

Huisvestingsplan

Gebruik vastgoed

In overleg tussen de kwartiermaker van de GR Het Flevolands Archief en de directie van Batavialand is vastgesteld welke delen van het huidige gebouw van de GR Nieuw Land in de toekomst door GR Het Flevolands Archief en welke door Batavialand gebruikt zullen worden.

Het uitgangspunt bij de verdeling van de vierkante meters is geweest dat de ruimtes die niet worden gehuurd door de GR Het Flevolands Archief, zullen worden gehuurd door Batavialand. Hierdoor is er geen sprake van een gedeeltelijke leegstand van het vastgoed.

Onderstaand is een overzicht opgenomen waaruit de verdeling van het aantal vierkante meters blijkt voor GR Het Flevolands Archief en Batavialand.

Overzicht gebruik m2 exclusief door Het Flevolands Archief (HFA), m2 gezamenlijk gebruik door HFA/BL en het aantal m2 exclusief door Batavialand (BL)

exclusief door HFA		gezamenlijk gebruik door HFA en BL 50/50 ^{*1}				gezamenlijk gebruik door HFA en BL 20/80 ^{*2}				exclusief door Batavialand	
nummer	m2	nummer	m2	HFA	BL	nummer	m2	HFA	BL	nummer	m2
E 0.14	32,40	E 0.02	40,60	20,30	20,30	A 0.16 ^{*1}	318,00	63,60	254,40	Alle overige ruimtes	6617,40
E 0.15	32,90	E 0.03	16,90	8,45	8,45						
D 2.01	205,8	E 0.05	31,00	15,50	15,50						
D 2.04	192,3	E 0.09	18,40	9,20	9,20						
		E 0.16	18,40	9,20	9,20						
		E 0.17	17,50	8,75	8,75						
		E 0.18	78,90	39,45	39,45						
		E 0.19	50,10	25,05	25,05						
		E 0.20	102,20	51,10	51,10						
		D 0.01	29,70	14,85	14,85						
		D 0.02	16,30	8,15	8,15						
		D 0.03	16,70	8,35	8,35						
		D 0.04	20,30	10,15	10,15						
		B 0.05	19,20	9,60	9,60						
		B 0.06	13,20	6,60	6,60						
		B 0.07	6,80	3,40	3,40						
TOTAAL ^{*3}	463,40			248,10	248,10			63,60	254,40		6617,40

*1 Deze ruimtes worden gezamenlijk gebruikt door HFA en BL. Het betreft hier o.a. de personeelskantine, toiletten, personeelsentree, vrijwilligerskamers en gang tussen kantoren

*2 Totale oppervlakte van de hal is 795m2. Daarvan is het grootste deel voor museale doeleinden en dus BL (477 m2). Het gezamenlijke te gebruiken vloeroppervlak (entree, toiletten, balie, kluisjes etc) is 318m2 Het gebruik van dit vloeroppervlak wordt op basis van verhouding bezoekersaantallen verdeeld naar de verhouding HFA: 20% BL: 80%. Netto wordt daarmee 8% van de totale oppervlakte van de hal aan HFA toebedeeld.

*3 Het totaal m2 dient nog gecorrigeerd te worden naar de NEN norm

Summary:		m2
Totale gebouw NLE verhuurbare oppervlakte		8298,00
Huurders:	Gemeente Lelystad (De Cantine)	403,00
	Het Flevolands Archief	775,10
	Batavialand	7119,90
	Totaal verhuurd:	8298,00
	Totaal niet verhuurd:	0,00

Notitie: de hierboven gebruikte kleuren corresponderen verwijzen naar de ruimtes op bijgevoegde plattegronden in bijlage 1.

Op basis van de hierboven beschreven vierkante meters die door respectievelijk de GR Het Flevolands Archief dan wel Batavialand worden gehuurd heeft de Provincie Flevoland haar huurprijs gebaseerd. Deze huurprijs is opgenomen in de (concept) "letters of intent" die van de Provincie Flevoland zijn ontvangen.

