



GEMEENTE MOERDIJK NIEUW KANTOORCONCEPT

Business Case

Eindrapportage Versie 2

Februari 2021





INHOUD

■ SAMENVATTING EN CONCLUSIES	03
■ INLEIDING	10
■ HUIDIGE SITUATIE EN AMBITIE	11
■ NIEUW CONCEPT EN VLEKKENPLAN	15
■ INVESTERING	33
■ EXPLOITATIE	38
■ AANBEVELING EN VERVOLG	44

BIJLAGEN

1. INVESTERING
2. AFSCHRIJVING
3. EXPLOITATIE
4. NEN-Meetstaat

SAMENVATTING EN CONCLUSIES



Vertrekpunten

- Door de gemeente zijn in een oriënterend onderzoek een aantal acute knelpunten vastgesteld: o.a. een gebrek aan goede mogelijkheden voor geconcentreerd werken en samenwerken, inefficiënt ruimtegebruik, akoestische en klimaat-technische knelpunten, een gebrek aan eigentijdse ICT-faciliteiten en een verouderde werkstijl.
- Op basis hiervan is opdracht gegeven voor het uitvoeren van een business case voor:
 - het oplossen van deze acute knelpunten en het op orde brengen van het kantoorconcept voor de gemeentelijke organisatie (Scenario **BASIS PLUS**)
 - EN tevens het op orde brengen van het gebouw (Scenario **OPTIMAAL**).
- De belangrijkste ambities hierbij zijn: klaar zijn voor de (digitale) toekomst, betere dienstverlening, goed werkgeverschap, betere samenwerking en een eigentijds werkomgeving.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES



Oplossing

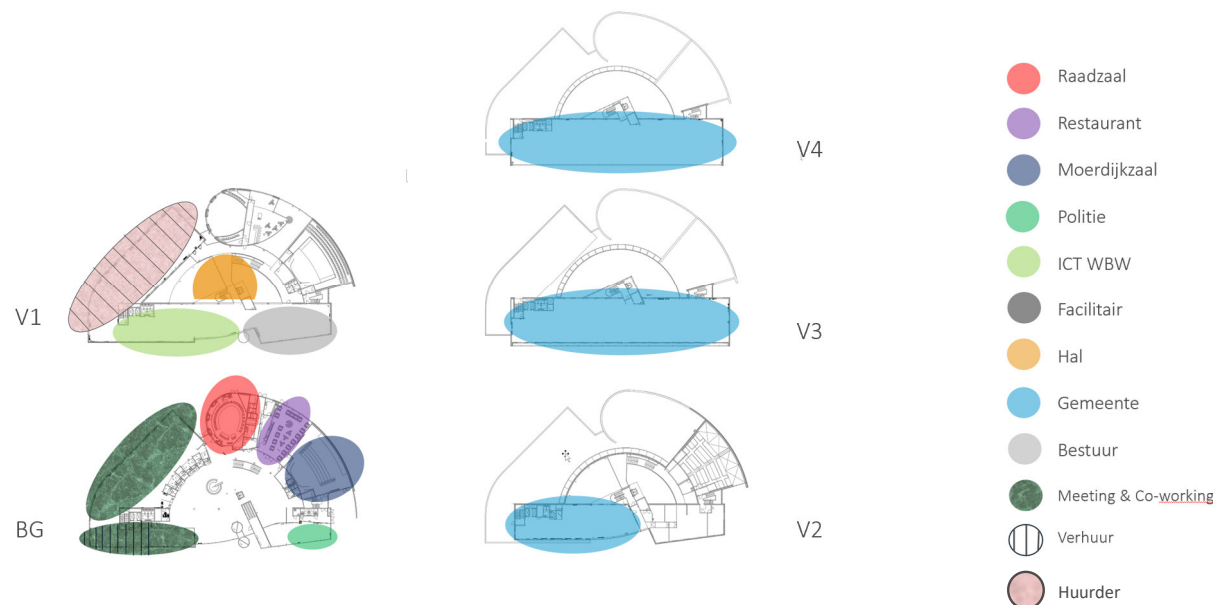
- Door de invoering van een nieuw kantoorconcept voor de gemeentelijke organisatie is er sprake van een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte. Hierdoor komt ruimte vrij voor verhuur.
- Om deze beschikbare ruimte op een goede manier in te vullen is er gekozen voor een multi-tenant concept, waarbij maximaal gestreefd wordt naar synergie-effecten door een gezamenlijk gebruik van ruimtes en faciliteiten (o.a. vergaderruimtes, restaurant, entree, receptie en support).
- Door het creëren van een co-working zone (werkgebied dat door meerdere organisaties gedeeld wordt) kan er heel flexibel ingegaan worden op mogelijke toekomstige wijzigingen in de ruimtebehoefte.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Vlekkenplan

