

Variantenstudie buitendienstlocaties Molenlanden

Doorrekening varianten voor huisvesting buitendienst gemeente Molenlanden

Opdrachtgever

gemeente Molenlanden

Referentienummer

2180518/20180925/PJB01

Samenstelling

Peter Jan Bakker

Status

CONCEPT 3

Amsterdam, 25 september 2018

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en vraagstelling	3
1.2	Leeswijzer.....	4
2	Variant A: 2 werflocaties.....	5
2.1	Uitgangspunten.....	5
2.2	Ruimtelijke vertaalslag naar behoefte aan huisvesting en terrein.....	6
2.3	Financiële vertaalslag	6
2.3.1	Stichtingskosten.....	6
2.3.2	Exploitatiekosten	7
3	Variant B: 3 werflocaties.....	9
3.1	Uitgangspunten.....	9
3.2	Ruimtelijke vertaalslag naar behoefte aan huisvesting en terrein.....	9
3.3	Financiële vertaalslag	10
3.3.1	Stichtingskosten.....	10
3.3.2	Exploitatiekosten	11
4	Conclusie: een samenvattend overzicht	13
	Bijlage 1 - uitgangspunten financiële berekeningen.....	14
	Bijlage 2 - ruimteprogramma nieuwe werflocatie in variant A	16
	Bijlage 3 - raming investeringskosten variant A	17
	Bijlage 4 - ruimteprogramma nieuwe werflocatie in variant B (2x nieuw)	19
	Bijlage 5 - raming investeringskosten variant B	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Per 1 januari 2019 gaan de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden als één gemeente verder onder de naam Molenlanden. Na het besluit hierover in november 2016 zijn de gemeenten gezamenlijk bezig invulling te geven aan deze fusie. Eén van de uit te werken organisatie onderdelen is de buitendienst. Op dit moment zijn de buitendiensten van de twee gemeenten verdeeld over drie locaties: 2 in Molenwaard en 1 in Giessenlanden. Eerder hebben wij met de buitendienst scenario's verkend voor het centraliseren van de buitendienstlocaties in twee varianten: van 3 naar 2 locaties en van 3 naar 1 locatie.

Parallel aan deze studie werkten de buitendiensten aan een visie op de werkprocessen in relatie tot het nieuwe samengestelde gebied. De analyse van de organisatie is dat het van belang is om medewerkers een thuisbasis te geven waar zij elkaar ontmoeten, van elkaar leren en waarmee geborgd wordt dat uitvoering wordt gegeven aan het werk vanuit één gezamenlijke visie en beleidskader. Maar ook een belangrijk aspect is de effectiviteit van de inzet van de medewerkers en materieel in relatie tot reisafstanden. En als derde pijler is het de ambitie om medewerkers van de buitendienst te verbinden aan een bepaald werkgebied, dienstbaar en aanspreekbaar voor inwoners. Inwoners van een gebied zien dan telkens vertrouwde gezichten, wat bijdraagt aan de dienstverlening en de ervaring daarvan door inwoners.

Visie op organisatie buitendienst

Om invulling te geven aan de drie pijlers wil de buitendienstorganisatie werken vanuit 2 of 3 werflocaties, om zich vervolgens in wijkgerichte teams op te splitsen. Elk team start en eindigt de werkdag op de werf die als thuisbasis fungeert. Indien gekozen wordt voor 2 werflocaties zullen 4 teams worden samengesteld. Indien gekozen wordt voor 3 werflocaties zullen 3 teams worden ingericht. Binnen de teams wordt het werkterrein van het betreffende team verdeeld.

In elke kern/wijk wordt een koffielocatie ingericht, zodat tussentijdse reisbewegingen kunnen worden beperkt. Dergelijke koffielocaties bestaan op dit moment ook al. Voor een aantal locaties dienen nieuwe plekken te worden gezocht. Een locatie die als koffielocatie kan worden aangemerkt is bijvoorbeeld de nieuwe locatie voor de 'schaftkeet' in Arkel.

Vertaalslag naar huisvesting

De buitendienstorganisatie heeft voor de huisvesting nog twee varianten in gedachten: een variant met 2 werflocaties en een variant met 3 werflocaties. In beide gevallen zijn de werven zo gelijkwaardig mogelijk ingericht.

Variant met 2 werflocaties

In deze variant blijft de huidige locatie in Noordeloos gehandhaafd. Een deel van de loodsen op deze locatie wordt op dit moment verhuurd. Voorstel is om deze loodsen ook in te zetten voor de buitendienst.

Naast deze bestaande locatie wordt een nieuwe locatie ingericht in Bleskensgraaf. De nieuwe locatie is een geoptimaliseerde variant van de locatie in Noordeloos.

In 7 andere kernen worden koffielocaties ingericht.

Variant met 3 werflocaties

Ook in deze variant wordt gebruik gemaakt van de bestaande werflocatie in Noordeloos. Ook in dit geval wordt het verhuurde gedeelte in gebruik genomen door de buitendienst.

Nieuwe werklocaties worden gerealiseerd in Nieuw-Lekkerland en in Groot-Ammers. In 6 andere kernen worden koffielocaties ingericht.

De gemeente heeft ICSadviseurs gevraagd deze varianten uit te werken, zowel ruimtelijk als financieel. In deze rapportage doen wij verslag van deze verkenning.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 werken we variant A met 2 werven en 7 koffielocaties verder uit. We beschrijven de uitgangspunten, het ruimtelijk programma van eisen en we werken dit vervolgens financieel uit. In hoofdstuk 3 doen we dat op gelijkwaardige manier voor variant B met 3 werven en 6 koffielocaties. We sluiten de rapportage af met een samenvattend overzicht en conclusie in hoofdstuk 4.