Huurprijs

De door de Provincie Flevoland opgegeven huurprijzen (exclusief omzetbelasting) voor de GR Het Flevolands Archief en Batavialand zien er voor 2017 als volgt uit:

GR Het Flevolands Archief	€ 59.042
Batavialand	<u>€ 542.343</u>
Totaal	€ 601.385

De huurprijs is gebaseerd op het aantal vierkante meters (zie tabel op vorige bladzijde) en een prijs per vierkante meter a € 76,18. De vierkante meter prijs is voor iedere ruimte die wordt gehuurd gelijk. De prijs voor een vierkante meter kantoorruimte, depotruimte of de schuur is daarmee in alle gevallen € 76,18.

In de huurprijs zijn de volgende elementen inbegrepen:

- Opstalverzekering
- Onroerendezaakbelasting (eigendom)
- Gas en elektra van bruto oppervlakten die niet in de netto oppervlakten zitten (zoals meterkast, lift e.d.)
- Beheerskosten

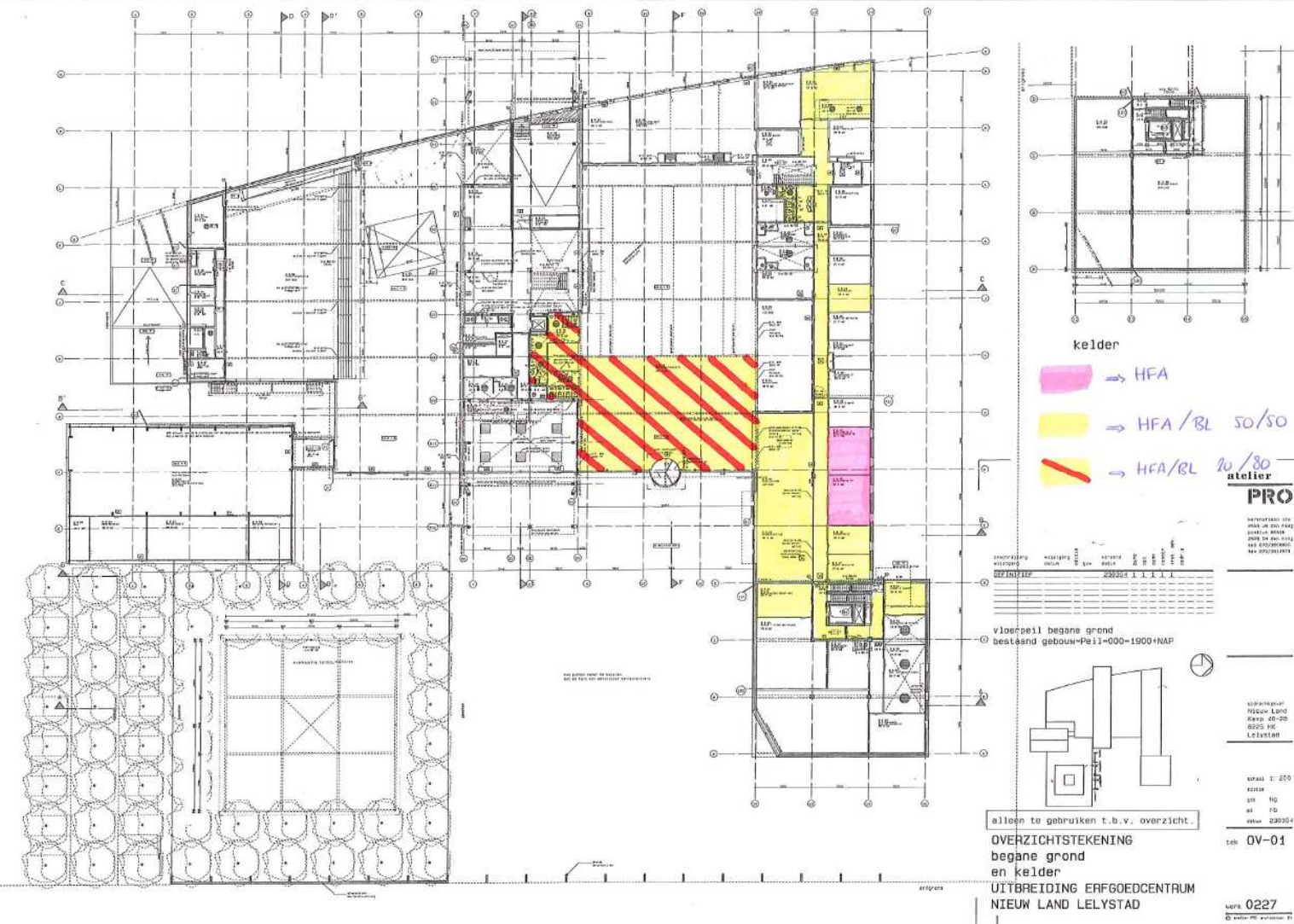
In de beheerskosten zijn o.a. de kosten van een facilitair beheerder opgenomen. Op dit moment heeft de GR Erfgoedcentrum Nieuw Land zelf een facilitair beheerder in dienst (1,0 fte).