Het plan voorziet in een ruimtelijk concept:

- BEGANE GROND vooral de publieksfuncties en gezamenlijke faciliteiten. Naast de bestaande functies (entree, balies, raadzaal, moerdijkzaal en restaurant) betreft dit een gezamenlijk te gebruiken meeting centrum met co-working zone.
- EERSTE VERDIEPING de bestaande bestuurs-vleugel en in de andere vleugel met name te verhuren kantoorruimte.
- de gemeentelijke kantoorfuncties met name op VERDIEPING 2-4. Specifieke gemeentelijke functies op begane grond (o.a. balies en griffie) en verdieping 1 (vergaderen en co-working zone).



SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Investeringskosten

- De renovatie zal aansluiten op het kwaliteitsniveau en de uitstraling van de recent gerenoveerde nieuwe hal van het gemeentehuis.
- Scenario **BASIS PLUS** : Het kantoorconcept voor de gemeentelijke organisatie op orde brengen en een basis renovatie van het gemeentehuis. Het klimaatsysteem wordt hierbij niet vernieuwd, maar aangepast aan de noodzakelijke indelingswijzigingen. De bruikbaarheid is hierbij beperkt en de investeringen kunnen maximaal worden afgeschreven over een periode van 10 jaar. **Investering € 6.885.000,- excl. BTW.**
- Scenario **OPTIMAAL**: Kantoorconcept gemeentelijke organisatie en het gebouw op orde brengen. Het klimaatsysteem wordt hierbij volledig vernieuwd (inclusief openen, aanpassen en sluiten vloeren en vervanging plafonds). De bruikbaarheid is optimaal en de bouwkundige en installatietechnische investeringen kunnen worden afgeschreven over een periode van 20 jaar. **Investering € 8.290.000,- excl. BTW.**
- In het geval de investeringen voor de inrichting van de te verhuren ruimtes door deze huurders zelf gedragen worden, dan liggen de bovengenoemde bedragen lager: respectievelijk € 5.965.000 excl. BTW (Scenario BASIS PLUS) en € 7.370.000,- excl. BTW (Scenario OPTIMAAL).

SAMENVATTING EN CONCLUSIES



Beschikbare dekking

Voor de dekking van de bovengenoemde investeringen zijn er een aantal mogelijkheden beschikbaar.

Het totaal bedrag is circa. € 605.000,- op jaarbasis en bestaat met name uit middelen voor de invoering van het werkplekconcept, nieuw ICT Beleid, onderhoudsreserveringen en verwachte efficiencyverbeteringen ten aanzien van de personeelskosten.

Naast deze kwantificeerbare dekkingsmiddelen zijn er ook een aantal kwalitatieve voordelen.

Dit betreft met name een te verwachten lager ziekteverzuim en een verbetering van de aantrekkelijkheid als werkgever.