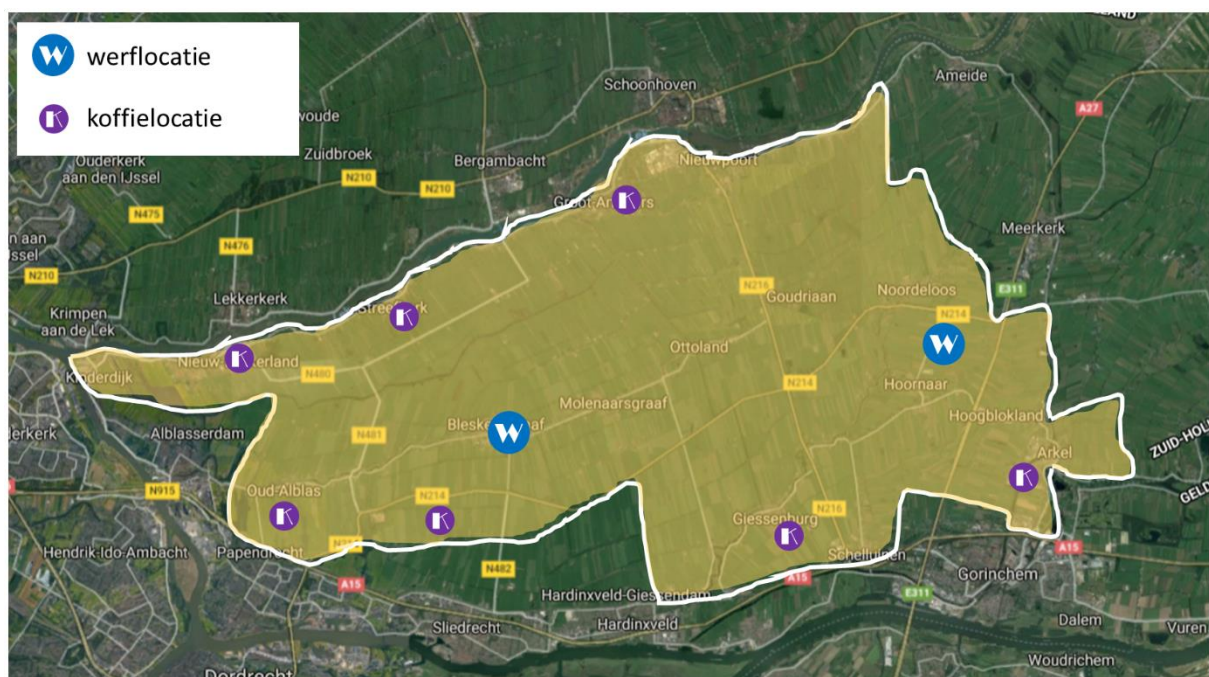
2 Variant A: 2 werflocaties

2.1 Uitgangspunten

Deze variant gaat uit van twee werflocaties waar vandaan de buitendienst medewerkers hun werkdag in principe starten en beëindigen. De werflocatie is volledig geëquipeerd, alle benodigde faciliteiten, materieel en materialen zijn hier aanwezig.

Om tussentijdse reisbewegingen te beperken en ook wat dichterbij de buurt van de werkgebieden voorzien te zijn van de nodige faciliteiten, is het noodzakelijk om lokaal zogenaamde koffielocaties in te richten. De koffielocatie voorziet in een verwarmde en droge verblijfsruimte met sanitair en voldoende ruimte om met 6 tot 8 mensen te pauzeren en voorzieningen om accu's voor apparatuur op te laden. Ook dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn (al of niet op eigen terrein of gebruik makend van openbare parkeerplekken).

In een aantal kernen is zo'n koffielocatie reeds aanwezig en vraagt dit om een beperkte opknapbeurt van de faciliteit. In een aantal kernen dient nog gezocht te worden naar een geschikte koffielocatie. Dit kan in de vorm van gebruik maken van bestaande voorzieningen zoals bijvoorbeeld een voetbalkantine, maar het kan ook in de vorm van een semi-permanente unit (of 'keet') die op een geschikte locatie kan worden neergezet.



Figuur 1: globale verdeling werflocaties en koffielocaties bij variant A over gemeente Molenlanden i.o.

Voor deze variant onderscheiden we de volgende locaties:

- 2x Werflocaties: Noordeloos (bestaand beperkte aanpassingen)
Bleskensgraaf (nieuwbouw)
- 7x Koffielocaties: Streefkerk (bestaand)
Oud-Alblas (bestaand)
Wijngaarden (bestaand)
Nieuw-Lekkerland (nieuw)

Groot-Ammers (nieuw)
 Giessenburg (nieuw: verplaatsing huidige)
 Arkel (nieuw: verplaatsing huidige)

2.2 Ruimtelijke vertaalslag naar behoefte aan huisvesting en terrein

In bijlage 2 is het ruimtprogramma voor de nieuwe werf in Bleskensgraaf uitgewerkt. In onderstaande tabel is deze gecomprimeerd naar ruimtetype opgenomen. Het totale oppervlak van de twee werven in deze variant bedraagt ongeveer 6.500 m² terreinoppervlak. Naast deze twee werflocaties dient invulling te worden gegeven aan 7 koffielocaties. Indien rekening wordt gehouden met parkeerplekken dient ongeveer 380 m² terreinoppervlak per koffielocatie te worden gerekend.

Buitendienst Molenwaard 2 gelijkwaardige werven met koffielocaties				
nieuwe werf in Bleskensgraaf	aantal	m ² fno	m ² fno totaal	opmerkingen
totaal BVO verblijfsruimten			231	m ² BVO
Totaal BVO Stalling en opslag - inpandig			240	m ² BVO
Totaal BVO Loodsen - open + overdekt			924	m ² BVO
Totaal buiten			1.752	m ²
Totaal overig buitenterrein			970	m ²
Totaal m ² benodigd terreinoppervlak Bleskensgraaf			4.002	m ² afsluitbaar terrein
Totale terreinomvang 2 werven				
bestaande werf in Noordeloos			2.480	opgave gemeente
1x nieuwe werf: in Bleskensgraaf			4.002	
Totaal m ² terreinoppervlak bestaande werf in Noordeloos			6.482	m ² afsluitbaar terrein
Aanvullend: koffielocaties				
Koffielocatie bestaand, inrichting moderniseren			3	rekening houdend met parkeerplekken op locatie
Koffielocatie nieuw in te richten			4	rekening houdend met parkeerplekken op locatie

Tabel 1: hoofdlijnen ruimtelijk PVE variant A: 2 werflocaties met 7 koffielocaties

2.3 Financiële vertaalslag

In deze paragraaf werken we de variant op basis van het PVE in paragraaf 2.2 uit in stichtingskosten en in exploitatiekosten. In bijlage 1 zijn de uitgangspunten voor de financiële berekeningen opgenomen.

2.3.1 Stichtingskosten

In bijlage 3 zijn de investeringskosten die gepaard gaan met het realiseren van variant A uitgewerkt. Inzichtelijk is gemaakt wat de nieuwbouw van de werf in Bleskensgraaf kost en er is een grove aanname gedaan wat het kost om de bestaande werf in Noordeloos functioneel aan te passen. Voor de nieuw te vinden koffielocaties is de begroting voor de nieuwe locatie in Arkel als referentie gehanteerd. Voor te behouden koffielocaties gaan we uit van een beperkte investering om deze te actualiseren.

