

Gemeente Albrandswaard



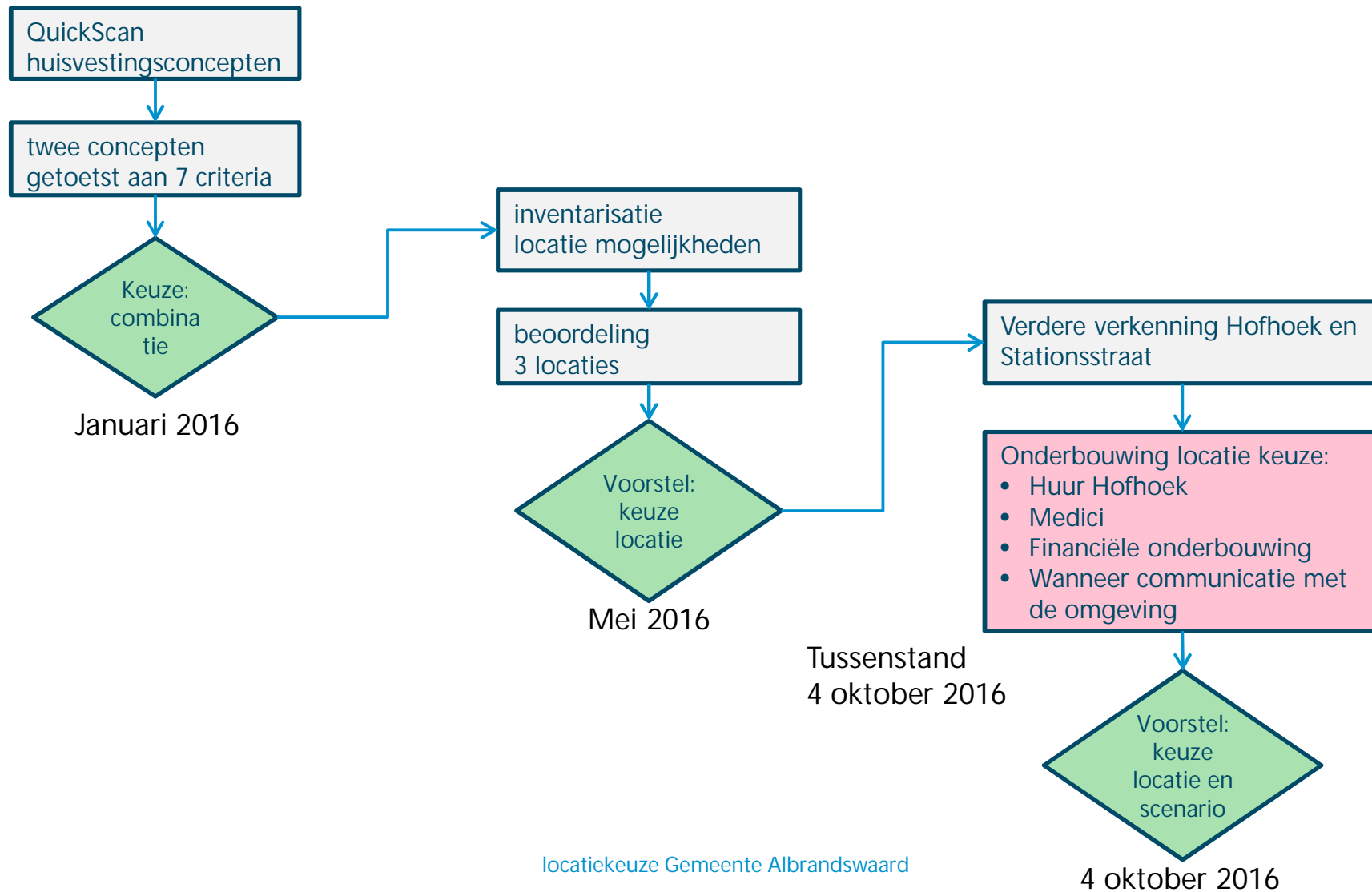
?



Locatiekeuze Hofhoek of Stationsstraat
Begeleidingscommissie – 4 oktober 2016

Laanbroek Schoeman adviseurs

stand van zaken



locaties



Hofhoek 5
Poortugaal

Gemeente en wijkteam



Stationsstraat
Rhoon 2 scenario's:

1. Gemeente, wijkteam, medici.
2. Gemeente, wijkteam, medici , **plus** MFA

Hofhoek 5



Gemeente in bedrijfsverzamelgebouw

Hofhoek 5, huidige locatie
(Poortugaal)

Situatie nu:

- bedrijfsverzamelgebouw;
- expireren huurovereenkomst 2018.

Mogelijkheden:

- in stand houden bedrijfsverzamelgebouw;
- reduceren gebruik m2 en huisvestingslasten;
- kort lopend huurovereenkomst. Variant bespreken van het liefst 5 jaar (+ verlengen met 1 jaar) en 10 jaar. Mogelijkheid tijdelijke verlenging huur Hofhoek wordt besproken met verhuurder.

Randvoorwaarden:

- aanpassingen Raadszaal noodzakelijk.

