de investeringen vallen de eenmalige kosten die gemaakt worden t.b.v. een bepaalde locatie.</i>		
<i>T.b.v. de vergelijking worden in de berekening alle leningen compleet afgelost in 2051 onafhankelijk van het moment van investeren.</i>		
Omschr.	Looptijd	Lening
Investeringskosten Elk.	2012 - 2051	€ 18.113.000
Upgrade JL 4	2012 - 2051	€ 300.000
Vervangen installaties Elk.	2032 - 2051	€ 1.080.000
Verwerving woningen	2012 - 2051	€ 2.085.000

Taxatiewaarden		
<i>De taxatiewaarden dienen als uitgangspunt voor de opbrengsten. De opbrengsten worden bepaald door de taxatiewaarde te verminderen met het restant lening op het moment van verkoop.</i>		
Omschr.	Moment	Opbrengst
Locatie Plein	2015	€ 19.542
Locatie JL 4	2015	€ 4.534.500
JL 4		€ 3.903.000
Perceel H1025		€ 631.500

Exploitatiekosten		
<i>Onder exploitatiekosten vallen posten als opstalverzekeringen, energiekosten, onderhoud schoonmaak en beveiliging.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
De Beeck	2012 - 2014	€ 42.500
Plein	2012 - 2014	€ 42.500
JL 4	2012	€ 425.000
Huur & expl. JL 4	2013 - 2014	€ 630.000
	Huur	€ 438.000
	Restant expl.	€ 192.000
Elkshove	2015 - 2051	€ 550.000

Kapitaallasten		
<i>De kapitaallasten worden gemaakt om een lening te financieren.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
Afschrijving JL 4	2012-2014	€ 127.000
Rente JL 4 (2012)	Per 2012	€ 136.300
Restant schuld	Per 2012	€ 2.794.000

Resultaat	
Netto contante waarde scenario 4	-€ 33.309.656

Jaar	N	Totaal investering
2011	0	
2012	1	-€ 20.907.960 <sup>a</sup>
2013	2	€ 0
2014	3	€ 0
2015	4	€ 0
2016	5	€ 0
2017	6	€ 0
2018	7	€ 0
2019	8	€ 0
2020	9	€ 0
2021	10	€ 0
2022	11	€ 0
2023	12	€ 0
2024	13	€ 0
2025	14	€ 0
2026	15	€ 0
2027	16	€ 0
2028	17	€ 0
2029	18	€ 0
2030	19	€ 0
2031	20	€ 0
2032	21	-€ 1.636.920 <sup>b</sup>
2033	22	€ 0
2034	23	€ 0
2035	24	€ 0
2036	25	€ 0
2037	26	€ 0
2038	27	€ 0
2039	28	€ 0
2040	29	€ 0
2041	30	€ 0
2042	31	€ 0
2043	32	€ 0
2044	33	€ 0
2045	34	€ 0
2046	35	€ 0
2047	36	€ 0
2048	37	€ 0
2049	38	€ 0
2050	39	€ 0
2051	40	€ 0

