

Rapportage Raadswerkgroep



Oude Raadhuis - Alphen aan den Rijn

Project : Oude Raadhuis, Burgemeester Visserpark - Alphen aan den Rijn
Projectnummer : 18.367
Opdrachtgever : Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum : 19 april 2024

Auteur : Onderwaater Architecten | Ingenieurs
Antonie van Leeuwenhoekweg 38 C18
2408 AN Alphen a/d Rijn
T. +31 (0)712 50 10 40
E. info@onderwaater.nu

Versie : Concept

Inhoudsopgave

Oude Raadhuis - Alphen aan den Rijn	1
Inhoudsopgave	2
00 Inleiding.....	3
01 Raadsbesluit	4
02 Groen Links Motie	4
03 Verhuurbare oppervlakte per scenario	5
04 Investerings per scenario.....	5
05 Duurzaamheidsingrepen per scenario.....	6
06 Uitgangspunten exploitatieberekeningen	6
07 Marktconsultatie	7
08 Gevoeligheidsanalyse	8
09 Planning.....	9
10 Samenvatting.....	10
Bijlage 1 - Exploitatieberekeningen.....	11
Bijlage 2 - Balkenplanning.....	14
Bijlage 3 - Scenario A Gebruiksklaar - Tekeningen	16
Bijlage 4 - Scenario B Plus - Tekeningen	18
Bijlage 5 - Scenario B Plus - Verduurzaming.....	20
Bijlage 6 - Scenario C Compleet - Tekeningen.....	22
Bijlage 7 - Scenario C Compleet - Verduurzaming.....	23
Bijlage 8 - Samenwerkingspartners.....	25

00 Inleiding

Op donderdag 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn het initiatiefvoorstel 'Het Nieuwe Oude Raadhuis' aan het college aangeboden. Na een periode van onderzoek en toetsing heeft de gemeenteraad vervolgens wensen en bedenkingen kunnen meegeven aan de verantwoordelijk portefeuillehouder en ambtelijke projectleider.

Het initiatiefvoorstel is getoetst aan diverse beleidsdocumenten en eerdere besluiten en inzichten, zoals de haalbaarheid, praktische uitvoerbaarheid en financiële consequenties. Ook zijn de door de gemeenteraad aangegeven voorwaarden meegenomen. Zo is gesteld dat het gebouw niet mag worden verkocht, dat er geen woningbouw wordt voorzien in het gebouw en dat de trouwfunctie en de overige ceremoniële bijeenkomsten moeten blijven gewaarborgd.

Daarnaast staat het pand in een specifiek voor het Oude Raadhuis ontworpen omgeving (vanaf de Oude Rijn gezien past het Oude Raadhuis in het doorzicht door het burgemeester Visserpark tot en met het Bospark met de waterpartij) en is het pand een Rijksmonument. Dat laatste is bepalend voor het realiseren van specifieke wensen en ingrepen waarvoor overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) noodzakelijk is.

In december 2023 is een raads werkgroep gevormd om de voortgang en uitvoering van het initiatiefvoorstel te begeleiden en er voor zorg te dragen dat de raadsuitgangspunten gewaarborgd blijven. Samen met in- en externe adviseurs zijn, conform de raadsopdracht, drie scenario's ontwikkeld en uitgewerkt.

In de tussentijd heeft aan de hand van de eerste schetsen een marktconsultatie plaatsgevonden en zijn er 12 speeddate gesprekken gevoerd. Uit de speeddate gesprekken is gebleken dat er voldoende interesse is van zowel cultureel/maatschappelijke organisaties als commerciële, grotere partijen om het pand in de toekomst goed te benutten en te kunnen exploiteren.

De voorliggende rapportage geeft de gemeenteraad inzicht én keuzemogelijkheden aan de hand van drie scenario's waarbij binnen scenario B plus ook nog verschillende varianten zijn uitgewerkt.

01 Raadsbesluit

De businesscase bestaat uit drie scenario's met daarbij een uitgewerkt gefaseerd plan van aanpak met planning, inclusief een raming van de benodigde investering en dekkingsmiddelen. Minimale vereisten zijn de wettelijke verplichte eisen.

Voor elk scenario worden ook de risico's benoemd met de daarbij behorende financiële gevolgen.

A. Scenario gebruiksklaar

Minimale investeringen die nodig zijn om de gebruikers comfortabel en energiezuinig te kunnen accommoderen in het Oude Raadhuis;

B. Scenario plus

Investeringen om het Oude Raadhuis alleen te restaureren en moderniseren waar dat nodig is voor minimaal 15 jaar. Voor gebruikers is het Oude Raadhuis dan voldoende comfort en heeft energielabel B;

C. Scenario compleet

Investeringen om het Oude Raadhuis volledig te restaureren en moderniseren, zodat het de komende 30 jaar voor verschillende gebruikers kan worden ingezet zonder grote verbouwingen. Het Oude Raadhuis heeft dan minimaal een energielabel A en een uitstekend comfort voor gebruikers.

02 Groen Links Motie

Op 23 november 2023 is ook een Motie vreemd ingediend door 8 verschillende partijen. In de motie is het college verzocht om zo spoedig mogelijk met een (budget-) voorstel naar de gemeenteraad te komen om zo spoedig mogelijk te gaan beginnen met herstel van achterstallig onderhoud, verwijderen van asbest en verhelpen van lekkages.

De uitvoering van deze motie ligt bij de afdeling Vastgoed van de gemeente Alphen aan den Rijn en is géén onderdeel van de scenario-uitwerkingen in deze rapportage. Met andere woorden; alle inhoudelijke en financiële gevolgen per voorgesteld scenario in deze rapportage komen boven op de door Vastgoed uit te voeren werkzaamheden.

03 Verhuurbare oppervlakte per scenario

In de huidige situatie wordt het gebouw slechts in een zeer beperkte mate benut. Een groot deel van het gebouw doet dienst als verkeers-, algemene, installatie- en/of overige ruimte. Door de ingreep wordt het aantal m² verhuurbare oppervlakte verdubbeld.

	Aanwezig m ²	Scenario A m ²	Scenario B m ²	Scenario C m ²
Souterrain	692	122	588	588
Begane grond	739	587	587	587
1e verdieping	623	477	477	477
Zolder	485	0	425	425
	2.539	1.186	2.077	
% in gebruik		46,7%	81,80%	
Nieuwbouw	400			325
	2.939			2.402
% in gebruik				81,73%

Ook in de scenario's B en C resteren een aantal algemene m² bijvoorbeeld ten behoeve van verkeers-, vergader- en/of installatieruimte. Deze m² zijn op basis van gebruik omgeslagen over de verhuurbare oppervlakte. Hierdoor wordt in de exploitatieberekening gewerkt met de totaal aanwezige m².

04 Investerings per scenario

Hierna een opsomming van de investering per scenario.

	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Adviseurs	€ 302.487	€ 889.270	€ 1.278.243
Bouwkundig	€ 1.107.272	€ 3.173.620	€ 4.219.519
Installaties	€ 196.990	€ 1.140.000	€ 1.592.000
ABK	€ 376.222	€ 1.244.319	€ 1.676.302
Leges	€ 39.323	€ 115.605	€ 145.578
Totaal excl. btw	€ 2.022.294	€ 6.562.814	€ 8.911.642
BTW 21%	€ 424.682	€ 1.378.191	€ 1.871.445
Totaal incl. btw	€ 2.446.976	€ 7.941.005	€ 10.783.087

05 Duurzaamheidsingrepen per scenario

	Energielabel	Installaties	Bouwkundig
Scenario A	Conform bestaand	Gasaansluiting behouden Nieuwe ketels en regeltechniek	Niets
Scenario B	Minimaal label B	Lucht-Waterwarmtepomp	Kelderbak, geveldelen en dak isoleren Beglazingen aanpassen Kierdichtingen realiseren
Scenario C	Streven naar label A	Water-Waterwarmtepomp (*1)	Kelderbak, geveldelen en dak isoleren Beglazingen aanpassen Kierdichtingen realiseren Nieuwbouw – Bouwbesluit 2023 (hoogwaardig)

(*1) toepassing van deze installatie is technisch een uitdaging

06 Uitgangspunten exploitatieberekeningen

Bij de exploitatieberekeningen is gerekend met de navolgende uitgangspunten en grondslagen:

1. De verbouwingskosten van scenario A zijn instandhoudingskosten. Deze investering zal niet worden geactiveerd, maar direct worden afgeschreven.
2. In de investering van ieder scenario (zie hoofdstuk 4) zijn de instandhoudingskosten inbegrepen, dus zijn de verbouwingskosten van de scenario B en C verlaagd met de instandhoudingskosten van scenario A.
3. In scenario B en C wordt over de verbouwingskosten boven de instandhouding rente en aflossing berekend.
4. De grondslagen voor de berekeningen zijn:
 - a. een exploitatietermijn van 30 jaar;
 - b. een jaarlijkse indexering van opbrengsten en kosten met een CPI van 2,5% (aanne);
 - c. een lineaire afschrijving van de geactiveerde verbouwingskosten naar nihil in 30 jaar;
 - d. een rekenrente van 4%.
5. Bij verhuur aan commerciële partijen die voor meer dan 90% BTW belaste prestaties leveren, kan (naar rato) de btw van verbouwings- en exploitatiekosten worden teruggevorderd.
6. Voor de maatschappelijke m2 zoals onder meer trouwzaal, cultuur en dergelijke wordt geen huurprijs berekend, maar worden alleen servicekosten in rekening gebracht.

