

Oplegvel Collegebesluit

| |
|--|
| Portefeuille E. Cassee |
| Auteur Mevr. C Hubers |
| Telefoon 0235113366 E-mail: c.hubers@haarlem.nl |
| WZ/GM Reg.nr. 2013/100316 |
| bijlagen A, B, C, D, E, F kopiëren |
| B & W-vergadering van 26 maart 2013 |

Onderwerp

Behoud van BIRK-subsidie voor Prinsen Bolwerk 3

DOEL: Besluiten

B&W

Het college besluit

1. Prinsen Bolwerk 3 te verkopen aan de beoogde kopers (conform nota 'Besluit tot gunning verkoop Prinsen Bolwerk 3', registratienummer 2012/444608) en de sloopprocedure voor de bijgebouwen in gang te zetten, onder voorwaarde dat de bespreking in de commissie Ontwikkeling niet tot andere inzichten leidt.
2. Flinty's te huisvesten aan de Gedempte Oude Gracht 120 voor de duur van twee jaar tenzij de raad binnen 6 weken na vaststelling van dit besluit een andere keuze maakt.
3. Flinty's na twee jaar definitief te huisvesten aan de Gedempte Oude Gracht 138 tenzij de raad binnen 6 weken na vaststelling van dit besluit een andere keuze maakt.
4. Dit besluit ter bespreking voor te leggen aan de commissie Ontwikkeling.
5. De betrokkenen waaronder Haarlem Effect en de beoogde kopers van Prinsen Bolwerk 3 ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

Collegebesluit

Onderwerp: Behoud van BIRK-subsidie voor Prinsen Bolwerk 3

Reg. nummer: 2013/ 100316

1. Inleiding

Op 20 november 2012 heeft het college middels de nota 'Besluit tot gunning verkoop Prinsen Bolwerk 3' (2012/444608) besloten tot gunning en derhalve verkoop van de voormalig basisschool De Sleutel aan het Prinsen Bolwerk (bijlage E). Het voorgenomen besluit is ter advisering toegezonden aan de commissie Ontwikkeling. Het project Stationsplein en omgeving heeft de inkomsten uit verkoop van Prinsen Bolwerk 3 nodig als financiële dekking. In de kredietnota van 2008 (registratienummer 2007/193325) voor het Stationsplein is hier al rekening mee gehouden en is de opbrengst aangemerkt als dekkingsbron voor de resterende werkzaamheden aan het Stationsplein. In de nota vervolgekrediet Stationsplein (2012/350574 is aangegeven dat er nog een bedrag van ruim €5,2 mln. nodig is om de werkzaamheden te voltooien. Tot die werkzaamheden behoren o.a. de bouw van de fietsflat aan het Kennemerplein en de herinrichting van dit plein. De commissie heeft bij de behandeling van het verkoopvoorstel Prinsen Bolwerk 3 een tweetal bezwaren kenbaar gemaakt.

1. De verkoopprijs is laag, het college wordt verzocht de mogelijkheid het pand in eigendom te behouden te onderzoeken.
2. Zonder een nieuwe locatie voor Flinty's is het niet mogelijk Prinsen Bolwerk 3 te verkopen.

Teneinde de mogelijkheid open te houden de villa niet te verkopen -in afwachting van betere economische tijden- heeft het college toestemming gekregen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de villa zelf op te knappen. (Bijlage C) De BIRK-subsidie van het ministerie van I&M zal de gemeente niet worden onthouden als de gemeente nog dit jaar een begin maakt met het opknappen van de villa en de bijgebouwen sloop. Dit betekent wel dat Flinty's Prinsen Bolwerk 3 zal moeten verlaten.

In deze nota worden de mogelijkheden met betrekking tot verkoop dan wel behoud van de villa afgewogen en geconcludeerd dat verkopen van Prinsen Bolwerk 3 nu de beste optie voor de gemeente is. Tevens wordt een voorstel gedaan voor een nieuwe locatie voor Flinty's. Het college heeft een globaal onderzoek laten verrichten naar een aantal mogelijke locaties. Op basis van dit onderzoek heeft het college de voorkeur voor huisvesting aan de Gedempte Oude Gracht 120, maar staat open voor alternatieven. De keuze om Flinty's te laten verhuizen naar Gedempte Oude Gracht 120 is meerledig;

Voor de activiteiten die Flinty's uitvoert is de bestemming toereikend. Voor de drank- en horecawet is aanvullende vergunning noodzakelijk maar de verwachting is dat die eenvoudig kan worden afgegeven. De binnenruimte is toereikend en de buitenruimte groot genoeg. Nadeel van de locatie is dat het geen eigendom van de gemeente is. De huurkosten zijn echter laag en ook de verbouwkosten blijven beperkt; de beschikbare middelen zijn toereikend. Na twee jaar is het pand aan de Gedempte Oude Gracht 138 beschikbaar voor definitieve huisvesting van Flinty's. In bijlage F staan een aantal wegingscriteria die bepalend zijn voor de keuze.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Prinsen Bolwerk 3 te verkopen aan de beoogde kopers (conform nota 'Besluit tot gunning verkoop Prinsen Bolwerk 3', registratienummer 2012/444608) en de sloopprocedure voor de bijgebouwen in gang te zetten, onder voorwaarde dat de bespreking in de commissie Ontwikkeling niet tot andere inzichten leidt.
2. Flinty's te huisvesten aan de Gedempte Oude Gracht 120 voor de duur van twee jaar tenzij de raad binnen 6 weken na vaststelling van dit besluit een andere keuze maakt.
3. Flinty's na twee jaar definitief te huisvesten aan de Gedempte Oude Gracht 138 tenzij de raad binnen 6 weken na vaststelling van dit besluit een andere keuze maakt.
4. Dit besluit ter bespreking voor te leggen aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het college beoogt met deze nota het eerdere besluit 'Besluit tot gunning verkoop Prinsen Bolwerk 3' (2012/444608) te kunnen uitvoeren. Dat wil zeggen Prinsen Bolwerk 3 verkopen aan de beoogde kopers en de bijgebouwen, zijnde de gymzaal en schoollokalen, af te breken. Daarvoor is het noodzakelijk dat Flinty's verhuist naar één van de vijf locaties die worden onderzocht.

