

## **Benodigd financieel onderzoek voor een onderbouwde keuze voor markt e.o.**

**Bijlage 1** bij Inspraakreactie Stichting Beter Zeist over Rv Gebiedsvisie Markt e.o. 20251211  
Zie ook de schriftelijke inspraakreactie punt 8

- Een onderzoek over het huidige en verwachte functioneren van het marktplein voor Zeist in termen van aantallen bezoekers en gemiddelde omzet per bezoeker (kan gebeuren door Locatus en of InRetail).
- Een onderzoek naar de huidige en verwachte kosten en opbrengsten van de bestaande locaties.
- Een verantwoorde onderbouwing van de renovatiekosten van De Klinker met eventueel een uitbreiding ervan, zie ook de (schriftelijke) inspraakreactie Van Ir. H.J. Hoorn.
- Een realistisch onderbouwd en maatschappelijk gedragen voorstel voor de eenmalige kosten en opbrengsten en van de permanente exploitatiekosten van de huisvesting van de cultuurfunctie al of niet op eenzelfde locatie.
- Een behoefteonderzoek met toekomstige prijsindicaties voor de huurders van het gerenoveerde en het nieuwe gebouwgebouw, hun draagkracht en hun alternatieven.
- Een onderzoek naar de effecten (aantallen bezoekers en financiën) van vergelijkbare initiatieven in andere gemeenten.
- Een onderzoek naar alle verwachte effecten (veiligheid, doorstroming en bereikbaarheid) op de verkeerscirculatie in Zeist.
- Een onderzoek naar effecten *tijdens de transitieperiode* op het verkeer, het marktbezoek en het winkelcentrum (Slotlaan en aanloopstraten).

## **De Klinker e.a.: kostenposten en opbrengsten nieuwbouw en renovatie**

Zie ook de schriftelijke inspraakreactie punt 9

### Investeringskosten en incidentele dekking (sloop, tijdelijke huisvesting, inrichting)

- Kosten verplicht en aanvullend onderzoek
- Kosten afbraak huidige gebouw of deel ervan
- kapitaalvernietiging van het huidige gebouw
- Kosten volumes nieuwbouw in m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> en vergelijking kosten soortgelijke bouwwerken elders
- Kosten aanpassen markt, groen en verkeerscirculatie
- Inrichtingskosten gebouwen
- Kosten en opbrengsten vrijkomende locaties: afhankelijk grootte en bestemming; bij veel sociale woningen weinig netto-opbrengst
- PM-kosten, zie bijlage 2 Rv, pag. 20-25
- Stelposten?
- Meer- en minderwerk?
- Onvoorziene kosten: gebruikelijk 5-10% bij nieuwbouw; 3-5% bij renovatie
- Risicoanalyse: vertragingen, technische complicaties etc.
- Kosten contractuele verplichtingen?
- Kosten schadeclaims waardenvermindering onroerend goed in de omgeving
- Kosten externe deskundige projectbegeleiding gemeente bij nieuwbouw en renovatie(s)?
- Plankosten en overheadkosten gemeente voor het gehele samengestelde project?
- Kosten Europese aanbesteding
- Juridische kosten: advisering en procedures
- Raming kostenstijging en budgetoverschrijdingen: voor de periode 2018-2025 was de bouwkostenstijging ongeveer 35%, dat is gemiddeld 5 % per jaar
- Belasting(en): BTW is niet in de ramingen verwerkt: wat wordt niet gecompenseerd?
- Prijsrisico's en inflatie? Voor de periode 2018-2025 was de bouwkostenstijging ongeveer 35%, dat is gemiddeld 5 % per jaar

Jaarlijkse (exploitatie)kosten:

- Kosten rente en aflossingen leningen (Waterstaatsbank), afschrijvingen en onderhoud.
- Effecten van de transitie op het bezoek en de exploitatie van KunstenHuis Idea zijn niet geraamd.