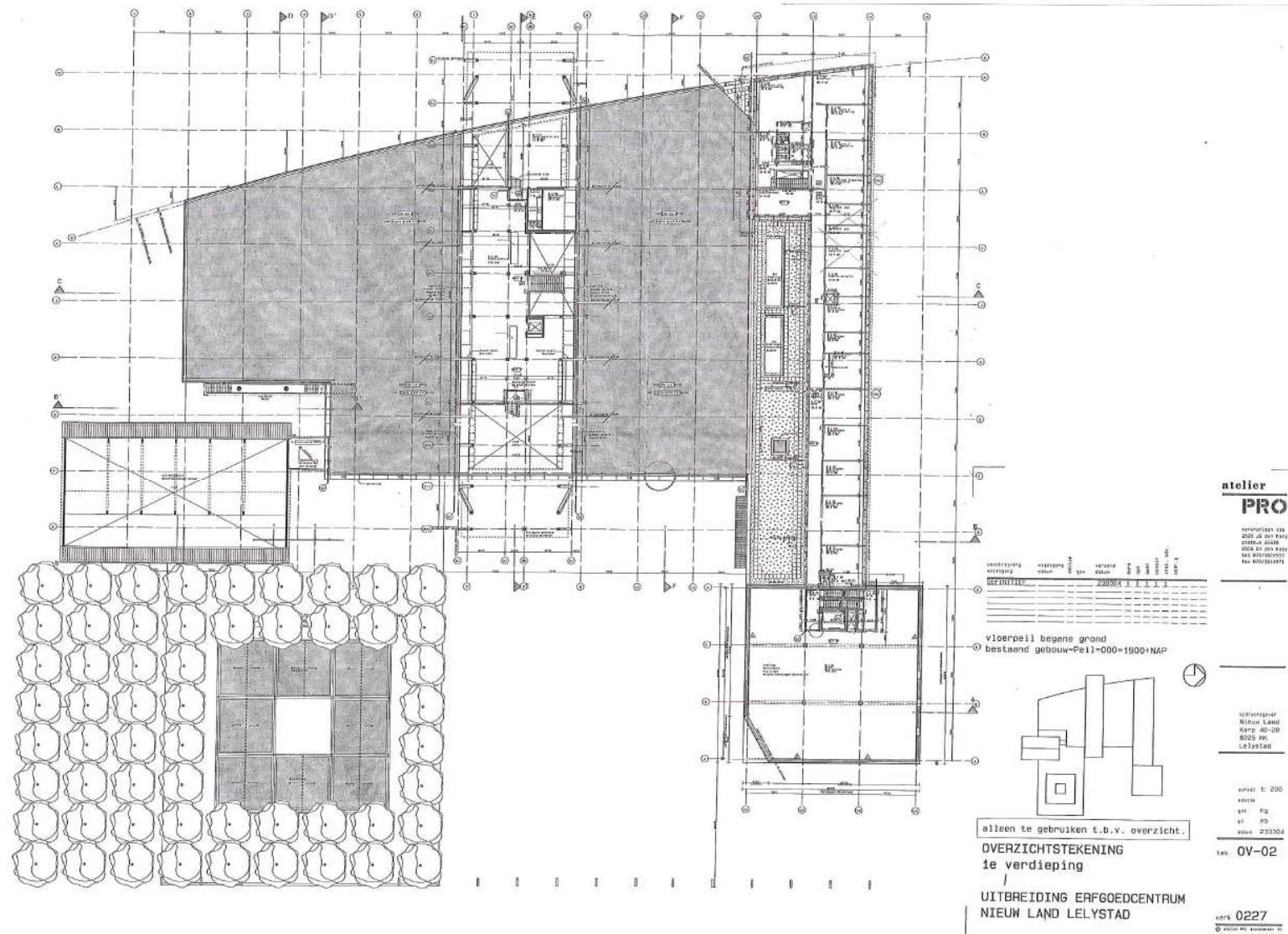
Voor een vergelijk met de door de Provincie Flevoland aangegeven huurprijzen is in beeld gebracht welke huisvestingskosten de GR Erfgoedcentrum Nieuw Land maakt als eigenaar van het vastgoed (dus exclusief gebruikerskosten). Deze kosten hebben betrekking op de vierkante meters die de GR Het Flevolands Archief en Batavialand in 2017 gaan huren van de Provincie Flevoland.