Dit levert de volgende resultaten op:

1. De BIRK-subsidie van €1,1 mln. wordt behouden door sloop van de bijgebouwen en behoud van de villa.
2. Er wordt invulling gegeven aan motie BG/040 door het herhuisvesten van jongerencentrum Flinty's in het centrum van Haarlem.
3. Financiële dekking voor het project Stationsplein door de verkoopopbrengst van Prinsen Bolwerk 3.

4. Argumenten

Voorwaarden voor behoud BIRK subsidie Prinsen Bolwerk 3

Het ministerie heeft laten weten dat de BIRK-subsidie van het ministerie van I&M de gemeente niet zal worden onthouden als er dit jaar een begin wordt gemaakt met het opknappen van de villa en het afbreken van de bijgebouwen. Een afschrift van het verslag van 9 januari 2013 waarin dit is besproken is bijgevoegd alsmede de verlenging van de gestelde termijn (bijlage C+D). Naar aanleiding van onderhavige besluitvorming zal de gemeente de afspraken schriftelijk bevestigen aan het ministerie.

Sloop van de bijgebouwen

Dit is een voorwaarde die het ministerie heeft gesteld. De consequentie hiervan is dat Flinty's in de loop van dit jaar moet verhuizen.

Behoud van de villa

Hiervoor zijn meerdere varianten mogelijk. De keuze voor een variant is bepalend voor de afwikkeling van het project Stationsplein omdat de verkoopopbrengsten als dekking dienen voor de bouw van de fietsflat en de herinrichting van het Kennemerplein.

Varianten en financiële consequenties Prinsen Bolwerk 3

Onderstaand drie varianten en de financiële consequenties voor de verkoop dan wel het in eigendom houden van het Prinsen Bolwerk 3.

1. Verkoop volgens besluit tot verkoop (bijlage A, variant A)

Verkoop van Prinsen Bolwerk 3 conform de inschrijving levert netto €1,3 mln. opbrengst op voor de gemeente. Deze opbrengst is dekking voor het project Stationsplein. De oorspronkelijke dekking vanuit de verkoop was geraamd op €2

mln. Met de verkoop blijft de BIRK subsidie behouden (€1,1 mln.) en krijgt Prinsen Bolwerk 3 een passende nieuwe functie.

Consequenties:

- verlies aan dekking in het project Stationsplein voor een bedrag van €0,7 mln.

2. Niet verkopen en wel opknappen (bijlage A, variant B)

Als de gemeente het Prinsen Bolwerk 3 niet verkoopt, in afwachting van betere tijden, maar de BIRK subsidie wel wil behouden dan zal de gemeente kosten moeten gaan maken. De kosten voor het opknappen van de villa en de sloop van de bijgebouwen zijn begroot op €1,1 mln. Het betreft dan een cosmetische opknapbeurt van het casco van de villa aan de buitenzijde.

Op verzoek van het college is door een onafhankelijk deskundige een doorrekening gemaakt van de geschatte renovatiekosten van de villa Prinsen Bolwerk 3. Uit bijlage B blijkt dat door de onafhankelijke deskundige de gemeentelijke kostenraming wordt onderschreven en strookt met de kostenverwachting van de gemeente in bijlage A, variant B. In dat geval vervalt de opbrengst uit verkoop ter dekking voor het project Stationsplein.

Consequenties:

- verlies aan dekking project Stationsplein voor een bedrag van €2 mln.
- noodzakelijk krediet voor cascoherstel villa €1,1 mln.
- jaarlijkse eigenaarslasten voor de gemeente €20.000,-

3. Niet verkopen en wel opknappen en verhuren (bijlage A, variant C)

In aanvulling op variant 3 de villa opknappen zodat deze weer bruikbaar is en verhuurd kan worden. De kosten voor volledig herstel van de villa zijn begroot op €1,8 mln.

Consequenties:

- verlies aan dekking project Stationsplein voor een bedrag van €2 mln.
- noodzakelijk krediet voor herstel villa €1,8 mln.
- jaarlijkse eigenaarslasten voor de gemeente €20.000,-
- inkomsten uit verhuur circa €55.000,- per jaar.

Het college besluit op basis van de variantenstudie vast te houden aan het eerdere besluit tot verkoop (2012/444608). In deze variant is het financiële nadeel voor de gemeente het kleinst.

Flinty's

Als gevolg van het besluit om de BIRK-subsidie te behouden moet voor Flinty's in de loop van dit jaar een andere locatie worden gevonden. Daartoe zijn een vijftal locaties uitgewerkt in bijlage F. Daarbij is gekeken naar verschillende aspecten variërend van bestemmingsplan tot de afweging van de verkoopbaarheid van het te betrekken pand. Flinty's heeft om haar werkzaamheden te kunnen verrichten behoefte aan 500 m² en een buitenruimte van ongeveer 200m².

Bij besluit van 27 oktober 2009 (2009/197262) is door de raad krediet beschikbaar gesteld van €125.000,- per jaar voor de huisvesting van Flinty's. De locatie aan de Gedempte Oude Gracht 120 komt het meest tegemoet aan de wensen van Flinty's en de huisvestings- en verbouwingslasten passen binnen het beschikbare budget. De bedoeling van het college is dan ook Flinty's nog dit jaar te huisvesten aan de Gedempte Oude Gracht 120 en na twee jaar te verhuizen naar de Gedempte Oude

Gracht 138 tenzij de raad binnen 6 weken na publicatie van besluitvorming een andere keuze maakt.

5. Kanttekeningen

Behoud BIRK-subsidie

Conform de afspraken met het ministerie dient de gemeente een formeel besluit te nemen over de verkoop of het zelf opknappen van het Prinsen Bolwerk. Dit besluit dient voor 1 mei 2013 voor akkoord aan het ministerie te worden voorgelegd.

De kopers zien af van koop

De 90 dagen gestandhoudingstermijn van de inschrijving is reeds verstreken. Bij blijvende onduidelijkheid over verkoop van Prinsen Bolwerk 3 loopt de gemeente het risico dat de kopers zullen afhaken en niet zullen kopen. Vooralsnog geven kopers aan hun bod gestand te willen doen.