Totale kapitaallast	Totaal exploitatiekosten	Totaal opbrengsten	Cashflow	NCW (1-1-2011)
-€ 1.884.987	-€ 520.200	€ 0	-€ 2.405.187	-€ 2.290.654
-€ 1.593.662	-€ 743.886	€ 1.867.500	-€ 470.048	-€ 426.347
-€ 1.565.637	-€ 758.764	€ 0	-€ 2.324.401	-€ 2.007.905
-€ 1.489.692	-€ 595.338	€ 19.542	-€ 2.065.488	-€ 1.699.282
-€ 1.463.557	-€ 607.244	€ 0	-€ 2.070.802	-€ 1.622.527
-€ 1.437.422	-€ 619.389	€ 0	-€ 2.056.812	-€ 1.534.824
-€ 1.411.287	-€ 631.777	€ 0	-€ 2.043.064	-€ 1.451.968
-€ 1.385.152	-€ 644.413	€ 0	-€ 2.029.565	-€ 1.373.689
-€ 1.359.017	-€ 657.301	€ 0	-€ 2.016.318	-€ 1.299.737
-€ 1.332.882	-€ 670.447	€ 0	-€ 2.003.329	-€ 1.229.870
-€ 1.306.748	-€ 683.856	€ 0	-€ 1.990.603	-€ 1.163.865
-€ 1.280.613	-€ 697.533	€ 0	-€ 1.978.146	-€ 1.101.505
-€ 1.254.478	-€ 711.484	€ 0	-€ 1.965.961	-€ 1.042.591
-€ 1.228.343	-€ 725.713	€ 0	-€ 1.954.056	-€ 986.931
-€ 1.202.208	-€ 740.228	€ 0	-€ 1.942.435	-€ 934.345
-€ 1.176.073	-€ 755.032	€ 0	-€ 1.931.105	-€ 884.661
-€ 1.149.938	-€ 770.133	€ 0	-€ 1.920.071	-€ 837.720
-€ 1.123.803	-€ 785.535	€ 0	-€ 1.909.338	-€ 793.369
-€ 1.097.668	-€ 801.246	€ 0	-€ 1.898.914	-€ 751.465
-€ 1.071.533	-€ 817.271	€ 0	-€ 1.888.804	-€ 711.870
-€ 1.209.090	-€ 833.616	€ 0	-€ 2.042.706	-€ 733.214
-€ 1.178.863	-€ 850.289	€ 0	-€ 2.029.152	-€ 693.665
-€ 1.148.635	-€ 867.295	€ 0	-€ 2.015.930	-€ 656.329
-€ 1.118.408	-€ 884.640	€ 0	-€ 2.003.049	-€ 621.081
-€ 1.088.181	-€ 902.333	€ 0	-€ 1.990.514	-€ 587.804
-€ 1.057.954	-€ 920.380	€ 0	-€ 1.978.334	-€ 556.388
-€ 1.027.726	-€ 938.788	€ 0	-€ 1.966.514	-€ 526.727
-€ 997.499	-€ 957.563	€ 0	-€ 1.955.063	-€ 498.724
-€ 967.272	-€ 976.715	€ 0	-€ 1.943.987	-€ 472.284
-€ 937.045	-€ 996.249	€ 0	-€ 1.933.294	-€ 447.321
-€ 906.817	-€ 1.016.174	€ 0	-€ 1.922.991	-€ 423.749
-€ 876.590	-€ 1.036.497	€ 0	-€ 1.913.088	-€ 401.492
-€ 846.363	-€ 1.057.227	€ 0	-€ 1.903.590	-€ 380.475
-€ 816.136	-€ 1.078.372	€ 0	-€ 1.894.508	-€ 360.629
-€ 785.908	-€ 1.099.939	€ 0	-€ 1.885.848	-€ 341.886
-€ 755.681	-€ 1.121.938	€ 0	-€ 1.877.619	-€ 324.185
-€ 725.454	-€ 1.144.377	€ 0	-€ 1.869.831	-€ 307.467
-€ 695.227	-€ 1.167.264	€ 0	-€ 1.862.491	-€ 291.676
-€ 664.999	-€ 1.190.610	€ 0	-€ 1.855.609	-€ 276.760
-€ 634.772	-€ 1.214.422	€ 0	-€ 1.849.194	-€ 262.670
<b>NCW:</b>				<b>-€ 33.309.656</b>

a: investeringskosten Elkshove, upgrade JL4, verwerving woningen  
b: vervangen installaties Elkshove

## Bijlage 5: Financiële vergelijking scenario 0

Voortzetting huidige situatie

Fase 1

JL 4 wordt grondig gerenoveerd tot realistisch niveau en wordt gehandhaafd gedurende de gehele duur van dit scenario. Tijdens de renovatie van JL 4 worden alle werknemers ondergebracht in tijdelijke huisvesting. Er wordt een nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd op locatie Elkshove. Na voltooiing verlaat de brandweer locatie Plein. De vergaderlocatie van de gemeenteraad op locatie De Beek wordt gehandhaafd gedurende de gehele duur van dit scenario.

Rekenregels	
<i>Deze rekenregels liggen ten grondslag aan de netto contante waarde berekening en zijn opgegeven door de gemeente Bergen.</i>	
Inflatie kosten	2,00%
Inflatie opbrengsten	0,00%
Rekenrente	5,00%
Termijn	40 jaar
Afschrijving installaties	20 jaar
Prijspeil	1-1-2011

Investeringskosten		
<i>Onder de investeringen vallen de eenmalige kosten die gemaakt worden t.b.v. een bepaalde locatie.</i>		
<i>T.b.v. de vergelijking worden in de berekening alle leningen compleet afgelast in 2051 onafhankelijk van het moment van investeren.</i>		
Omschr.	Looptijd	Lening
Grondige upgrade JL4	2012 - 2051	€ 6.893.000
Uitbreiding JL4	2012 - 2051	€ 418.000
Tijdelijke huisvesting t.b.v. JL4	2012 - 2051	€ 1.905.000
Vervangen installaties JL4	2032 - 2051	€ 504.000
Investeringskosten brandweer	2012 - 2051	€ 1.290.000
Vervangen installaties brandw.	2032 - 2051	€ 76.000
Uitbreiding De Beek	2012 - 2051	€ 2.253.000
Vervangen installaties De Beek	2032 - 2051	€ 133.000
Sloop & bouwrijp Elkshove	2012 - 2051	€ 531.000