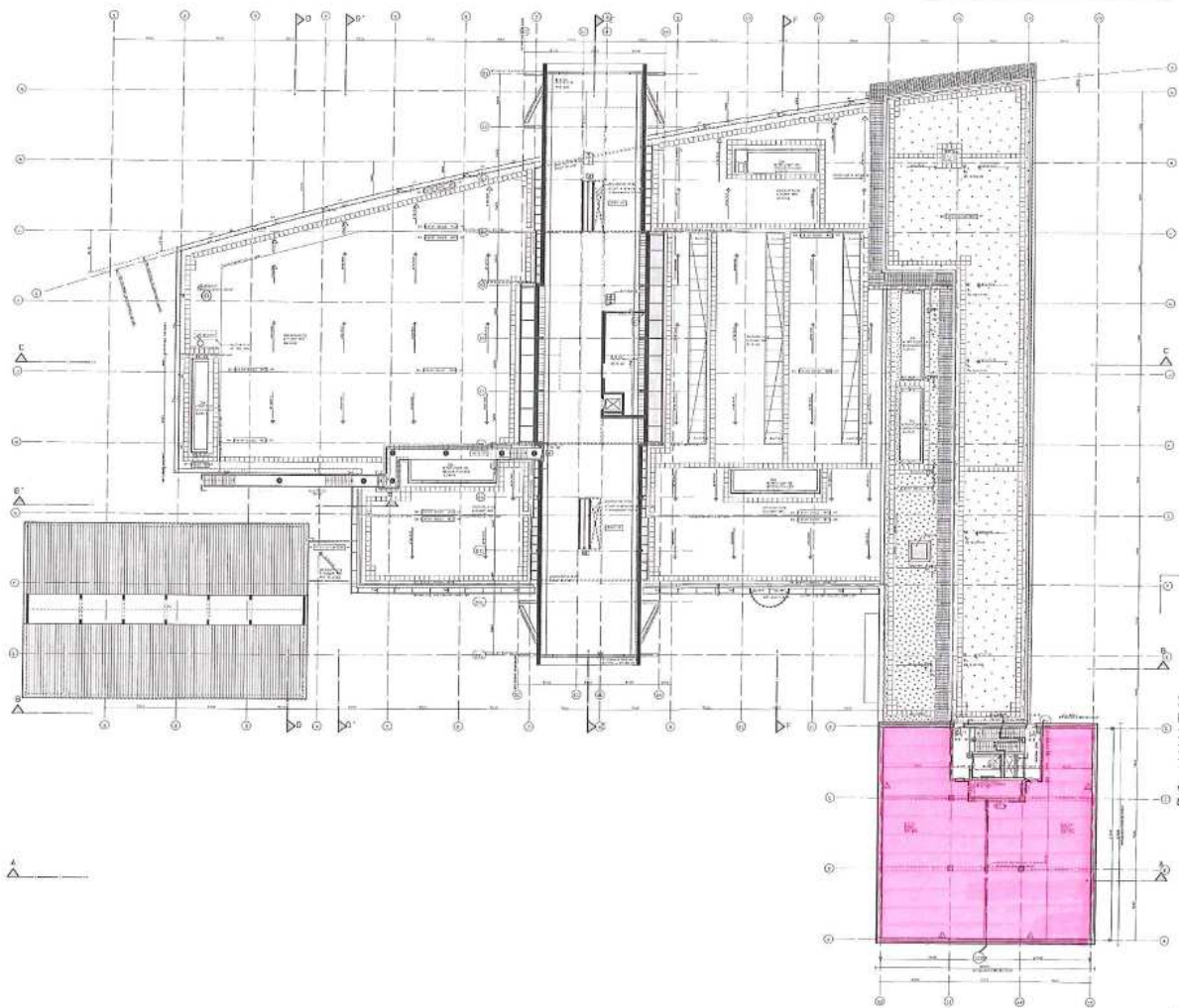
Afschrijvingskosten vastgoed	€ 98.000
Rentelasten	€ 280.000
Rentebaten (kapitaallastensubsidie)	-€ 120.000
Dotatie voorziening groot onderhoud	€ 80.000
Opstalverzekering	€ 21.000
Onroerendezaakbelasting (eigendom)	€ 20.000
Personeelskosten facilitair beheerder	<u>€ 47.000</u>
Totaal	€ 511.000