Wegvallen van dekking voor het project Stationsplein

Het niet verkopen van het Prinsen Bolwerk betekent dat er dekking voor het project Stationsplein wegvalt. Niet verkopen en zelf investeren in de locatie betekent dat er naast het wegvallen van dekking ook nog een investering door de gemeente gedaan dient te worden. Ook maakt de gemeente zich dan schuldig aan contractbreuk met Prorail. In beide gevallen is dit van invloed op het vastgestelde investeringsplafond. Afhankelijk van de uitkomst van de besluitvorming zal het IP 2013-2018 hierop moeten worden aangepast.

Variant B: De villa zelf opknappen en verhuren

Bij variant B gaat de gemeente de villa opknappen en verhuren in afwachting van toekomstige verkoop. Gezien de huidige vastgoedmarkt dient bij verhuur rekening gehouden te worden met aanvangsleegstand.

6. Uitvoering

Na het besluit om Prinsen Bolwerk te verkopen en daaruit voortvloeiend voor Flinty's een andere locatie te kiezen kunnen de nota's 'Vervolgkrediet Stationsplein e.o.' (12/350574) en 'Besluit tot gunning verkoop en sloop Prinsen Bolwerk 3' (2012/444608) opnieuw ter advisering aan de commissie Ontwikkeling worden gestuurd. Voor de verhuizing van Flinty's zal een apart raadsbesluit worden voorbereid.

7. Bijlagen

| | |
|-------------|--|
| Bijlage A: | Varianten Prinsen Bolwerk |
| Bijlage A2: | Vergelijking kosten gemeente en externe partij |
| Bijlage B: | Raming externe partij |
| Bijlage C: | Gespreksverslag ministerie van Infrastructuur en Milieu |
| Bijlage D: | Verlenging gestelde termijn |
| Bijlage E: | Nota 'Besluit tot gunning verkoop Prinsen Bolwerk 3', kenmerk 2012/444608 |
| Bijlage F: | Locaties Flinty's |

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Varianten Prinsen Bolwerk 3

Bijlage A

blad 1

Variant A:

Verkopen Prinsen Bolwerk 3 aan de combinatie van inschrijvers

| | |
|--|--------------------|
| <u>behoud BIRK subsidie:</u> | €1.100.000 |
| <u>Verwachte opbrengst Stationsplein (dekking excl BIRK)</u> | €2.000.000 |
| <u>opbrengst verkoop:</u> | €1.548.000 |
| <u>éénmalige kosten:</u> | |
| totaal sloop exc btw | <u>€ 208.448 +</u> |
| subtotaal | € 208.448 |
| kosten directie en toezicht 10% | <u>€ 20.845 +</u> |
| totaal investering exc btw | €229.293 |

jaarlijkse kosten:

GEEN

GEEN

jaarlijkse opbrengsten:

GEEN

GEEN

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Opbrengsten éénmalig | €2.648.000 |
| Kosten éénmalig exc btw | <u>€229.293</u> |
| | Saldo €2.418.707 |
| Resultaat Stationsplein | -€681.293 |
| Nieuwe investeringen | €0 |
| Kosten jaarlijks exc btw | €0 |
| Opbrengsten jaarlijks | €0 |

Variant B:

Niet verkopen en zelf opknappen Villa (alleen exterieur) en slopen schoolgebouw en gymzaal

behoud BIRK subsidie: €1.100.000

Verwachte opbrengst Stationsplein (dekking excl BIRK) €2.000.000

opbrengst verkoop: **GEEN**

éénmalige kosten:

| | |
|--------------------------|------------|
| totaal exterieur exc btw | € 658.581 |
| totaal sloop exc btw | € 208.448 |
| totaal sanering exc btw | € 81.300 |
| totaal groen exc btw | € 35.120 + |

subtotaal €983.449

kosten directie en toezicht 10% €98.345 +

totaal investering exc btw €1.081.794

jaarlijkse kosten:

| | |
|-------------------------|-----------|
| totaal Vastgoed exc btw | € 15.725 |
| totaal groen exc btw | € 3.899 + |

totaal beheer en onderhoud exc btw €19.624

jaarlijkse opbrengsten:

GEEN **GEEN**

| | |
|--------------------------|-------------|
| Opbrengsten éénmalig | €1.100.000 |
| Kosten éénmalig exc btw | €1.081.794 |
| Saldo | €18.206 |
| Resultaat Stationsplein | -€2.000.000 |
| Nieuwe investeringen | €1.081.794 |
| Kosten jaarlijks exc btw | €19.624 |
| Opbrengsten jaarlijks | €0 |

Variant C:

Niet verkopen en zelf opknappen Villa (in- en exterieur) en slopen schoolgebouw en gymzaal

behoud BIRK subsidie: €1.100.000

Verwachte opbrengst Stationsplein (dekking excl BIRK) €2.000.000

opbrengst verkoop: **GEEN**

éénmalige kosten:

| | |
|--------------------------|------------|
| totaal exterieur exc btw | € 658.581 |
| totaal interieur exc btw | € 695.017 |
| totaal sloop exc btw | € 208.448 |
| totaal sanering exc btw | € 81.300 |
| totaal groen exc btw | € 35.120 + |

subtotaal € 1.678.467

kosten directie en toezicht 10% € 167.847 +

totaal investering exc btw €1.846.313

jaarlijkse kosten:

| | |
|-------------------------|-------|
| totaal Vastgoed exc btw | 15725 |
| totaal groen exc btw | 3899 |

totaal beheer en onderhoud exc btw €19.624

jaarlijkse opbrengsten:

verhuur villa, bedrijfsruimte huurprijs ca €90,- per m2 nvo €54.698

| | |
|--------------------------|-------------|
| Opbrengsten éénmalig | €1.100.000 |
| Kosten éénmalig exc btw | €1.846.313 |
| Saldo | -€746.313 |
| Resultaat Stationsplein | -€2.000.000 |
| Nieuwe investeringen | €1.846.313 |
| Kosten jaarlijks exc btw | €19.624 |
| Opbrengsten jaarlijks | €54.698 |