Hofhoek 5 nieuw huurcontract

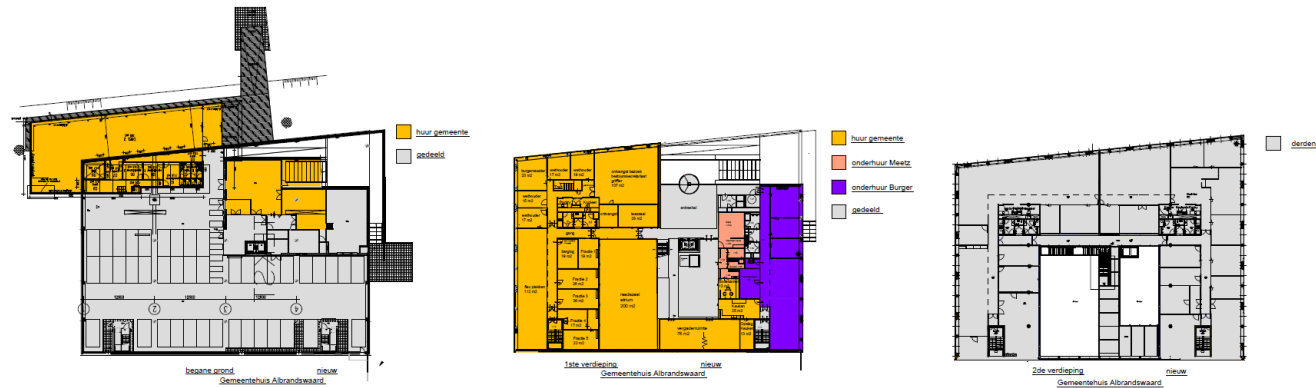


Gemeente in bedrijfsverzamelgebouw

Hofhoek 5, huidige locatie (Poortugaal)

Nieuw huurcontract;

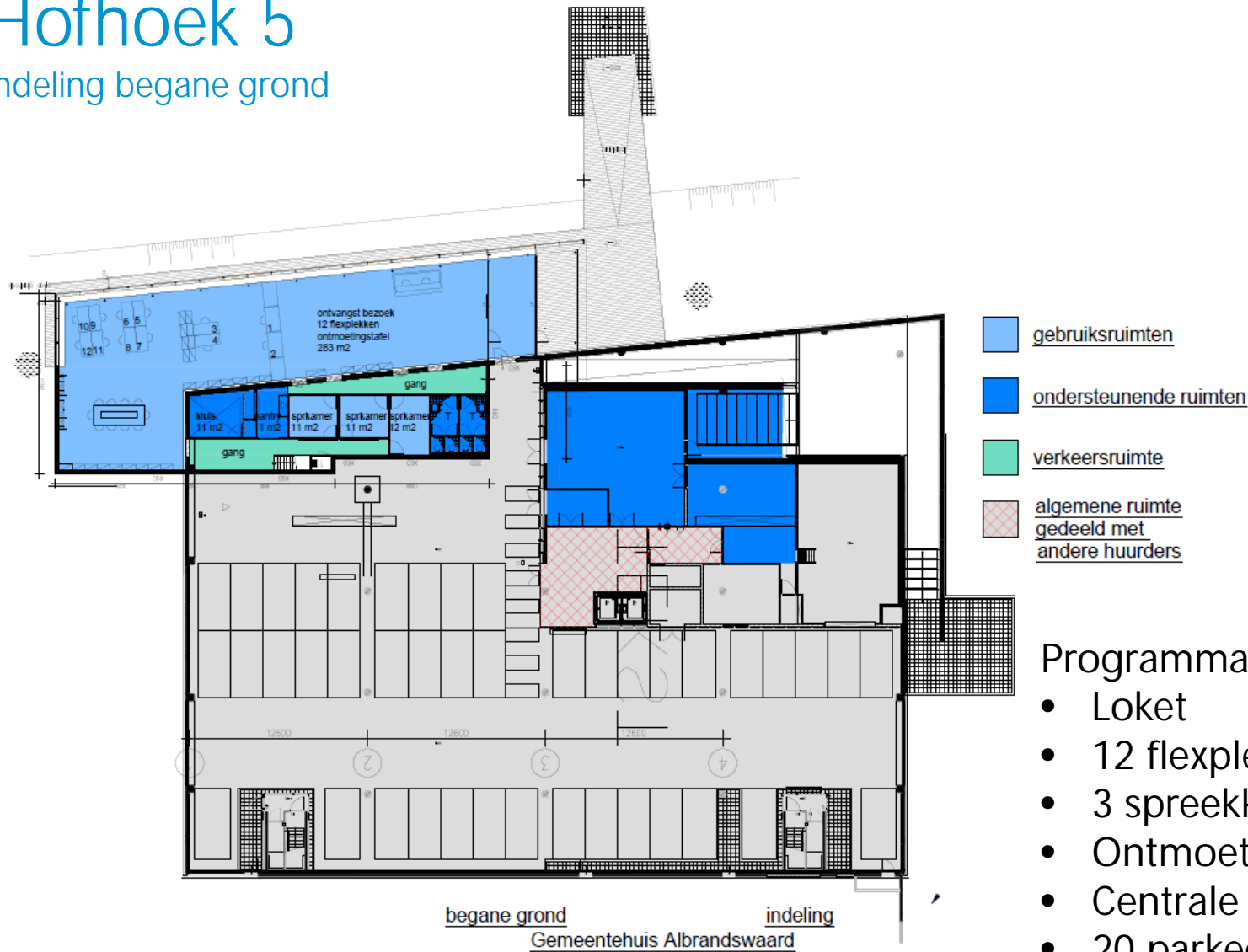
- Huurcontract inclusief parkeren voor 5 of 10 jaar
- Huur begane grond en deel eerste verdieping
- Vermindering huromvang: 2008 m² en 37,5 parkeerplaatsen
- BTW compensatie nog onduidelijk



| Nieuw huurcontract | 5 jaar huur | 10 jaar huur | huidig |
|---|-------------|--------------|---------|
| Huur, servicekosten en nuts gemeente Omvang (1542.4 m ² + 20 parkeerplaatsen) | 229.770 | 215.962 | |
| Afschrijving investering binnen huurcontract | 195.700 | 106.746 | |
| Service kosten | 51.100 | 51.100 | |
| jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting | 476.570 | 373.808 | 832.670 |