Zichtbaar is dat de huurprijzen van de Provincie Flevoland tezamen op een hoger niveau liggen dan de huisvestingslasten van de GR Erfgoedcentrum Nieuw Land. Dit zal in ieder geval worden veroorzaakt doordat de Provincie Flevoland rekening heeft gehouden met de onderzoeksrapporten naar de staat van het vastgoed en de gebouw gebonden installaties. Hierin is o.a. een meerjaren - onderhoudsplan opgenomen waar een hogere jaarlijkse dotatie aan de voorziening voor groot onderhoud is voorzien. De overige elementen die zorgen voor de verhoogde huisvestingslasten zijn niet bekend bij de GR Erfgoedcentrum Nieuw Land.

Bijlage 1: plattegronden vastgoed

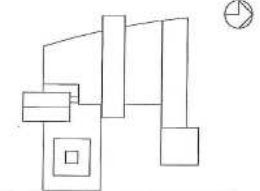






SYMBOLEN	AFMETINGEN	OPMERKINGEN
1	200x200	
2	100x100	
3	50x50	
4	25x25	
5	12,5x12,5	
6	6,25x6,25	
7	3,125x3,125	
8	1,5625x1,5625	
9	0,78125x0,78125	
10	0,390625x0,390625	
11	0,1953125x0,1953125	
12	0,09765625x0,09765625	
13	0,048828125x0,048828125	
14	0,0244140625x0,0244140625	

vloerpeil begane grond
bestaand gebouw=Peil=000-1000+NAP



alleen te gebruiken t.b.v. overzicht.