Overige aandachtspunten zijn:

Indien gebruik wordt gemaakt van aftrek btw, geniet het de voorkeur om de exploitatie van het gebouw in een aparte beheerstichting o.i.d. onder te brengen.

Er zijn mogelijk subsidies te verkrijgen (onder meer voor verduurzaming van een Rijksmonument) vanwege de onzekerheid tot toekenning is er in deze exploitatierekeningen geen rekening gehouden in de opbrengsten uit subsidies.

07 Marktconsultatie

Om een beeld te krijgen van de (markt)vraag naar ruimte in het Oude Raadhuis heeft een marktconsultatie plaatsgevonden. Er zijn 18 maatschappelijke, culturele en commerciële organisaties vooraf schriftelijk bevraagd over hun behoeften en verwachtingen.

Uiteindelijk heeft met 12 organisaties een gesprek plaats gevonden, waarbij met deze organisatie naast behoeften en verwachtingen ook is afgestemd welke meerwaarde iedere organisatie kan en wil leveren aan de gemengde functie van het gebouw.

Belangrijkste vaststelling: er is voldoende interesse én ook voldoende vraag naar vierkante meters is (ca. 3.000m²).

Bij het tot stand komen van een invulling moet rekening gehouden worden met de voornaamste randvoorwaarden en financiële draagkracht van de organisaties.

Sommige activiteiten en diensten passen niet bij elkaar en niet iedere organisatie kan een kostprijs dekkende huur betalen. Een aantal culturele organisaties rekent bij vestiging in het Oude Raadhuis op een verhoging van de subsidie om de hogere huisvestingslasten te kunnen voldoen. Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

Ook qua gewenst voorzieningen niveau zijn er verschillen te duiden én is het opleveringsniveau voor de ene organisatie meer van belang dan voor de andere. Alle organisaties zijn benieuwd naar uitkomsten van het Raadsbesluit en de daarna volgende stappen.

De ambtelijke opdracht is om goed te kijken naar de mogelijke programmering én de wenselijkheid van bijvoorbeeld het onderhuren.

08 Gevoeligheidsanalyse

Wat gebeurt er wanneer de geformuleerde rekenregels afwijken? Daarom is voor de onderdelen (1) investeringsbedrag, (2) leegstand, (3) indexatie en (4) rente gekeken naar het effect op de uitkomsten.

De conclusie is dat de onderdelen 1 en 2 ondanks grotere, negatieve afwijkingen een gering effect op de uitkomsten hebben. Daarentegen hebben de onderdelen 3 en 4 een substantiëler effect op de uitkomsten.

Om de eventuele risico's van verandering in deze rekenregels te mitigeren, zijn voorzichtige percentages gekozen. Daarom is in de exploitatieberekeningen voor de indexatie uitgegaan van 2,5%. De indexatie lag jarenlang op circa 2%. Dit is het indexatiepercentage waarop de ECB haar monetaire beleid afstemt. Door met 2,5% dicht bij het langjarig gemiddelde te blijven wordt risico beperkt.

Voor de financieringsrente is rekening gehouden met 4%. De gemeente financiert doorgaans voor lagere rentepercentages. Op dit onderdeel kan bij het aantrekken van de financiering een voordeel worden behaald.

09 Planning

De planning vanaf het besluit van de gemeenteraad is als volgt:

Besluitvorming		
Begin juli 2024	Week 27 2024	besluit gemeente – keuze scenario A, B of C
Tot en met vergunning		
Half juli 2024 t/m begin april 2025	Week 29 2024 t/m week 14 2025	start Ontwerp- & Engineeringsfase (SO naar TO) met div. adviseurs uitmondend in de aanvraag omgevingsvergunning compleet Totaal 37 kalenderweken
Begin april 2025 t/m eind september 2025	Week 15 2025 t/m week 40 2025	Looptijd vergunning tot formele beslissing Totaal 26 kalenderweken
Vorbereiding		
Begin april 2025 t/m eind augustus 2025	Week 15 2025 t/m week 34 2025	Bestek- en aanbestedingsfase uitvoering
Eind augustus 2025 t/m eind september 2025	Week 35 2025 t/m week 40 2025	Werkvorbereiding
Uitvoering		
Begin oktober 2025 t/m eind september 2026	Week 40 2025 t/m week 40 2026	Contract en uitvoeringsfase Uitvoeringstijd 1 jaar
Begin oktober 2026 t/m begin december 2026	Week 41 t/m week 49 - 2026	Inrichting/afbouw diverse partijen & verhuizing
Ingebruikname		
Medio december 2026	Week 50 2026	Feestelijke opening (vóór de kerstvakantie)

Als bijlage 2 is een balkenplanning toegevoegd.

10 Samenvatting

In het scenario B-plus zal de exploitatie gedragen worden door culturele, maatschappelijke- en commerciële gebruikers. Binnen dit scenario betalen de commerciële én commercieel-maatschappelijke gebruikers (denk bijvoorbeeld aan kinderopvang) zowel huur als servicekosten. Aan de door de gemeente gesubsidieerde maatschappelijke functies en culturele gebruikers worden alleen de servicekosten doorbelast.

In de exploitatieberekening wordt naar twee soorten break even gekeken, namelijk:

- break-even exploitatie gebouw: deze break-even ontstaat wanneer de opbrengst uit huur- en servicekosten minus de exploitatiekosten minus rente en aflossing groter dan of gelijk is nul.
- break-even exploitatie = subsidies: deze break-even ontstaat wanneer de positieve exploitatie van het gebouw groter is dan of gelijk is aan de subsidies, die de gemeente aan de maatschappelijke gebruikers van het gebouw betaalt.

De onderstaande tabel is in groter formaat toegevoegd als bijlage 1. De tabel toont een samenvatting van de exploitatieberekeningen.

	Scenario A	Scenario B				Scenario C
	helemaal maatschappelijk	helemaal maatschappelijk	balans maatschappelijk en commercieel	minder maatschappelijk / meer commercieel	markconsultatie	minder maatschappelijk / meer commercieel
totaal aandeel m2	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
maatschappelijk	100,0%	82,2%	58,6%	42,8%	38,6%	38,0%
commercieel	0,0%	17,8%	41,4%	57,2%	61,4%	62,0%
investering incl. btw na aftrek teruggaaf BTW	€ 2.446.977	€ 7.353.644	€ 7.010.622	€ 6.850.776	€ 6.841.321	€ 9.237.224
gemiddelde rente en aflossing	€ -	€ 261.689	€ 243.394	€ 234.869	€ 234.365	€ -360.856
aflossing	€ -	€ 163.556	€ 152.121	€ 146.793	€ 146.478	€ -225.535
gemiddelde rente	€ -	€ 98.133	€ 91.273	€ 88.076	€ 87.887	€ -135.321
totaal (gemiddeld over 30 jaar)	€ -334.134	€ -388.555	€ -177.285	€ -32.479	€ 55.712	€ -22.973
jaarresultaat gebouw	€ -239.012	€ -120.797	€ 13.516	€ 107.015	€ 162.479	€ 113.602
jaarsubsidie maatschappelijk	€ -95.123	€ -267.758	€ -190.801	€ -139.493	€ -106.767	€ -136.575
break-even exploitatie gebouw	niet	niet	jaar 15	jaar 9	jaar 5	jaar 10
break-even positieve exploitatie gebouw is gelijk of groter dan subsidies	niet	niet	niet	jaar 19	jaar 15	jaar 17

Voor scenario B zijn meerdere varianten doorgerekend. Iedere variant heeft een andere verhouding maatschappelijk en commercieel. Kijkend naar de uitkomsten ligt de balans om beide break-evens te behalen in een verhouding van circa 40% maatschappelijk en 60% commercieel.

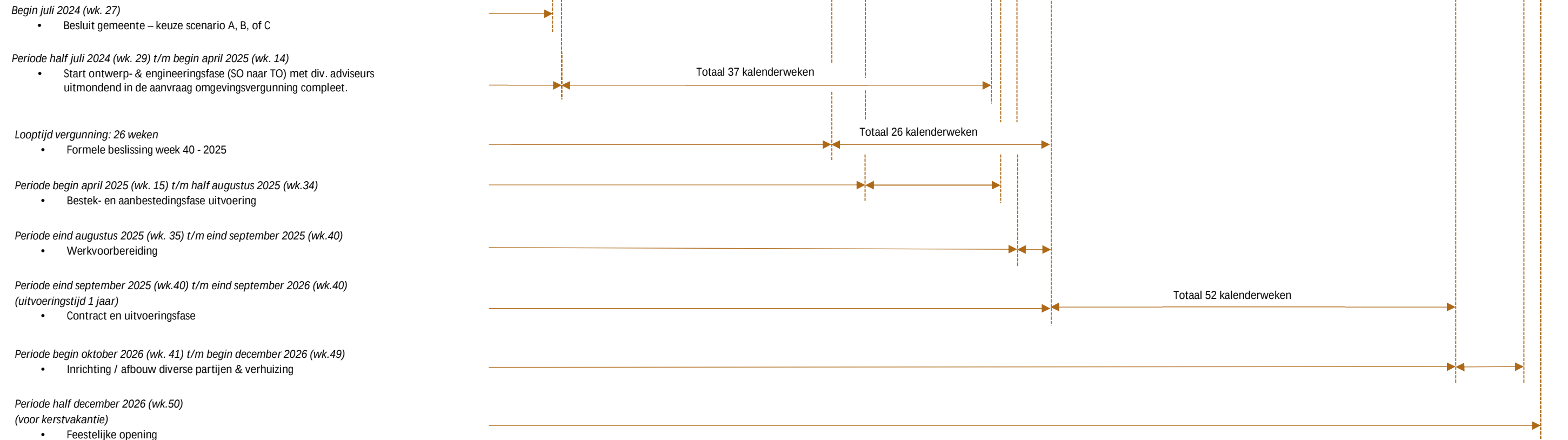
Bijlage 1 - Exploitatieberekeningen

- A. Volledige exploitatieberekeningen per scenario
- B. Samenvatting zoals weergegeven in hoofdstuk 10