Opbrengstwaarden		
<i>De taxatiewaarden dienen als uitgangspunt voor de opbrengsten.</i>		
Omschr.	Moment	Opbrengst
Locatie Plein	2015	€ 19.542
Locatie Elkshove (woningen)	2012	€ 800.000

Exploitatiekosten		
<i>Onder exploitatiekosten vallen posten als opstalverzekeringen, energiekosten, onderhoud schoonmaak en beveiliging.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
De Beek	2012 - 2014	€ 42.500
Plein	2012 - 2014	€ 42.500
Brandweer nieuw	2015 - 2051	€ 42.000
De Beek nieuw	2015 - 2051	€ 122.500
Tijdelijke huisvesting	2012 - 2013	€ 454.750
JL 4 na upgrade	2014 - 2051	€ 448.000

Kapitaallasten		
<i>De kapitaallasten worden gemaakt om een lening te financieren.</i>		
Omschr.	In gebruik	Jaarlijks
Afschrijving JL 4	2012-2032	€ 127.000
Rente JL 4 (2012)	Per 2012	€ 136.300

Resultaat	
Netto contante waarde scenario 0	
-€ 31.821.244	

Jaar	N	Totaal investering
2011	0	
2012	1	-€ 8.888.280 <sup>a</sup>
2013	2	€ 0
2014	3	€ 0
2015	4	€ 0
2016	5	€ 0
2017	6	€ 0
2018	7	€ 0
2019	8	€ 0
2020	9	€ 0
2021	10	€ 0
2022	11	€ 0
2023	12	€ 0
2024	13	€ 0
2025	14	€ 0
2026	15	€ 0
2027	16	€ 0
2028	17	€ 0
2029	18	€ 0
2030	19	€ 0
2031	20	€ 0
2032	21	-€ 1.080.670 <sup>b</sup>
2033	22	€ 0
2034	23	€ 0
2035	24	€ 0
2036	25	€ 0
2037	26	€ 0
2038	27	€ 0
2039	28	€ 0
2040	29	€ 0
2041	30	€ 0
2042	31	€ 0
2043	32	€ 0
2044	33	€ 0
2045	34	€ 0
2046	35	€ 0
2047	36	€ 0
2048	37	€ 0
2049	38	€ 0
2050	39	€ 0
2051	40	€ 0