In de volgende tabel is een gecomprimeerd overzicht opgenomen van de investeringskosten en grondwaarden.

Berekening totale stichtingskosten variant 2 gelijkwaardige werven (Noordeloos en Bleskensgraaf) met koffielocaties						
1x nieuwe werf Bleskensgraaf						
	grondkosten	€	161.929	x	1	€ 162.000
	bouwkosten bouwkundig	€	1.059.318	x	1	€ 1.059.000
	bouwkosten installaties	€	315.799	x	1	€ 316.000
1x aanpassen bestaande werf Noordeloos						
	grondkosten	€	-	x	1	€ -
	bouwkosten bouwkundig	€	37.500	x	1	€ 38.000
	bouwkosten installaties	€	12.500	x	1	€ 13.000
7x koffielocatie						
	te behouden locaties	€	5.000	x	3	€ 15.000
	nieuwe locaties	€	40.000	x	4	€ 160.000
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN (AFGEROND)						€ 1.763.000
grondwaarde						
	grondwaarde locatie Bleskensgraaf	€	96 /m ²	4.002	€	384.000
	grondwaarde locatie Noordeloos	€	96 /m ²	2.480	€	238.000
	grondwaarde koffielocaties (gemiddeld 370 m2 terreinoppervlak)	€	96 /m ²	2.600	€	250.000
TOTALE GRONDWAARDE (AFGEROND)						€ 872.000

Tabel 2: hoofdlijnen stichtingskosten 2 werflocaties in combinatie met 7 koffielocaties

Naast investeringskosten in de nieuwe locaties zijn ook de grondwaarden aangegeven die onderdeel uitmaken van de totale stichtingskosten. De grondwaarde is berekend op basis van een waardebeoordeling door de afdeling financiën voor het terrein aan de Melkweg in Bleskensgraaf (€ 96 per m2 gebaseerd op historische kosten).

Rekening dient te worden gehouden met een totale investeringssom van ruim € 1,76 miljoen en een grondwaarde van ruim € 0,87 miljoen om deze variant te realiseren.

2.3.2 Exploitatiekosten

In nevenstaande tabel zijn de jaarlijkse exploitatiekosten van deze variant doorgerekend. We onderscheiden daarbij in eerste instantie kapitaallasten, berekend op basis van een annuïteit en gedifferentieerd naar de verschillende afschrijvingstermijnen die de gemeente voor bepaalde elementen hanteert. Over de berekende grondwaarde worden rentekosten gerekend als jaarlijkse last.

Voor de 2 werven zijn daarnaast overige exploitatielasten berekend. Dit is berekend vanuit de m2-s gebouwooppervlak (niet zijnde overdekte buitenopslag en buitenterrein) van de twee werven. Voor Noordeloos betreft het de bestaande situatie.

Voor de koffielocaties hanteren we een jaarlijkse overige exploitatielast van € 1.000 naast de kapitaallasten.

In totaal dient, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, rekening te worden gehouden met jaarlijkse lasten van bijna € 215.000, waarbij geen btw is gerekend.

Berekening exploitatiekosten 2 werven (1 bestaand en 1 nieuw)						
Kapitaallasten werven en koffielocaties					annuïteit	
bouwkundig nieuwbouw	60 jaar	2,50% rente	€	1.221.000	€	39.503
bouwkundig verbouw	40 jaar	2,50% rente	€	38.000	€	1.514
installatietechnisch	20 jaar	2,50% rente	€	329.000	€	21.104
koffielocaties	20 jaar	2,50% rente	€	175.000	€	11.226
rente over grondwaarde		2,50% rente	€	872.000	€	21.800
Totaal kapitaallasten					€	95.147
Overige exploitatielasten werven						
technisch onderhoud (reservering)		€ 35,00 /m2 bvo		1.525	€	53.375
schoonmaak		€ 16,00 /m2 bvo		1.525	€	24.400
energie (gas en elektra)		€ 9,00 /m2 bvo		1.525	€	13.725
verzekeringen en belastingen		€ 2,75 /m2 bvo		1.525	€	4.194
derving huurinkomsten loods en Noordeloos	jaarlijkse huur:	€		15.600	€	15.600
Totaal overige exploitatielasten werven					€	111.294
Overige exploitatielasten koffielocaties						
servicelasten (onderhoud, schoonmaak, energie, verzekeringen en belastingen)		€ 1.000 / locatie		7	€	7.000
Totaal exploitatielasten koffielocaties					€	7.000
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN EXCLUSIEF BTW					€	213.441

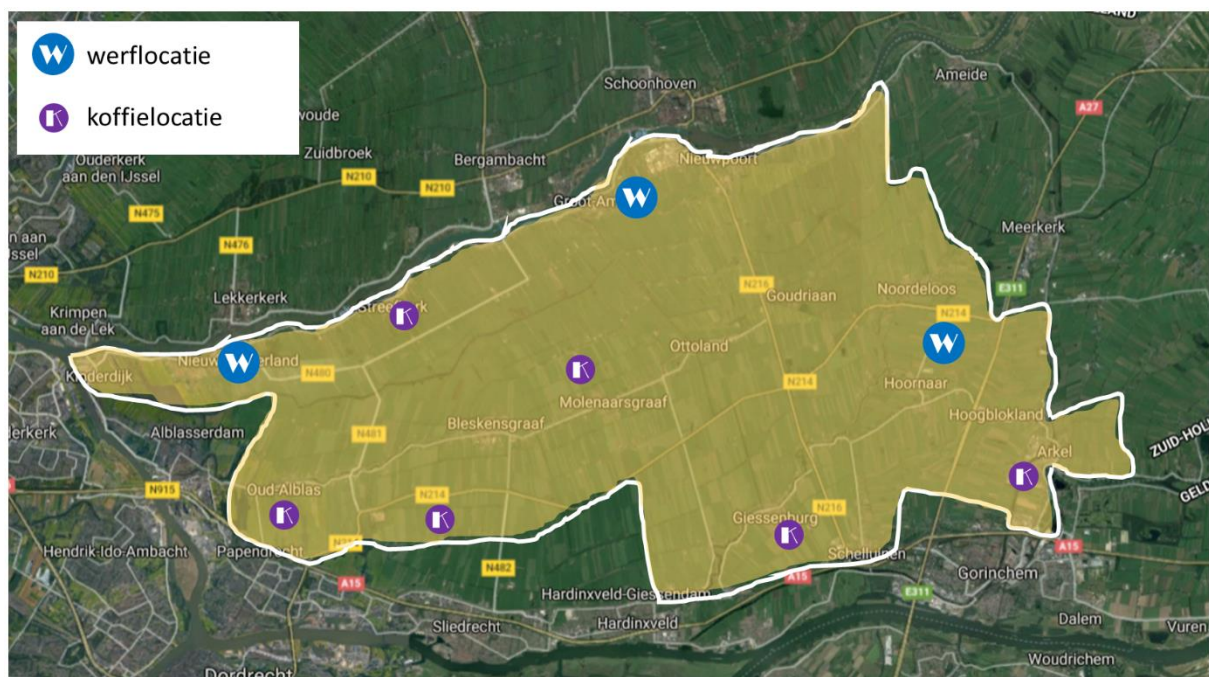
Tabel 3: berekening exploitatielasten 2 werflocaties in combinatie met 7 koffielocaties