	Scenario A Gebruiksklaar	Scenario B Plus maatschappelijk	Scenario B Plus balans maatschappelijk / commercieel	Scenario B Plus minder maatschappelijk / meer commercieel	Scenario B Plus marktconsultatie	Scenario B Plus marktconsultatie met risico-analyse	Scenario C Compleet
Risico-analyse							
afwijking investeringsbedrag						extra besteding van: 5,0%	
leegstandspercentage commercieel						geen 0,0% maar: 5,0%	
indexeringspercentage						geen 2,5% maar: 2,0%	
rentepercentage						geen 4,0% maar: 3,0%	
Kosten eerste jaar							
	%						
Gemeentelijke heffingen	€ 14.340 6%	€ 14.340 6%	€ 14.340 6%	€ 14.340 6%	€ 14.340 6%	€ 14.340 6%	€ 16.175 7%
Onderhoud en controle	€ 63.500 25%	€ 76.100 34%	€ 76.100 34%	€ 76.100 34%	€ 76.100 34%	€ 76.100 34%	€ 80.587 33%
Energie en water	€ 155.759 62%	€ 77.000 35%	€ 77.000 35%	€ 77.000 35%	€ 77.000 35%	€ 77.000 35%	€ 86.855 35%
Schoonmaak, etc.	€ - 0%	€ 19.750 9%	€ 19.750 9%	€ 19.750 9%	€ 19.750 9%	€ 19.750 9%	€ 22.278 9%
Beveiliging	€ 3.650 1%	€ 3.650 2%	€ 3.650 2%	€ 3.650 2%	€ 3.650 2%	€ 3.650 2%	€ 4.117 2%
Beheersvergoeding	€ 14.825 6%	€ 31.743 14%	€ 31.743 14%	€ 31.743 14%	€ 31.743 14%	€ 31.743 14%	€ 35.805 15%
Totaal	€ -252.074 100%	€ -222.583 100%	€ -222.583 100%	€ -222.583 100%	€ -222.583 100%	€ -222.583 100%	€ -245.817 100%
Opbrengsten eerste jaar							
	m² %		m² %		m² %		m² %
Maatschappelijk (zonder winstoogmerk)	€ 65.000 1.091,6 92%	€ 159.230 1.816,6 72%	€ 106.644 1.216,7 48%	€ 71.583 816,7 32%			€ 70.086 816,7 29%
Horeca	€ - - -	€ 121.958 387,2 15%	€ 121.958 387,2 15%	€ 121.958 387,2 15%			€ 145.118 387,2 14%
Trouwen	€ 23.750 94,4 8%	€ 23.736 270,8 11%	€ 23.736 270,8 11%	€ 23.736 270,8 11%			€ 23.240 270,8 9%
Maatschappelijk (met winstoogmerk)	€ - - -	€ 13.934 64,8 3%	€ 13.934 64,8 3%	€ 13.934 64,8 3%			€ 13.922 64,8 2%
Commercieel	€ - - -	€ - - 0%	€ 134.990 600,0 24%	€ 224.990 1.000,0 39%			€ 224.810 1.000,0 35%
Nieuwbouw commercieel	€ - - -	€ - - 0%	€ - - 0%	€ - - 0%			€ 102.317 325,0 11%
Totaal	€ 88.750 1.186,0 100%	€ 318.859 2.539,4 100%	€ 401.262 2.539,4 100%	€ 456.202 2.539,4 100%			€ 579.493 2.864,4 100%
Opbrengsten eerste jaar							
SOU - kinderopvang					m² %		
SOU - maatschappelijk					€ 26.822 146,9 6%	€ 26.822 146,9 6%	
SOU + beheerderswoning - sta-art					€ 11.649 132,9 5%	€ 11.649 132,9 5%	
SOU + BGG - horeca					€ 37.944 432,9 17%	€ 37.944 432,9 17%	
BGG - huiswerk					€ 127.103 403,5 16%	€ 120.747 403,5 16%	
BGG - trouwen					€ 25.288 117,6 5%	€ 24.024 117,6 5%	
1E VERDIEPING - commercieel					€ 23.365 266,6 10%	€ 23.365 266,6 10%	
ZOLDER - commercieel					€ 129.850 519,4 20%	€ 123.358 519,4 20%	
Totaal					€ 111.738 519,7 20%	€ 106.151 519,7 20%	
					€ 493.758 2539,4 100%	€ 474.059 2.539,4 100%	
Exploitatie eerste jaar							
	€ -163.324	€ 96.276	€ 178.679	€ 233.619	€ 271.175	€ 251.476	€ 333.676
Investering:							
Investeringskosten	€ 2.022.295	€ 6.562.814	€ 6.562.814	€ 6.562.814	€ 6.562.814	€ 6.890.955	€ 8.911.641
BTW (21%)	€ 424.682	€ 1.378.191	€ 1.378.191	€ 1.378.191	€ 1.378.191	€ 1.447.101	€ 1.871.445
	€ 2.446.977	€ 7.941.005	€ 7.941.005	€ 7.941.005	€ 7.941.005	€ 8.338.055	€ 10.783.085
Aftrek BTW investering op BTW-belaste verhuur	€ -	€ -587.361	€ -930.383	€ -1.090.229	€ -1.099.684	€ -1.096.935	€ -1.545.861
Afschrijving t.a.v. gebreken (Motie Groenlinks)	€ -2.446.977	€ -2.446.977	€ -2.446.977	€ -2.446.977	€ -2.446.977	€ -2.446.977	€ -2.446.977
Totaal	€ 0	€ 4.906.667	€ 4.563.645	€ 4.403.799	€ 4.394.344	€ 4.794.143	€ 6.790.247
Aflossing en gemiddelde rente over 30 jaar							
	€ -	€ -261.689	€ -243.394	€ -234.869	€ -234.365	€ -231.717	€ 360.856
Exploitatie, aflossing en rente							
Resultaat eerste jaar	€ -163.324	€ -165.413	€ -64.715	€ -1.250	€ 36.810	€ 19.759	€ -27.180
Resultaat gemiddeld over 30 jaar	€ -239.012	€ -120.797	€ 13.516	€ 107.015	€ 162.479	€ 108.347	€ 113.602
Break even (opbrengst = alle kosten)	niet	niet	jaar 15	jaar 9	jaar 5	jaar 6	jaar 10
Subsidie							
Subsidie gemiddeld over 30 jaar	€ -95.123	€ -267.758	€ -190.801	€ -139.493	€ -106.767	€ -98.658	€ -136.575
Break even (exploitatie = subsidie)	niet	niet	niet	jaar 19	jaar 12	jaar 15	jaar 17

	Scenario A	Scenario B					Scenario C
	helemaal maatschappelijk	helemaal maatschappelijk	balans maatschappelijk en commercieel	minder maatschappelijk / meer commercieel	markconsultatie	minder maatschappelijk / meer commercieel	
totaal aandeel m2	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
maatschappelijk	100,0%	82,2%	58,6%	42,8%	38,6%	38,0%	
commercieel	0,0%	17,8%	41,4%	57,2%	61,4%	62,0%	
investering incl. btw na aftrek teruggaaf BTW	€ 2.446.977	€ 7.353.644	€ 7.010.622	€ 6.850.776	€ 6.841.321	€ 9.237.224	
gemiddelde rente en aflossing	€ -	€ 261.689	€ 243.394	€ 234.869	€ 234.365	€ -360.856	
aflossing	€ -	€ 163.556	€ 152.121	€ 146.793	€ 146.478	€ -225.535	
gemiddelde rente	€ -	€ 98.133	€ 91.273	€ 88.076	€ 87.887	€ -135.321	
totaal (gemiddeld over 30 jaar)	€ -334.134	€ -388.555	€ -177.285	€ -32.479	€ 55.712	€ -22.973	
jaarresultaat gebouw	€ -239.012	€ -120.797	€ 13.516	€ 107.015	€ 162.479	€ 113.602	
jaarsubsidie maatschappelijk	€ -95.123	€ -267.758	€ -190.801	€ -139.493	€ -106.767	€ -136.575	
break-even exploitatie gebouw	niet	niet	jaar 15	jaar 9	jaar 5	jaar 10	
break-even positieve exploitatie gebouw is gelijk of groter dan subsidies	niet	niet	niet	jaar 19	jaar 15	jaar 17	