Totale kapitaallast	Totaal exploitatiekosten	Totaal opbrengsten	Cashflow	NCW (1-1-2011)
-€ 1.338.198	-€ 550.545	€ 0	-€ 1.888.743	-€ 1.798.803
-€ 1.319.483	-€ 561.556	€ 800.000	-€ 1.081.039	-€ 980.534
-€ 1.300.769	-€ 572.787	€ 0	-€ 1.873.556	-€ 1.618.448
-€ 1.257.289	-€ 662.990	€ 19.542	-€ 1.900.737	-€ 1.563.741
-€ 1.239.209	-€ 676.249	€ 0	-€ 1.915.459	-€ 1.500.812
-€ 1.221.129	-€ 689.774	€ 0	-€ 1.910.904	-€ 1.425.946
-€ 1.203.050	-€ 703.570	€ 0	-€ 1.906.620	-€ 1.354.999
-€ 1.184.970	-€ 717.641	€ 0	-€ 1.902.611	-€ 1.287.762
-€ 1.166.890	-€ 731.994	€ 0	-€ 1.898.884	-€ 1.224.038
-€ 1.148.810	-€ 746.634	€ 0	-€ 1.895.444	-€ 1.163.638
-€ 1.130.731	-€ 761.567	€ 0	-€ 1.892.297	-€ 1.106.387
-€ 1.112.651	-€ 776.798	€ 0	-€ 1.889.449	-€ 1.052.116
-€ 1.094.571	-€ 792.334	€ 0	-€ 1.886.905	-€ 1.000.666
-€ 1.076.491	-€ 808.181	€ 0	-€ 1.884.672	-€ 951.887
-€ 1.058.412	-€ 824.344	€ 0	-€ 1.882.756	-€ 905.638
-€ 1.040.332	-€ 840.831	€ 0	-€ 1.881.163	-€ 861.782
-€ 1.022.252	-€ 857.648	€ 0	-€ 1.879.900	-€ 820.194
-€ 1.004.172	-€ 874.801	€ 0	-€ 1.878.973	-€ 780.752
-€ 986.093	-€ 892.297	€ 0	-€ 1.878.389	-€ 743.342
-€ 968.013	-€ 910.143	€ 0	-€ 1.878.156	-€ 707.857
-€ 1.058.000	-€ 928.346	€ 0	-€ 1.986.346	-€ 712.984
-€ 1.037.219	-€ 946.913	€ 0	-€ 1.984.131	-€ 678.275
-€ 876.737	-€ 965.851	€ 0	-€ 1.842.588	-€ 599.894
-€ 862.941	-€ 985.168	€ 0	-€ 1.848.109	-€ 573.039
-€ 849.144	-€ 1.004.871	€ 0	-€ 1.854.015	-€ 547.496
-€ 835.348	-€ 1.024.969	€ 0	-€ 1.860.316	-€ 523.197
-€ 821.551	-€ 1.045.468	€ 0	-€ 1.867.019	-€ 500.078
-€ 807.755	-€ 1.066.377	€ 0	-€ 1.874.132	-€ 478.079
-€ 793.959	-€ 1.087.705	€ 0	-€ 1.881.663	-€ 457.143
-€ 780.162	-€ 1.109.459	€ 0	-€ 1.889.621	-€ 437.216
-€ 766.366	-€ 1.131.648	€ 0	-€ 1.898.014	-€ 418.245
-€ 752.569	-€ 1.154.281	€ 0	-€ 1.906.850	-€ 400.183
-€ 738.773	-€ 1.177.367	€ 0	-€ 1.916.140	-€ 382.984
-€ 724.976	-€ 1.200.914	€ 0	-€ 1.925.890	-€ 366.602
-€ 711.180	-€ 1.224.932	€ 0	-€ 1.936.112	-€ 350.998
-€ 697.384	-€ 1.249.431	€ 0	-€ 1.946.815	-€ 336.132
-€ 683.587	-€ 1.274.420	€ 0	-€ 1.958.007	-€ 321.966
-€ 669.791	-€ 1.299.908	€ 0	-€ 1.969.699	-€ 308.465
-€ 655.994	-€ 1.325.906	€ 0	-€ 1.981.900	-€ 295.596
-€ 642.198	-€ 1.352.424	€ 0	-€ 1.994.622	-€ 283.327
<b>NCW:</b>				<b>-€ 31.821.244</b>

a: grondige upgrade JL4, uitbreiding JL4, tijdelijke huisvesting t.b.v. JL4, investeringskosten brandweer, uitbreiden de Beek, sloop & bouwrijpmaken Elkshove  
 b: vervangen installaties brandweer, JL 4 en De Beek