Vergelijking kosten Gemeente en ToornendPartners

Raming Gemeente

Calculatie ToornendPartners

| | | | |
|--|-----|-------------------------|---|
| totaal exterieur exc btw | | 658.581 | |
| kosten directie en toezicht | 10% | <u>65.858</u> | |
| totaal exterieur exc btw | | <u>724.439</u> | <u>733.057</u> |
| | | | |
| totaal interieur exc btw | | 695.017 | |
| kosten directie en toezicht | 10% | <u>69.502</u> | |
| totaal interieur exc btw | | <u>764.519</u> | <u>725.935</u> |
| | | | |
| totaal in- en exterieur exc btw | | <u>1.488.958</u> | <u>1.458.992</u> |
| | | | |
| totaal sloop exc btw | | 208.448 | |
| totaal sanering exc btw | | 81.300 | |
| totaal groen exc btw | | 35.120 | |
| kosten directie en toezicht | 10% | <u>32.487</u> | |
| | | <u>357.355</u> | niet gecalculeerd door Toornend |
| | | | |
| Variant B (incl sloop, sanering en groen) | | <u>1.081.794</u> | <u>1.090.412</u> (incl raming gemeente van de: sloop, sanering en groen) |
| | | | |
| Variant C (incl sloop, sanering en groen) | | <u>1.846.313</u> | <u>1.816.347</u> (incl raming gemeente van de: sloop, sanering en groen) |

CONCLUSIE: Raming van de villa Prinsen Bolwerk 3 van de gemeente komt overeen met de externe kostencalculatie van ToornendPartners

Renovatiekosten Bolwerk 3, Haarlem

Datum : 21 maart 2013

Referentie : 2013.303/W0510/Te/Bs/Ps

Raming investeringskosten conform NEN 2631

| Uitgangspunten | | | |
|---------------------|------------|------|--------------------|
| maatgegevens | | | kosten per: |
| aantal bouwlagen | | 4 | |
| totaal inhoud | in m3: | 4200 | € 347,38 |
| totaal BVO | in m2: | 1090 | € 1.338,52 |
| - begane grond | in m2: | 280 | |
| - verdieping | in m2: | 275 | |
| - verdieping | in m2: | 275 | |
| - zolder | in m2: | 260 | |
| prijspeil | maart 2013 | | |

| Samenvatting | | percentage |
|---|------------------|------------|
| 0 Grondkosten | 25.000 | 1,7% |
| 1 Bouwkosten | 1.162.992 | 79,7% |
| 2 Bijkomende kosten | 37.000 | 2,5% |
| 3 Inrichtingskosten | p.m. | |
| 4 Advies en begeleiding | 117.000 | 8,0% |
| 5 Financieringskosten | p.m. | |
| 6 Risico management | 117.000 | 8,0% |
| 7 Startkosten | p.m. | |
| Totaal investering exclusief btw | 1.458.992 | |

Renovatiekosten Bolwerk 3, Haarlem

Datum : 21 maart 2013

Referentie : 2013.303/W0510/Te/Bs/Ps

Raming investeringskosten conform NEN 2631

| | | | |
|------------------------------------|-----------|-----|------------------|
| 0 Grondkosten | | | |
| 1 Tijdelijke voorzieningen | | | 25.000 |
| 2 Asbestsanering | | | p.m. |
| | Subtotaal | (0) | 25.000 |
| 1 Bouwkosten | | | |
| 1 Bouwkosten | | | 990.384 |
| 2 Werktuigbouwkundige installaties | | | 118.100 |
| 3 Elektrotechnische installaties | | | 54.508 |
| 4 Terreininrichting | | | p.m. |
| 5 Vaste inrichting | | | p.m. |
| | Subtotaal | (1) | 1.162.992 |
| 2 Bijkomende kosten | | | |
| 1 Leges | 2,78% | | 32.500 |
| 2 Verzekering CAR | 0,35% | | 4.500 |
| | Subtotaal | (2) | 37.000 |
| 3 Inrichtingskosten | | | |
| | | | p.m. |
| | Subtotaal | (3) | p.m. |
| 4 Advies en begeleiding | | | |
| | 10% | | 117.000 |
| | Subtotaal | (4) | 117.000 |
| 5 Financieringskosten | | | |
| | | | p.m. |
| | Subtotaal | (5) | p.m. |
| 6 Risico management | | | |
| 1 Onvoorzien uitvoering | 5% | | 58.500 |
| 2 Meer- en minderwerk uitvoering | 5% | | 58.500 |
| | Subtotaal | (6) | 117.000 |
| 7 Startkosten | | | |
| | | | p.m. |
| | Subtotaal | (7) | p.m. |

Renovatiekosten Bolwerk 3, Haarlem

Datum : 21 maart 2013

Referentie : 2013.303/W0510/Te/Bs/Ps

Raming bouwkosten

BVO : 1090 m2
 begane grond : 280 m2
 1e verdieping : 275 m2
 2e verdieping : 275 m2
 zolder : 260 m2
 prijspeil : maart 2013