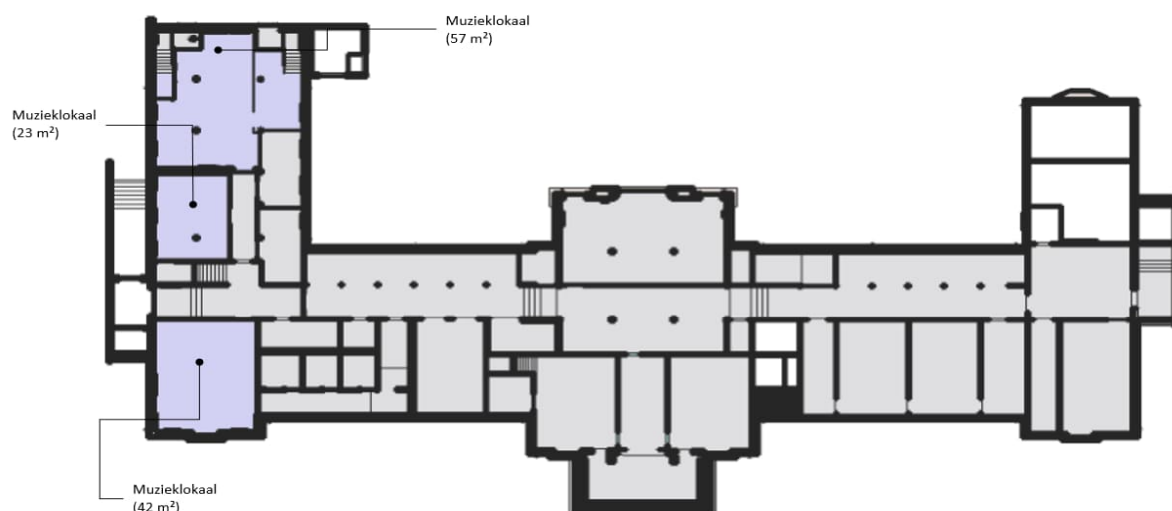
Bijlage 2 - Balkenplanning



Bijlage 3 - Scenario A | Gebruiksklaar - Tekeningen

Verhuurbare vloeroppervlakte | Souterrain

Scenario A | Gebruiksklaar

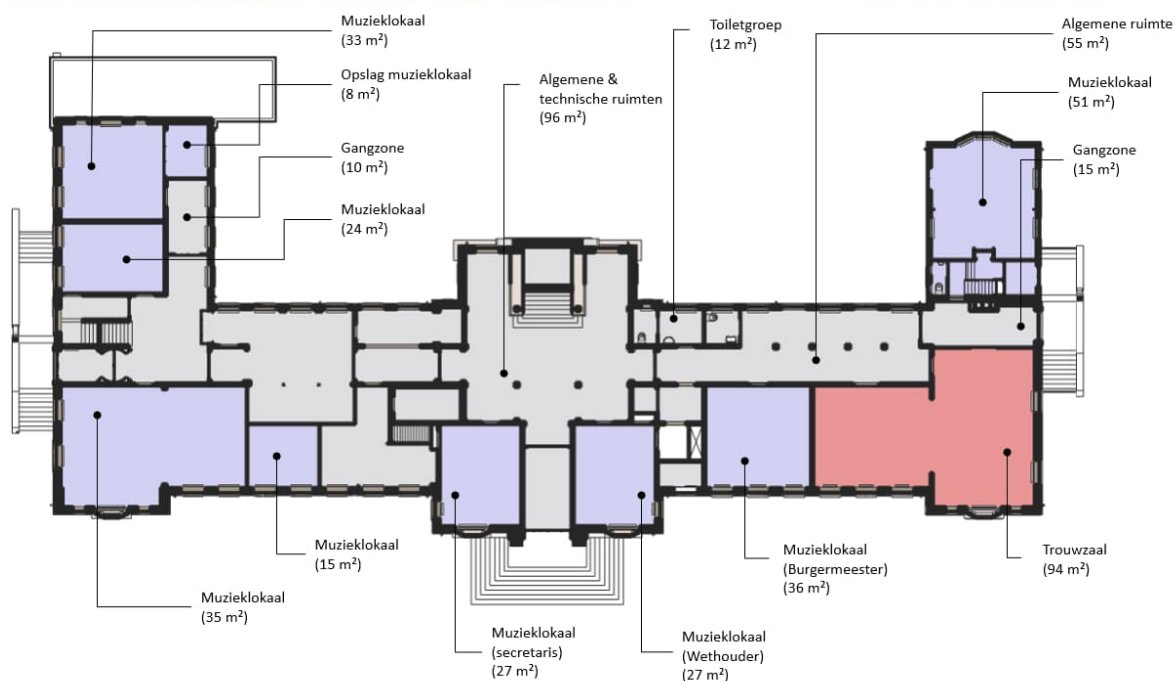


LEGENDA :

Functie :	Totale m² :
Muziekschool	122 m²
Algemene & technische ruimten	570 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte | Begane grond

Scenario A | Gebruiksklaar

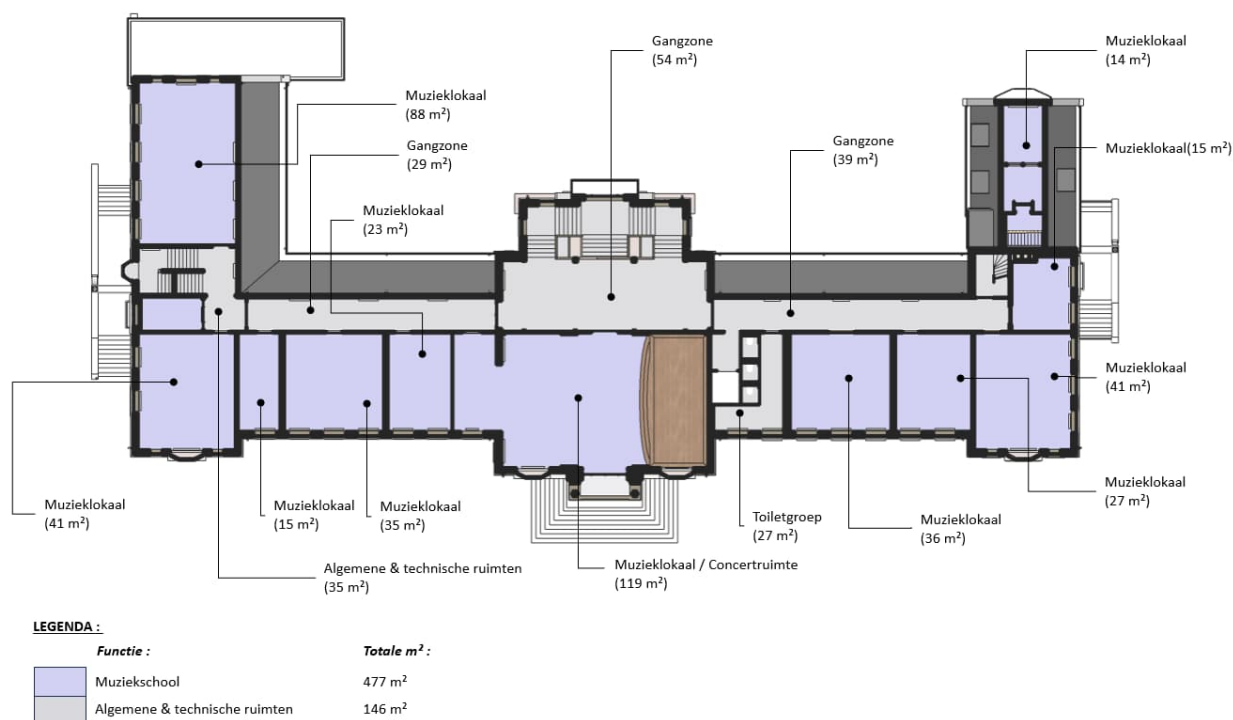


LEGENDA :

Functie :	Totale m² :
Muziekschool	283 m²
Algemene & technische ruimten	352 m²
Trouw functie	94 m²

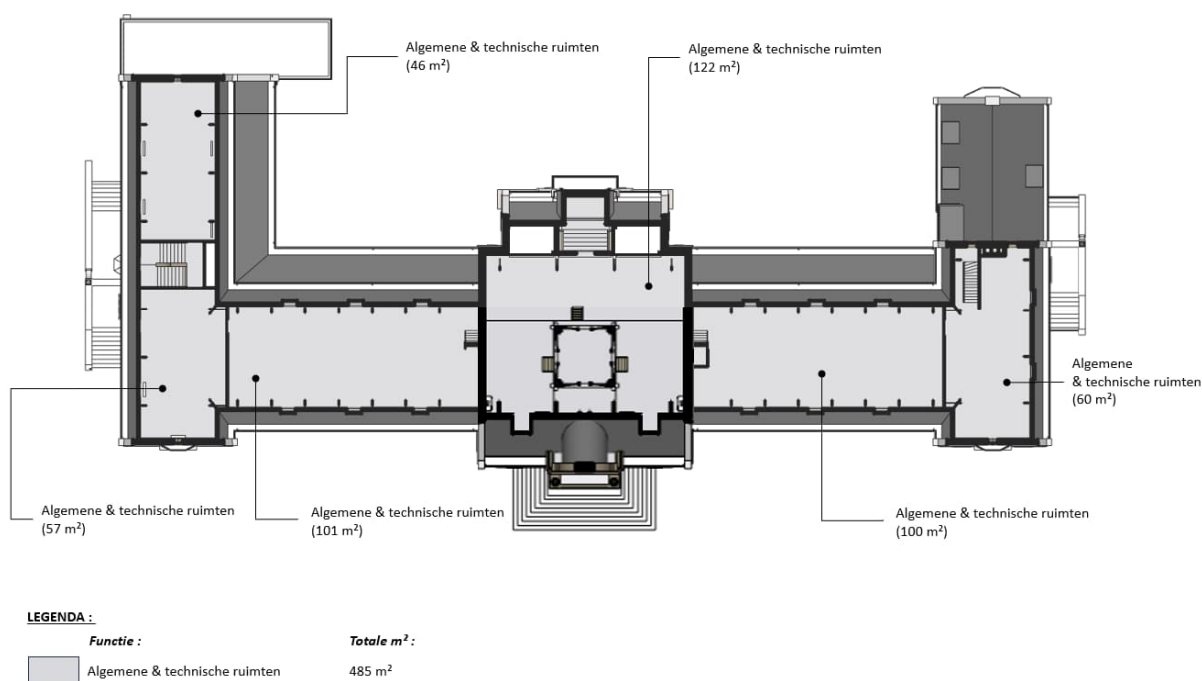
Verhuurbare vloeroppervlakte | Eerste verdieping