## Bijlage 6: Kwalitatieve vergelijking

	Scenario 1 <i>Hergebruik + nieuwbouw (gefaseerd)</i>	Scenario 2 <i>Hergebruik + nieuwbouw</i>	Scenario 3 <i>Volledig nieuwbouw (gefaseerd)</i>	Scenario 4 <i>Volledig nieuwbouw</i>	Scenario 0 <i>Voortzetting huidige situatie</i>
<b>Duurzaamheid</b>					
Materiaalgebruik	Deels bepaald door bestaande situatie	Deels bepaald door bestaande situatie	Duurzame keuzemogelijkheden	Duurzame keuzemogelijkheden	Bepaald door bestaande situatie
Energiegebruik	Energiebesparende maatregelen mogelijk niet optimaal te implementeren	Energiebesparende maatregelen mogelijk niet optimaal te implementeren	Energiebesparende maatregelen optimaal in te passen	Energiebesparende maatregelen optimaal in te passen	Niveau onder nieuwbouwniveau
Flexibiliteit / herbestemming	Mogelijkheden voor functiewijzigingen mogelijk niet optimaal	Mogelijkheden voor functiewijzigingen mogelijk niet optimaal	Optimaal af te stemmen op mogelijke functiewijzigingen in de toekomst	Optimaal af te stemmen op mogelijke functiewijzigingen in de toekomst	Mogelijkheden voor functiewijzigingen mogelijk niet optimaal
Hergebruik	Over ca. 20 jaar grondige renovatie vereist van het hergebruikte bouwdeel Hergebruik bestaande constructie	Over ca. 20 jaar grondige renovatie vereist van het hergebruikte bouwdeel Hergebruik bestaande constructie	Grondige renovatie vereist over ca. 40 jaar Sloop bestaand gebouw	Grondige renovatie vereist over ca. 40 jaar Sloop bestaand gebouw	Over ca. 20 jaar grondige renovatie vereist van het hergebruikte bouwdeel Renovatie bestaand gebouw
<b>Ontwerp / inhoudelijk</b>					
Flexibiliteit	Aanpassingsmogelijkheden n.a.v. wijzigingen in het werkproces / functie beperkt door bestaande constructie	Aanpassingsmogelijkheden n.a.v. wijzigingen in het werkproces / functie beperkt door bestaande constructie	Optimale ontwerp mogelijkheden om indelingsvrijheid te waarborgen	Optimale ontwerp mogelijkheden om indelingsvrijheid te waarborgen	Aanpassingsmogelijkheden n.a.v. wijzigingen in het werkproces / functie beperkt door bestaande constructie
Indeling	FNO/BVO verhouding niet optimaal vanwege bestaande situatie; mogelijk beperkingen door fasering	FNO/BVO verhouding niet optimaal vanwege bestaande situatie	Optimale FNO/BVO verhouding mogelijk; mogelijk beperkingen door fasering	Optimale FNO/BVO verhouding mogelijk	FNO/BVO verhouding niet optimaal vanwege bestaande situatie
Binnenklimaat	Deels nieuwbouwniveau, deels beperkt door bestaande situatie	Deels nieuwbouwniveau, deels beperkt door bestaande situatie	Nieuwbouwniveau	Nieuwbouwniveau	Beperkt door bestaande situatie, bij huidig investeringsniveau net voldoende
Logistiek	Mogelijkheden routing beperkt door bestaande situatie; mogelijk beperkingen door fasering	Mogelijkheden routing beperkt door bestaande situatie	Volledige ontwerp vrijheid; mogelijk beperkingen door fasering	Volledige ontwerp vrijheid	Mogelijkheden routing beperkt door bestaande situatie
Planologisch	Inpassing in omgeving bepaald door bestaande situatie	Inpassing in omgeving bepaald door bestaande situatie	Optimale ontwerp mogelijkheden om een goed inpassing in de omgeving te waarborgen	Optimale ontwerp mogelijkheden om een goed inpassing in de omgeving te waarborgen	Bepaald door bestaande situatie; onderdeel van kantoren omgeving
Uitstraling	Afhankelijk van bestaande situatie	Afhankelijk van bestaande situatie	Volledige ontwerp vrijheid	Volledige ontwerp vrijheid	Afhankelijk van bestaande situatie
Parkeren	Op kavel, dit vraagt om extra ruimte	Op kavel, dit vraagt om extra ruimte	Mogelijkheden voor een parkeerkelder	Mogelijkheden voor een parkeerkelder	Zoals huidig, ruimte is beperkt
Restwaarde	Beperkt door deels hergebruik van het bestaande gebouw.	Beperkt door deels hergebruik van het bestaande gebouw.	Door ontwerp mogelijkheden en geheel nieuwbouw relatief hoog	Door ontwerp mogelijkheden en geheel nieuwbouw relatief hoog	Hergebruik van een verouderd gebouw. Mogelijkheden op het gebied van installaties nu al beperkt.
<b>Procesmatig</b>					
Functioneren organisatie	Gemeentelijke organisatie nog geruime tijd verspreid over meerdere locaties	Gemeentelijke organisatie op korte termijn herenigd op één locatie	Gemeentelijke organisatie nog geruime tijd verspreid over meerdere locaties	Gemeentelijke organisatie op korte termijn herenigd op één locatie	Gemeentelijk organisatie blijft verspreid over meerdere locaties
Besluitvorming	Fasering vermindert druk op de besluitvorming	Regulier proces besluitvorming	Fasering vermindert druk op de besluitvorming	Regulier proces besluitvorming	Vereiste besluitvorming is gering
Planologisch	Bestemmingsplanwijziging is niet direct vereist	Bestemmingsplanwijziging direct vereist	Bestemmingsplanwijziging direct vereist	Bestemmingsplanwijziging direct vereist	Bestemmingsplanwijziging is niet vereist (Elkshove)
Financiering	Mogelijke voordelen door gespreide financiering	Reguliere planning financiering	Mogelijke voordelen door gespreide financiering	Reguliere planning financiering	Investerings in verhouding gering
Veiligheid	Gedurende realisatie fase 2 moet de bouwlogistiek afgestemd worden met de brandweer	Geen faseringsrisico's	Gedurende realisatie fase 2 moet de bouwlogistiek afgestemd worden met de brandweer	Geen faseringsrisico's	
Overlast	Overlast / veiligheidsrisico's voor gebruikers Elkshove door uitvoering fase 2 Door fasering twee maal bouwoverlast in de buurt	Geen faseringsrisico's Geen extra bouwoverlast	Overlast / veiligheidsrisico's voor gebruikers Elkshove door uitvoering fase 2 Door fasering twee maal bouwoverlast in de buurt	Geen faseringsrisico's Geen extra bouwoverlast	
Uitvoeringsrisico's	Mogelijk verborgen bouwkundige gebreken in bestaande situatie	Mogelijk verborgen bouwkundige gebreken in bestaande situatie	De normale risico's die gepaard gaan met nieuwbouw	De normale risico's die gepaard gaan met nieuwbouw	Mogelijk verborgen bouwkundige gebreken in bestaande situatie