| | | Totaal 990.384 | | | | |
|--|---|-----------------------|-------------|-------------|---------|--------|
| | | eenheid | hoeveelheid | kosten | | totaal |
| | | | | per eenheid | aandeel | |
| 10 FUNDERING | | | | | | |
| Fundering op staal, geen werkzaamheden | | | | | | |
| | Injecteren wanden BG tegen optrekkend vocht | m1 | 120 | 164,00 | 100% | 19.680 |
| | Aanbrengen ventilatieroosters kruipruimte (na verwijderen BG vloer) | st | 25 | 60,00 | 100% | 1.500 |
| 20 RUWBOUW | | | | | | |
| 21 BUITENWANDEN | | | | | | |
| | Resterend schilderwerk geheel verwijderen | m2 | 680 | 13,50 | 100% | 9.180 |
| | Raapwerk reinigen en herstellen | | 680 | 30,00 | 100% | 20.400 |
| | Ornamenten en gevelbanden herstellen | pst | 1 | 30.000,00 | 100% | 30.000 |
| | Herstellen scheurvorming (oude zetting) | m1 | 30 | 115,00 | 100% | 3.450 |
| 22 BINNENWANDEN | | | | | | |
| | Geheel verwijderen binnenwandafwerking tegelwerk | m2 | 140 | 13,00 | 100% | 1.820 |
| | Geheel verwijderen oude verflagen | m2 | 1.800 | 18,00 | 100% | 32.400 |
| | Anti-schimmel | m2 | 1.800 | 5,00 | 100% | 9.000 |
| 23 VLOEREN | | | | | | |
| | Verwijderen vloerafwerking tegels | m2 | 150 | 17,00 | 100% | 2.550 |
| | Verwijderen vloerafwerking tapijt/linoleum | m2 | 400 | 3,00 | 100% | 1.200 |
| | Verwijderen houten vloerdelen alle verdiepingen | m2 | 830 | 9,00 | 100% | 7.470 |
| | Verwijderen houten balklaag BG, 1ste en 2de verd. | m2 | 830 | 12,00 | 100% | 9.960 |
| | Aanbrengen nieuwe balklaag met underlayment vloer BG | m2 | 280 | 65,00 | 100% | 18.200 |
| | Aanbrengen nieuwe balklaag met underlayment vloer verdiepingen | m2 | 550 | 60,00 | 100% | 33.000 |
| 24 TRAPPEN EN HELLINGEN | | | | | | |
| | Aanhelen traptreden | pst | 1 | 5.000,00 | 100% | 5.000 |
| 27 DAKEN | | | | | | |
| | Verwijderen dakafwerking dakpannen | m2 | 165 | 6,00 | 100% | 990 |
| | Slopen zinken dakbedekking | m2 | 155 | 5,50 | 100% | 853 |
| | Verwijderen dakkapel | st | 1 | 500,00 | 100% | 500 |
| | Verwijderen dakdoorvoeren | st | 4 | 50,00 | 100% | 200 |
| | Stutten en restaureren schoorsteen | pst | 1 | 5.000,00 | 100% | 5.000 |
| | Slopen goten en gootomkleding | m1 | 75 | 30,00 | 100% | 2.250 |
| | Verwijderen houten vloerdelen en balken zolder | m2 | 260 | 20,00 | 100% | 5.200 |
| | Aanbrengen nieuwe balklaag met underlayment | m2 | 260 | 60,00 | 100% | 15.600 |
| | Renovatie houten dakconstructie inclusief beschot | m2 | 320 | 300,00 | 100% | 96.000 |
| | Aanbrengen nieuwe goten (gootbekleding 1 op 1 vervangen) | m1 | 75 | 318,00 | 100% | 23.850 |
| | Aanbrengen nieuwe dakdoorvoeren | st | 4 | 225,00 | 100% | 900 |
| | Aanbrengen dakkapel en ramen | st | 1 | 6.000,00 | 100% | 6.000 |
| | Aanbrengen nieuwe dakafwerking (pannen inclusief hoekkeper lood) | m2 | 165 | 85,00 | 100% | 14.025 |
| | Aanbrengen nieuwe dakafwerking (zink) | m2 | 155 | 120,00 | 100% | 18.600 |
| | | | | | 100% | 0 |
| 28 HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE | | | | | | |
| | Vervangen staal (draagconstructie) | pst | 1 | 18.000,00 | 100% | 18.000 |
| 30 AFBOUW | | | | | | |
| 31 BUITENWANDOPENINGEN | | | | | | |
| | Vervangen kozijnen hout (1 op 1 vervanging) | m2 | 230 | 325,00 | 100% | 74.750 |
| | Vervangen ramen inclusief beglazing groot | st | 56 | 675,00 | 100% | 37.800 |
| | Vervangen ramen inclusief beglazing klein | st | 18 | 450,00 | 100% | 8.100 |
| | Weer gangbaar maken oude entree deur | st | 1 | 1.000,00 | 100% | 1.000 |
| | Aanbrengen nieuwe entree deur | st | 1 | 2.250,00 | 100% | 2.250 |
| | Schilderen buitenkozijnen en ramen (binnen en buitenzijde) | st | 46 | 330,00 | 100% | 15.180 |
| | Schilderen buitendeuren en kozijnen | st | 2 | 270,00 | 100% | 540 |
| 32 BINNENWANDOPENINGEN | | | | | | |
| | Herstellen binnendeuren inclusief vervangen hang en sluitwerk | pst | 1 | 6.000,00 | 100% | 6.000 |
| | Compartmentering | pst | 1 | 10.000,00 | 100% | 10.000 |
| | Schilderen | | | | | p.m. |
| 34 BALUSTRADES EN LEUNINGEN | | | | | | |
| | Herstellen missende delen trapleuning | m1 | 25 | 150,00 | 25% | 938 |

| | | | | | | |
|----|---|-----|-------|-----------|------|----------------|
| 37 | DAKOPENINGEN | | | | | |
| | Zie dak | | | | | |
| 40 | AFWERKEN | | | | | |
| 41 | BUITENWANDAFWERKINGEN | | | | | |
| | Afwerken/schilderen buitengevel | m2 | 680 | 65,00 | 100% | 44.200 |
| 42 | BINNENWANDAFWERKINGEN | | | | | |
| | Raapwerk binnenwanden behangklaar | m2 | 1.800 | 22,00 | 100% | 39.600 |
| | Aanbrengen wandtegels (toiletten) | m2 | 80 | 40,00 | 100% | 3.200 |
| 43 | VLOERAFWERKINGEN | | | | | |
| | Vloerafwerking | | | | | p.m. |
| | Aanbrengen vloertegels (toiletten) | m2 | 25 | 80,00 | 100% | 2.000 |
| 44 | TRAPPEN EN HELLINGBAANAFWERKING | | | | | |
| | Trapafwerking | | | | | p.m. |
| 45 | PLAFONDAFWERKINGEN | | | | | |
| | Verwijderen plafondafwerking systeemplafond | m2 | 50 | 6,00 | 100% | 300 |
| | Verwijderen plafondafwerking HWC beplating | m2 | 30 | 8,00 | 100% | 240 |
| | Slopen rieten stucplafonds inclusief rachelwerk | m2 | 885 | 13,50 | 100% | 11.948 |
| | Aanbrengen dubbele gipsplaten | m2 | 885 | 122,00 | 100% | 107.970 |
| 90 | ALGEMEEN | | | | | |
| | Divers sloopwerk interieur | pst | 1 | 10.000,00 | 100% | 10.000 |
| | TOTALE DIRECTE KOSTEN | | | | | 788.793 |
| | ALGEMENE BOUWPLAATSKOSTEN | | | | 15% | 118.319 |
| | | | | | | 907.111 |
| | ALGEMENE BEDRIJFSKOSTEN | | | | 6% | 54.427 |
| | | | | | | 961.538 |
| | WINST & RISICO | | | | 3% | 28.846 |
| | TOTALE BOUWKOSTEN EXCL. BTW | | | | | 990.384 |