Scenario A | Gebruiksklaar



Verhuurbare vloeroppervlakte | Zolder verdieping

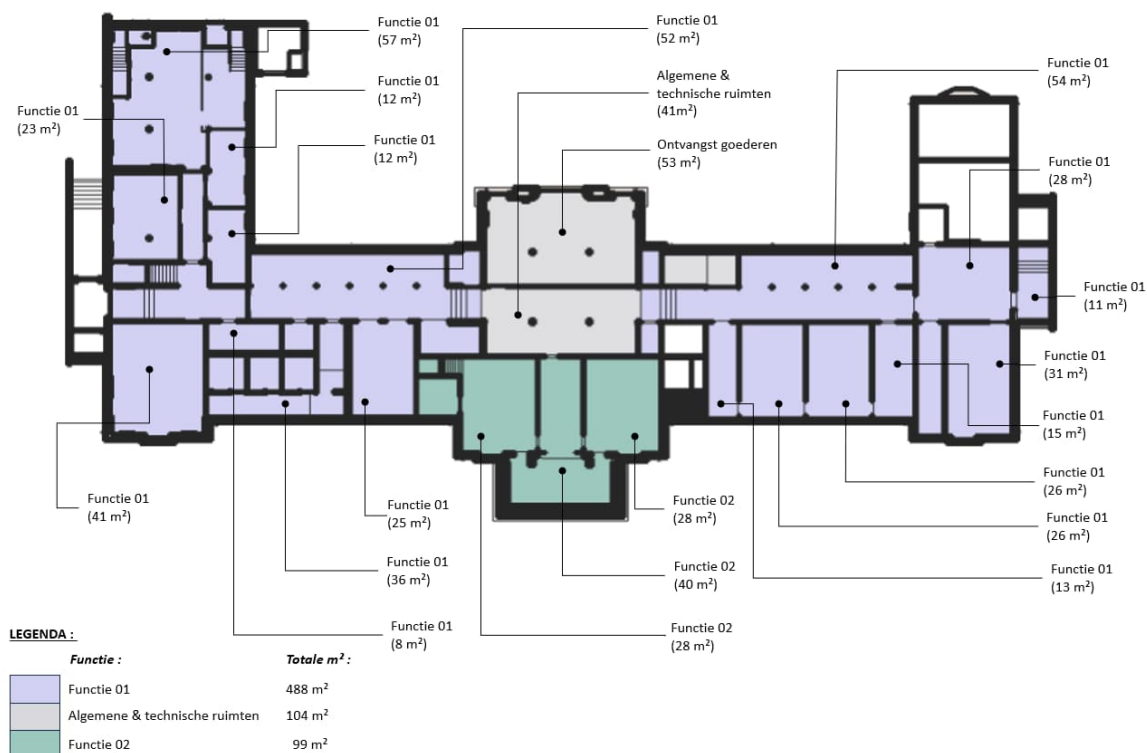
Scenario A | Gebruiksklaar



Bijlage 4 - Scenario B | Plus - Tekeningen

Verhuurbare vloeroppervlakte | Souterrain

Scenario B | Plus



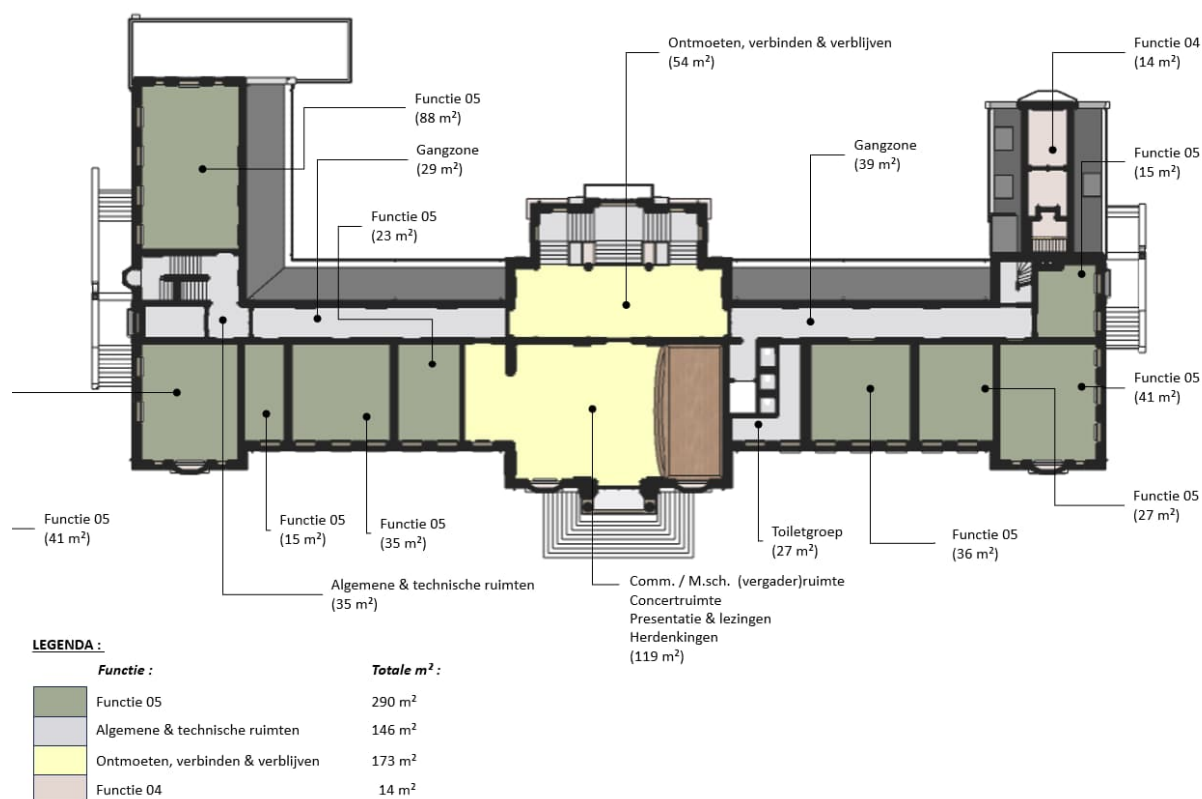
Verhuurbare vloeroppervlakte | Begane grond

Scenario B | Plus



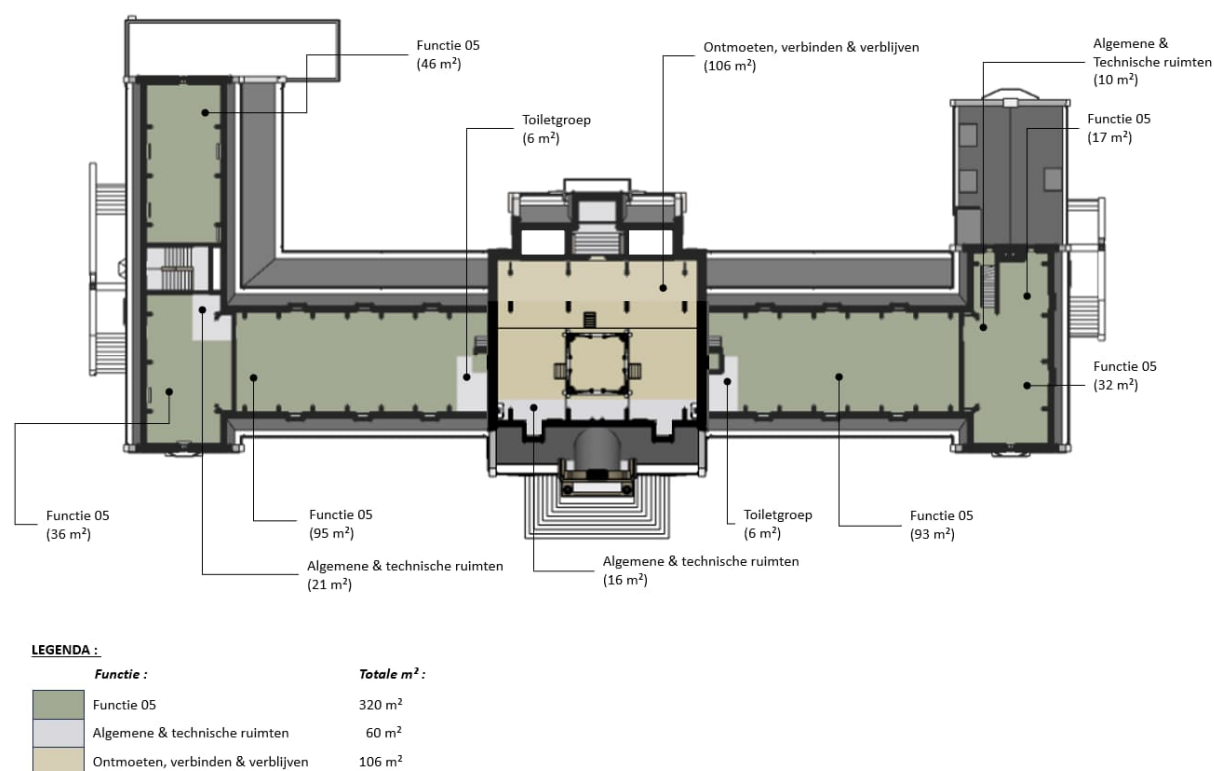
Verhuurbare vloeroppervlakte | Eerste verdieping