Exploitatiekosten

De totale toekomstige jaarlijkse exploitatiekosten liggen lager als de gemiddelde situatie in de markt:

- Scenario BASIS PLUS: € 200,- per m²
- Scenario OPTIMAAL: € 178,- per m²
- Markt Mediaan: € 210,- per m²

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Saldo van exploitatielasten en -opbrengsten

Als het totale saldo van lasten en –opbrengsten vergeleken wordt met de huidige situatie dan is dat afhankelijk van de te realiseren huuropbrengsten. Hieronder de resultaten bij respectievelijk 100%, 50% en 0% verhuur van de beschikbare ruimtes:

Exploitatiekosten (x1.000 €)	HUIDIG	BASIS PLUS			OPTIMAAL		
		100% verh.	50% verh.	0% verh.	100% verh.	50% verh.	0% verh.
Lasten	688	1565	1565	1565	1395	1395	1395
Opbrengsten*	96	345	173	0	345	173	0
Dekking		605	605	605	605	605	605
Totaal	592	615	787	960	445	617	790
Saldo ivm huidig		-23	-195	-368	147	-25	-198

Om per saldo minimaal op het huidige kostenniveau te blijven is in het BASIS PLUS scenario € 368.000 aan jaarlijkse huuropbrengsten nodig. In het OPTIMAAL scenario is minstens € 198.000,- per jaar nodig. De te verwachten opbrengsten liggen maximaal bij ca. € 345.000,- per jaar bij volledige verhuur van de beschikbare ruimtes. In het BASIS PLUS scenario zal er aldus per saldo een tekort ontstaan van minimaal ca. € 23.000,- (bij 100% verhuur). In het scenario OPTIMAAL ontstaat er vanaf 57% van totale verhuur een positief saldo dat kan oplopen tot maximaal ca. € 147.000,- bij 100% verhuur.

* In de huidige situatie wordt reeds ruimte verhuurd voor een totaalbedrag van ca. € 96.000,- per jaar (28% van totale toekomstige verhuur).

SAMENVATTING EN CONCLUSIES



Conclusies en aanbevelingen.

Op basis van de voorliggende globale toets kan worden geconcludeerd dat het beoogde plan financieel haalbaar is. De minimale huuropbrengsten, die nodig zijn om de investeringen te dekken zijn relatief laag (€ 198.000,- per jaar in Scenario OPTIMAAL). Dit kan gezien worden als een acceptabel risico, aangezien dit reeds gerealiseerd wordt bij 57% verhuur van de beschikbare ruimte. Er zijn dus realistische verwachtingen dat de huuropbrengsten van dien aard zullen zijn dat er substantiële positieve financiële resultaten geboekt kunnen worden.

De grote winst van de beoogde investeringen ligt bij het realiseren van de doelstellingen en ambities. Met name betreft dit: klaar zijn voor de (digitale) toekomst, betere dienstverlening, goed werkgeverschap, bijdrage aan verbetering duurzaamheid, betere samenwerking en een eigentijds werkomgeving.

We adviseren aldus te besluiten voor Scenario OPTIMAAL en te starten met het uitwerken van een ontwerp en een definitieve business case.

INLEIDING

Voortraject: oriënterend onderzoek

- Beoordeling huidige huisvesting en toekomstvisie gemeentelijke organisatie
- Indicatie van oplossingsrichtingen c.q. scenario's

Voorlopig besluit voorafgaande aan business case

- Nadere uitwerking van business case voor
 - Scenario BASIS PLUS : Kantoorconcept gemeentelijke organisatie op orde brengen
 - Scenario OPTIMAAL: Kantoorconcept gemeentelijke organisatie EN gebouw op orde brengen
- Scenario BASIS (alleen acute knelpunten oplossen) is afgefallen