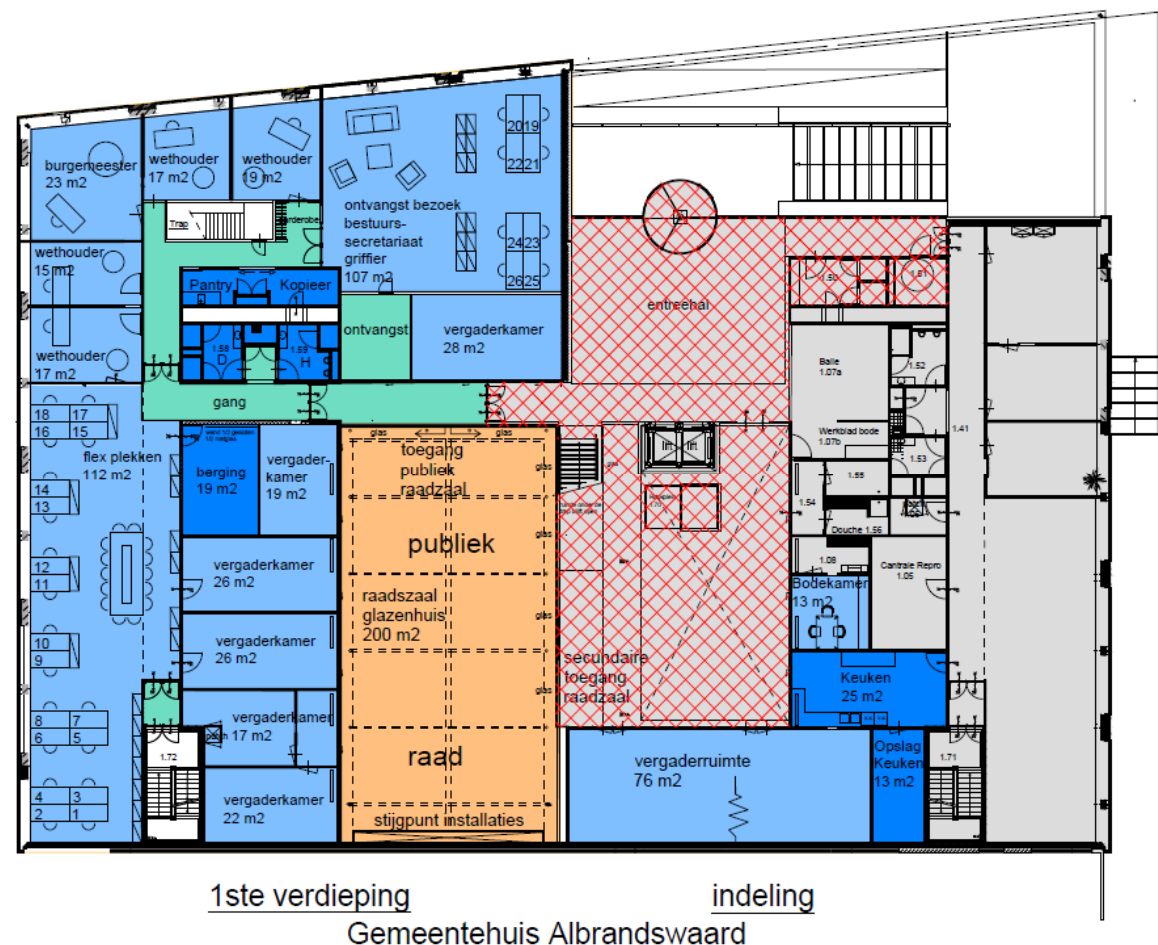
Hofhoek 5

indeling begane grond



Hofhoek 5

indeling eerste verdieping met raadzaal

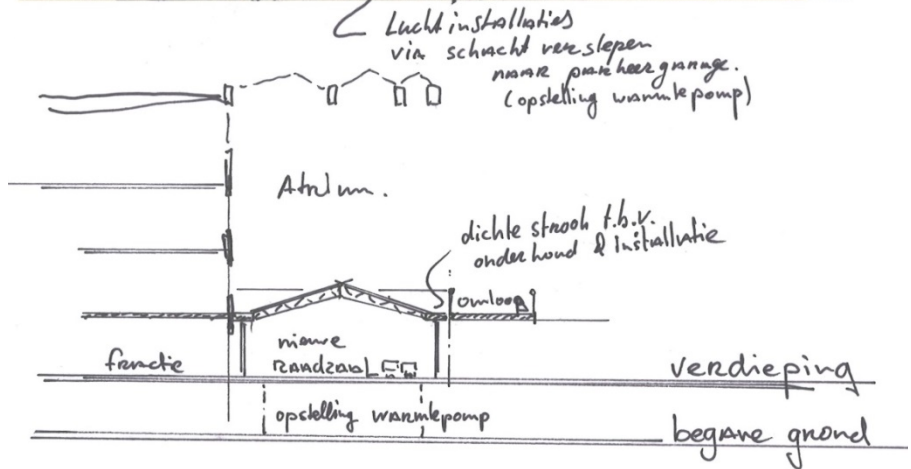
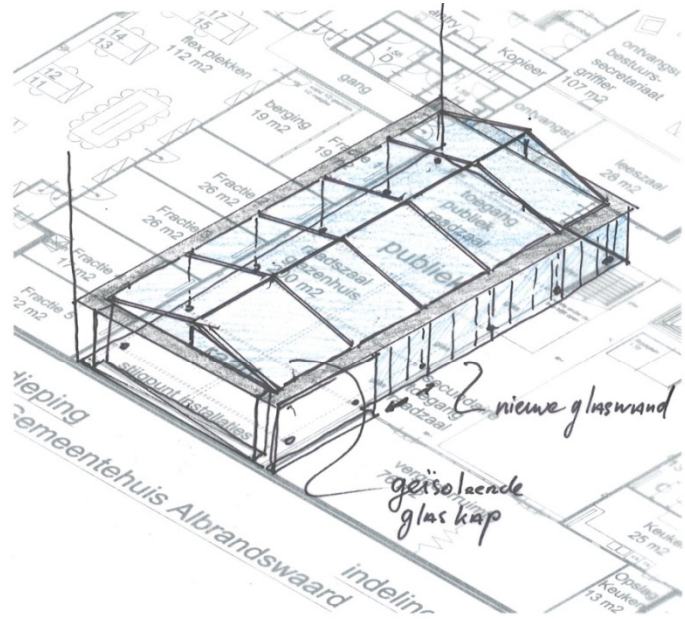
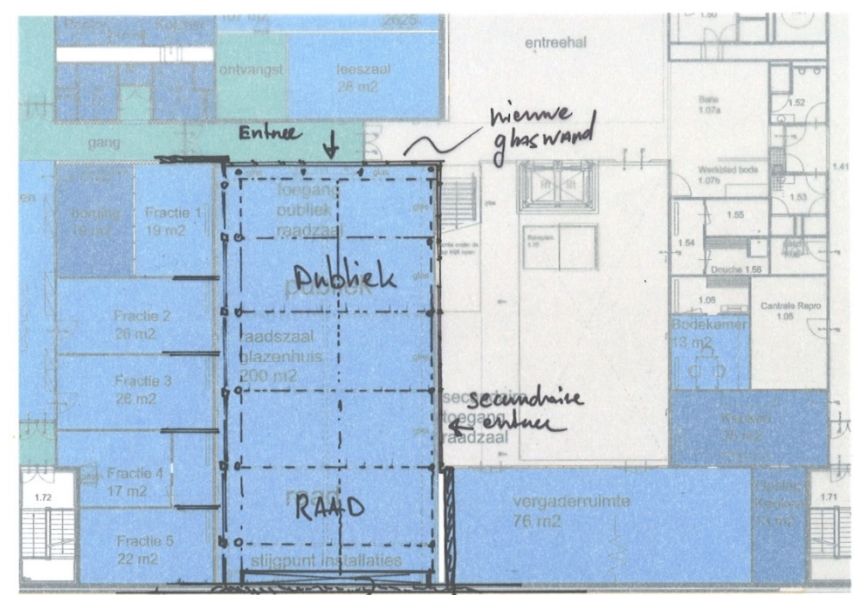


- gebruiksruimten
- ondersteunende ruimten
- verkeersruimte gemeente
- nieuwe raadzaal
- algemene ruimte gedeeld met andere huurders
- andere huurders

- Programma
- 26 flexplekken
 - 5 bestuurskamers
 - 7 vergader-/spreekkamers
 - ontmoetingstafel
 - raadzaal

Hofhoek 5

idee nieuwe raadzaal



Aanpak raadzaal:

- "doos in doos"
- verwarming en koeling met lucht
- Ventilatie

Investeringskosten:

360.000 euro exclusief BTW.

Dit is inclusief engineering en begeleiding

Stationsstraat



Sporthallocatie Stationsstraat
(Rhoon)

Situatie nu:

- huidige sporthal toe aan renovatie; (budgetten renovatie beschikbaar);
- grond beschikbaar voor aankoop (vastgoed bedrijf gemeente Rotterdam).

Mogelijkheden:

- ontwikkeling tot multifunctionele accommodatie (sport, zorg & gemeente);
- mogelijkheid tot ontwikkeling van meerdere (maatschappelijke) functies: bijvoorbeeld MFA, medici;
- in mede-eigenaarschap ontwikkelen met medici.

Randvoorwaarden:

- in eigendom ontwikkelen (door lage rente, lage structurele en exploitatielasten).