Scenario B | Plus



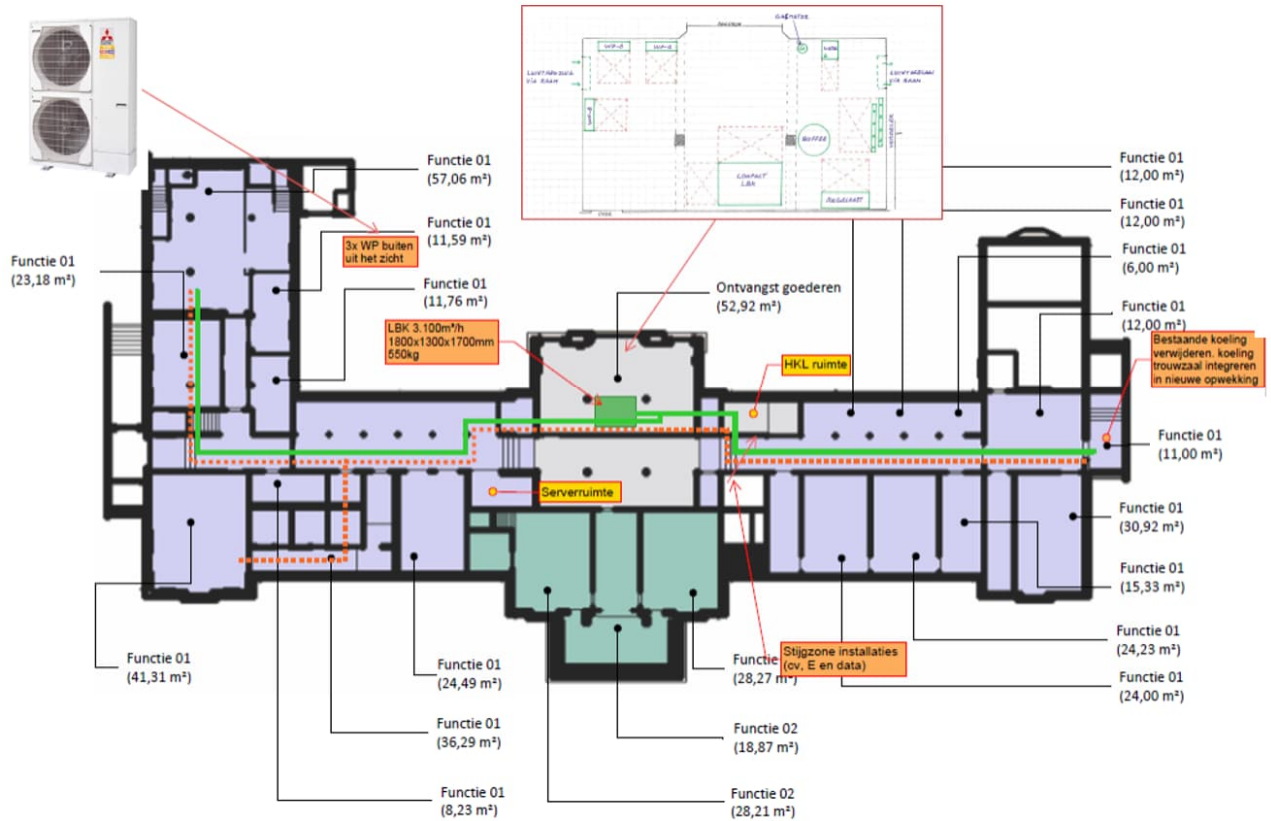
Verhuurbare vloeroppervlakte | Zolder verdieping