3 Variant B: 3 werflocaties

3.1 Uitgangspunten

Deze variant gaat uit van drie zoveel mogelijk gelijkwaardige werflocaties waar vandaan de buitendienst medewerkers hun werkdag in principe starten en beëindigen. Elke werflocatie is volledig geëquipeerd, alle benodigde faciliteiten, materieel en materialen zijn hier aanwezig.

Om tussentijdse reisbewegingen te beperken en ook wat dichterbij de buurt van de werkgebieden voorzien te zijn van de nodige faciliteiten, is het ook in deze variant noodzakelijk om lokaal koffielocaties in te richten.



Figuur 2: globale verdeling werflocaties en koffielocaties bij variant B over gemeente Molenlanden i.o.

Voor deze variant onderscheiden we de volgende locaties:

- 3x Werflocaties: Noordeloos (bestaand beperkte aanpassingen)
Nieuw-Lekkerland (nieuwbouw)
Groot-Ammers (nieuwbouw)
- 6x Koffielocaties: Streefkerk (bestaand)
Oud-Alblas (bestaand)
Wijngaarden (bestaand)
Bleskensgraaf (bestaand: bij zoutdepot)
Giessenburg (nieuw: verplaatsing huidige)
Arkel (nieuw: verplaatsing huidige)

3.2 Ruimtelijke vertaalslag naar behoefte aan huisvesting en terrein

In bijlage 4 is het ruimteprogramma voor de nieuwe werven in Nieuw-Lekkerland en in Groot-Ammers uitgewerkt. In de uitwerking gaan we voor deze nieuwe locaties uit van twee identieke ruimteprogramma's.

In onderstaande tabel is het ruimteprogramma voor de nieuwe werven gecompriemd naar ruimtetype opgenomen. Het totale oppervlak van de drie werven in deze variant bedraagt ongeveer 7.200 m² terreinoppervlak. Naast deze twee werflocaties dient invulling te worden gegeven aan 6 koffielocaties. Indien rekening wordt gehouden met parkeerplekken dient ongeveer 380 m² terreinoppervlak per koffielocatie te worden gerekend.

Buitendienst Molenwaard 3 gelijkwaardige werven met koffielocaties				
nieuwe werven in Nieuw-Lekkerland en Groot-Amers	aantal	m ² fno	m ² fno totaal	opmerkingen
totaal BVO verblijfsruimten			144	m ² BVO
Totaal BVO Stalling en opslag - inpandig			180	m ² BVO
Totaal BVO Loodsen - open + overdekt			431	m ² BVO
Totaal buiten			1.112	m ²
Totaal overig buitenterrein			574	m ²
Totaal m ² benodigd terreinoppervlak per werf (nieuwbouw)			2.370	m ² afsluitbaar terrein
Totale terreinomvang 3 werven				
bestaande werf in Noordeloos			2.480	
2x nieuwe werf: in Nieuw-Lekkerland en in Groot-Amers			4.739	
Totaal m ² terreinoppervlak bestaande werf in Noordeloos			7.219	m ² afsluitbaar terrein
Aanvullend: koffielocaties				
Koffielocatie bestaand, inrichting moderniseren	3			inclusief beperkte buitenruimte
Koffielocatie nieuw in te richten	2			inclusief beperkte buitenruimte

Tabel 4: hoofdlijnen ruimtelijk PVE variant B: 3 werflocaties met 6 koffielocaties

3.3 Financiële vertaalslag

In deze paragraaf werken we variant B op basis van het PVE in paragraaf 3.2 uit in stichtingskosten en in exploitatiekosten. In bijlage 1 zijn de uitgangspunten voor de financiële berekeningen opgenomen, deze zijn gelijkwaardig aan de uitgangspunten die bij variant A zijn gehanteerd.

3.3.1 Stichtingskosten

In bijlage 5 zijn de investeringskosten die gepaard gaan met het realiseren van variant B uitgewerkt. De investeringskosten voor de twee nieuwe locaties, het aanpassen van Noordeloos, de nieuwe en bestaande koffielocaties zijn inzichtelijk gemaakt.

Naast investeringskosten in de nieuwe locaties zijn ook de grondwaarden aangegeven die onderdeel uitmaken van de totale stichtingskosten. De grondwaarde is berekend op basis van een waardebeoordeling door de afdeling financiën voor het terrein aan de Melkweg in Bleskensgraaf (€ 96 per m² gebaseerd op historische kosten).

In de volgende tabel is een gecompriemd overzicht opgenomen van de investeringskosten en grondwaarden.

Berekening totale stichtingskosten variant 2 gelijkwaardige werven (Noordeloos en Bleskensgraaf) met koffielocaties							
2x nieuwe werf: Nieuw-Lekkerland en							
	grondkosten	€	95.891	x	2	€	192.000
	bouwkosten bouwkundig	€	626.957	x	2	€	1.254.000
	bouwkosten installaties	€	208.450	x	2	€	417.000
1x aanpassen bestaande werf Noordeloos							
	grondkosten	€	-	x	1	€	-
	bouwkosten bouwkundig	€	37.500	x	1	€	38.000
	bouwkosten installaties	€	12.500	x	1	€	13.000
6x koffielocatie							
	te behouden locaties (inclusief locatie zoutopslag Bleskensgraaf)	€	5.000	x	4	€	20.000
	nieuwe locaties	€	40.000	x	2	€	80.000
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN (AFGEROND)						€	2.014.000
grondwaarde							
	grondwaarde nieuwe locaties N-L en G-A	€	96	/m ²	4.739	€	455.000
	grondwaarde locatie Noordeloos	€	96	/m ²	2.480	€	238.000
	grondwaarde koffielocaties (gemiddeld 370 m2 terreinoppervlak)	€	96	/m ²	2.300	€	221.000
TOTALE GRONDWAARDE (AFGEROND)						€	914.000

Tabel 5: hoofdlijnen stichtingskosten 3 werflocaties in combinatie met 6 koffielocaties

Rekening dient te worden gehouden met een totale investeringssom van ruim € 2,01 miljoen en een grondwaarde van ruim € 0,91 miljoen om deze variant te realiseren.

