

Initiatieffase

Financieel-economische analyse

Ontmoetingshuis Zeeland

Opdrachtgever

Gemeente Landerd
t.a.v. dhr. C. Remmen
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Huisvestingsconsultancy

Laride B.V.
Bastion 58
5509 MJ VELDHOVEN
tel. 040-2348000
fax. 040-2341550

Projectnummer: 416.17

Datum: 10-1-2018

Opgesteld door: ir. Jos van Thoor, Ontwikkelingsmanager

Alle informatie in deze rapportage is zorgvuldig opgesteld door of namens, dan wel tot stand gekomen op initiatief en voor rekening van Laride B.V. en moet als vertrouwelijk worden beschouwd. Niets uit deze rapportage mag, zonder uitdrukkelijke toestemming van Laride B.V., worden gedupliceerd, dan wel aan derden ter inzage worden verstrekt.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Stedenbouwkundige inpassing	3
2	BIJDRAGE LARIDE	4
2.1	Driesporenbeleid.....	4
2.2	Stand van zaken.....	4
3	PROGRAMMA VAN EISEN	5
4	STIKO.....	6
4.1	Inleiding	6
4.2	Stichtingskostenopzet.....	6
4.3	Grondkosten	6
4.4	Bouwkosten	7
4.5	Honoraria en begeleidingskosten	8
4.6	Bijkomende kosten	8
4.7	BTW	8
5	VERGELIJKING M3V	9
6	BEHEER EN EXPLOITATIE.....	10
6.1	Inleiding	10
6.2	Uitgangspunten beheer en exploitatie	10
6.3	Exploitatiebegroting nieuwbouw	11
6.4	Instandhouding ontmoetingshuis.....	11
6.5	Exploitatiekosten ontmoetingshuis	13
7	VERVOLGTRAJECT.....	15
7.1	Algemeen	15
7.2	Uitwerking stiko.....	15
7.3	Uitwerking beheer- en exploitatiekosten	15
7.4	Grondexploitatie	15
8	REFERENTIES	16
8.1	Inleiding	16
8.2	MFA Werkendam.....	16
8.3	IKC Vught.....	16

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

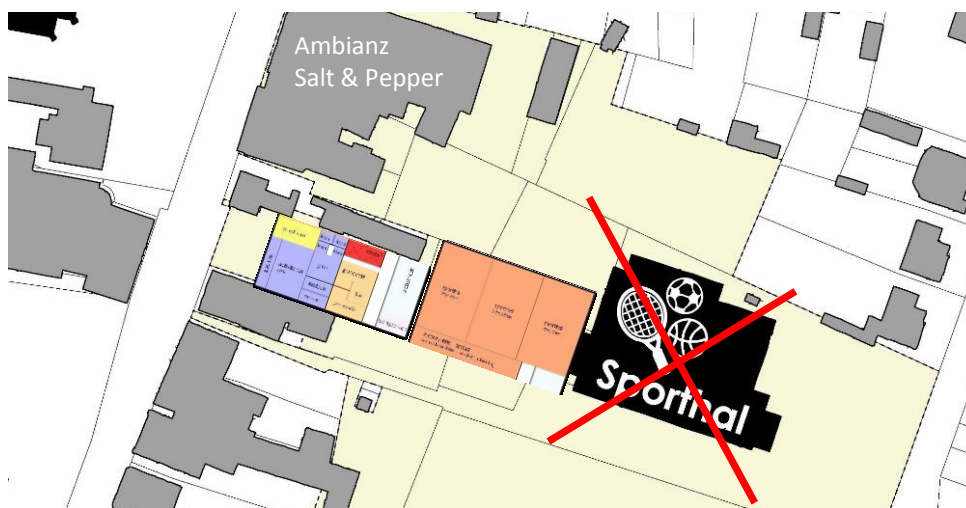
Op 11 april 2017 heeft het College van B&W van de gemeente Landerd het besluit genomen voor de ontwikkeling van het ontmoetingshuis in de directe nabijheid van sporthal De Hekel in combinatie met een vernieuwbouwing van de bestaande sporthal.

Naar aanleiding van deze keuze is enige onrust ontstaan binnen de gemeenschap en is een alternatief scenario geopperd; een koppeling aan zorgcentrum Compostella in combinatie met een nieuwe sporthal.

Uiteindelijk hebben beide scenario's geleid tot een definitieve keuze door het College waarbij het beste van beide werelden wordt gecombineerd; een ontmoetingshuis, centraal gelegen in de dorpskern in combinatie met een nieuwe sporthal. Qua locatie zijn daarvoor twee mogelijkheden. De eerste locatie betreft het bestaande parochiehuis (eigendom van de gemeente). De tweede (voorkeurs)locatie betreft de plek van de huidige 'Ambianz' en 'Salt & Pepper'. Deze locatie is thans eigendom van een particulier, de gronden hiervan zullen moeten worden verworven.

1.2 Stedenbouwkundige inpassing

Op onderstaande verbeelding is een mogelijke stedenbouwkundige inpassing weergegeven waarbij het nieuwe ontmoetingshuis is geprojecteerd op de locatie van het huidige parochiehuis. Rechts daarvan is in oranje de nieuwe sporthal geprojecteerd. Daarnaast is de oude sporthal 'de Hekel' te zien, deze wordt na realisatie van de nieuwbouw gesloopt. Ten noorden van het parochiehuis bevindt zich de locatie van 'Ambianz' en 'Salt & Pepper'



2 BIJDRAGE LARIDE

2.1 Driesporenbeleid

Louter verzorgt het procesmanagement voor het ontmoetingshuis. Voor de verdere uitwerking van het ontmoetingshuis wordt door Louter een driesporenbeleid gehanteerd:

- Spoor 1: de financieel-economische onderbouwing.
- Spoor 2: de verdere uitwerking massastudie en landschappelijke inpassing.
- Spoor 3: realisatie van de programmering, samenwerking en eigenaarschap van de dragers.