### Legenda

- Beter dan geel en rood
- Beter dan rood, slechter dan groen
- Slechter dan groen en geel
- Niet vergelijkbaar

## Bijlage 7: Overzicht uitgangspunten algemeen bouwkostenraming

### GEHANTEERDE GEGEVENS

#### DAAD Architecten:

Haalbaarheidsonderzoek, Gemeentehuis Bergen, Elkshove 2.0

d.d. 22 december 2010

#### Gemeente Bergen:

Berekening vloergebruik gemeentehuis JL4

d.d. 6 juli 2011

#### bbn adviseurs:

Ruimtegebruik per scenario

d.d. 8 juli 2011

### UITGANGSPUNTEN

Alle bedragen exclusief BTW

Prijspeil begroting is januari 2011

Exclusief eventuele sanering

Er zijn in alle scenario's geen kosten gerekend voor eventueel ondergronds parkeren

### HERGEBRUIK SCENARIO'S

- Er is uitgegaan van 20% sloop van Elkshove.
- Er is uitgegaan van ca. 15% indelingsverlies voor de functies die in het bestaande gebouw worden ingepast.
- Voor de uitbreiding is gerekend met een verhouding geveloppervlak / vloeroppervlak van 0,75.
- Er is uitgegaan van ca. 2.000m<sup>2</sup> bestaande gevel.
- Er is uitgegaan van ingrijpende renovatie, aanpassing en vervanging van de bestaande gevel van Elkshove.
- In het 0 scenario is uitgegaan van vervanging van kozijnen en beglazing; de gevel wordt verder niet gewijzigd.
- Wanneer er sprake is van hergebruik is in alle gevallen uitgegaan van volledig nieuwe dakbedekking.
- Er zijn reserveringen gemaakt voor beperkte aanpassingen aan het bouwkundig skelet.
- Wanneer er sprake is van hergebruik is in alle gevallen uitgegaan van volledig nieuwe installaties.
- Bij scenario 1 is er vanuitgegaan dat in de 1e fase alle voor het bestaande gebouw benodigde werkzaamheden worden uitgevoerd, met uitzondering van de afbouw van de functies welke in de 2e worden gerealiseerd. Dit betekent dat na de 1e fase ca. 800 m<sup>2</sup> in het bestaande gebouw niet in gebruik is.
- Voor de vaste inrichting zijn aannames gedaan uitgaande van een gebruikelijke demarcatie.
- Op het gebied van architectuur, materiaalgebruik en installaties is uitgegaan van een voor gemeentehuizen gemiddeld niveau.

### NIEUWBOUW SCENARIO'S

- Er is gerekend met een verhouding geveloppervlak / vloeroppervlak van 0,70.
- Voor de vaste inrichting zijn aannames gedaan uitgaande van een gebruikelijke demarcatie.
- Op het gebied van architectuur, materiaalgebruik en installaties is uitgegaan van een voor gemeentehuizen gemiddeld niveau.

## Bijlage 8: Overzicht bouwkundige uitgangspunten 0 scenario

### GEHANTEERDE GEGEVENS

#### BBN Adviseurs

Inspectie gebouw JL 4 & De Beeck

d.d. 13 oktober 2011

#### Gemeente Bergen:

Onderwerpen uit ondernemingsraad

mail d.d. 13 oktober 2011

### UITGANGSPUNTEN JL4

#### Uitbreiding

- Uitbreiding begane grond t.b.v. publieksbalie en representatieve entree

#### Upgrade

- Totale kaalslag interieur
- Nieuwe inrichting (door architect)
  - Inrichting
    - Indeling volgens het nieuwe werken
    - Indeling werkkamers en vergaderruimten
    - Duurzaamheidsmaatregelen (lichtplan met aanwezigheidsdetectie e.d.)
  - Wegnemen geluidsoverlast gebouwgebruik
- Deels vervangen installaties
  - Nieuwe installaties (topkoeling), deels hergebruik kanalisering
  - Hergebruik radiatoren en leidingwerk
  - Wegnemen stankoverlast toiletten
- Volledig nieuw (draadloos) ICT netwerk
- Gevel blijft behouden (reinigen, maar geen hogere isolatie)
- Vervangen kozijnen en glas
  - HR++ beglazing
- Nieuwe dakbedekking