3.3.2 Exploitatiekosten

In nevenstaande tabel zijn de jaarlijkse exploitatiekosten van deze variant doorgerekend. We onderscheiden daarbij in eerste instantie kapitaallasten, berekend op basis van een annuïteit en gedifferentieerd naar de verschillende afschrijvingstermijnen die de gemeente voor bepaalde elementen hanteert. Over de berekende grondwaarde worden rentekosten gerekend als jaarlijkse last.

Voor de 3 werven zijn daarnaast overige exploitatielasten berekend. Dit is berekend vanuit de m2-s gebouwooppervlak (niet zijnde overdekte buitenopslag en buitenterrein) van de drie werven. Voor Noordeloos betreft het de bestaande situatie.

Voor de koffielocaties hanteren we een jaarlijkse overige exploitatielast van € 1.000 naast de kapitaallasten.

In totaal dient, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, rekening te worden gehouden met jaarlijkse lasten van bijna € 235.000, waarbij geen btw is gerekend.

Berekening exploitatiekosten 3 werven (1 bestaand en 2 nieuw)						
Kapitaallasten werven en koffielocaties					annuïteit	
bouwkundig nieuwbouw	60 jaar	2,50% rente	€	1.446.000	€	46.783
bouwkundig verbouw	40 jaar	2,50% rente	€	38.000	€	1.514
installatietechnisch	20 jaar	2,50% rente	€	430.000	€	27.583
koffielocaties	20 jaar	2,50% rente	€	100.000	€	6.415
rente over grondwaarde		2,50% rente	€	914.000	€	22.850
Totaal kapitaallasten					€	105.145
Overige exploitatielasten werven						
technisch onderhoud (reservering)		€ 35,00 /m2 bvo		1.702	€	59.570
schoonmaak		€ 16,00 /m2 bvo		1.702	€	27.232
energie (gas en elektra)		€ 9,00 /m2 bvo		1.702	€	15.318
verzekeringen en belastingen		€ 2,75 /m2 bvo		1.702	€	4.681
derving huurinkomsten loods en Noordeloos	jaarlijkse huur:	€		15.600	€	15.600
Totaal overige exploitatielasten werven					€	122.401
Exploitatielasten koffielocaties						
servicelasten (onderhoud, schoonmaak, energie, verzekeringen en belastingen)		€ 1.000 / locatie		6	€	6.000
Totaal exploitatielasten koffielocaties					€	6.000
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN EXCLUSIEF BTW					€	233.545

Tabel 6: berekening exploitatielasten 3 werflocaties in combinatie met 6 koffielocaties

4 Conclusie: een samenvattend overzicht

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de berekeningen voor variant A en variant B samenvattend weergegeven.

Samenvattend overzicht varianten	Variant A	Variant B
werflocaties	2	3
totale omvang terreinoppervlak (werven)	6.482	7.219
koffielocaties	7	6
totale omvang terreinoppervlak (werven en koffielocaties)	9.082	9.519
investeringskosten (exclusief btw)	€ 1.763.000	€ 2.014.000
grondwaarde	€ 872.000	€ 914.000
exploitatiekosten (exclusief btw), afgerond	€ 213.000	€ 234.000

Tabel 9: samenvattend overzicht huisvestingsmodellen buitendienst Molenlanden

Geconcludeerd kan worden dat de twee varianten op exploitatieniveau ongeveer 10% van elkaar verschillen. Variant A, waarbij uitgegaan wordt van 2 werflocaties, is zowel qua investeringskosten als qua exploitatielasten voordeliger dan variant B.

Bijlage 1 - uitgangspunten financiële berekeningen

Technische uitgangspunten

Verblijfsruimte (binnen)

- BENG
- Stalen constructie en metalen gevelbekleding

Stalling en opslag

- geen vorstvrije vloer
- geïsoleerd opslagmagazijn
- staalconstructie, geïsoleerde vloer
- metalen gevelbekleding, stalen golfplaten dak
- overheaddeuren
- verlichting, ventilatie, riolering, hwa

Stalling voertuigen, wasplaats, fietsenstalling, zoutloods:

- open maar overdekt
- stalling voertuigen h=4,5m1
- betonvloer, stalen draagconstructie, stalen daken/ golfplaten
- wasplaats vloeiëtdichte vloer, zandvangput/ olieafscheider
- fietsenrekken fietsenstalling
- zoutloods dak weg te schuiven (in rails dak)
- elektravoorzieningen, riolering, hwa

Buitenopslag

- terreinverharding, eenvoudige bestrating
- losperron (optie)
- riolering
- terreinverlichting (led)

Aanvullende maatregelen duurzaamheid

Bouwconstructies:

- houten constructie, houten gevels
- warmtepompen
- zonnecollectoren
- pv-panelen i.c.m. mos-sedum dak

Niet-overdekte buitenopslag (terrein)

- infiltratieboxen en hergebruik hemelwater (sterk afhankelijk van debiet)

Financiële uitgangspunten

Investeringskosten

- Hoewel we de aanvullende maatregelen voor duurzaamheid separaat inzichtelijk maken, gaan we uit van een duurzame ontwikkeling van de locaties;
- Prijspeil is januari 2018, conform de eerdere scenariostudie. In de berekening is rekening gehouden met prijsstijging, maar niet onbeperkt. Dit blijft een uitgangspunt in de huidige markt;
- In de berekeningen zijn geen kosten voor losse inventaris (meubilair) opgenomen;
- In de berekeningen zijn geen kosten voor ICT opgenomen (wel de gebouw gebonden infrastructuur);

- In de berekeningen zijn geen kosten opgenomen voor eventueel noodzakelijke tijdelijke huisvesting en verhuiskosten;
- De investeringskosten zijn berekend op basis van grofmazige referentiebedragen en dienen te worden beschouwd als inschatting in deze fase van varianten-onderzoek.