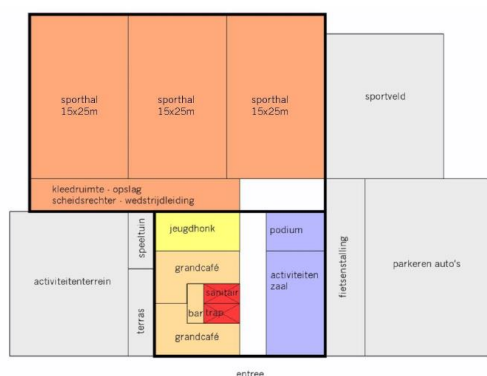
De bijdrage van Laride concentreert zich op spoor 1. Dit spoor is weer onder te verdelen naar de onderstaande punten:

- Kwantitatieve en kwalitatieve bepaling van de stichtingskosten van het ontmoetingshuis.
- Kwalitatieve bepaling van de beheer- en exploitatiekosten.
- Doorkijk geven in de totale grondexploitatie.

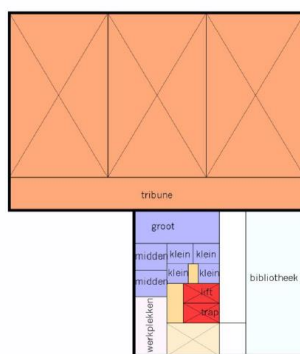
2.2 Stand van zaken

In december 2017 heeft het eerste overleg plaatsgevonden met Louter, de gemeente Landerd en Laride. Tijdens dit overleg is Laride bijgepraat over het dossier, de laatste stand van zaken en is Laride voorzien van alle relevante informatie. Op basis van deze bijeenkomst en de aangeleverde informatie heeft Laride een tweetal documenten gelabeld die de basis vormen voor de stichtingskostenopzet (STIKO) en de daaraan gekoppelde beheer- en exploitatiekosten. Dit zijn het schetsontwerp van Common Affairs en het daarbij behorend PvE. Het schetsontwerp is hieronder weergegeven.

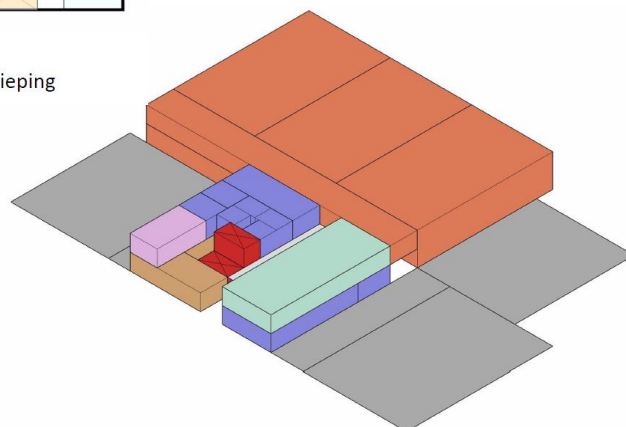
Globaal Ruimtelijk Model (1)



begane grond



eerste verdieping



3 PROGRAMMA VAN EISEN

Met betrekking tot het PvE van het ontmoetingshuis, heeft Laride het functioneel nuttig vloeroppervlak (FNO) van de diverse ruimtes overgenomen van Common Affairs. Voor de sportvelden zijn de afmetingen vastgesteld op 14x24 m op basis van officiële KVLO normen. Ten opzichte van het FNO, heeft Laride haar eigen 'opslagen' gerekend om te komen tot de bruto vierkante meters (BVO). Deze opslagen zijn voornamelijk standaard percentages.

Met betrekking tot het terrein, zijn de benodigde parkeerplaatsen bepaald op basis van de CROW normering en daarmee verhoogd naar 74 plaatsen.

Het PvE is hieronder weergegeven en vormt de basis voor het bepalen van de stichtingskosten en de kosten voor beheer en exploitatie.