Prijs per m2 BVO € 909

Renovatiekosten Bolwerk 3, Haarlem

Datum : 21 maart 2013

Referentie : 2013.303/W0510/Te/Bs/Ps

Raming W-installaties

| | | Totaal | | | 118.100 |
|--|---|---------------|-------------|---------|----------------|
| | eenheid | hoeveelheid | kosten | | |
| | | | per eenheid | aandeel | totaal |
| 1.3 | WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES | | | | |
| Vervangen CV installatie inclusief leidingen en radiatoren | pst | 1 | 60.000,00 | 100% | 60.000 |
| Vervangen waterinstallatie | pst | 1 | 17.500,00 | 100% | 17.500 |
| Vervangen riolering | pst | 1 | 10.000,00 | 100% | 10.000 |
| Vervangen bestaande sanitair | pst | 1 | 10.000,00 | 100% | 10.000 |
| TOTALE DIRECTE KOSTEN | | | | | 97.500 |
| ALGEMENE BOUWPLAATSKOSTEN | | | | | 12% 11.700 |
| | | | | | 109.200 |
| ALGEMENE BEDRIJFSKOSTEN | | | | | 5% 5.460 |
| | | | | | 114.660 |
| WINST & RISICO | | | | | 3% 3.440 |
| TOTALE BOUWKOSTEN EXCL. BTW | | | | | 118.100 |

Renovatiekosten Bolwerk 3, Haarlem

Datum : 21 maart 2013

Referentie : 2013.303/W0510/Te/Bs/Ps

Raming E-installaties

| | | Totaal | | | 54.508 |
|---|---------------------------------------|---------------|-------------|---------|---------------|
| | eenheid | hoeveelheid | kosten | | totaal |
| | | | per eenheid | aandeel | |
| 1.4 | ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES | | | | |
| Vervangen E-installatie inclusief aanbrengen inclusief basisverlichting | pst | 1 | 45.000,00 | 100% | 45.000 |
| TOTALE DIRECTE KOSTEN | | | | | 45.000 |
| ALGEMENE BOUWPLAATSKOSTEN | | | | 12% | 5.400 |
| | | | | | 50.400 |
| ALGEMENE BEDRIJFSKOSTEN | | | | 5% | 2.520 |
| | | | | | 52.920 |
| WINST & RISICO | | | | 3% | 1.588 |
| TOTALE BOUWKOSTEN EXCL. BTW | | | | | 54.508 |

Verslag van bijeenkomst in Den Haag op woensdag 9 januari 2013

Aanwezig: T. Vaatstra en A. van Lammeren namens ministerie I& M

Ch. de Kan namens Agentschap NL

E.P. Cassee, R. van Doorn en C. Hubers namens de gemeente Haarlem

Het bezoek vindt plaats op verzoek van de gemeente Haarlem en heeft als onderwerp de verkoop van Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem.

Aanleiding is gelegen in het feit dat de gemeenteraad bedenkingen heeft tegen de verkoop van de villa nu de opbrengst achter blijft bij de verwachtingen. De wethouders hebben behoefte aan duidelijkheid over de subsidievoorwaarden die het rijk aan de BIRK subsidie heeft gekoppeld. Onderwerp van bespreking is de wijze waarop de gemeente Haarlem aan haar verplichtingen kan voldoen opdat zij de BIRK subsidie volledig kan benutten c.q. behouden.

De heer Van Lammeren schetst het beeld waarvoor de BIRK subsidie in 2005 was toegekend te weten:

Er is behoefte in Haarlem aan het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte rond de stationsomgeving. Daartoe zijn 2 kwaliteitsdragers benoemd te weten de herinrichting van het Stationsplein en de Rode Loper, en herinrichting van de Bolwerken (verwerving De Sleutel) In 2008 is de termijn waarop de kwaliteitsdragers moeten zijn gerealiseerd verlengd tot 2012.

In de zomer van 2012 heeft het ministerie een bezoek gebracht aan Haarlem en kunnen zien dat de kwaliteitsdrager voor het Stationsplein en de Rode Loper voortvarend ter hand is genomen en de resultaten bevredigend zijn. Dat gold niet voor de Bolwerken waarbij, om tegemoet te komen aan de herinrichtings-afspraken, nu de afspraak was dat de verkoop van Prinsen Bolwerk 3 en het opknappen van de ruimte rondom de villa zouden gelden als kwaliteitsdrager.

Haarlem heeft getracht in 2008 de villa te verkopen maar na lang onderhandelen is de koper van de villa als gevolg van het toeslaan van de crisis afgehaakt en heeft de gemeente de openbare verkoop als mislukt moeten beschouwen.

In de zomer van 2012 is afgesproken dat Haarlem alsnog zou trachten de villa te verkopen voor het einde van het jaar en de levering in januari van 2013 zou plaatsvinden.

Het ministerie vindt ook de optie bespreekbaar dat de gemeente Haarlem zelf de villa opknapt onder voorwaarde dat de bijgebouwen worden gesloopt. Dit moet voor 1 april in een brief van college B&W, inclusief gemeenteraadsbesluit, worden bevestigd waarin de toezegging staat dat de kwaliteitsdrager gerespecteerd wordt.

Er is begrip voor het feit dat de gemeente tijd nodig heeft om uit te zoeken wat de kosten zijn voor de gemeente om Prinsen Bolwerk zelf aan de buitenkant op te knappen en de bijgebouwen te slopen. Daarna moet met de gemeenteraad de afweging worden gemaakt of zelf opknappen de beste optie is of toch door te gaan met de verkoop (met de sloop van de bijgebouwen waarin nu jongerenorganisatie Flinty's gehuisvest is).

Het ministerie vindt het belangrijk de Bolwerken als kwaliteitsdrager te kunnen aanmerken. Daarom wil zij de zekerheid dat de gemeente zich aan haar verplichtingen houdt en niet met een uitstelverzoek komt. De afspraak is dat de gemeente voor 1 april 2013 bevestigt voor welke optie de gemeente gaat en hoe de uitwerking er dan uitziet:

1. Gemeente knapt de buitenkant van de villa op en sloopt de bijgebouwen. Verkoop volgt in een gunstigere tijd wanneer de markt is aangetrokken.
2. Gemeente zet de verkoop van Prinsen Bolwerk 3 door aan de personen die een bieding hebben gedaan.



