

Aandachtspunten en aanvulling op uitgangspunten:

Exploitatiemodel SamenSterker

- In de business case zijn alleen de meerkosten voor beide organisaties geraamd
- De kosten én opbrengsten worden geïndexeerd cf IMOC (prijs materiële overheidsconsumptie) uit de cMEV (aansluiting bij begrotingsmethodiek GGD) → in casu 5,8% per jaar
- Als prijspeil wordt 2023 als uitgangsjaar gebruikt. 2023 = 100%.
- De kapitaallasten van de GGD nemen jaarlijks 2% af (cf MJB 2024-2027). In 2041 is pand Vurehout volledig afgeschreven en resteren uitsluitend rentelasten over de grondwaarde (4% van 1 miljoen)
- De investeringen worden afgeschreven op maximale huurperiode (20 jaar) of zoveel korter als BBV voorschrijft
- De investeringsraming is gebaseerd op een kosteninschatting van een extern kostendeskundige (Hipp Consultancy) en zijn gereviewed als onderdeel van een second opinion door AterlierV
- In het exploitatiemodel is alleen gekeken naar de gebouw-gebonden exploitatielasten; voor alle overige lasten (ICT e.d.) wordt de huidige begroting gehandhaafd
- De exploitatielasten zijn geraamd op basis van de huidige lasten van de VrZW en via de m2 verdeeld over de diverse gebouwdelen
- De lasten worden tussen beide organisaties verdeeld op basis van het aantal toekomstige werkplekken in het gebouw (GGD 158 en VrZW 100, resp 61% en 39%)
- De huidige gebouw-gebonden budgetten van de organisaties worden ingebracht als 'opbrengst' (zo kan de extra bijdrage tov huidige begroting worden bepaald)
- De huurprijs voor het nieuwe object is bepaald op basis van de huidige huurprijs (gebruiksvergoeding) van de VrZW tegen de m2 die zij in de toekomst huurt en de huurovereenkomst van de GGD ZW voor de 6e en 7e etage en de m2 die zij in de toekomst huurt.
- Vervanging van technische installatie (warmte + koeling) en lift komt voor rekening van verhuurder als reguliere vervanging en heeft daarmee geen effect op de exploitatie
- De VrZW en GGD nemen de investeringslasten van de extra vloerdelen voor rekening; de jaarlijkse kapitaallasten zijn lager dan een extra huurprijs voor de extra vierkante meters oppervlakte
- Kosten voor aanpassingen in het buitengebied/parkeren zijn voor rekening verhuurder. Evenals eventueel benodigde aanpassingen aan toiletten, tochtsluis entree, zonwering, brandcompartimentering en schilderwerk noodtrappenhuizen.
- De verkoopopbrengst van Vurehout is gebaseerd op een actueel koopvoorstel dd 16-06-2023 en wordt verminderd met de boekwaarde ultimo 2024. Het restant wordt ingebracht ter dekking in de business case.
- In de exploitatieraming is rekening gehouden met de bijdrage van gemeente Zaanstad voor het verhuizen en opnieuw inrichting van het CJG Zaandam (nu op Vurehout 2)
- Bij VrZW wordt de (eerder gevormde) bestemmingsreserve 'hybride werken' ingezet als dekking van een project- en aanloopkosten in 2024/ 2025. Een eventueel restant vloeit via het project terug naar de gemeenten.

Exploitatiemodel Reno VH2

- In de business case zijn alleen de meerkosten voor de GGD geraamd
- De kosten én opbrengsten worden geïndexeerd cf IMOC (prijs materiële overheidsconsumptie) uit de cMEV (aansluiting bij begrotingsmethodiek GGD) -> in casu 5,8% per jaar.
- Als prijspeil wordt 2023 als uitgangsjaar gebruikt. 2023 = 100%.
- De investeringen worden afgeschreven op maximale huurperiode (20 jaar) of zoveel korter als BBV voorschrijft (dwz

- De investeringsraming is gebaseerd op een kosteninschatting van een extern kostendeskundige (Vitruvius bouwkostenadvies) dd 04-02-2020
- In het exploitatiemodel is alleen gekeken naar de gebouw-gebonden exploitatielasten; voor alle overige lasten (ICT e.d.) wordt de huidige begroting gehandhaafd
- De exploitatielasten zijn geraamd op basis van kengetallen uit onderzoek van Twynstra Gudde naar huisvesting en facilitaire kosten in 2019 en geïndexeerd op basis van inflatiecijfers door CPB naar 1/1/2023
- De huidige gebouw-gebonden budgetten van de organisaties worden ingebracht als 'opbrengst' (zo kan de extra bijdrage tov huidige begroting worden bepaald)
- In de exploitatieraming is rekening gehouden met de bijdrage van gemeente Zaanstad voor het verhuizen en opnieuw inrichting van het CJG Zaandam (nu op Vurehout 2)