Project : Ontmoetingshuis Zeeland				LARIDE Hart voor huisvesting		Opsteldatum : 5-12-2017				
Projectdeel : Ruimtelijk programma van eisen						Aangepast : 7-12-2017				
Opdrachtgever : Gemeente Landerd						Opgesteld door : JvT				
Fase : Haalbaarheid						Volgnummer : 01				
Omschrijving		Ontmoetingshuis				Sporthal				Totaal
Ruimten	aantal	eenh.	m2	totaal	aantal	eenh.	m2	totaal	totaal	
Ontmoetingshuis										
1 Ontmoetingsruimte										
1.1 Hoofdentree	1	st	20	20						
1.2 Huiskamer	1	st	60	60						
1.3 Grand cafe	1	st	75	75						
1.4 Bar (incl opslag en keuken)	1	st	60	60						
2 Bibliotheek										
2.1 Lees/studie/collectie/2wp	1	st	200	200						
3 Jeugdhonk										
3.1 Jeugdhonk	1	st	60	60						
4 Evenementenruimte										
4.1 Zaal (75-150 p)	1	st	150	150						
4.2 Podium	1	st	50	50						
5 Multifunctionele ruimten										
5.1 Grote zaal (30 p)	1	st	60	60						
5.2 Middelgrote zaal (2 x 15 p)	2	st	30	60						
5.3 Kleine zalen (2x 8m2; 2 x 12 m2)	2	st	20	40						
6 Werkplekken										
6.1 Beheerder/Administratie (2wp)	1	st	16	16						
6.2 Flexwerkplekken (4 wp)	4	st	8	32						
6.3 Medische werkplek (1wp)	1	st	12	12						
7 Facilitair										
7.1 Opslag gebruikers	1	st	20	20						
7.2 Sanitair (6d/6h/mv/wk/gard)	1	st	50	50						
7.3 Expeditie/vuilopslag	1	st	10	10						
Nuttig vloeroppervlak				975						
Horizontaal verkeersoppervlak	15%		975	146						
Verhuurbaar vloeroppervlak				1.121						
Verticaal verkeersoppervlak	2,0%		1.121	22						
Installatie ruimte	3,0%		1.144	34						
Gebruiksoppervlak				1.178						
Constructies	12%		1.178	141						
Bruto vloeroppervlak				1.319					1.319	
Sporthal										
8 Sporthal										
8.1 Zaal (3 velden 14 x 24)	3	st			3	st	336	1.008		
8.2 Tribune	3	st			3	st	50	150		
8.3 4 kleedkamers/scheidsr/sanitair/opslag	4	st			4	st	55	220		
Nuttig vloeroppervlak								1.378		
4 Horizontaal verkeersoppervlak	10%						1.378	138		
Verhuurbaar vloeroppervlak								1.516		
5 Verticaal verkeersoppervlak	0,0%						1.516	0		
6 Installatie ruimte	3,0%						1.516	45		
Gebruiksoppervlak								1.561		
7 Constructies	10%						1.561	156		
Bruto vloeroppervlak								1.717	1.717	
Totaal m² bruto vloeroppervlakte									3.037	
Buitenruimte										
9 Buitenruimte										
9.1 Parkeren auto's	74	st	25	1.848						
9.2 Parkeren fietsen	100	st	1,5	150						
9.3 Sportveld (beachvolleybal ed)	400	m2	1,0	400						
9.4 Terras/horeca	50	m2	1,0	50						
9.5 Activiteitenterrein	400	m2	1	400						
9.6 Parkje/speeltuin zandbak	200	m2	1	200						
									3.048	

4 STIKO

4.1 Inleiding

Na bestudering van de aangeleverde informatie, constateert Laride dat het ontwerpproces zich thans in een premature fase begeeft en dat een volledige onderbouwde kostenopzet nog niet mogelijk is. Om in deze fase van het ontwerpproces toch gevoel te krijgen voor de stichtingskosten, heeft Laride een aantal aannames gedaan, waarbij gebruik is gemaakt van referenties en kengetallen van recente projecten waarvoor Laride het proces- en projectmanagement heeft verzorgd (zie hoofdstuk Referenties voor de gebruikte referenties).

4.2 Stichtingskostenopzet

Op basis van het schetsontwerp en de kengetallen van Laride, is een Stiko tot stand gebracht. Het schetsontwerp bestaat uit de drie onderdelen: ontmoetingshuis, sporthal en terrein.

De stiko bestaat uit de volgende onderdelen:

- grondkosten
- bouwkosten incl. afwerking
- honoraria en begeleidingskosten
- bijkomende kosten
- BTW

Op basis hiervan is onderstaande stiko opgesteld inclusief een toelichting per kostenpost. De totale stichtingskosten zijn vooralsnog vastgesteld op **€ 7.028.500,- incl. BTW** voor het ontmoetingshuis incl. sporthal. Inclusief bijbehorende terreinafwerking en parkeervoorzieningen bedragen de totale stichtingskosten vooralsnog € 7.410.700,- incl. BTW.

Project: Projectdeel: Opdrachtgever: Scenario: Fase:		Ontmoetingshuis Zeeland STIKO samenvatting Gemeente Landerd Locatie Parochiehuis Haalbaarheid					
Planonderdelen	Ontmoetingshuis	Sporthal	Terrein	Totaal excl. Terrein	%	Totaal incl. Terrein	%
m2 FNO	975	1.378	3.048	2.353		5.401	
m2 BVO	1.319	1.717	3.048	3.037		6.085	
verhouding BVO/FNO	1,35	1,25	1,00			0	
bouwkosten /m2 bvo excl. vaste inrichting en duurzaamheid	€ 1.300	€ 1.000				0	
bouwkosten /m2 bvo incl. vaste inrichting en duurzaamheid	€ 1.831	€ 1.518	€ 101			0	
grondkosten	€ 27.400	€ 35.700	€ 2.500	€ 63.100	1%	€ 65.600	1%
bouwkosten incl. afwerking	€ 2.415.600	€ 2.606.500	€ 308.300	€ 5.022.100	100%	€ 5.330.400	100%
honoraria en begeleidingskosten	€ 318.600	€ 414.700	€ 5.000	€ 733.200	15%	€ 738.200	14%
bijkomende kosten	€ 48.900	€ 63.700	€ -	€ 112.600	2%	€ 112.600	2%
BTW	€ 525.900	€ 571.600	€ 66.300	€ 1.097.500	22%	€ 1.163.800	22%
Stichtingskosten incl. BTW	€ 3.336.400	€ 3.692.200	€ 382.200	€ 7.028.500	140%	€ 7.410.700	139%

4.3 Grondkosten

De grondkosten bestaan voor het grootste deel uit verwervingskosten van de benodigde gronden. Deze kunnen bestaan uit een verwervingsprijs en/of inbrengwaarden c.q. boekwaarden van bestaande gronden en/of ontmoetingshuizen. Onder de grondkosten worden verder de kosten voor bouw- en woonrijp maken gerekend. Dit zijn alle grondbewerkingskosten inclusief afwerking van het terrein. Voor deze opgave zijn nog geen verwervingskosten ingerekend, maar enkel de kosten voor het slopen van bestaande opstallen en daaruit vloeiende herstelwerkzaamheden voor een totaalbedrag van € 65.600,-.

4.4 Bouwkosten

De bouwkosten bestaan uit de bruto bouwkosten, aangevuld met kosten voor duurzaamheidsaspecten en vaste inrichting. Voor het bepalen van de bruto bouwkosten, is gebruikt gemaakt van gegevens verkregen uit recente aanbestedingen van projecten die Laride begeleidt.