OVERZICHTSTEKENING
2e verdieping

UITBREIDING ERFGOEDCENTRUM
NIEUW LAND LELYSTAD

atelier
PRO

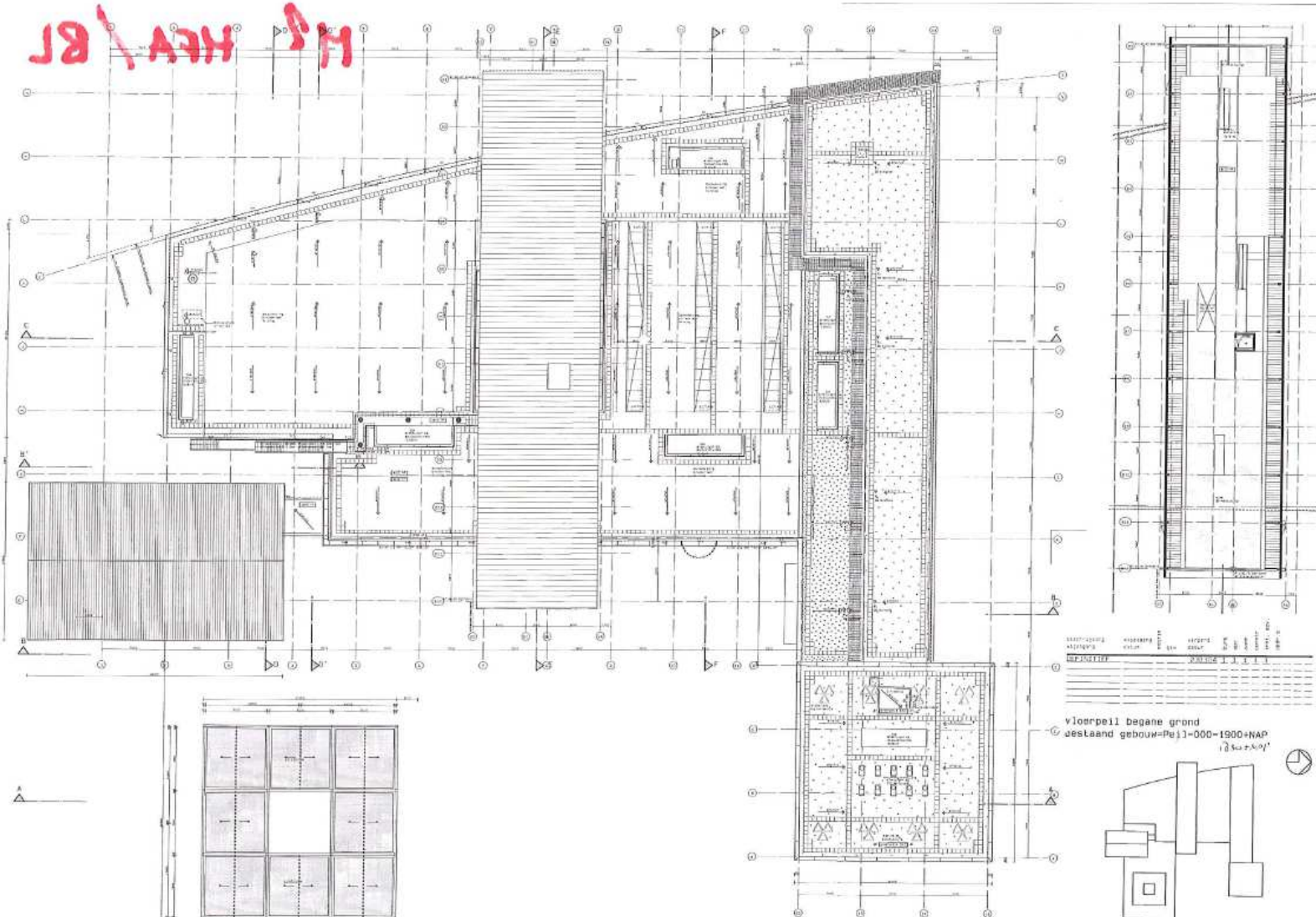
ONTWERP: 2014
2014-2015
2015-2016
2016-2017
2017-2018
2018-2019
2019-2020

OPDRACHTGEVER:
Nieuw Land
4512 40-20
8000 AC
Lelystad

SCALE: 1:200
DATE: 14
BY: RA
DRAW: 200001

NO: **OV-03**

NO: **0227**



MS HEV / BT

kijker 3e verdieping

atelier
PRO

aanvraag nr. 2010-02-01-1140
2010-04-08-0016
2010-05-04-1140
tel. 020-2620000
fax 020-2620010

NO	omschrijving	hoeveelheid	omschrijving	hoeveelheid
1	vloeroppervlakte	1.100	1	1.100
2	oppervlakte dak	1.100	2	2.200
3	oppervlakte terras	1.100	3	3.300
4	oppervlakte balkon	1.100	4	4.400
5	oppervlakte overige	1.100	5	5.500

vloerpeil begane grond
bestaand gebouw=Pe11-000-1900+NAP
1,25ca+NAP

alleen te gebruiken t.b.v. overzicht.

OVERZICHTSTEKENING
3e verdieping kijker
en dak
UITBREIDING ERFGOEDCENTRUM
NIEUW LAND LELYSTAD

SECRETARIAAT
Van der Lely
toren 40-20
3020 MK
Lelystad

datum: 1.2.2010
sch: hg
st: mg
tek: mg

sch: OV-04

nr: 0227
© 2010 atelier PRO