Stationsstraat

Uitgangspunten budgetten gemeente nieuwbouw



Gemeente incl. wijkteam en MFA

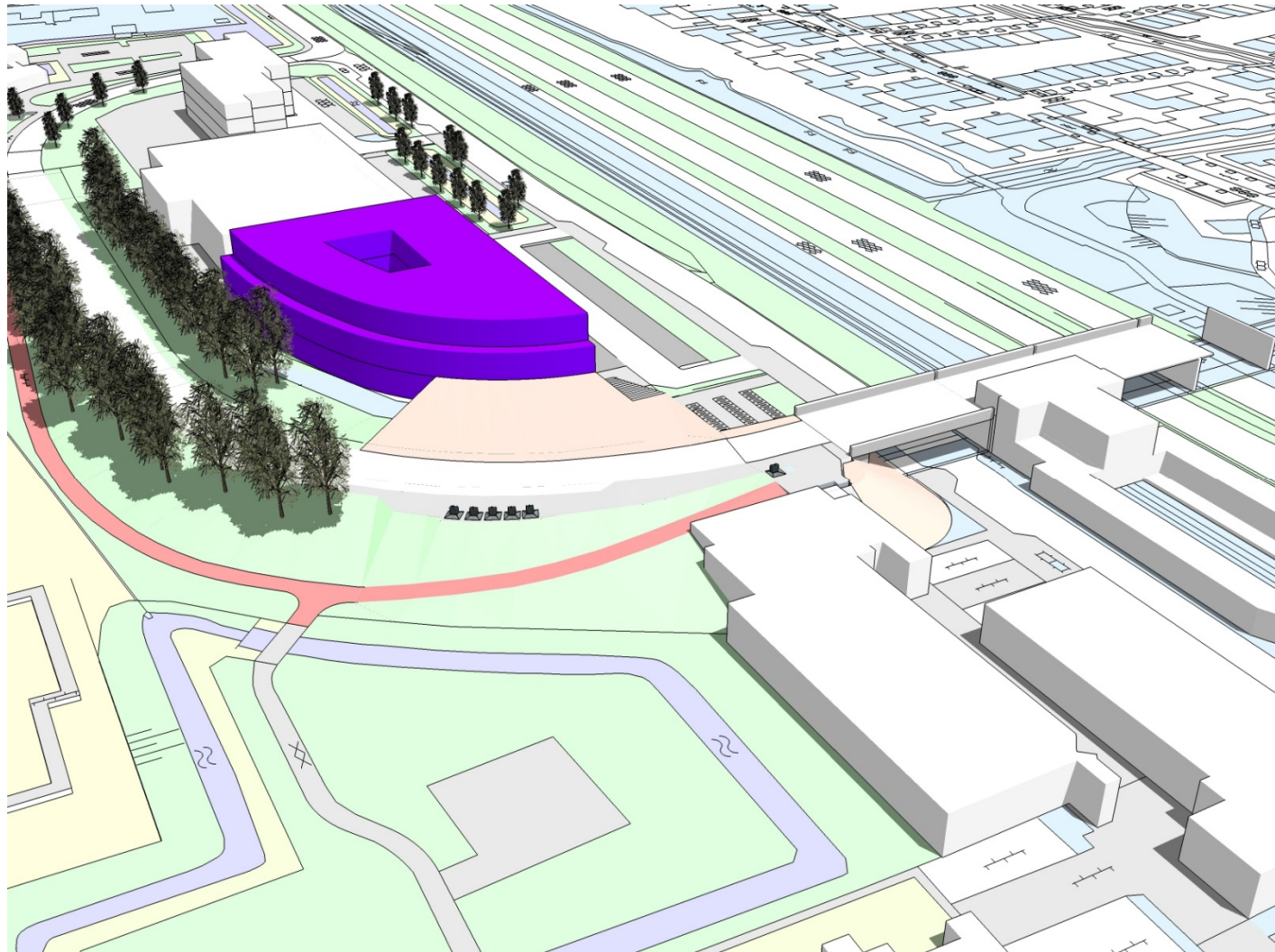
Stationsstraat
(Rhoon)

Uitgangspunten budgetten:

- Jaarlijkse exploitatiekosten zijn inclusief onderhoud en nuts.
- Duurzaamheid: BENG (Bijna energie neutraal gebouw)
- Losse inventaris is apart budget en is niet meegenomen (meubels en ICT)
- Kosten aanleg parkeerplaatsen is opgenomen in de berekening
- Kosten van het aanpassen van het omliggende terrein en de infrastructuur is een PM post en zijn niet meegenomen in de berekening (= openbare werken)
- De gemeente wordt eigenaar van het gemeentehuis, wijkteam en MFA.
- Er worden in de berekening geen budgetten en huur voor het wijkteam meegenomen. Wel zullen de exploitatiekosten van het MFA separaat van de gemeente worden meegenomen en inzichtelijk gemaakt.

Stationsstraat

scenario 1



Gemeente en
wijkteam,
1655 m² + 21 PP

Medici
1200 m² + 25 PP

Scenario 1 totaal

- 2855 m² bvo
- 46 parkeerplaatsen
- Binnen bouwvlak
- Binnen bouwhoogte

Stationsstraat

scenario 1

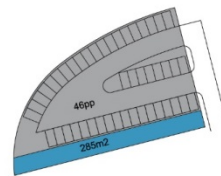


Scenario 1:

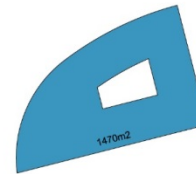
- eigenaren: gemeente, medici
- Wijkteam is onderdeel van de gemeente.
- Parkeren op maaiveld onder het gebouw
- Exclusief onderhoudskosten

Gemeente incl. wijkteam en medici

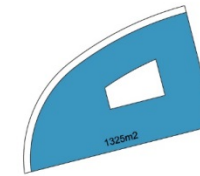
Stationsstraat
(Rhoon)



