

Bijlage: Vergelijkingstabel Statenvoorstel 13-11-2012 vs 26-03-2013

d.d. 8 maart 2013

Statenvoorstel 13-11-2012		Statenvoorstel 26-03-2013	
Functioneel Programma commerciële (vloeroppervlak in m2 VVO)			
Kantoren	4.626 m2	Kantoren	4.626 m2
Retail	2.125 m2	Retail	896 m2
Horeca	850 m2	Horeca	1.096 m2
Cultuur	471 m2	Cultuur	471 m2
Service	1.961 m2	Service	1.024 m2
Werkplaats	4.495 m2	Werkplaats	4.611 m2
Exporuimte	828 m2	Exporuimte	828 m2
Verblijfsacc.	4.381 m2	Verblijfsacc.	0 m2
Wonen	0 m2	Wonen	6.185 m2
Totaal:	19.737 m2	Totaal:	19.737 m2
Kosten sanering en openbaar gebied			
De kosten worden naar rato van het eigendom vastgesteld en zijn 25% van de totale kosten. Het provinciaal aandeel in de kosten voor sanering en openbaar gebied is naar verwachting € 3.325.000 (25% van € 13.300.000).		De gemeente vraagt een provinciale bijdrage aan in de saneringskosten overeenkomstig de bijdrageverordening stedelijke vernieuwing bodem Noord-Brabant 2011-2014. Met de gemeente zijn op basis daarvan afspraken gemaakt over verrekening van een uit te keren bedrag. 50% van het uit te keren bedrag wordt in mindering gebracht op onze bijdrage, daardoor is het provinciaal aandeel in de kosten voor sanering en openbaar gebied naar verwachting € 2.450.000 (3.325.000 – 875.000).	
Risico aanbesteding sanering en openbaar gebied			
Indien de raming van € 13,3 miljoen niet toereikend is, dan draagt de provincie voor 50% bij in de meerkosten tot een maximum van € 1.500.000.		Indien de raming van € 13,3 miljoen niet toereikend is, dan draagt de provincie voor 25% bij in de meerkosten tot een maximum van € 750.000.	
Onvoorzien			
Op het niet-revolverde deel van de investering wordt in afwijking van de gehanteerde methodiek bij het programma grote erfgoedcomplexen 25% onvoorzien meegenomen (gebruikelijk is 20%), aangezien daar tenminste het hierbovengenoemde risicobedrag (€ 1,5 miljoen) uit gedekt moet kunnen worden.		Op het niet-revolverde deel van de investering wordt overeenkomstig de gehanteerde methodiek bij het programma grote erfgoedcomplexen 20% onvoorzien meegenomen, hieruit kan tenminste het hierbovengenoemde risicobedrag (€ 750.000) uit gedekt worden.	
Rekenrente			
De rekenrente voor meerjarige projecten in het ontwikkelbedrijf bedraagt 5%.		Per 1 januari 2013 is de rekenrente voor meerjarige projecten binnen het ontwikkelbedrijf verlaagd naar 4,5%.	
Effect a.g.v. wijziging bovenstaande parameters			
Investeringskrediet: € 7.709.000 Ontwikkelbedrijf: € 2.210.000 Totaal: € 9.919.000 (naast de eerdere investering van het ontwikkelbedrijf van 5 miljoen)		Investeringskrediet: € 4.852.614 Ontwikkelbedrijf: € 3.591.662 Totaal: € 8.444.276 (naast de eerdere investering van het ontwikkelbedrijf van 5 miljoen)	

Wijziging wijze van samenwerking met partners	
De provincie investeert in: - Aankoop locatie - Sanering en aanleg openbaar gebied - Wind en Waterdichtmaken en beheer - Planontwikkelingskosten (50% totaal) - Rentekosten De andere partners investeren in: - Planontwikkelingskosten (50% van totaal) - Bouwkosten (renovatie)	Vanuit de cie CS is de wens geuit dat de provincie zich concentreert op de Rijksmonumenten op het terrein, daarbij is geopperd om eventueel nu al tot sloop van de overige gebouwen over te gaan om het volume van de ontwikkeling te verkleinen. GS is geen voorstander van op voorhand slopen van behoudenswaardige gebouwen en stelt daarom voor deze gebouwen, na asbestsanering, te verkopen aan partners die de ontwikkeling van die gebouwen voor eigen rekening en risico ter hand willen nemen. Ten aanzien van de Rijksmonumenten (ketelhuis, kantoorgebouw en brandweergarage) investeert de provincie zodoende in: - Aankoop locatie (en verkoop van de niet-Rijksmonumenten) - Sanering en aanleg openbaar gebied - Wind en Waterdichtmaken en beheer - Planontwikkelingskosten - Rentekosten - Bouwkosten (renovatie) <i>Door een andere voorgestelde verdeling tussen provincie en partners stijgt het revolverde deel van de ontwikkeling. Voor de Rijksmonumenten hebben zich al verschillende gebruikers gemeld, om snel te kunnen schakelen is het wenselijk de volledige regie op de renovatie van de Rijksmonumenten te hebben.</i>
Investeringsbedragen provincie op basis van gewijzigde samenwerkingsvariant	
Investeringskrediet: € 7.709.000 Ontwikkelbedrijf: € 2.210.000 Totaal: € 9.919.000 (naast de eerdere investering van het ontwikkelbedrijf van 5 miljoen)	Investeringskrediet: € 4.852.614 Ontwikkelbedrijf: € 6.901.424 Totaal: € 11.754.038 (naast de eerdere investering van het ontwikkelbedrijf van 5 miljoen)
Intenties van potentiële partners	
MFB/BOEI	MFB/BOEI EKWC Midpoint Brabant Vrijetijds huis Geva Vastgoed Ambacht B.V. (exploitatieovereenkomst Leerfabriek) Dutch Made Precision Bikes (huurovereenkomst)