Scenario B | Plus

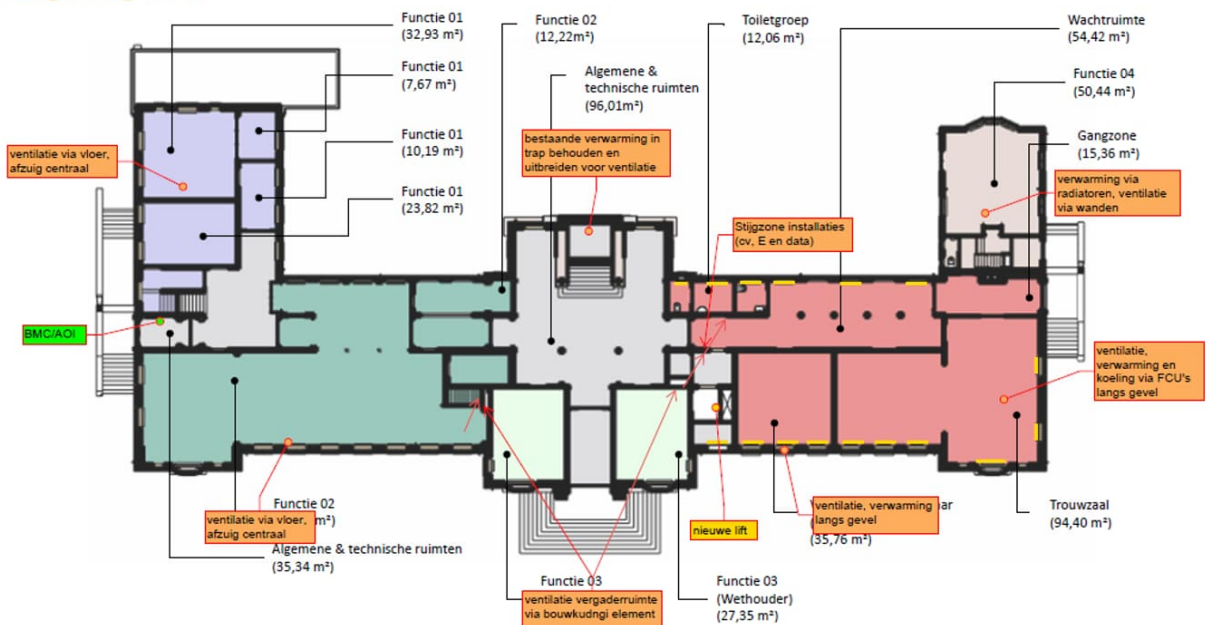


Bijlage 5 - Scenario B | Plus - Verduurzaming

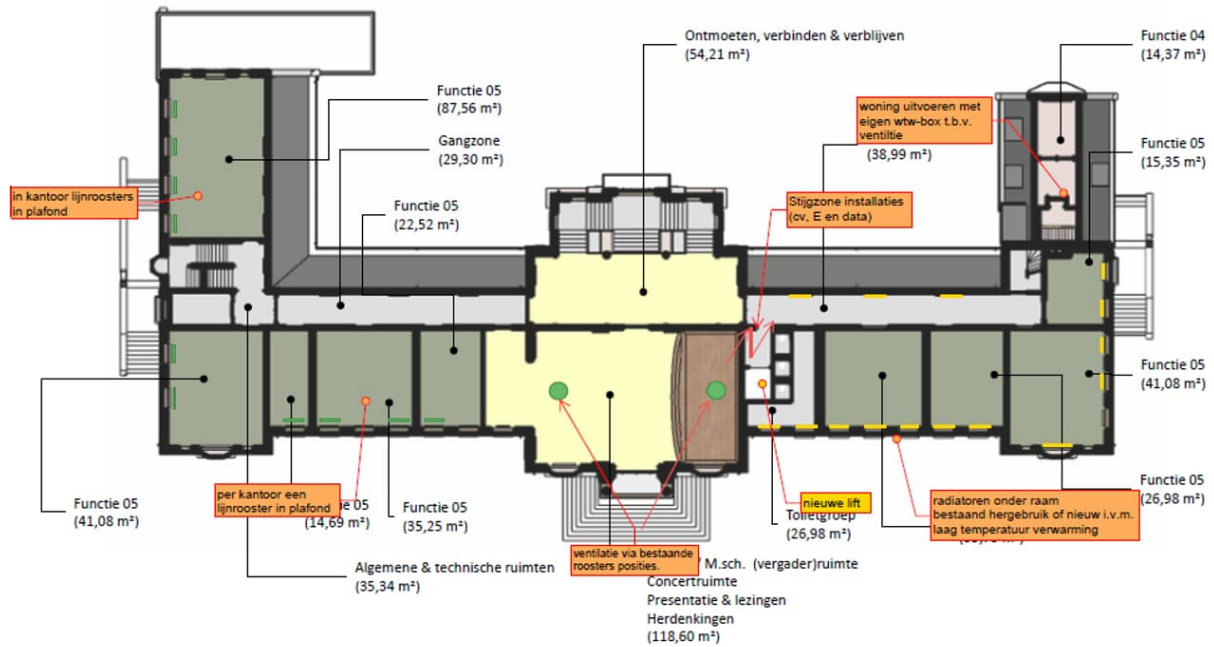
Souterrain



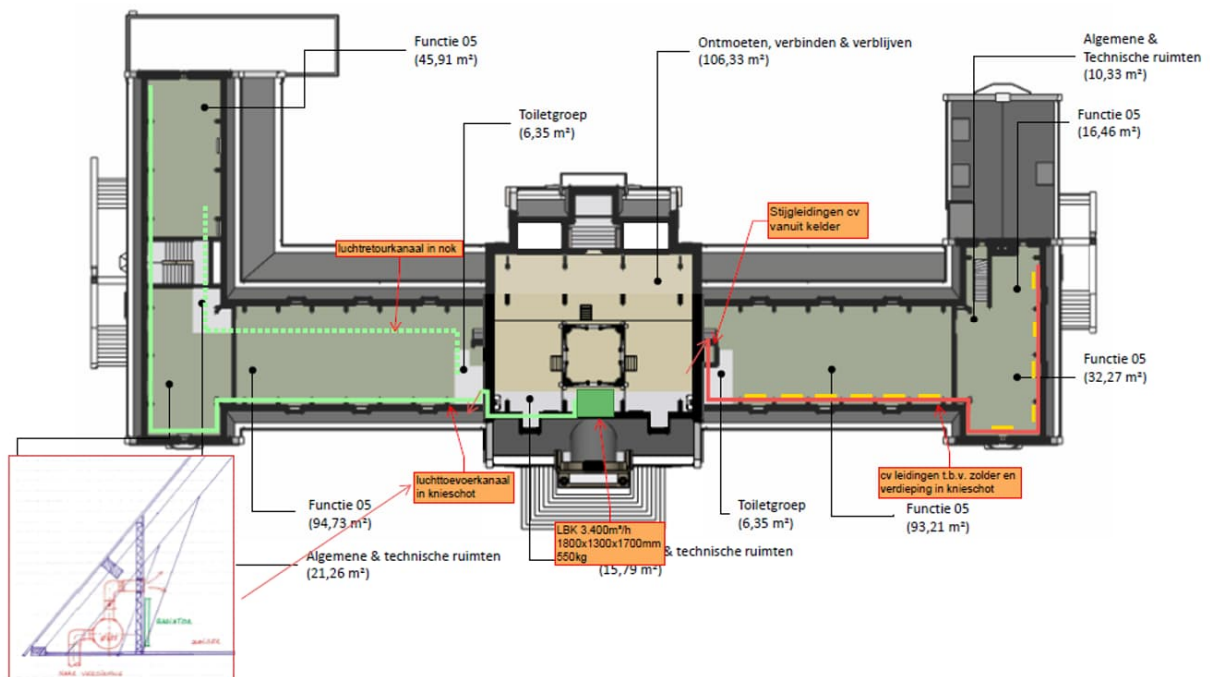
Begane grond



Eerste verdieping



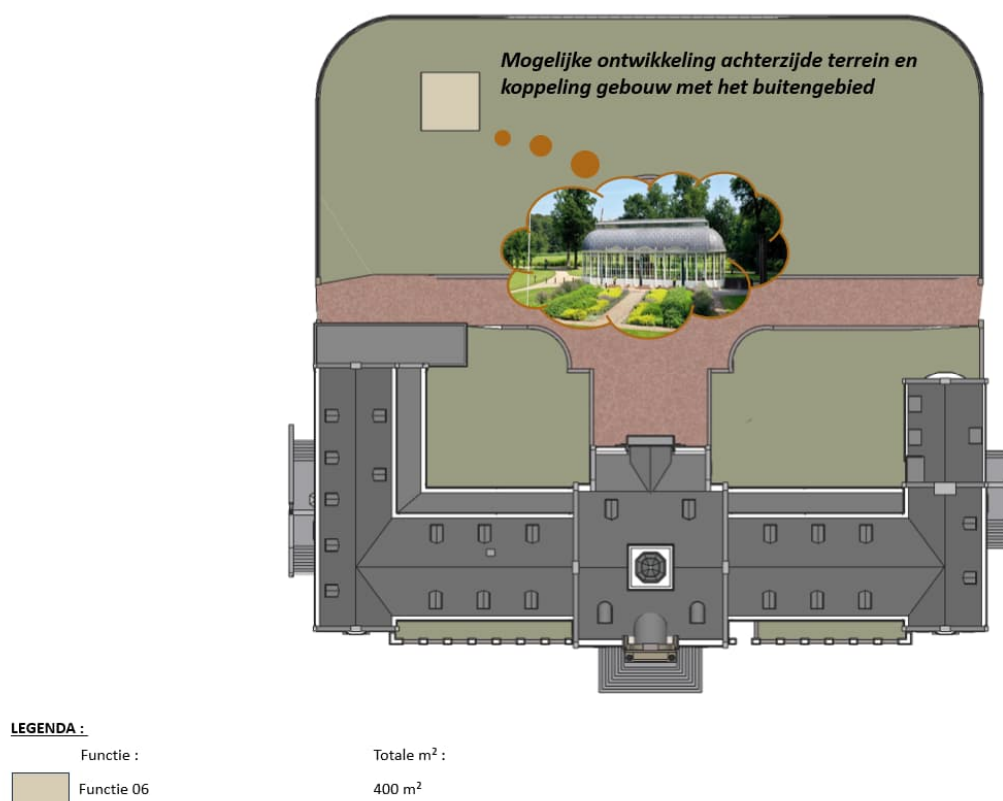
Zolder verdieping



Bijlage 6 - Scenario C | Compleet - Tekeningen

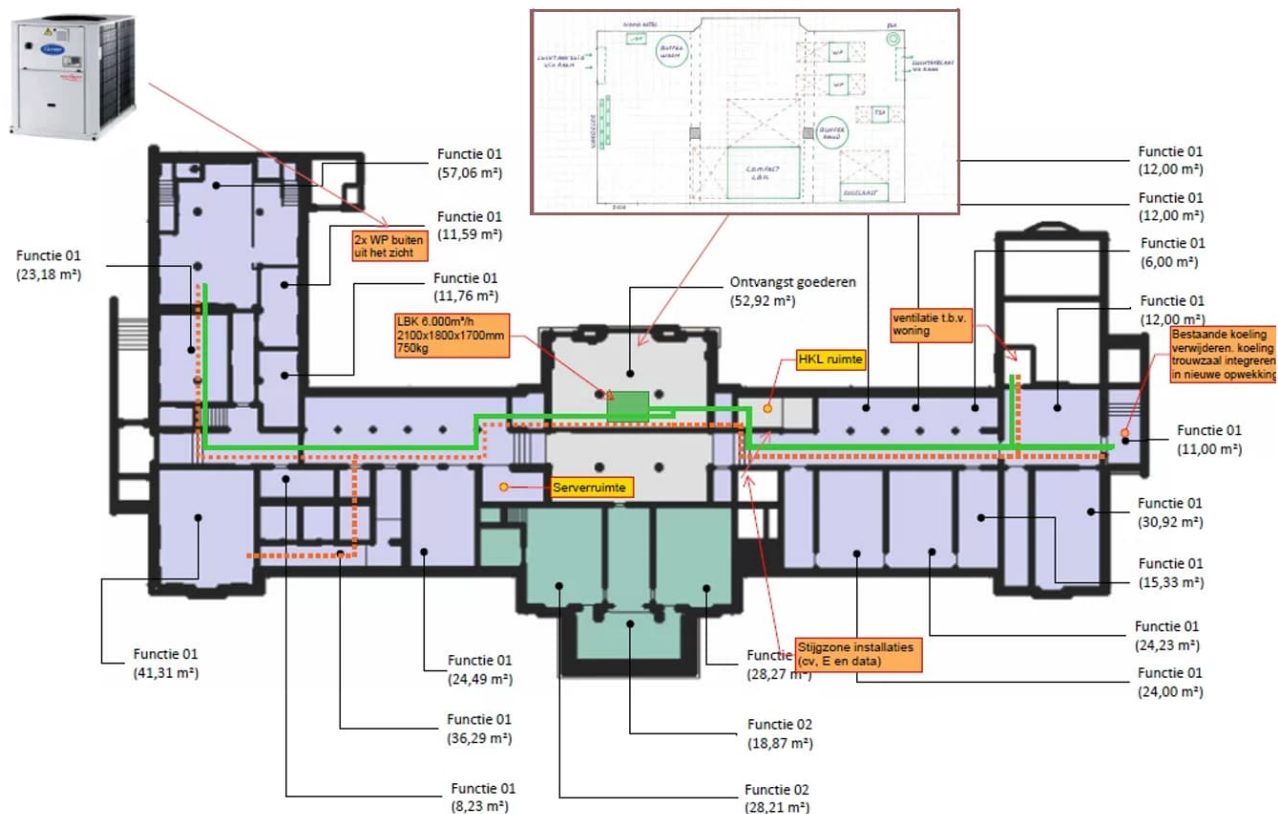
Verhuurbare vloeroppervlakte | Buitengebied