In de voorliggende rapportage zijn de resultaten van de business case uitgewerkt



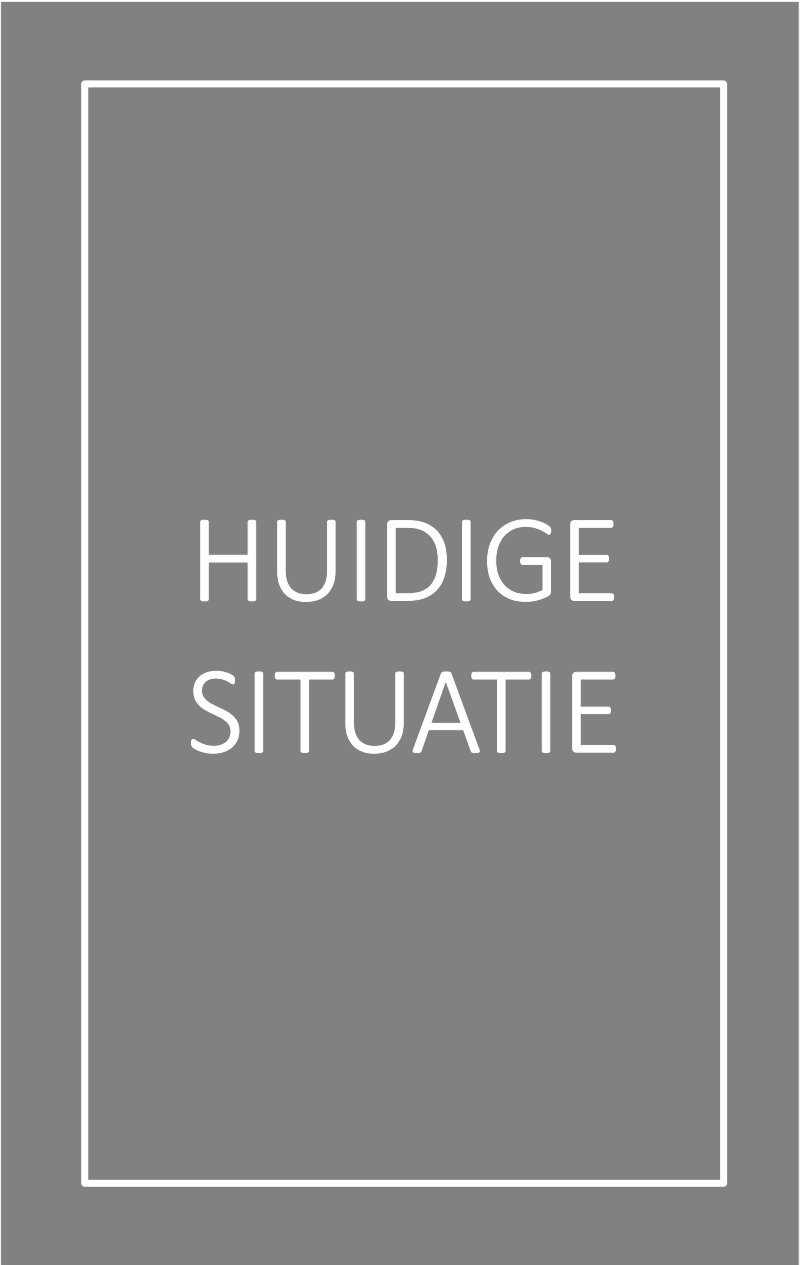
WERKOMGEVING

Knelpunten

- Gebrek aan goede mogelijkheden voor geconcentreerd werken
- Gebrek aan goede samenwerkfaciliteiten
- Inefficiënt ruimtegebruik
- Akoestische en klimaat-technische knelpunten
- Gebrek aan eigentijdse ICT-faciliteiten (m.n. telefonie, laptops)
- Verouderde werkstijl; op papier gebaseerd, grote werkbladen, veel kasten en printers

Algemene indruk

Gedateerd, inspiratieloos, gebrekkige faciliteiten, geen herkenbaarheid en futloze uitstraling (veel grijs en grijs)



HUIDIGE
SITUATIE

1. KLAAR ZIJN VOOR DE (DIGITALE) TOEKOMST
2. BETERE DIENSTVERLENING
3. GOED WERKGEVERSCHAP
4. BETERE SAMENWERKING
5. EIGENTIJDSE WERKOMGEVING



AMBITIE



NIEUW CONCEPT

Nieuwe manier van werken voor gemeentelijke organisatie

- Activiteit gerelateerde werkomgeving
- Hedendaagse technologische ondersteuning
- Inspirerende werkomgeving en efficiënt ruimtegebruik

Gebouwtechniek en –inrichting op orde brengen

- Klimaat- en akoestiek
- Inrichting specifieke ruimtes (o.a. raadzaal, moerdijkzaal en bestuur)