Ontmoetingshuis

Voor het bepalen van de bruto bouwkosten is voor het ontmoetingshuis € 1300,- per m² BVO aangehouden (referentie MFA Werkendam, zie hoofdstuk 8). In dit bedrag zijn de bouwkundige kosten opgenomen, alsook de kosten voor de werktuigbouwkundige en elektrotechnische voorzieningen. Tevens zijn hierin de kosten voor wand- en vloerafwerking en verlichtingsplan opgenomen.

Sporthal

Voor de sporthal zijn de bruto bouwkosten vooralsnog vastgesteld op € 1000,- per m² BVO (referentie IKC Vught, zie hoofdstuk 8). Uitgangspunten bij dit bedrag zijn een sporthal op basis van KVLO normen, een trillingvrije evenementenvloer, tribune, omkleedruimten met douches, akoestische scheidingswanden en wandafwerking en een vrije hoogte van 7 meter.

Duurzaamheid

Afhankelijk van de (verplichte) duurzaamheidsambities, wordt een opslag gerekend op deze bruto bouwkosten. Voor deze opgave is vooralsnog gerekend met een opslag van € 200,- per m² BVO voor beide onderdelen. De duurzaamheidsambities moeten in het vervolgtraject verder worden bepaald en uitgewerkt. Feit is wel dat nieuwe omgevingsvergunningen voor overheidsgebouwen vanaf 2019 verplicht volgens de principes van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) moeten worden aangevraagd.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Voor nieuwe overheidsgebouwen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2019 moeten voldoen aan de BENG-eisen. De overheid vervult namelijk een voorbeeldrol.

BENG-indicatoren

In Nederland leggen we de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

- De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

Niveau haalbare eisen 2019/2020

Op basis van het onderzoek "Resultaten verkennende studie voor eisen aan bijna-energie neutrale gebouwen" is er een beeld van het niveau van haalbare eisen die per 1 januari 2019 voor nieuwe overheidsgebouwen gelden en per 1 januari 2020 voor alle nieuwbouw.

De eisen worden nu in de praktijk regelmatig gerealiseerd, maar zitten nog in de top van de markt. De eisen sluiten aan op de definitie van bijna energie-neutrale gebouwen zoals beschreven in de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) en op het uitgangspunt van het Energieakkoord.

Vaste inrichting

Daarnaast zijn kosten gerekend voor vaste inrichtingselementen, zoals balies, een keuken en opbergkasten. Voor zowel het ontmoetingshuis als de sporthal is vooralsnog een bedrag aangehouden van € 75.000,-.

Terrein

Voor het terrein is gerekend met een prijs voor woonrijp maken van € 100,- per m². Daarnaast zijn posten opgenomen voor verdere afwerking zoals aanleg van groen, hekken en poorten en een hemelwaterafvoer.

Onvoorzien en indexering

Ten slotte zijn kosten voor onvoorzien (5%) en kosten voor prijsstijgingen opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in prijsstijgingen tot aan start bouw (6%) en tijdens de bouwfase (3%). Deze percentages zijn bepaald aan de hand van de BDB index gegevens.

Totale bouwkosten

De totale bouwkosten voor het ontmoetingshuis bedragen daarmee € 2.415.600,- excl. BTW. De totale bouwkosten voor de sporthal bedragen daarmee € 2.606.500,- excl. BTW. De totale kosten voor het terrein bedragen € 308.300,- excl. BTW.

4.5 Honoraria en begeleidingskosten

Onder deze kosten vallen alle adviseurs- en begeleidingskosten. Vooralsnog zijn deze kostenposten bepaald aan de hand van een vast percentage van de bouwkosten. De grootste posten hierin zijn de architect (4%), bouwmanagement (3%), procesmanagement (3%) en de constructeur (1%). Andere kosten betreffen onder andere , juridisch en fiscaal advies en kosten voor de ruimtelijke onderbouwing (in relatie tot de bestemmingsplanwijziging).

4.6 Bijkomende kosten

Onder de bijkomende kosten vallen alle kosten die voortvloeien uit de bestemmingsplanwijziging en het aanvragen van de omgevingsvergunning. Daarnaast vallen aansluitkosten en het eventueel plaatsen van een extra trafo onder de bijkomende kosten.

4.7 BTW

Aangezien de gemeente eigenaar en verhuurder blijft van het ontmoetingshuis, wordt er 21% BTW gerekend over alle bovengenoemde kostenposten (met uitzondering van de te betalen legeskosten).

5 VERGELIJKING M3V

In april 2017 heeft M3V de stichtingskosten voor zowel het ontmoetingshuis als de sporthal bepaald. Voor het ontmoetingshuis is gerekend met de kosten voor nieuwbouw, voor de sporthal is gerekend met kosten voor renovatie. M3V heeft hiervoor gebruik gemaakt van de kostenkengetallen uit de bouwkostenkompas. Voor het ontmoetingshuis zijn de stichtingskosten vastgesteld op € 1.800,- per m² BVO, voor de renovatie van de sporthal zijn de stichtingskosten vastgesteld op € 1.200,- per m² BVO. Voor beide kostenposten geldt dat deze inclusief bijkomende kosten en BTW zijn. De totale stichtingskosten zijn daarbij vastgesteld op ca. € 4,5 mln. incl. BTW.

Laride heeft bepaald dat de stichtingskosten voor het ontmoetingshuis inclusief sporthal ca. € 7,0 mln. bedragen. De verschillen tussen beide uitkomsten zijn evenwel goed te verklaren:

Het college van B&W heeft inmiddels besloten om ook nieuwbouw te plegen voor de sporthal. M3V is in haar berekening nog uitgegaan van renovatie van de bestaande sporthal. M3V heeft het scenario voor nieuwbouw van de sporthal ook berekend, daarbij komt M3V in haar stichtingskostenbepaling uit op ca. € 5,7 mln. incl. BTW.