Scenario C | Compleet

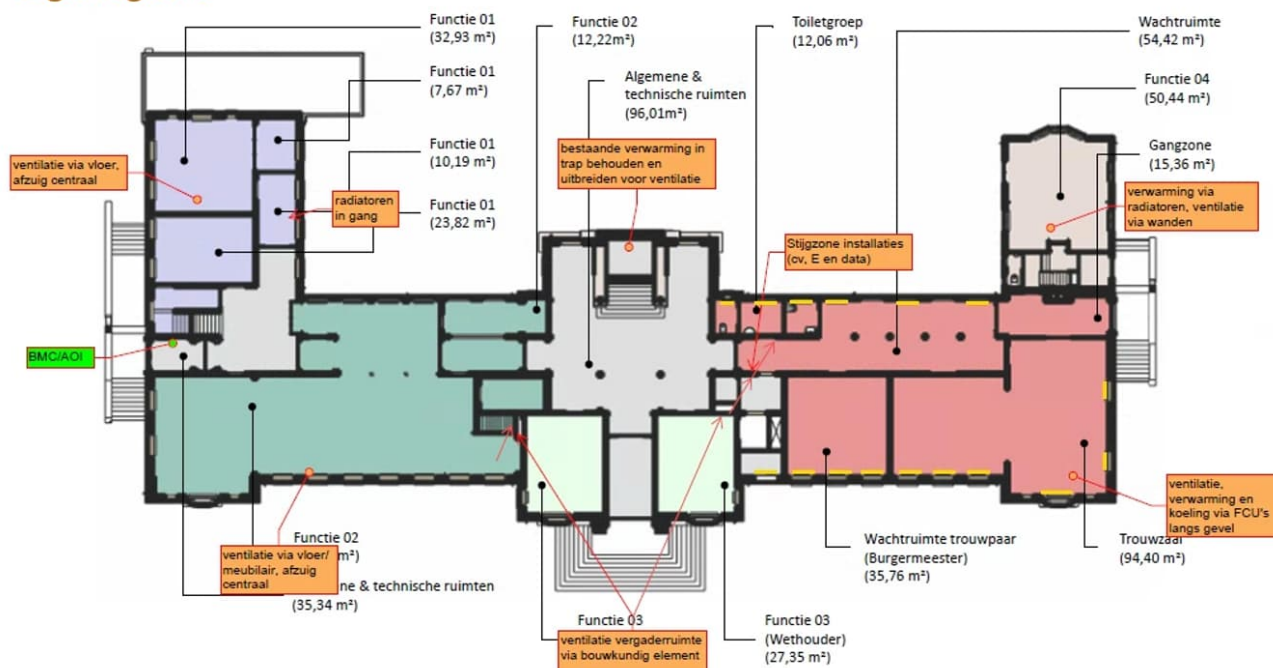


Bijlage 7 - Scenario C | Compleet - Verduurzaming

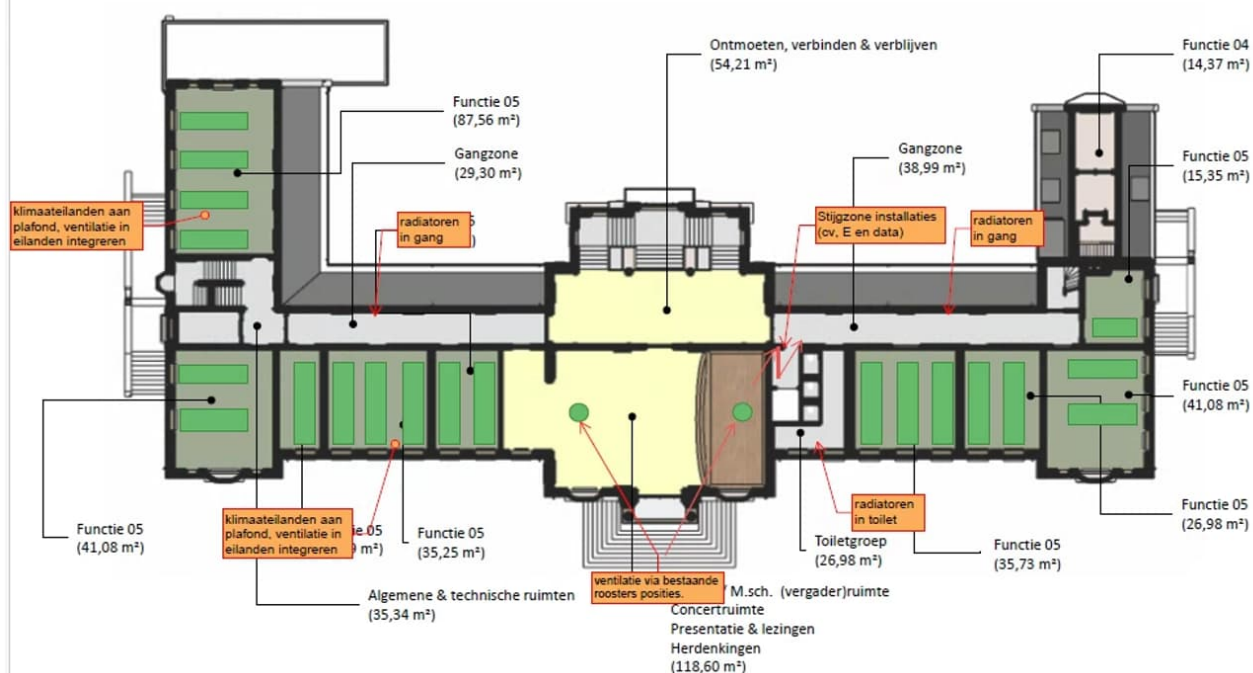
Souterrain



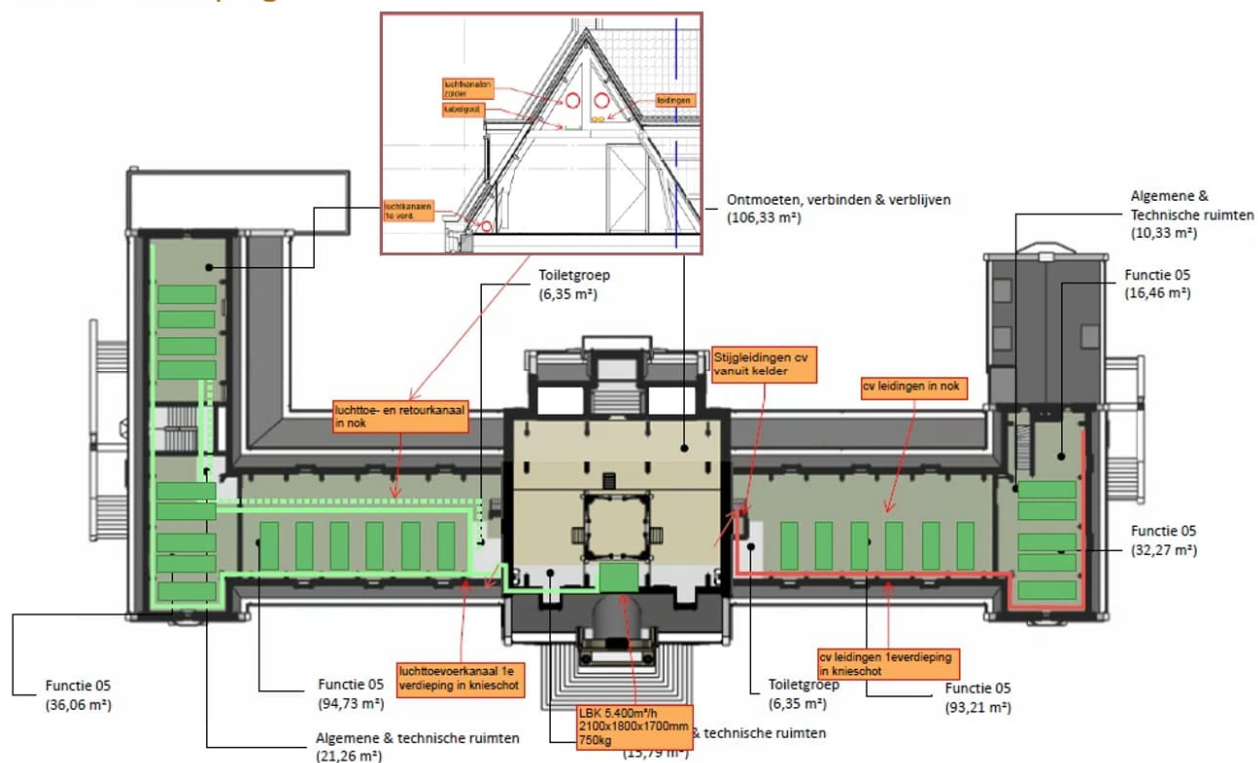
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder verdieping



Bijlage 8 - Samenwerkingspartners



Hoekveen Monumenten

Installatie- en energietechniek

Advisering en opstellen installatieadvies voor de drie scenario's



Interplan Bouwsupport

Kostencalculaties

Advisering en opstellen bouw- en investeringskostencalculatie voor de drie scenario's



DRB Vastgoed Advies

Exploitatiebegrotingen

Advisering en opstellen exploitatiebegrotingen voor de drie scenario's