Laag 0
Wijkteam +
parkeren



Laag 1
Gemeente

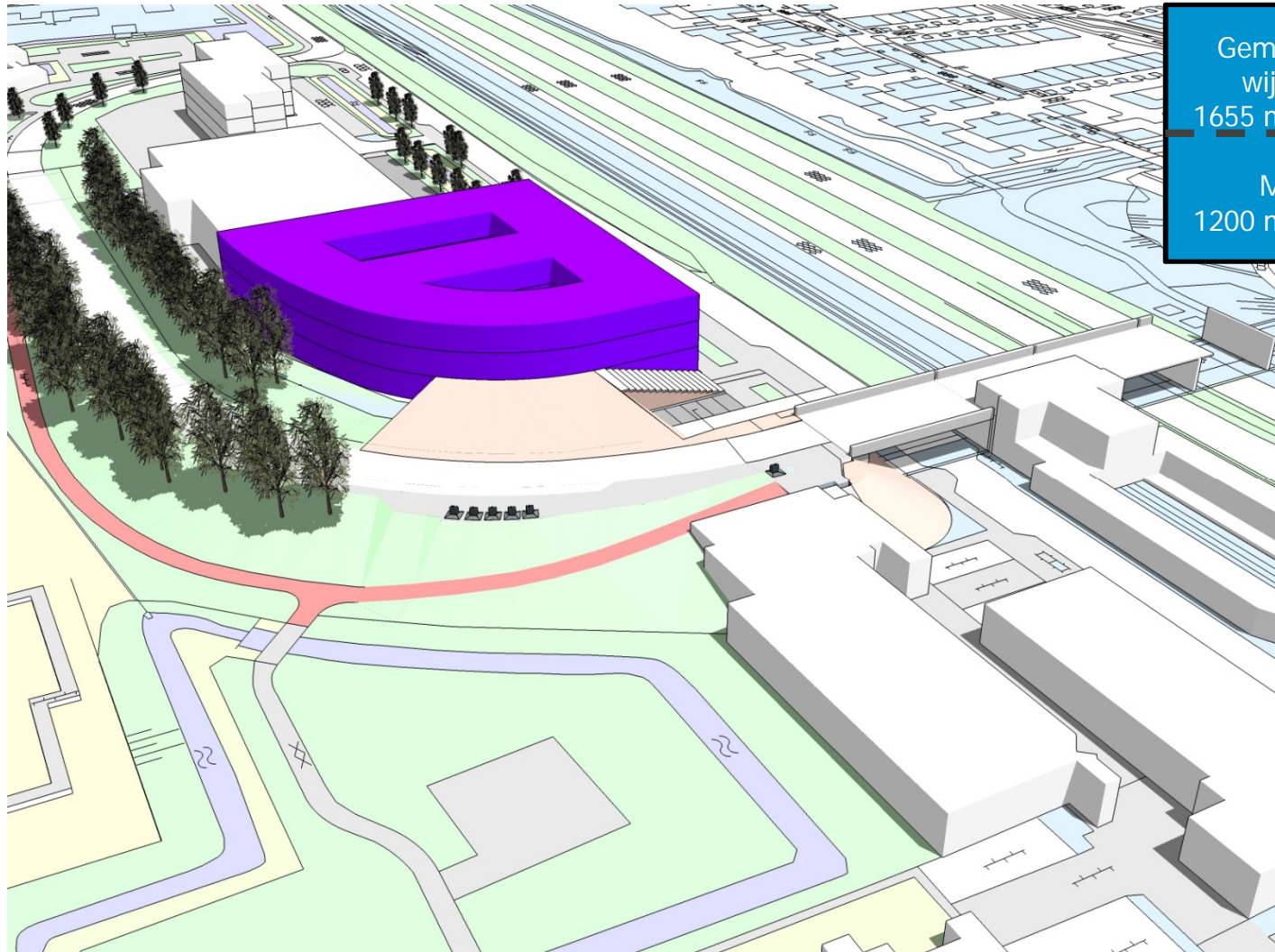


Laag 2
Medici

| | |
|---|---------|
| jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting gemeente en wijkteam Programma 1655 m2 en 21 parkeerplaatsen | 305.154 |
| jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting medici Programma 1200 m2 en 25 parkeerplaatsen | |
| jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting MFA Geen onderdeel van scenario 1 | - |
| Totaal jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting overall Totaal programma 2855 m2 en 46 parkeerplaatsen | |

Stationsstraat

scenario 2



| | |
|---|---------------------------------|
| Gemeente en wijkteam, 1655 m ² + 21 PP | MFA - 1240 m ² |
| Medici 1200 m ² + 25 PP | + 10 PP |

Scenario 2

- 4095 m² bvo
- 56 parkeerplaatsen
- Binnen bouwvlak
- Binnen bouwhoogte

Stationsstraat

scenario 2



Scenario 2:

- eigenaren: gemeente, medici
- De gemeente wordt eigenaar van het gemeentehuis, wijkteam en MFA.
- Wijkteam is onderdeel van de gemeente.
- De exploitatiekosten van het MFA zijn separaat inzichtelijk gemaakt
- Parkeren op maaiveld onder het gebouw
- Exclusief onderhoudskosten

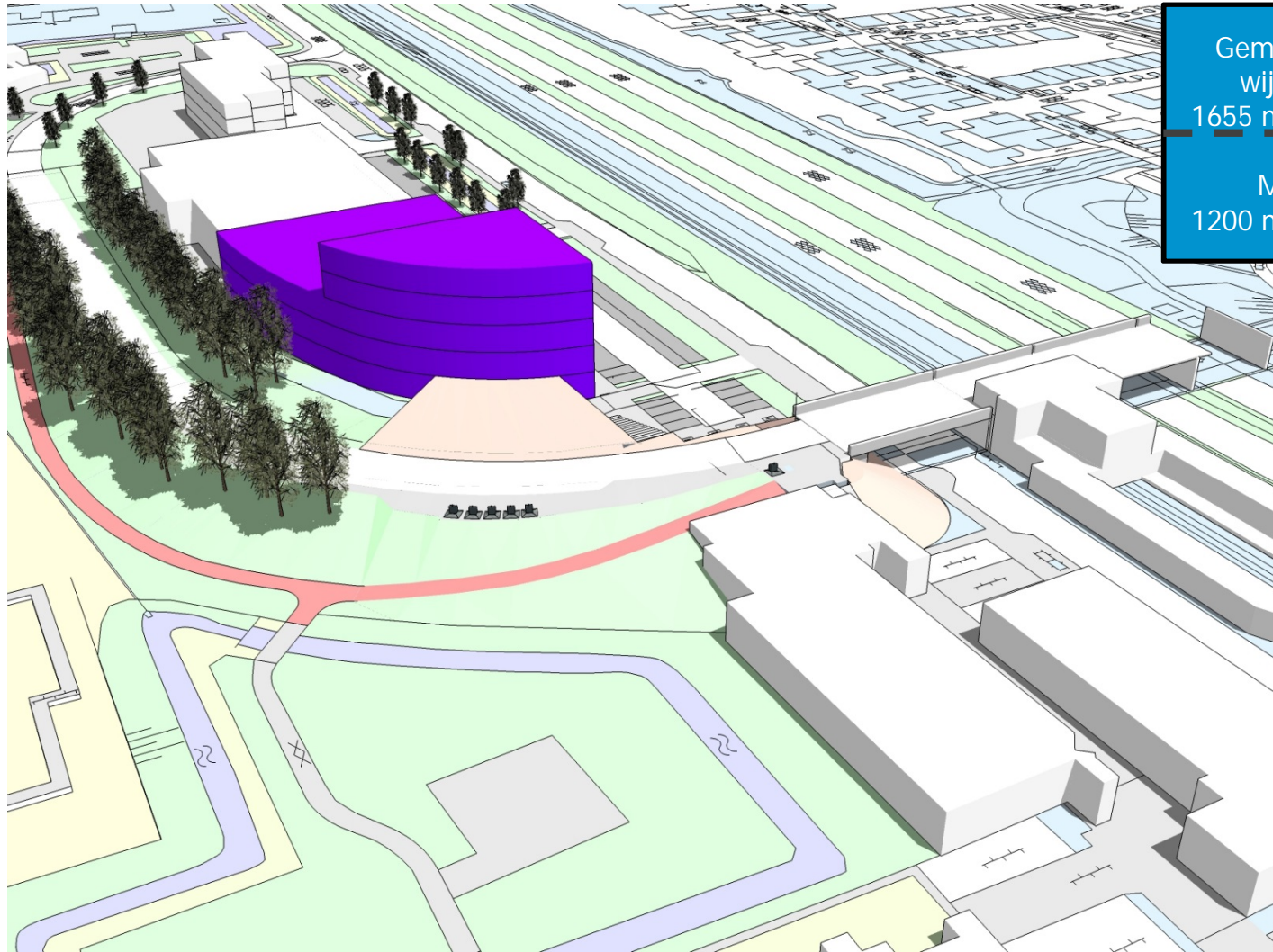
Gemeente incl. wijkteam, MFA en medici Stationsstraat (Rhooon)