Vergelijking stichtingskosten ontmoetingshuis Zeeland						
	M3V		M3V		Laride	
	apr-17		apr-17		dec-17	
	Renovatie		Nieuwbouw		nieuwbouw	
	m2 BVO	KOSTEN	m2 BVO	KOSTEN	m2 BVO	KOSTEN
Ontmoetingshuis	1.155	€ 2.079.000	1.155	€ 2.079.000	1.319	€ 3.336.359
Sporthal	2.000	€ 2.400.000	2.000	€ 3.600.000	1.717	€ 3.692.172
TOTAAL	3.155	€ 4.479.000	3.155	€ 5.679.000	3.036	€ 7.028.530
Kengetallen (€/m2BVO)						
Ontmoetingshuis		€ 1.800		€ 1.800		€ 2.530
Sporthal		€ 1.200		€ 1.800		€ 2.150

Uit analyse van de cijfers van M3V blijkt verder dat onderstaande posten niet zijn meegenomen bij het bepalen van de stichtingskosten:

- Sloop- en herstelkosten van parochiehuis € 65.625,-
- Kosten voor duurzaamheidsaspecten € 607.349,-
- Vaste inrichting € 150.000,-
- Indexatie en onvoorzien € 832.174,-
- BTW € 347.581,-
- **TOTAAL € 2.002.729,-**

Wanneer het surplus van ca. € 2,- mln. wordt gedeeld door het bruto oppervlak van 3.036 m², leidt dit tot een 'meerprijs' van ca. € 660,- per m² BVO. Wanneer dit bedrag wordt opgeteld bij de kengetallen van M3V (variant nieuwbouw) is het kostenverschil grotendeels verklaart.

6 BEHEER EN EXPLOITATIE

6.1 Inleiding

Voor de gemeente en de toekomstige gebruikers van het ontmoetingshuis is het van belang om vooraf een beeld te hebben van de verwachte exploitatiekosten bij een bepaald investeringsniveau. In de huidige fase van de planontwikkeling is er enkel een ruimtelijk programma van eisen en een schetsontwerp beschikbaar. Derhalve is het nog niet mogelijk om een volledige exploitatiebegroting uit te werken. De nog te maken ontwerpkeuzes en materialisatie hebben grote invloed op de kosten voor onderhoud van het gebouw en de installaties, energie en schoonmaak. Om de totale exploitatiekosten zo laag mogelijk te houden is het van belang om deze vanaf het begin in het ontwerpproces mee te nemen. Om toch een globaal idee te geven van de exploitatiekosten worden in dit hoofdstuk kengetallen benoemd die gehanteerd kunnen worden bij een eerste bepaling van de exploitatiekosten.

In dit hoofdstuk worden allereerst een aantal aspecten beschreven die van belang zijn bij de verdere ontwikkeling van het ontmoetingshuis. Vervolgens wordt er ingegaan op de inkomsten en uitgaven die meegenomen moeten worden in de exploitatiebegroting. Tevens wordt er een eerste globale aanzet gegeven voor de exploitatiebegroting van het ontmoetingshuis op basis van het ruimtelijk programma van eisen.

6.2 Uitgangspunten beheer en exploitatie

Voor de exploitatie van het ontmoetingshuis is het van belang om vooraf duidelijke afspraken te maken over verantwoordelijkheden en de verdeling van kosten. Onderstaand wordt een aantal belangrijke aspecten benoemd waar rekening mee gehouden moet worden tijdens het ontwikkelingsstraject van het ontmoetingshuis:

- Voor het beheer van het ontmoetingshuis zullen afspraken gemaakt moeten worden wie hiervoor de verantwoordelijkheid krijgt. Het is mogelijk om het beheer over te laten aan vrijwilligers, een combinatie van vrijwilligers met een professionele beheerorganisatie of het volledig uit te besteden aan een professionele beheerorganisatie. Tevens moet er in een vroeg stadium in het ontwikkelingsproces nagedacht worden over de beheertaken. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden in technisch beheer (o.a. opstellen meerjarenonderhoudsplanning), facilitair beheer (verhuur van ruimtes en coördinatie van het gebruik, schoonmaak, energie, bewaking, afvalbeheer, etc.) en programma beheer (programmering, roostering, etc.). Voor een goede verhuur van ruimtes is het van belang dat in kaart gebracht wordt welke gebruiker op welke tijden gebruik wil maken van een bepaalde ruimte. Op deze wijze kan inzichtelijk worden gemaakt in welke frequentie de ruimten gebruikt worden en of dit wenselijk en rendabel is. Dit overzicht kan ook nuttig zijn als input voor de verdere ontwerpwerkzaamheden.
- Voor de exploitatie is het belangrijk dat financiële consequenties tijdig, met alle betrokken partijen, worden besproken. Er zal niet alleen gekeken moeten worden naar de initiële investering maar ook naar de invloed die ontwerpkeuzes hebben op de kosten tijdens de beheer- en exploitatiefase. Een bepaalde vloerafwerking kan bijvoorbeeld duurder zijn in de aanschaf maar kan voordeliger zijn in het onderhoud en de schoonmaakkosten waardoor deze over de gehele looptijd van de exploitatie gunstiger is.