#### Exclusief

- Warmte-Koude-Opslag (duurzaamheidsmaatregel; wel opgenomen in de overige scenario's)

## Bijlage 9: Overzicht uitgangspunten oppervlakten bouwkostenraming

7350 Gemeentehuis te Bergen

Bergen

20-okt-11



### RUIMTEGEBRUIK PER SCENARIO

Bestaande oppervlakten	
Bestaande locatie Elskhove	3.130 m <sup>2</sup> bvo
aanname gedeeltelijke sloop	-20% -630 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal</b>	<b>2.500 m<sup>2</sup>bvo</b>

Benodigd oppervlakte		Hergebruik en nieuwbouw	
Bestuurlijk toeslag ivm inpassing	15%	1.270 m <sup>2</sup> bvo 190 m <sup>2</sup> bvo	1.460 m <sup>2</sup> bvo
Brandweer toeslag ivm inpassing	15%	560 m <sup>2</sup> bvo 80 m <sup>2</sup> bvo	640 m <sup>2</sup> bvo
Dienstverlening toeslag ivm inpassing	5%	5.600 m <sup>2</sup> bvo 280 m <sup>2</sup> bvo	5.880 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal</b>			<b>7.980 m<sup>2</sup>bvo</b>

Volledige nieuwbouw	
	1.270 m <sup>2</sup> bvo
	1.270 m <sup>2</sup> bvo
	560 m <sup>2</sup> bvo
	560 m <sup>2</sup> bvo
	5.600 m <sup>2</sup> bvo
	5.600 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal</b>	<b>7.430 m<sup>2</sup>bvo</b>

Nul scenario	
	1.560 m <sup>2</sup> bvo
	560 m <sup>2</sup> bvo
	5.550 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal</b>	<b>7.670 m<sup>2</sup>bvo</b>

Scenario's	Hergebruik en nieuwbouw	
	Scenario 1	Scenario 2
	2 fases	1 fase
<b>FASE 1</b>		
<b>Benodigd</b>		
Bestuurlijk	1.460 m <sup>2</sup> bvo	1.460 m <sup>2</sup> bvo
Brandweer	640 m <sup>2</sup> bvo	640 m <sup>2</sup> bvo
Dienstverlening	0 m <sup>2</sup> bvo	5.880 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal benodigd - Fase 1</b>	<b>2.100 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>7.980 m<sup>2</sup>bvo</b>
Beschikbaar bestaand	2.500 m <sup>2</sup> bvo	2.500 m <sup>2</sup> bvo
Benodige uitbreiding ivm inpassing	410 m <sup>2</sup> bvo	410 m <sup>2</sup> bvo
Benodige uitbreiding ivm oppervlakte	0 m <sup>2</sup> bvo	5.070 m <sup>2</sup> bvo
Totaal beschikbaar oppervlak	2.910 m <sup>2</sup> bvo	7.980 m <sup>2</sup> bvo
<b>Niet gebruikt in bestaand</b>	<b>810 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>0 m<sup>2</sup>bvo</b>
<b>FASE 2</b>		
<b>Benodigd</b>		
Dienstverlening	5.880 m <sup>2</sup> bvo	
<b>Totaal benodigd - Fase 1</b>	<b>5.880 m<sup>2</sup>bvo</b>	
Beschikbaar bestaand	810 m <sup>2</sup> bvo	
Benodige uitbreiding ivm oppervlakte	5.070 m <sup>2</sup> bvo	
<b>Totaal benodigd</b>	<b>7.980 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>7.980 m<sup>2</sup>bvo</b>

Volledige nieuwbouw	
Scenario 3	Scenario 4
2 fases	1 fase
1.270 m <sup>2</sup> bvo	1.270 m <sup>2</sup> bvo
560 m <sup>2</sup> bvo	560 m <sup>2</sup> bvo
0 m <sup>2</sup> bvo	5.600 m <sup>2</sup> bvo
<b>1.830 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>7.430 m<sup>2</sup>bvo</b>
0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
1.830 m <sup>2</sup> bvo	7.430 m <sup>2</sup> bvo
1.830 m <sup>2</sup> bvo	7.430 m <sup>2</sup> bvo
<b>0 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>0 m<sup>2</sup>bvo</b>
5.600 m <sup>2</sup> bvo	
<b>5.600 m<sup>2</sup>bvo</b>	
0 m <sup>2</sup> bvo	
5.600 m <sup>2</sup> bvo	
<b>7.430 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>7.430 m<sup>2</sup>bvo</b>