Multi-tenant concept voor gebouw

- Beschikbare ruimte gebruiken voor verhuur en gezamenlijk gebruik

3 PIJLERS

OPLOSSING

1. Door de invoering van een **nieuw kantoorconcept op basis van 'activity based working'** voor de gemeentelijke organisatie is er sprake van een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte. Hierdoor komt ruimte vrij voor verhuur.
2. Om deze beschikbare ruimte op een goede manier in te vullen is er gekozen voor een **multi-tenant concept**, waarbij maximaal gestreefd wordt naar synergie-effecten door een gezamenlijk gebruik van ruimtes en faciliteiten (o.a. vergaderruimtes, restaurant, entree, receptie en support).
3. Door het creëren van een **co-working zone** (werkgebied dat door meerdere organisaties gedeeld wordt) kan er heel flexibel ingegaan worden op mogelijke toekomstige wijzigingen in de ruimtebehoefte.

OVERZICHT RUIMTEVRAAG

Uitgangspunten

- PVE gemeentelijke organisatie op basis van profielindeling en activiteit gerelateerd werkconcept
- Overige gemeentelijke functies (o.a. raadzaal, moerdijkzaal en bestuur op basis van huidige situatie)
- ICT WBW en Politie op basis van huidige situatie
- Restant is beschikbare kantoorruimte en beschikbare ruimte in hal

* Co-working betekent ruimte met meerdere organisaties delen (concept wordt later nader toegelicht, zie onder 'Flexibiliteit')

Vraag (m2 VVO)	Totaal
Gemeente totaal	3.966
* Kantoor Bestuur	150
* Kantoor organisatie	2.305
* Balie	80
* Entree en wachtruimte	150
* Vergaderen en co-working*	400
* Raadzaal	246
* Moerdijkzaal	317
* Restaurant	318
ICT WBW	390
Politie	60
Derden (=restant)	1.591
Totaal	6.007
Kantoor (restant)	841
Hal (restant)	750

SPECIFIEKE UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

Gemeentelijke organisatie

- Aantal fte (formatie, incl. vacatures) 246*
- Aantal medewerkers 266
- Aantal ARBO werkplekken 172
- Gemiddelde flex-factor 0,7 (focus 0,8 dynamisch 0,7 com. 0,6 en tel 0,45)
- Verhouding fte/mdw 0,92 conform landelijk gemiddelde
- Op (middellange) termijn krimp verwacht

* Gebaseerd op "Bezetting Gemeente Moerdijk 25-1-2019 zonder APPA etc.xlsx". Hieruit is de totaal toegestane formatie gebruikt (233,6fte).

Vervolgens zijn de gegevens door de verschillende afdelingen gecontroleerd (interviews), wat heeft geleid tot een toename van 12,3 fte.

Dit samen is 245,9 fte en inclusief vacatures en externe c.q. tijdelijke medewerkers.

FLEXIBILITEIT

Co-working area (ca. 600 m², incl. vergadercentrum)

- Gemeenschappelijk werkgebied, dat gedeeld wordt met andere organisaties
- Pieken en dalen in behoefte kunnen gemakkelijker opgevangen worden
- Eventuele inschattingsfouten kunnen hersteld en toekomstige ontwikkelingen opgevangen worden
- Tevens bijdrage aan het stimuleren van externe samenwerking en kennisdeling

Multifunctionaliteit en multi-tenant concept

- Functies zoveel mogelijk geschikt maken voor gezamenlijk gebruik en het delen van faciliteiten
- Multifunctioneel inrichten van vergaderruimtes, moerdijkzaal, raadzaal, restaurant en hal
- Geschikt voor meerdere doeleinden en gebruikers
- Logistiek en infrastructuur baseren op multi-tenant gebruik (schillen)