- Het is belangrijk om vooraf (bindende) afspraken te maken over de huurprijzen (en mogelijke servicekosten) voor het gebruik van ruimtes. Welke inkomsten kunnen er verwacht worden voor de horeca in het ontmoetingshuis? Hoe verhouden deze inkomsten zich tot de exploitatiekosten?
- Hoe wordt de vaste en losse inventaris gefinancierd en wie is er verantwoordelijk voor de kosten van het vervangen?
- Wie wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van het ontmoetingshuis en terrein? Dit heeft onder meer te maken met degene die het eigendom over het ontmoetingshuis krijgt. In het geval van het ontmoetingshuis en de sporthal zal de gemeente waarschijnlijk eigenaar worden en mogen de betrokken partijen gebruik maken van de accommodatie. Met alle partijen wordt over het algemeen een huurovereenkomst afgesloten waarbij gedifferentieerde tarieven (commercieel versus sociaal) kunnen worden gehanteerd.
- Hoe wordt er omgegaan met energielasten in het ontmoetingshuis? Kunnen ruimtes apart worden verwarmd? Wordt er met tussenmeters per ruimte gewerkt of worden deze kosten doorberekend in de huurprijs of door middel van servicekosten?
- Een efficiënt ontwerp is belangrijk voor een succesvolle exploitatie van het ontmoetingshuis. Het opstellen van een ruimte-relatieschema en een gebruikersschema in een vroegtijdig stadium kan bijdrage aan de efficiëntie van het ontwerp en kan leiden tot lagere exploitatielasten. Als voorbeeld kan gedacht worden aan twee activiteiten die in de avonduren in een accommodatie plaatsvinden. Als twee activiteiten die tegelijkertijd plaatsvinden in twee uithoeken van het ontmoetingshuis zijn gevestigd is het mogelijk dat het gehele ontmoetingshuis opengesteld moet worden (denk aan energiekosten om het gehele ontmoetingshuis warm te stoken) of dat er twee beheerders aanwezig moeten zijn in tegenstelling tot een situatie waarbij er van tevoren is nagedacht over de situering van deze functies in het ontmoetingshuis. Een ander voorbeeld waar aan gedacht kan worden is het gelijktijdig uitvoeren van bepaalde activiteiten. Een orkest kan niet gelijktijdig haar activiteiten uitvoeren naast de ruimte van een dansvereniging tenzij er uitgebreide isolatiemaatregelen zijn getroffen.

6.3 Exploitatiebegroting nieuwbouw

In deze paragraaf worden globaal de aspecten beschreven die in een exploitatiebegroting worden opgenomen en waar tijdens het ontwerpproces invloed op uitgeoefend kan worden. In hoofdlijnen kan de exploitatiebegroting worden opgedeeld in de instandhouding van het ontmoetingshuis en de beheer & exploitatie. Aan de uitgavenkant van de exploitatie kan bijvoorbeeld worden gedacht aan energielasten of schoonmaakkosten.

6.4 Instandhouding ontmoetingshuis

De eigenaar van het ontmoetingshuis is over het algemeen verantwoordelijk voor de instandhouding van het ontmoetingshuis. Dit wordt ook wel het technisch beheer genoemd. Voor de instandhouding van het ontmoetingshuis kan gedacht worden aan de kapitaallasten, het groot onderhoud, terreinonderhoud, de verzekeringen (o.a. opstalverzekering) en de onroerende zaak belasting (OZB).

Verhuurinkomsten

Voor de verhuur van de sporthal en de overige ruimtes dient een huurprijs te worden vastgesteld. Op basis van het gebruik en de huurprijs van een ruimte kan bepaald worden wat de huurinkomsten per jaar bedragen. Hiervoor zal een businesscase opgesteld moeten worden. Tevens is het mogelijk om op basis van de uitgaven van de exploitatiebegroting een kostprijs dekkende huurprijs te berekenen.

Kapitaallasten

De gemeente zal in de nieuwe situatie hoogstwaarschijnlijk eigenaar worden van het ontmoetingshuis. Hierdoor draagt het ook de kapitaallasten van het ontmoetingshuis. De kapitaallasten bestaan uit de kosten voor rente en afschrijving. Op basis van de initiële investering en de vastgestelde rekenrente, kan het bedrag voor de aflossing en rente per jaar worden berekend.

Groot onderhoud ontmoetingshuis en terreinonderhoud

Het onderhoud van het ontmoetingshuis is op te delen in vervangingsonderhoud, contractonderhoud, reparatieonderhoud en dagelijks onderhoud. De te verwachten vervangingskosten voor het ontmoetingshuis, terrein en de installaties kunnen op basis van een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) worden geraamd. De MJOP wordt vastgesteld over de gehele exploitatieperiode van het vastgoed, bijvoorbeeld 40 jaar. Door het opstellen van een onderhoudsplan worden de te verwachten uitgaven voor elk jaar inzichtelijk gemaakt. De eigenaar van het ontmoetingshuis kan op basis van de MJOP jaarlijks een bedrag reserveren. Het MJOP geeft de cyclus aan voor het vervangen van een bepaald materiaal. Om het onderhoud aan het ontmoetingshuis te reduceren kan er worden gedacht aan het toepassen van kunststof elementen in plaats van houtelementen of de toepassing van zonwerend glas waardoor zonweringen overbodig zijn. Om de exploitatiekosten op onderhoudsgebied te reduceren is het meewegen van dergelijke alternatieven in het ontwerpproces van essentieel belang. Over de gehele looptijd van het vastgoed kunnen deze investeringen worden terugverdiend of zelfs rendabeler blijken. Materialisatie en de keuze voor een installatieconcept zijn van invloed op de kosten voor het onderhoud. Ook is het van belang om de MJOP's tijdig te herijken en de condities van materialen/installaties te meten op basis van conditiemetingen (o.b.v. NEN 2767).

Naast het vervangingsonderhoud moet gekeken worden naar reparatieonderhoud. Voordat het ontmoetingshuis in gebruik is genomen is niet vast te stellen welke kosten hieruit voortvloeien. Het is wel mogelijk om op basis van een kengetal (€ /m² BVO) jaarlijks een bedrag te reserveren voor reparatieonderhoud aan bouwkundige elementen en installaties. Na een aantal jaren kan gekeken worden of dit bedrag toereikend is of dat dit moeten worden bijgesteld.