Exploitatiemodel GGD huur SaenToren

- In de business case zijn alleen de meerkosten voor de GGD geraamd
- De kosten én opbrengsten worden geïndexeerd cf IMOC (prijs materiële overheidsconsumptie) uit de cMEV (aansluiting bij begrotingsmethodiek GGD) → in casu 5,8% jaarlijks
- Als prijspeil wordt 2023 als uitgangsjaar gebruikt. 2023 = 100%.
- De kapitaallasten van de GGD nemen jaarlijks 2% af (cf MJB 2024-2027). In 2041 is pand Vurehout volledig afgeschreven en resteren uitsluitend rentelasten over de grondwaarde (4% van 1 miljoen)
- De investeringen worden afgeschreven op maximale huurperiode (20 jaar) of zoveel korter als BBV voorschrijft
- De investeringsraming is gebaseerd op een kosteninschatting van een extern kostendeskundige (Hipp Consultancy) en zijn gereviewed als onderdeel van een second opinion door AterlierV
- In het exploitatiemodel is alleen gekeken naar de gebouw-gebonden exploitatielasten; voor alle overige lasten (ICT e.d.) wordt de huidige begroting gehandhaafd
- De exploitatielasten zijn geraamd op basis van kengetallen uit onderzoek van Twynstra Gudde naar huisvesting en facilitaire kosten in 2019 en geïndexeerd op basis van inflatiecijfers door CPB naar 1/1/2023
- De huidige gebouw-gebonden budgetten van de organisaties worden ingebracht als 'opbrengst' (zo kan de extra bijdrage tov huidige begroting worden bepaald)
- De huurprijs van de Saentoren is gebaseerd op een actuele huuraanbieding d.d. 16-06-2023
- De verkoopopbrengst van Vurehout is gebaseerd op een actueel koopvoorstel d.d. 16-06-2023 en wordt verminderd met de boekwaarde ultimo 2024. Het restant wordt ingebracht ter dekking in de business case
- In de exploitatieraming is rekening gehouden met de bijdrage van gemeente Zaanstad voor het verhuizen en opnieuw inrichting van het CJG Zaandam (nu op Vurehout 2)

Exploitatiemodel VrZW alleen op Prins Bernhardplein

- Dit exploitatiemodel is afgeleid van de berekening zoals opgesteld voor het exploitatiemodel Samen Sterker. Verschil is dat nu enkel is gerekend met aanpassing van de huidige ruimten VrZW.
- In de business case zijn alleen de meerkosten voor VrZW geraamd
- De kosten én opbrengsten worden geïndexeerd cf IMOC (prijs materiële overheidsconsumptie) uit de cMEV (aansluiting bij begrotingsmethodiek GGD) → in casu 5,8% per jaar
- Als prijspeil wordt 2023 als uitgangsjaar gebruikt. 2023 = 100%.
- De investeringsraming is gebaseerd op een kosteninschatting van een extern kostendeskundige (Hipp Consultancy) en zijn gereviewed als onderdeel van een second opinion door AterlierV
- In het exploitatiemodel is alleen gekeken naar de gebouw-gebonden exploitatielasten; voor alle overige lasten (ICT e.d.) wordt de huidige begroting gehandhaafd

- De exploitatielasten zijn geraamd op basis van de huidige lasten van de VrZW en via de m2 verdeeld over de diverse gebouwdelen
- De huidige gebouw-gebonden budgetten van VrZW worden ingebracht als 'opbrengst' (zo kan de extra bijdrage tov huidige begroting worden bepaald)
- De huurprijs voor het nieuwe object is bepaald op basis van de huidige huurprijs (gebruiksvergoeding) van de VrZW
- Vervanging van technische installatie (warmte + koeling) en lift komt voor rekening van verhuurder als reguliere vervanging en heeft daarmee geen effect op de exploitatie
- VrZW neemt de investeringslasten van een beperkte uitbreiding van vloerdelen voor haar rekening; de jaarlijkse kapitaallasten zijn lager dan een extra huurprijs voor de extra vierkante meters oppervlakte
- Kosten voor aanpassingen in het buitengebied/parkeren zijn voor rekening verhuurder. Evenals eventueel benodigde aanpassingen aan toiletten, tochtsluis entree, zonwering, brandcompartimentering en schilderwerk noodtrappenhuizen.
- Bij VrZW wordt de (eerder gevormde) bestemmingsreserve 'hybride werken' ingezet als dekking van een project- en aanloopkosten in 2024/ 2025. Een eventueel restant vloeit via het project terug naar de gemeenten.