FLEXIBILITEIT

Algemene effecten Corona

- De korte termijn effecten van Corona hebben ertoe geleid dat er op grote schaal wordt thuis gewerkt en dat meetings veelvuldig via videobellen worden opgelost. Op langere termijn (na Corona) is de verwachting dat de toename in het thuiswerken op zijn minst voor een deel blijvend zal zijn. Onderzoeken (nationaal en internationaal) wijzen op een te verwachten blijvend effect van ca. 1-2 dagen per week thuiswerken.
- Door blijvend meer thuis te werken wordt het kantoor minder een plek voor individueel werk, maar meer een plek voor ontmoeting en samenwerking (incl. videobellen). Dat wil zeggen minder standaard werkplekken en meer specifieke plekken en variatie (o.a. geconcentreerd werk, teamwork, video-bellen en online meetings).
- De kantorenmarkt zal naar verwachting sterk in beweging komen doordat veel organisaties hun ruimtebehoefte gaan heroverwegen. Dit zal verschuivingen teweeg gaan brengen, waarbij er winnaars en verliezers zullen zijn. Moderne kantoren, voorbereid op nieuwe werkconcepten, zullen de winnaars zijn en verouderde kantoren de verliezers.

FLEXIBILITEIT

Specifieke effecten op de huisvestingsplannen gemeente Moerdijk

- Op hoofdlijn zijn de voorliggende plannen al voorbereid op deze ontwikkelingen (flexibel concept, activiteit gerelateerd werken, variatie aan werkplekvoorzieningen en co-working zones).
- In de huidige situatie is er sprake van een ratio van 1,2 werkplekken per fte. In de voorliggende plannen gaan we uit van een gemiddelde flex-ratio van 0,7 werkplekken per fte. Deze ratio zou mogelijk in de toekomst nog verder verlaagd kunnen worden door een verdere groei van thuiswerken. In dat geval kan de verminderde ruimtebehoefte opgevangen worden in de genoemde co-working zone. Deze zone bevat ca. 600 m² vvo voor maximaal ca. 40-50 werkplekken.
- Ten aanzien van de financiële haalbaarheid kan gerekend worden met neutrale tot licht positieve effecten in het geval er meer ruimte verhuurd zou kunnen worden.

FLEXIBILITEIT

Capaciteit

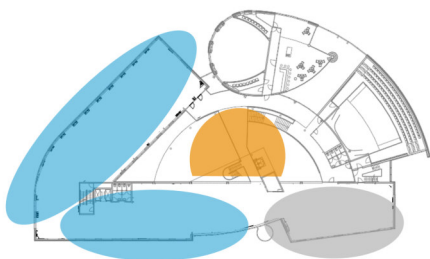
Het programma van eisen voor de gemeentelijke organisatie omvat 2.761 m2 VVO (flex-ratio $\emptyset$ 0,7)

- Stel: Flex-norm dempen $\emptyset$ 0,8 $\longrightarrow$ + 270 m2 VVO
 intensiveren $\emptyset$ 0,6 $\longrightarrow$ - 270 m2 VVO
 extreem intensiveren $\emptyset$ 0,5 $\longrightarrow$ - 540 m2 VVO (bijv. door Corona effecten/ thuiswerken)
- Stel: Formatie krimp 10% $\longrightarrow$ - 200 m2 VVO
 groei 10% $\longrightarrow$ + 200 m2 VVO

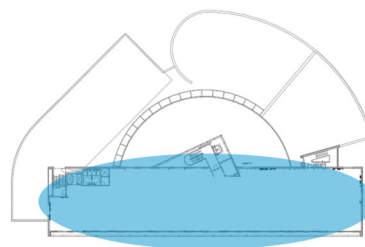
Al deze effecten kunnen worden opgevangen in de co-working zone. In het geval van extreem intensiveren, zal het verschil weliswaar ook grotendeels in de co-working zone kunnen worden opgevangen, maar zal het tevens voor een klein deel (ca. 200 M2 VVO) door extra verhuur opgevangen kunnen worden. Extreme intensivering levert dan meer verhuurbare ruimte op.