Naast het vervangings- en reparatieonderhoud is er het contractonderhoud voor de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties. Hierbij kan gedacht worden aan het onderhoud van de lift en de klimaatinstallaties. Hiervoor kunnen afspraken worden gemaakt met leveranciers/installateurs.

Naast het onderhoud aan het ontmoetingshuis zal er ook een bedrag gereserveerd moeten worden voor onderhoud aan het terrein.

Op basis van het ontwerp kan een MJOP worden opgesteld waaruit de jaarlijkse reservering kan worden bepaald. Doordat er nog geen concreet ontwerp beschikbaar is, kan vooralsnog een globaal kengetal van € 35,-/m² BVO inclusief BTW worden aangehouden. Door de toepassing van duurzame/onderhoudsarme materialen kan dit bedrag mogelijk naar beneden worden bijgesteld. Het een en ander hangt ook samen met de keuze voor de installaties.

Opstalverzekering en onroerende zaak belasting (OZB)

De eigenaar van het ontmoetingshuis maakt kosten voor verzekeringen (o.a. opstalverzekering) en de onroerende zaak belasting (OZB). Hiervoor kan vooralsnog een bedrag van € 5,00/m² BVO worden aangehouden.

6.5 Exploitatiekosten ontmoetingshuis

Energiekosten

De kosten voor energie kunnen worden onderscheiden in kosten voor elektriciteit, verwarming, andere energiebronnen (wind, zon, e.d.) en water. Afhankelijk van het gekozen installatieconcept kan er een kengetal worden vastgesteld per vierkante meter bruto vloeroppervlak per jaar. Een installatieadviseur kan de verwachte energiekosten doorrekenen op basis van het geïnstalleerde vermogen. Voor een standaard ontmoetingshuis bedragen de energiekosten circa € 12,50 /m² BVO. Door toepassing van duurzame energieopwekking kan dit bedrag met circa € 2,15 /m² BVO naar beneden worden bijgesteld door bijvoorbeeld de toepassing van PV-cellen. Voor een bijna energie-neutraal (BENG) ontmoetingshuis kan gerekend worden met een prijs tussen € 1,50 en € 3,50 per m² BVO.

Ook is het van belang om het installatieconcept af te stemmen op het gebruik. Een van de manieren om het gebruiksgemak van een ontmoetingshuis te vergroten is ervoor zorgen dat delen van het ontmoetingshuis enerzijds kunnen worden gecompartmenteerd en anderzijds ook weer één geheel kunnen vormen. Om verspilling van energiekosten tegen te gaan is het dan wel noodzakelijk, dat per ruimte de gewenste temperatuur, hoeveelheid verlichting en de luchtkwaliteit kan worden bepaald. Hierdoor kan worden voorkomen dat ruimtes onnodig verwarmd, gekoeld, bevochtigd, etc. worden. Ook het gebruik van tussenmeters kan worden aangeraden. Hierdoor kunnen de energiekosten per ruimte worden geregistreerd. Het verbruik zou dan mogelijk kunnen worden doorberekend aan de gebruikers of deze kunnen worden verrekend in de servicekosten (of de huurprijs). De ambitie op het gebied van energie en duurzaamheid zal in een vroeg stadium meegenomen moeten worden in het ontwikkelingsproces.

Schoonmaakkosten

Dit bevat kosten voor schoonmaak, vuilafvoer en glasbewassing. De kosten voor schoonmaak kunnen vooralsnog op basis van een kengetal in de exploitatiebegroting worden meegenomen. Gemiddeld wordt er gerekend worden met circa € 15,- /m² BVO. Materiaalkeuzes kunnen van invloed zijn op de kosten voor schoonmaak. De zorg voor een juiste materiaalkeuze is dan ook van belang om dit vroegtijdig in het ontwikkelingsproces mee te nemen.

Algemene kosten

De algemene kosten betreffen kantoorkosten, (tele)communicatie, automatisering, vergunningen en drukwerk. Het kengetal voor de algemene kosten bedraagt € 0,80 /m² BVO.

Beveiliging en alarm

Dit betreft de kosten voor beveiliging en alarmopvolging (inbraak en brand). Het kengetal voor de algemene kosten bedraagt € 2,- /m² BVO.

Belasting en verzekering

Dit betreffen de gemeentelijke belastingen en verzekeringen van het ontmoetingshuis voor zowel de eigenaar als de gebruiker. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in rioolrecht en rioolafvoerheffing, waterschapsbelasting en een inboedelverzekering. Hiervoor wordt een kengetal aangehouden van € 5,- /m² BVO.

Beheerkosten

Dit zijn de kosten voor de administratie, uitsluitend met betrekking tot het beheer van het ontmoetingshuis, boekhouding, dienstverlening aan huurders, uitvoering verhuur en exploitatie. Tevens kan een coördinator beheer worden aangesteld die als aanspreekpunt fungeert voor gebruikers voor onderhoud, beheer en exploitatie van het ontmoetingshuis. Voor de beheerkosten kan een kengetal worden aangehouden van € 4,- /m² BVO.

7 VERVOLGTRAJECT

7.1 Algemeen

De ontwikkeling van het ontmoetingshuis met sporthal bevindt zich (vanuit het perspectief van de vastgoedontwikkeling gezien) in de initiatieffase. Om te komen tot een succesvolle en financieel verantwoorde ontwikkeling en exploitatie van het ontmoetingshuis, moet nog een aantal zaken verder worden bepaald, onderzocht en uitgewerkt. De belangrijkste punten zijn hieronder beknopt weergegeven.