Haarlem

Gemeente Haarlem

Rob van Doorn

wethouder duurzaamheid, wijken en mobiliteit

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
De heer A. van Lammeren
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

Datum 14 maart 2013
Ons kenmerk WZ/2013/97928
Contactpersoon M. Molenaar
Doorkiesnummer 023-5113368
E-mail mmolenaar@haarlem.nl
Onderwerp bevestiging telefoongesprek inzake BIRK-subsidie

Geachte heer Van Lammeren,

Gisteren hebben we elkaar telefonisch gesproken over de herontwikkeling van Prinsen Bolwerk 3. Aanleiding van ons gesprek was een eerdere bijeenkomst in Den Haag op 9 januari over de verkoop van Prinsen Bolwerk 3 in Haarlem.

Prinsen Bolwerk maakt onderdeel uit van de voorwaarden van de BIRK aangezien deze locatie als belangrijke kwaliteitsdrager geldt als het gaat om het verbeteren van de openbare ruimte rond de stationsomgeving. De afspraak die we op 9 januari hebben gemaakt is dat de gemeente vóór 1 april duidelijkheid zou geven voor welke optie de gemeente gaat:

- Gemeente knapt de buitenkant zelf op en verkoop volgt in een gunstigere tijd.
- Gemeente zet verkoop door aan de personen die een bieding hebben gedaan.

Aangezien het college van B&W en de gemeenteraad hierover nog geen besluit hebben genomen heb ik u gebeld met het verzoek om de gestelde termijn te verlengen. Met dit schrijven bevestig ik de met u gemaakte afspraak dat Haarlem uitstel krijgt tot 1 mei 2013. Ik wil u hiervoor hartelijk danken om het zo voor het college mogelijk te maken een weloverwogen besluit te nemen.

Met vriendelijke groet,



Rob van Doorn

Collegebesluit

Onderwerp: Besluit tot gunning verkoop Prinsen Bolwerk 3 **BIJLAGE E**
Reg. Nummer: 2012/444608

1. Inleiding

Voor de locatie Prinsen Bolwerk 3 (voormalige basisschool De Sleutel) is conform besluit 2011/462852 een verkoop bij inschrijving gehouden. Op woensdag 31 oktober 2012 heeft de inschrijving plaats gevonden. De inschrijvingen zijn beoordeeld door de selectiecommissie. In deze nota wordt het resultaat van de inschrijvingen ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot gunning en derhalve verkoop van de vm basisschool De Sleutel met verder toebehoren aan het Prinsen Bolwerk 3 aan:
 - Rossence B.V. voor de Villakavel ad € 623.000 kosten koper;
 - Euverman voor de Bolwerkkavel ad € 475.000 kosten koper;
 - Stichting Gebouwenfonds Therapeuticum Haarlem voor de Stadskavel ad € 450.000 kosten koper;met het gezamenlijke inrichtingsplan van de locatie, waardoor het totale verkoopbedrag derhalve € 1.548.000 kosten koper bedraagt; tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.
3. Het college verzoekt de raad binnen één week haar zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit.
4. De netto opbrengsten van de onderhavige verkoop ad. € 1.247.700 komt ten gunste van het IP nummer 67.70 project Stationsplein.
5. Communicatieparagraaf: alle bieders worden schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 conform de verkoopvoorwaarden zoals deze zijn gesteld bij de openbare inschrijving (zie bijlage A).

4. Argumenten

4.1 Het Prinsen Bolwerk is breed op de markt gezet met inschrijvingen als resultaat
Door een ruime bestemming op te nemen in het bestemmingsplan Nieuw Stad (vastgesteld 1 november 2012) en veel keuzevrijheid te bieden bij inschrijven is getracht deze locatie breed, voor zowel commerciële als de particuliere partijen, in de markt te zetten. Voor de verkoop is tevens een uitgebreide marketing gevoerd, weergegeven in bijlage B.

Partijen konden inschrijven op drie kavels, te weten de Villakavel (met het rijksmonument), de Bolwerkkavel (Bolwerkzijde) en de Stadskavel (straatzijde). Er kon worden ingeschreven op een individuele kavel, een combinatie van twee van de drie kavels of het geheel. Naast een bieding in euro's dienden de inschrijvers een planomschrijving toe te voegen. De selectie voor de gunning is gedaan op basis van hoogte van de bieding en de kwaliteit van het plan volgens de omschrijving.

4.2 Beoordeling van de biedingen

Er zijn negen inschrijvingen ingediend. Omdat op aparte kavels als op een combinatie of het geheel kon worden ingeschreven leveren deze negen inschrijvingen twaalf (combinatie)biedingen voor het totaal op. Deze twaalf biedingen variëren tussen de 8,4 ton en 1,55 miljoen, zie bijlage C.

De kredietcrisis heeft effect gehad op de waarde van het vastgoed en het aantal biedingen. Het verkrijgen van financiering is tegenwoordig zeer lastig. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden strakker gesteld dan bij de eerdere inschrijving van 2008. Stedenbouwkundig heeft dit betere maar kleinere plannen opgeleverd, met als gevolg lagere biedingen die horen bij minder volume. Hoewel de biedingen lijken tegen te vallen kan worden gesteld dat de (combinatie)biedingen 1 t/m 6, van hoog naar laag, in relatie tot planomvang en functie prijstechnisch corresponderen met de plannen: beperkte bebouwing in het groen met veel zicht op de monumentale Bolwerken.

4.3 Wel gunnen als resultaat van de inschrijving

Door deze openbare inschrijving kan worden gesteld dat de biedingen corresponderen met de huidige markt. De selectiecommissie (wethouder RO, stadsbouwmeester, aangevuld door ambtenaren uit verschillende vakdisciplines) heeft de inschrijvingen beoordeeld op de selectiecriteria prijs en plankwaliteit. Daarnaast heeft er een juridische controle plaatsgevonden op de geldigheid van de biedingen. Op basis van de selectiecriteria en de juridische controle zijn vijf inschrijvers en de laagste zes (combinatie)biedingen afgewezen. Er resteren nog vier inschrijvers met daarbij behorend vier (combinatie)biedingen welke voldoen aan de selectiecriteria van prijs en plankwaliteit.