Grondwaarde

Aan elke locatie wordt grondwaarde toegerekend. De grondwaarde die we hanteren is ontleend aan de grondwaarde die in de eerdere scenariostudie in overleg met de afdeling financiën is toegerekend aan de locatie aan de Melkweg in Bleskensgraaf. Deze bedraagt € 96 per m² terrein, exclusief btw. Deze waardering is gebaseerd op kostprijs voor de gemeente en niet op de marktwaarde.

De huidige buitendienstlocaties worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Eventuele afboeking wordt als eenmalige kosten beschouwd en niet meegenomen in de vertaalslag naar jaarlijkse exploitatielasten. Niet onderzocht is hoe de boekwaarden zich verhouden tot een reële waardering van deze grondposities voor de gemeente of een reële verkoopwaarde van deze locaties.

Exploitatielasten

De investeringskosten worden gesaldeerd met de eventuele opbrengstpotentie en doorgerekend naar jaarlijkse kapitaallasten op basis van de volgende uitgangspunten:

- Afschrijvingstermijn nieuwbouw bouwkundig: 60 jaar
- Afschrijvingstermijn renovatie bouwkundig: 40 jaar
- Afschrijvingstermijn installaties: 20 jaar
- Afschrijvingstermijn investering koffielocatie: 20 jaar
- Rekenrente: 2,5%
- Om een goede indruk te krijgen van de gemiddelde kapitaallasten en die tussen de scenario's vergelijkbaar te maken, wordt uitgegaan van kapitalisatie obv annuïteit
- Voor kapitaliseren van de grondwaarde wordt alleen de rente berekend (wordt niet op afgeschreven);
- Als overige exploitatielasten brengen we op basis van kengetallen in kaart:

Exploitatielasten per m ² bvo	basis	duurzaam
<i>berekend over m² bvo verblijfsruimten en in pandige stalling/opslag</i>		
technisch onderhoud (reservering)	€ 30,00	€ 35,00
schoonmaak	€ 16,00	€ 16,00
energie (gas en elektra)	€ 14,00	€ 9,00
<i>berekend over m² bvo alle bouwwerken</i>		
verzekeringen en belastingen	€ 2,75	€ 2,75

- Bij de financiële doorrekening van de varianten wordt geen rekening gehouden met organisatie-gerelateerde kosten zoals reiskosten woon-werk en reiskosten werk

Bijlage 2 - ruimteprogramma nieuwe werflocatie in variant A

nieuwe werf in Bleskensgraaf	aantal	m2 fno	m2 fno totaal	opmerkingen
Verblijfsruimten (binnen)				
kantoorwerkplek	3	8	24	voorzien van wifi
kantine (20 pers)	1	60	60	inclusief pantry/keukenblok
berging keuken/pantry	1	8	8	
kleed- en wasruimte (dames + heren)	2	15	30	in de praktijk te bezien of onderscheid noodzakelijk is
toilet ruimten (dames+heren) inclusief voorruimte	4+3		20	4 toiletten en 3 urinoirs in totaal
entree	1	10	10	
schoonmaakkast(en)	1	2	2	
archief en ICT ruimte			0	in bruterij
verkeersruimte			0	in bruterij
Totaal verblijfsruimten (binnen)			154	m² FNO
bruto/netto			1,50	
totaal BVO verblijfsruimten			231	m² BVO
Opslag - inpandig - afsluitbaar - verwarmd				
inpandige opslag materiaal (verkeersborden, gereedschap, stemhokjes e.d.) en werkplaatsje	1	200	200	hoogte: normale garagehoogte (3,5 m)
Totaal Stalling en opslag - inpandig			200	m² FNO
bruto/netto			1,20	
Totaal BVO Stalling en opslag - inpandig			240	m² BVO
Loodsen - open maar overdekt en afsluitbaar- niet verwarmd				
overdekte stalling voertuigen	20	20	400	wagenloods(-en), hoogte 4,5 m
stalling vrijrijdbare machines (frees, hogedruksput, giertank, e.d.)	1	360	360	loods hoogte 3,5 m
wasplaats	1	40	40	
fietsenstalling	1	40	40	
zoutloods	0	0	0	
Totaal Loodsen - open + overdekt			840	m²
bruto/netto			1,10	
Totaal BVO Loodsen - open + overdekt			924	m² BVO
Buiten				
opstelplaats diverse containers en overige materialen	1	1.500	1.500	opslag tbv grijs en groen, containers en materialen
opkuielhoek	1	100	100	
opslag voor groenafval	1	50	50	
grond- en zanddepot	2	50	100	
parkeerplaatsen (privé) auto's	0	25	0	gebruik parkeerterrein aan Melkwegplein
opslag brandstof e.d. (in bunker)	1	2	2	
Totaal buiten			1.752	m²
Overige buitenterrein				
totaal terreinoppervlak obv functioneel programma	3.032			totaal m2 bvo (verblijfsruimten over 2 bouwlagen) en m2 terrein
circulatie ruimte buitenruimte	20%		606	
onvoorzien / inpassing	10%		364	
Totaal overig buitenterrein			970	m²
Totaal m² benodigd terreinoppervlak Bleskensgraaf			4.002	m² afsluitbaar terrein