| | |
|--|---------|
| jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting gemeente en wijkteam Programma 1655 m2 en 21 parkeerplaatsen | 305.154 |
| jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting medici Programma 1200 m2 en 25 parkeerplaatsen | |
| jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting MFA Programma 1240 m2 en 10 parkeerplaatsen (maximaal) | 254.976 |
| Totaal jaarlijkse exploitatie kosten huisvesting overall Totaal programma 4095 m2 en 56 parkeerplaatsen | |

Stationsstraat

scenario 2 VARIANT



| | |
|---|---|
| Gemeente en wijkteam, 1655 m ² + 21 PP | MFA - 1240 m ² + 10 PP |
| Medici 1200 m ² + 25 PP | |

Scenario 2b (torentje)

- 4095 m² bvo
- 56 parkeerplaatsen
- Binnen bouwvlak
- **Buiten bouwhoogte**

Stationsstraat

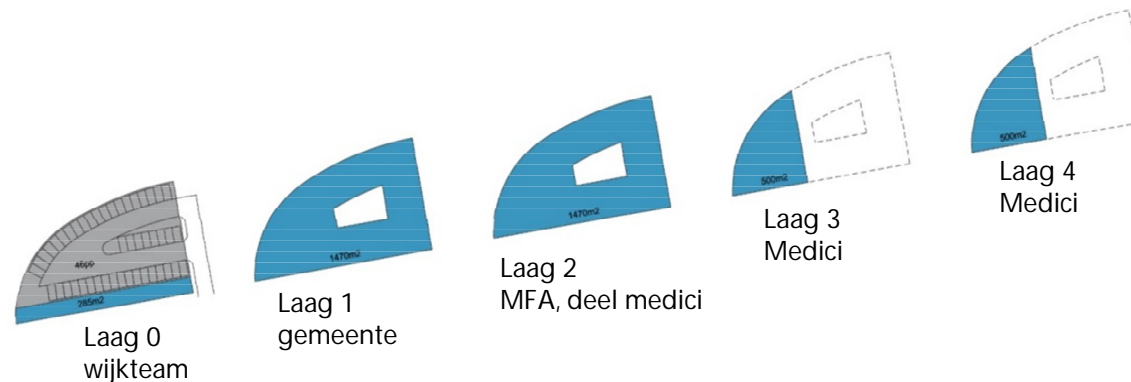
scenario 2 VARIANT



Scenario 2 variant torentje:

- eigenaren: gemeente, medici
- De gemeente wordt eigenaar van het gemeentehuis, wijkteam en MFA.
- Wijkteam is onderdeel van de gemeente.
- De exploitatiekosten van het MFA zijn separaat inzichtelijk gemaakt
- Parkeren op maaiveld onder het gebouw
- Vormfactor ongunstiger dan bij scenario 2. Daarom 10% toeslag gerekend.
- Exclusief onderhoudskosten

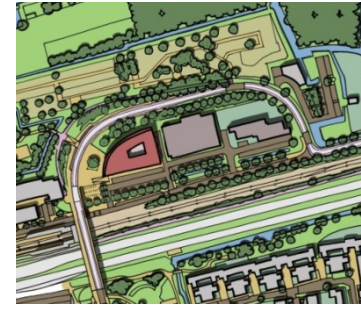
Gemeente incl. wijkteam, MFA en medici Stationsstraat (Rhoon)



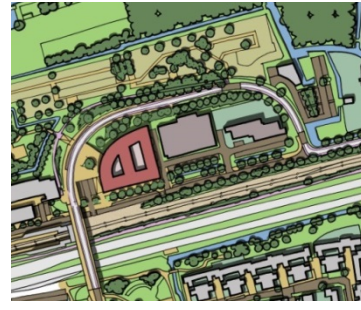
Vergelijk financiën met verkleind MFA



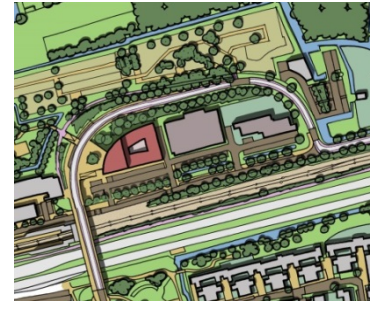
Hofhoek 5 nieuwe huur
- **Gemeente**
- **wijkteam**