HUIDIGE SITUATIE

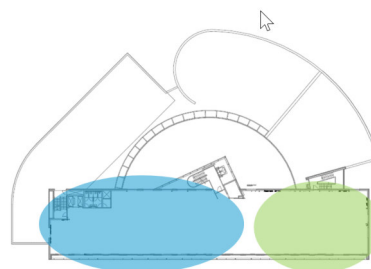
V1



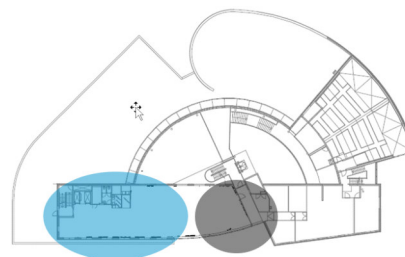
BG



V4



V3



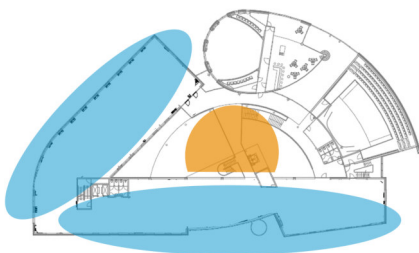
V2

- Raadzaal
- Restaurant
- Moerdijkzaal
- Politie
- ICT WBW
- Facilitair
- Hal
- Gemeente
- Bestuur

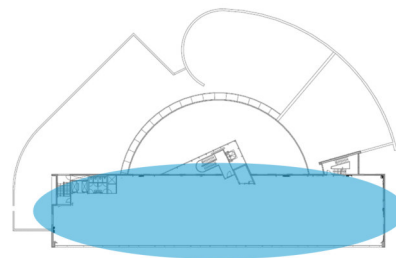
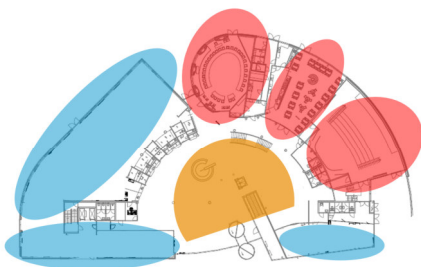
* Technische ruimte en kelder zijn vanwege overzichtelijkheid niet ingekleurd cq opgenomen