Bijlage 3 - raming investeringskosten variant A

Berekening investeringskosten				nieuwe werf Bleskensgraaf			
A	GRONDKOSTEN						
A.1	Sloopkosten bouwwerk				n.v.t.		
A.2	Bouwrijp maken	4.002 m2	€	30,00	€		120.047
A.3	Woonrijp maken				n.v.t.		
TOTAAL GRONDKOSTEN						€	120.047
B.1	BOUWKOSTEN BASIS (VERBLIJFS)RUIMTEN						
B.1.1a	Bouwkosten verblijfsruimten* - bouwkundig	231 m2	€	1.100,00	€		254.100
B.1.1b	Bouwkosten verblijfsruimten* - installaties	231 m2	€	250,00	€		57.750
B.1.2a	Bouwkosten stalling en opslag inpandig en verwarmd** - bouwkundig	240 m2	€	300,00	€		72.000
B.1.2b	Bouwkosten stalling en opslag inpandig en verwarmd** - installaties	240 m2	€	250,00	€		60.000
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B1						€	443.850
B.2	BOUWKOSTEN LOODSEN						
B.2.1a	Bouwkosten loods open overdekte stalling voertuigen*** - bouwkundig	836 m2	€	220,00	€		183.920
B.2.2b	Bouwkosten loods open overdekte stalling voertuigen*** - installaties	836 m2	€	30,00	€		25.080
B.2.3a	Bouwkosten loods open overdekte wasplaats*** - bouwkundig	44 m2	€	270,00	€		11.880
B.2.3a	Bouwkosten loods open overdekte wasplaats*** - installaties	44 m2	€	30,00	€		1.320
B.2.4a	Bouwkosten loods open overdekte fietsenstalling*** - bouwkundig	44 m2	€	295,00	€		12.980
B.2.4b	Bouwkosten loods open overdekte fietsenstalling*** - installaties	44 m2	€	30,00	€		1.320
B.2.5a	Bouwkosten loods open overdekte zoutloods*** - bouwkundig	0 m2	€	320,00	€		-
B.2.5b	Bouwkosten loods open overdekte zoutloods*** - installaties	0 m2	€	30,00	€		-
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B2						€	236.500
B.3	BOUWKOSTEN BUITENSTALLING EN OVERIGE RUIMTEN						
B.3.1	Niet-overdekte buitenopslag****	1.500 m2	€	55,00	€		82.500
B.3.2	Opkuilhoek, grond- en zanddepot	250 m2	€	10,00	€		2.500
B.3.3	Parkeerplaatsen	0 st	€	1.500,00	€		-
B.3.4	Brandstof bunker	1 st	€	2.500,00	€		2.500
B.3.5	Circulatie en onvoorzien buitenruimte	970 m2	€	55,00	€		53.354
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B3						€	140.854
B.4	BOUWKOSTEN OVERIG						
B.4.3	Hekwerk met elektrische poort	260 m1	€	125,00	€		32.500
B.4.4	Terreinverlichting	12 st	€	1.500,00	€		18.000
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B4						€	50.500
B.5	OPSLAGEN BOUWKOSTEN DUURZAAMHEID						
B.5.1a	Bouwkosten duurzaamheid verblijfsruimten¹ - bouwkundig	471 m2	€	100,00	€		47.100
B.5.1b	Bouwkosten duurzaamheid verblijfsruimten¹ - installaties	471 m2	€	150,00	€		70.650
B.5.3	Duurzaamheid niet-overdekte buitenopslag³	60 st	€	500,00	€		30.000
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B5						€	147.750
TOTAAL BOUWKOSTEN B1+B2+B3+B4+B5						€	1.019.455
C	INRICHTINGSKOSTEN						
C.1	Losse inrichting	m2	exclusief				PM
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN							PM
D	BIJKOMENDE KOSTEN (grond, bouw, inrichting, aanloopkosten)						
D.1	Projectbegeleiding door opdrachtgever			PM			PM
D.2	Honoraria (planontwikkeling- en begeleiding)	15%	€	1.139.502	€		170.925
D.3	Aansluitkosten			n.v.t.	€		-
D.4	Heffingen (leges, precario)			n.v.t.	€		-
D.5	Verzekeringen (CAR, WA)			in bouwkosten	€		-
D.6	Risicoverrekening loon- en prijsstijgingen tot start bouw 5%	1 jaar	€	1.139.502	€		56.975
D.7	Risicoverrekening loon- en prijsstijgingen tijdens 5%	0,5 jaar	€	1.196.477	€		29.912
D.8	Risicoverrekening afkoop risico's			n.v.t.	€		-
D.9	Kunst			exclusief			PM
D.10	Verkoopkosten			n.v.t.	€		-
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN						€	257.812
E	ONVOORZIEN						
E.1	Onvoorzien	10%	€	1.397.314	€		139.731
TOTAAL ONVOORZIEN						€	139.731
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN BLESKENS GRAAF EXCLUSIEF BTW						€	1.537.046

Berekening investeringskosten		aanpassen werf Noordeeloos		
Verbouwkosten gebouw (functionele aanpassingen)	stelpost	€	50.000	
bouwkundig (afschrijving 40 jaar, ivm renovatie/aanpassing)	75%		€	37.500
installaties (afschrijving 20 jaar)	25%		€	12.500
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN NOORDELOOS EXCLUSIEF BTW				€ 50.000

Berekening investeringskosten		koffielocaties		
Kosten opknappen bestaande te behouden locaties	3 stelpost	€	5.000	€ 15.000
Investeringskosten nieuwe (te verplaatsen) koffielocaties	4 stelpost	€	40.000	€ 160.000
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN KOFFIELOCATIES EXCLUSIEF BTW				€ 175.000

Bijlage 4 - ruimteprogramma nieuwe werflocatie in variant B (2x nieuw)

nieuwe werven in Nieuw-Lekkerland en Groot-Ammers	aantal	m2 fno	m2 fno totaal	opmerkingen
Verblijfsruimten (binnen)				
kantoorwerkplek	2	8	16	voorzien van wifi
kantine / overleg ruimte (10 pers)	1	30	30	inclusief pantry/keukenblok
berging keuken/pantry	1	5	5	
kleed- en wasruimte (dames + heren)	2	15	30	in de praktijk te bezien of onderscheid noodzakelijk is
toilet ruimten (dames+heren) inclusief voorruimte	2	4	8	
entree	1	5	5	
schoonmaakkast(en)	1	2	2	
archief en ICT ruimte			0	in bruterij
verkeersruimte			0	in bruterij
Totaal verblijfsruimten (binnen)			96	m² FNO
bruto/netto			1,50	
totaal BVO verblijfsruimten			144	m² BVO
Opslag - inpandig - afsluitbaar - verwarmd				
inpandige opslag materiaal (verkeersborden, gereedschap, stemhokjes e.d.) en werkplaatsje	1	150	150	hoogte: normale garagehoogte (3,5 m)
Totaal Stalling en opslag - inpandig			150	m² FNO
bruto/netto			1,20	
Totaal BVO Stalling en opslag - inpandig			180	m² BVO
Loodsen - open maar overdekt en afsluitbaar - niet verwarmd				
overdekte stalling voertuigen	8	20	160	wagenloods(-en), hoogte 4,5 m
stalling verrijdbare machines (frees, hogedrukspuit, giertank, e.d.)	12	15	180	loods hoogte 3,5 m
wasplaats	1	40	40	
fietsenstalling	1	12	12	
zoutloods	0	0	0	
Totaal Loodsen - open + overdekt			392	m²
bruto/netto			1,10	
Totaal BVO Loodsen - open + overdekt			431	m² BVO
Buiten				
opstelplaats diverse containers en overige materialen	1	750	750	opslag tbv grijs en groen, containers en materialen
opkuilhoek	1	40	40	
opslag voor groenafval	1	40	40	
grond- en zanddepot	2	40	80	kleine lokale voorziening
parkeerplaatsen (privé) auto's	8	25	200	
opslag brandstof e.d. (in bunker)	1	2	2	
Totaal buiten			1.112	m²
Overige buitenterrein				
totaal terreinoppervlak obv functioneel programma	1.795			totaal m2 bvo (verblijfsruimten over 2 bouwlagen) en m2 terrein
circulatie ruimte buitenruimte	20%		359	
onvoorzien / inpassing	10%		215	
Totaal overig buitenterrein			574	m²
Totaal m² benodigd terreinoppervlak per werf (nieuwbouw)			2.370	m² afsluitbaar terrein