Nul scenario	
	1.560 m <sup>2</sup> bvo
	560 m <sup>2</sup> bvo
	5.550 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal</b>	<b>7.670 m<sup>2</sup>bvo</b>
	5.910 m <sup>2</sup> bvo
	1.200 m <sup>2</sup> bvo
	1.760 m <sup>2</sup> bvo
	7.670 m <sup>2</sup> bvo
<b>0 m<sup>2</sup>bvo</b>	
	7.670 m <sup>2</sup> bvo

Samenvatting	Hergebruik en nieuwbouw	
	Scenario 1	Scenario 2
Sloop	630 m <sup>2</sup> bvo	630 m <sup>2</sup> bvo
Aanpassen bestaand	2.500 m <sup>2</sup> bvo	2.500 m <sup>2</sup> bvo
Nieuwbouw	5.480 m <sup>2</sup> bvo	5.480 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal oppervlakte</b>	<b>7.980 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>7.980 m<sup>2</sup>bvo</b>

Volledige nieuwbouw	
Scenario 3	Scenario 4
630 m <sup>2</sup> bvo	630 m <sup>2</sup> bvo
0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
7.430 m <sup>2</sup> bvo	7.430 m <sup>2</sup> bvo
<b>7.430 m<sup>2</sup>bvo</b>	<b>7.430 m<sup>2</sup>bvo</b>

Nul scenario	
	0 m <sup>2</sup> bvo
	5.350 m <sup>2</sup> bvo
	1.760 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal</b>	<b>7.670 m<sup>2</sup>bvo</b>

# Bijlage 10: Overzicht resultaten bouwkostenraming

7350 Gemeentehuis te Bergen

Bergen

20-okt-11

## TOTAALBLAD

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>Scenario 1 Hergebruik en Nieuwbouw in 2 fases</b>								
	Bouwkosten 1e fase	2.910	m <sup>2</sup> bvo	1.305	3.799.000			
	Aanvullende faseringkosten 1e fase	2.910	m <sup>2</sup> bvo	69	201.400			
	Bouwkosten 2e fase	5.070	m <sup>2</sup> bvo	1.691	8.572.000			
	Aanvullende faseringkosten 2e fase	5.070	m <sup>2</sup> bvo	54	273.200			
	<b>Totaal Scenario 1 excl. BTW</b>	<b>7.980</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>			<b>12.845.600</b>		<b>1.610</b>
<b>Scenario 2 Hergebruik en Nieuwbouw in 1 fase</b>								
	Bouwkosten 1e fase	7.980	m <sup>2</sup> bvo	1.550	12.371.000			
	<b>Totaal Scenario 2 excl. BTW</b>	<b>7.980</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>			<b>12.371.000</b>		<b>1.550</b>
<b>Scenario 3 Volledige Nieuwbouw in 2 fases</b>								
	Bouwkosten 1e fase	1.830	m <sup>2</sup> bvo	1.841	3.369.000			
	Aanvullende faseringkosten 1e fase	1.830	m <sup>2</sup> bvo	68	125.200			
	Bouwkosten 2e fase	5.600	m <sup>2</sup> bvo	1.794	10.048.000			
	Aanvullende faseringkosten 2e fase	5.600	m <sup>2</sup> bvo	51	284.700			
	<b>Totaal Scenario 3 excl. BTW</b>	<b>7.430</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>			<b>13.826.900</b>		<b>1.861</b>
<b>Scenario 4 Volledige Nieuwbouw in 1 fase</b>								
	Bouwkosten 1e fase	7.430	m <sup>2</sup> bvo	1.806	13.417.000			
	<b>Totaal Scenario 4 excl. BTW</b>	<b>7.430</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>			<b>13.417.000</b>		<b>1.806</b>
<b>Scenario 0 Hergebruik JL4 + Uitbreiding met 1.200 m<sup>2</sup>bvo</b>								
	Hergebruik	5.350	m <sup>2</sup> bvo	954	5.105.609			
	Aanbouw JL4	200	m <sup>2</sup> bvo	1.549	309.800			
	Aanbouw de Beeck	1.000	m <sup>2</sup> bvo	1.669	1.669.200			
	Tijdelijke huisvesting	5.350	m <sup>2</sup> bvo	356	1.905.200			
	Lokactie Elkshove sloop en bouwrijp maken	1	po	531.402	531.402			
	Brandweerkazerne	560	m <sup>2</sup> bvo	1.707	955.680			
	<b>Totaal Scenario 0 excl. BTW</b>	<b>7.110</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>			<b>10.476.891</b>		<b>1.474</b>