7.2 Uitwerking stiko

De stichtingskosten zijn thans bepaald aan de hand van het schetsontwerp van Common Affairs, in combinatie met de meeste recente referenties en kengetallen van Laride. Daarmee geven de thans bepaalde stichtingskosten een gevoel voor kosten, maar vertegenwoordigen deze nog geen absolute waarheid.

In het vervolgtraject, kunnen de verschillende kostenposten uit de stiko verder worden bepaald en aangescherpt parallel aan de verdere uitwerking van het ontwerp. In overleg met betrokken partijen, moet de voortgang van het ontwerpproces continu worden gespiegeld aan de kosten, zodat de verdere uitwerking in de pas blijft lopen met het vastgestelde budget.

7.3 Uitwerking beheer- en exploitatiekosten

Het ontwerp moet verder worden uitontwikkeld op basis waarvan keuzes worden gemaakt ten aanzien van materialisatie en installaties. Op basis hiervan kunnen de kosten voor het onderhoud aan het ontmoetingshuis inzichtelijk worden gemaakt (met een MJOP). Op basis hiervan kan vervolgens ook een inschatting worden gemaakt van de verwachte energie-, schoonmaak- en overige kosten. Aan de inkomstenkant zal er een businesscase opgesteld moeten worden waarin de inkomsten uit verhuur en overige inkomsten (gemeentelijke bijdragen en/of subsidies) inzichtelijk worden gemaakt.

7.4 Grondexploitatie

De ontwikkeling van het ontmoetingshuis met sporthal is geen solitaire ontwikkeling. Deze ontwikkeling brengt feitelijk een kettingreactie op gang van een reeks van (potentiele) vastgoedontwikkelingen in de dorpskern van Zeeland. Om hierin het overzicht te kunnen blijven houden en om de mogelijkheid te creëren om hierin te kunnen sturen, is het opstellen van een integrale grondexploitatie (GREX) een noodzakelijkheid.

In deze GREX worden alle grondposities ingebracht (van de gemeente en van derden) en een koppeling gemaakt met de stiko van het ontmoetingshuis, aangevuld met eventuele andere ontwikkelingen van de gemeente. Op basis van de verdere planvorming, kan met behulp van de GREX door de gemeente pro-actief worden gestuurd in de totale ontwikkeling. De GREX vormt het sturingsmechanisme om de opbrengsten te maximaliseren en de kosten te minimaliseren. De GREX vormt tevens het kader en het sturingsmechanisme voor de gesprekken met de particuliere grondbezitters.

8 REFERENTIES

8.1 Inleiding

Voor het bepalen van de bouwkosten van zowel het ontmoetingshuis als de sporthal is door Laride gebruik gemaakt van onderstaande actuele referenties.

8.2 MFA Werkendam

MFA Werkendam huisvest twee basisscholen, Kinderdagopvang (BSO) Trema, een bibliotheekfunctie, een gymzaal en een dorpshuisfunctie waardoor de MFA tevens een belangrijke rol speelt voor de buurt. Volwassenen kunnen gebruik maken van de bibliotheek en leeszaal en de gymzaal kan ook buiten de openingstijden van de school gebruikt worden door sportverenigingen.

De visie van de gemeente op MFA's is dat een optimale samenwerking tussen gebruikers ontstaat, die zich kenmerkt in een gezamenlijk gebruik van de ruimte en ontmoeting in het gebouw. Het gebouwconcept waarbij de aula het ' kloppend hart' is van de MFA Werkendam, laat zien dat het beleid van de gemeente gestalte heeft gekregen.

Middels een aanbesteding Design & Build heeft de gemeente de opdracht gegund aan Olivier | No Label Architecten. Laride is door de gemeente Werkendam betrokken om hen te ondersteunen in het projectmanagement en om een toetsende rol op zich te nemen.

De MFA Werkendam is in december 2017 opgeleverd aan de gemeente en de gebruikers.



8.3 IKC Vught

Gemeente Vught en Stichting Leijestroom hebben hun krachten gebundeld om een nieuw Integraal Kindcentrum met sportvoorziening te realiseren in Vught-Zuid.

In het Integrale Kindcentrum wordt de fusieschool De Baarzen en De Wieken, Kinderopvang Partou, de Buitenschoolse opvang en Stichting Peuterspeelzalen Vught gehuisvest. Het IKC gaat onderwijs verzorgen aan zo'n 450 leerlingen van 0-13 jaar in een gedeelde visie op het gebied van leren en ontwikkelen. Het IKC wordt circa 3.000 m² BVO groot en de sporthal circa 1.900 m² BVO.

Het IKC is zo op het plangebied gesitueerd dat er een entreeplein ontstaat tussen de gebouwen, waardoor een verbinding ontstaat. Tevens is rekening gehouden met de aanwezige monumentale bomen op het terrein. Het parkeerterrein aan de noordzijde zal worden gedeeld met de nieuw te

bouwen woningen. Het openbare plangebied en het schoolplein wordt volledig opnieuw ingericht middels een kiss & ride zone en groen- en speelvoorziening voor de buurt en het IKC.

Er is in de ontwerpfase met de gebruikers intensief gezocht naar synergiemogelijkheden voor gebruik van elkaars ruimten. Zo zal het IKC gebruik gaan maken van de aula en het handvaardigheidslokaal in het jongerencentrum en voor het bewegingsonderwijs de sporthal. Het jongerencentrum gaat de sporthal beheren en zal bij grotere evenementen hier naar uitwijken. Zo ontstaat een harmonieus synergiemodel.

De uitvoering is in handen van Bouwbedrijf BMV te Veldhoven. De bouwwerkzaamheden zijn in de zomer van 2017 gestart. De oplevering staat gepland in juli 2018. De terreininfra en inrichting van de ontmoetingshuizen zullen in juli en augustus 2018 worden afgerond zodat het nieuwe IKC aan het begin van het komende schooljaar in gebruik kan worden genomen.