Bijlage 5 - raming investeringskosten variant B

Berekening investeringskosten				nieuwe werven N-L en G-A			
A	GRONDKOSTEN						
A.1	Sloopkosten bouwwerk				n.v.t.		
A.2	Bouwrijp maken	✓	2.370 m2	€	30,00	✓€	71.090
A.3	Woonrijp maken				n.v.t.		
TOTAAL GRONDKOSTEN						✓€	71.090
B.1	BOUWKOSTEN BASIS (VERBLIJFS)RUIMTEN						
B.1.1a	Bouwkosten verblijfsruimten* - bouwkundig	✓	144 m2	✓€	1.100,00	✓€	158.400
B.1.1b	Bouwkosten verblijfsruimten* - installaties	✓	144 m2	€	250,00	✓€	36.000
B.1.2a	Bouwkosten stalling en opslag inpandig en verwarmd** - bouwkundig	✓	180 m2	€	300,00	✓€	54.000
B.1.2b	Bouwkosten stalling en opslag inpandig en verwarmd** - installaties	✓	180 m2	€	250,00	✓€	45.000
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B1						✓€	293.400
B.2	BOUWKOSTEN LOODSEN						
B.2.1a	Bouwkosten loods open overdekte stalling voertuigen*** - bouwkundig	✓	374 m2	€	220,00	✓€	82.280
B.2.2b	Bouwkosten loods open overdekte stalling voertuigen*** - installaties	✓	374 m2	€	30,00	✓€	11.220
B.2.3a	Bouwkosten loods open overdekte wasplaats*** - bouwkundig	✓	44 m2	€	270,00	✓€	11.880
B.2.3a	Bouwkosten loods open overdekte wasplaats*** - installaties	✓	44 m2	€	30,00	✓€	1.320
B.2.4a	Bouwkosten loods open overdekte fietsenstalling*** - bouwkundig	✓	13 m2	€	295,00	✓€	3.894
B.2.4b	Bouwkosten loods open overdekte fietsenstalling*** - installaties		13 m2	€	30,00	€	396
B.2.5a	Bouwkosten loods open overdekte zoutloods*** - bouwkundig		0 m2	€	320,00	€	-
B.2.5b	Bouwkosten loods open overdekte zoutloods*** - installaties		0 m2	€	30,00	€	-
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B2						€	110.990
B.3	BOUWKOSTEN BUITENSTALLING EN OVERIGE RUIMTEN						
B.3.1	Niet-overdekte buitenopslag****		750 m2	€	55,00	€	41.250
B.3.2	Opkuilhoek, grond- en zanddepot		160 m2	€	10,00	€	1.600
B.3.3	Parkeerplaatsen		0 st	€	1.500,00	€	-
B.3.4	Brandstof bunker		1 st	€	2.500,00	€	2.500
B.3.5	Circulatie en onvoorzien buitenruimte		574 m2	€	55,00	€	31.596
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B3						€	76.946
B.4	BOUWKOSTEN OVERIG						
B.4.3	Hekwerk met elektrische poort		200 m1	€	125,00	€	25.000
B.4.4	Terreinverlichting		8 st	€	1.500,00	€	12.000
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B4						€	37.000
B.5	OPSLAGEN BOUWKOSTEN DUURZAAMHEID						
B.5.1a	Bouwkosten duurzaamheid verblijfsruimten¹ - bouwkundig		324 m2	€	100,00	€	32.400
B.5.1b	Bouwkosten duurzaamheid verblijfsruimten¹ - installaties		324 m2	€	150,00	€	48.600
B.5.3	Duurzaamheid niet-overdekte buitenopslag³		40 st	€	500,00	€	20.000
SUBTOTAAL BOUWKOSTEN B5						€	101.000
TOTAAL BOUWKOSTEN B1+B2+B3+B4+B5						€	619.336
C	INRICHTINGSKOSTEN						
C.1	Losse inrichting		m2	exclusief			PM
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN							PM
D	BIJKOMENDE KOSTEN (grond, bouw, inrichting, aanloopkosten)						
D.1	Projectbegeleiding door opdrachtgever				PM		PM
D.2	Honoraria (planontwikkeling- en begeleiding)	15%	€	690.425	€		103.564
D.3	Aansluitkosten			n.v.t.	€		-
D.4	Heffingen (leges, precario)			n.v.t.	€		-
D.5	Verzekeringen (CAR, WA)			in bouwkosten	€		-
D.6	Risicoverrekening loon- en prijsstijgingen tot start bouw 5%	1 jaar	€	690.425	€		34.521
D.7	Risicoverrekening loon- en prijsstijgingen tijdens 5%	0,5 jaar	€	724.947	€		18.124
D.8	Risicoverrekening afkoop risico's			n.v.t.	€		-
D.9	Kunst			exclusief			PM
D.10	Verkoopkosten			n.v.t.	€		-
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN						€	156.209
E	ONVOORZIEN						
E.1	Onvoorzien		10%	€	846.634	€	84.663
TOTAAL ONVOORZIEN						€	84.663
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN BLESKENS GRAAF EXCLUSIEF BTW						€	931.298

Berekening investeringskosten		aanpassen werf Noorde loos			
Verbouwkosten gebouw (functionele aanpassingen)	stelpost	€	50.000		
bouwkundig (afschrijving 40 jaar, ivm renovatie/aanpassing)	75%			€	37.500
installaties (afschrijving 20 jaar)	25%			€	12.500
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN NOORDELOOS EXCLUSIEF BTW				€	50.000

Berekening investeringskosten		koffielocaties			
Kosten opknappen bestaande te behouden locaties	4 stelpost	€	5.000	€	20.000
Investeringskosten nieuwe (te verplaatsen) koffielocaties	2 stelpost	€	40.000	€	80.000
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN KOFFIELOCATIES EXCLUSIEF BTW				€	100.000