De verschillende planomschrijvingen van deze vier inschrijvers zijn stedenbouwkundig alle acceptabel. Er kan daarom worden gegend aan de combinatie van bieders met de hoogste inschrijving. De hoogste combinatiebieding bestaat uit de volgende individuele inschrijvers: Rossence B.V. voor de Villakavel, Euverman voor de Bolwerkkavel en de Stichting Gebouwenfonds voor de Stadskavel. De ontwikkelplannen van deze inschrijvers betreft een mix van semi-maatschappelijke functies gecombineerd met wonen.

4.4 Goede kwalitatieve en stedenbouwkundige invulling

De drie geselecteerde inschrijvers hebben gezamenlijk een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan beoogt een gerenoveerd / gerestaureerd rijksmonument (villa), met passende nieuwbouw op de twee overige kavels van het Prinsen Bolwerk 3. Door te gunnen wordt deze vervallen plek aan de Bolwerken eindelijk voorzien van een goede kwalitatieve en stedenbouwkundige invulling. Daarnaast kan het project Prinsen Bolwerk 3 en de daarmee gemoeide kosten (verkoop, onderhoud, beheer, ed.) worden afgesloten. Gezien de huidige marktsituatie is het niet te verwachten dat in de komende 5 jaar voor deze locatie een betere opbrengst te halen is.

4.5 Dekking project Stationsplein

De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 is onderdeel van het project Stationsplein. De verkoop zou een geprognostiseerde dekking van 4 miljoen euro opbrengen. Twee miljoen euro verkoopopbrengst en twee miljoen euro rijkssubsidie (dit voorschot heeft de gemeente al ontvangen) voor de herinrichting van de Bolwerken. Verkoop nu stelt de subsidie van 2 miljoen veilig en levert ca. 1,25 miljoen euro

netto (bieding minus verkoop en sloopkosten school en gymzaal) opbrengst op voor het project Stationsplein (wel levert het resultaat een forse tegenvaller op voor het Stationsplein van circa 7,5 ton euro).

5. Kanttekeningen

5.1 Financieel risico bij niet gunnen

Door niet te gunnen, en dus niet verkopen, loopt de gemeente een financieel risico van 3,25 miljoen euro (geen verkoopopbrengst 1,25 miljoen euro en geen rijkssubsidie van 2 miljoen euro).

Op de locatie ligt de verplichting van het Rijk tot verkoop. Als het Prinsen Bolwerk 3 niet verkocht is vóór 1 februari 2013, dan zal het Rijk de afgegeven BIRK-subsidie voor de herinrichting van de Bolwerken, groot 2 miljoen euro, terugvorderen van de gemeente.

Niet gunnen betekent dat er een alternatief plan dan wel invulling aan het Prinsen Bolwerk 3 moet worden gegeven. Gezien de huidige staat van deze locatie betekent dit dat de gemeente zich conformeert aan aanzienlijke investeringen.

5.2 Jongerencentrum Flinty's

Gunnen en verkopen voor 1 februari 2013 betekent dat het Prinsen Bolwerk 3 gereed moet worden gemaakt voor de levering. Als voorwaarde bij verkoop is gesteld dat de gemeente de gebouwen leeg oplevert inclusief de sloop van de schoolvleugel en de gymzaal. De sloop zal in december en januari plaats moeten vinden om tijdig te kunnen leveren. Voor de sloop dient Flinty's het pand in de 1e helft van december leeg op te leveren. De beoogde vervangende locatie voor Flinty's, de voormalige school aan de Korte Verspronckweg, is bestemmingplan technisch nog niet gereed voor Flinty's. Tussentijdse oplossingen worden op dit moment besproken met Flinty's. Een uitgestelde sloop van de schoolvleugel en gymzaal zal ook nader worden onderzocht. In geval van een uitgestelde sloop zal er echter zekerheid moeten zijn op de financiële risico's – meerkosten en risico op teruggave BIRK subsidie - voor de gemeente.

5.3 Financiering inschrijvers

De getrouwheid van de biedingen zal nog bewezen moeten worden. Bij de uitvoering van de koopovereenkomst blijft het mogelijk dat er financieringsproblemen ontstaan.

6. Uitvoering

Na positief besluit tot gunning zal er aan de combinatie van hoogste inschrijvers gegund worden. De afwikkeling van de verkoop is gepland voor januari 2013. De daadwerkelijke verkoop zal nog middels een nader te nemen verkoopbesluit aan het college en raad worden voorgelegd.

7. Bijlagen

Bijlage A: Verkoopbrochure Prinsen Bolwerk 3

Bijlage B: Marketing Prinsen Bolwerk 3

Bijlage C: Staat van inschrijvingen

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

| Aanwezig | GOG 120 | GOG 138 | Egelantier | Villa PB3 | Korte Verspr. |
|--|---------|---------|------------|-----------|---------------|
| Grote centrale ruimte 125 m ² | + | + | - | - | - |
| Activiteitenruimte 60 m ² | + | + | + | - | + |
| Muziekrimte geïsoleerd 125 m ² | - | - | - | - | - |
| Ruimte t.b.v. vrijwilligers 30-50 m ² | + | + | + | + | + |
| Kantoor jongerenwerk 30-50 m ² | + | + | + | + | + |
| Beheer en opslag 50 m ² | + | + | + | + | + |
| Kookfaciliteit | - | - | - | - | - |
| Toiletruimten (2+1) | - | - | + | - | + |
| Buitenruimte ca. 250 m ² | + | - | + | + | + |
| Veilige route | + | + | + | - | + |
| Indeling, goed toezicht mogelijk | +/- | +/- | - | - | +/- |
| Route gekaderd | + | + | - | + | + |
| Wettelijke eisen brandveiligheid | + | + | + | - | + |
| Fietsen stallen mogelijk | + | + | + | + | + |
| Vast locatie | - | + | - | - | - |
| Centrum locatie | + | + | + | + | - |
| Bestemmingsplan | + | +/- | + | + | - |
| Plussen zonder sloop/verbouwing | 12,5 | 12 | 11 | 8 | 10,5 |