Sporthal scenario 1
- **Gemeente + wijkteam**
- Medici








Sporthal scenario 2
- **Gemeente + wijkteam**
- Medici
- **MFA**



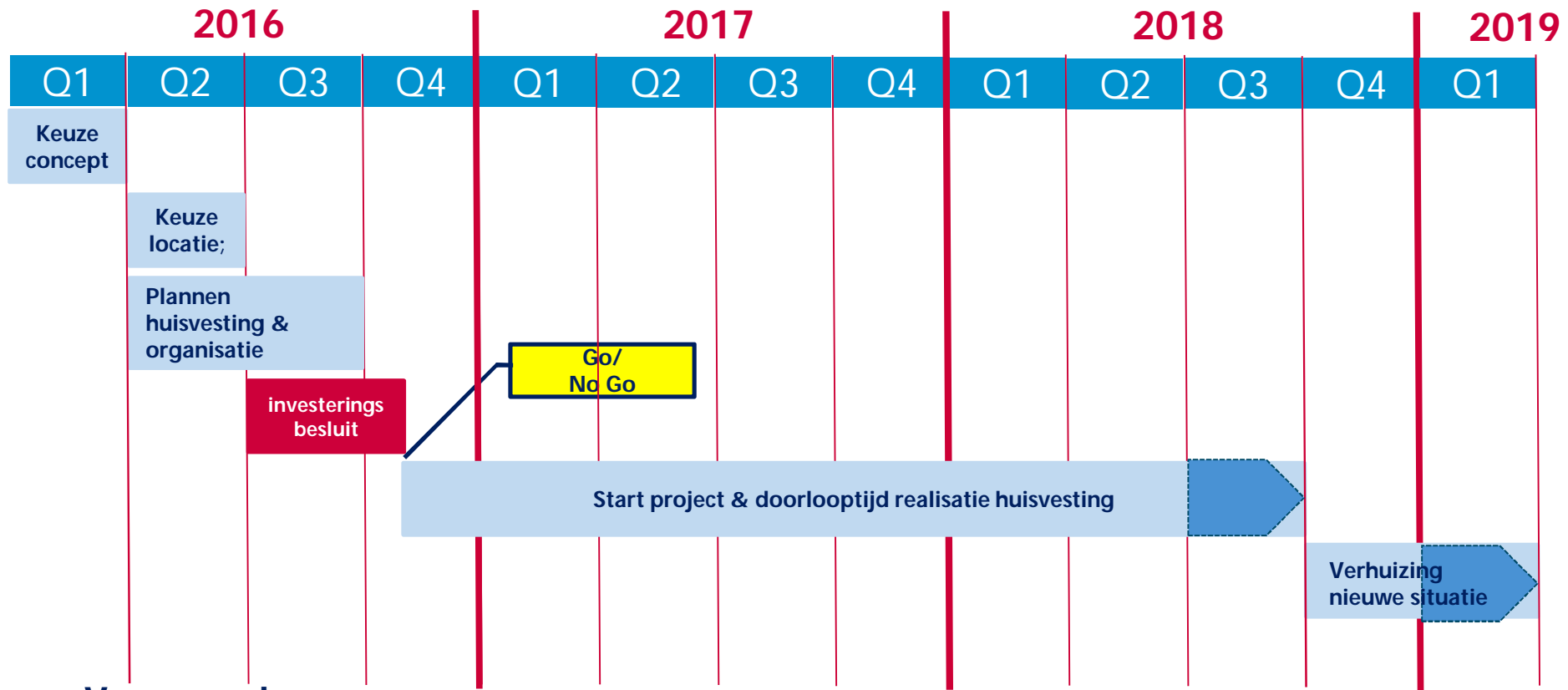
Sporthal scenario 2b
- **Gemeente + wijkteam**
- Medici
- **MFA**

| Totaal jaarlijkse huisvestingskosten | Hofhoek huidige situatie | Hofhoek nieuwe situatie Huur 5 jaar | Hofhoek nieuwe situatie. Huur 10 jaar | Stationsweg scenario 1 | Stationsweg scenario 2 | Stationsweg scenario 2b |
|--------------------------------------|--------------------------|--|--|--|------------------------|-------------------------|
| Gemeente + wijkteam | 830.000 | 475.000 | 375.000 | 305.000 | 305.000 | 335.000 |
| | | | | Exclusief 50.000 euro onderhoudskosten | | |
| - 400 m2 | | | | | +80.000 | +90.000 |
| - 200 m2 | | | | | +40.000 | +45.000 |
| - 160 m2 | | | | | +35.000 | +40.000 |
| Totaal MFA verkleind: | | | | | 155.000 | 175.000 |

Analyse & beoordeling

| |  Hofhoek nieuw huurcontract 5 jaar |  Hofhoek nieuw huurcontract 10 jaar |  Stationsstraat Scenario 1 |  Stationsstraat Scenario 2 |  Stationsstraat Scenario 2 variant |
|--|---|---|---|---|--|
| Beschikbaarheid & realisatietijd | Green | Green | Green | Green | Red |
| duurzaamheid | Red | Red | Green | Green | Green |
| Financiële haalbaarheid < 330.000 structureel | Red | Red | Green | Green | Green |
| Flexibiliteit & kansen toekomstige ontwikkeling | Green | Green | Yellow | Yellow | Yellow |
| Maatschappelijke meerwaarde & multifunctioneel gebruik | Red | Red | Yellow | Green | Green |

Planning vervolg



Voorwaarden:

- Beschikbaarheid locaties en contractmedewerking derden.
- Intentieovereenkomst medici
- Medewerking verhuurder huurovereenkomst bouwfase. (aankoop, huurovereenkomst, bestemmingsplan)