FUNCTIES

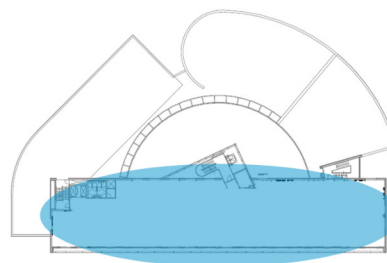
V1



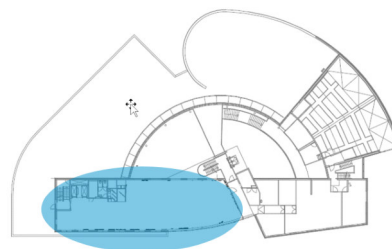
BG



V4



V3



V2



Specifiek

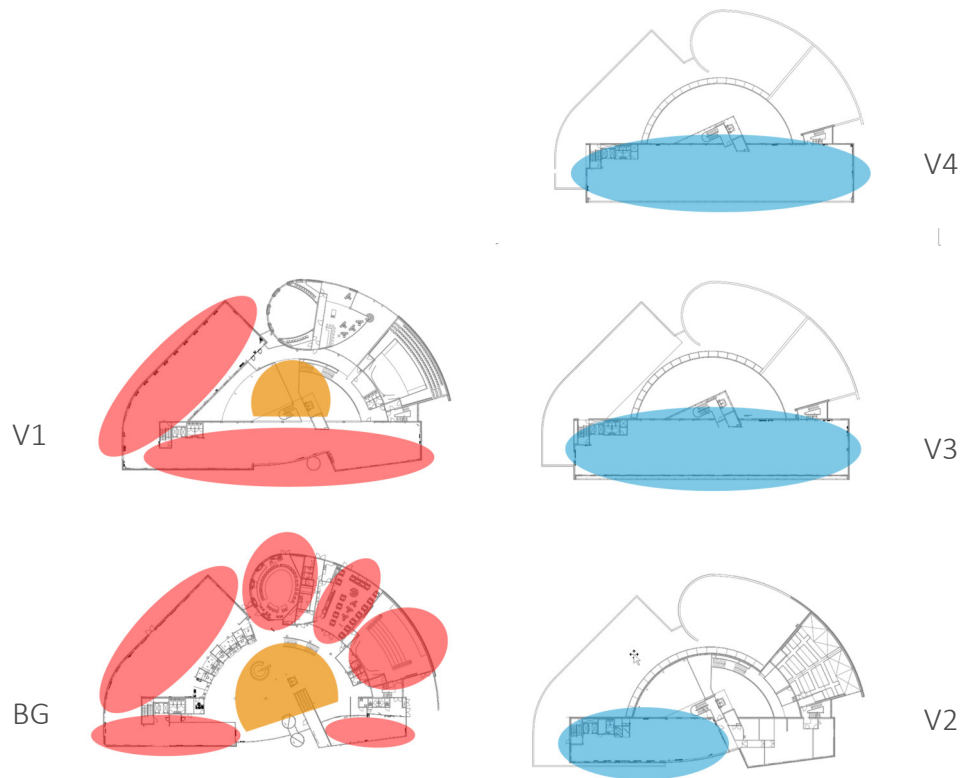


Hal



Kantoren

MULTI-TENANT CONCEPT



Schil 1: Publiek gebied

- Hal 900 m²



Schil 2: Semi-publiek gebied

- Balieruimte 80 m²
 - Raadzaal 246 m²
 - Restaurant 318 m²
 - Moerdijkzaal 317 m²
 - Kantoren BG en V1 1.841 m²
- 2.802 m²



Schil 3: Toren

- Kantoren V2, 3 en 4 2.305 m²
- 6.007 m² VVO

Schil 1: De Hal

Hal: ca. 900 m²

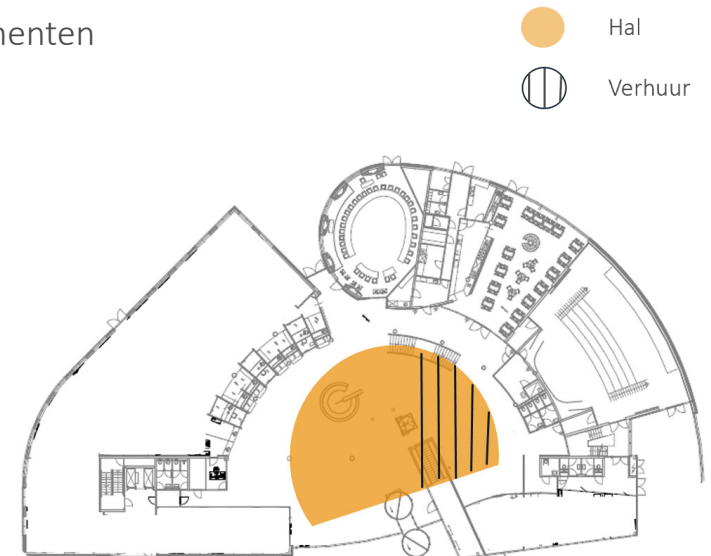
- Publiek, vrij toegankelijk: de ruimte van de burger
- Entree, wachtruimte en balies
- Mogelijke en bestaande functies: wachtruimte, expositie, bibliotheek/leeszaal, ontmoeting, (short-stay) werken, overleggen, uitloop restaurant, koffie-/thee-bar, evenementen

Exploitatiemogelijkheden

- Permanente verhuur (bijv. bibliotheek), ca. 300 m²
- Evenementen en gezamenlijk gebruik (bijv. overleg, ontmoeting)

Eisen

- Geschikt als verblijfsruimte voor grote aantallen mensen
- Flexibele inrichting ivm exposities en evenementen



Schil 2: Semi-Publiek

Semi-Publiek: ca. 2.800 m²

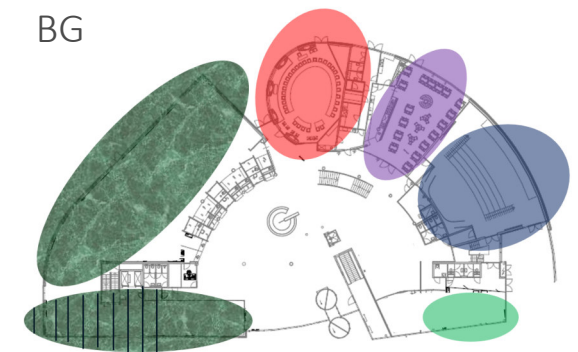
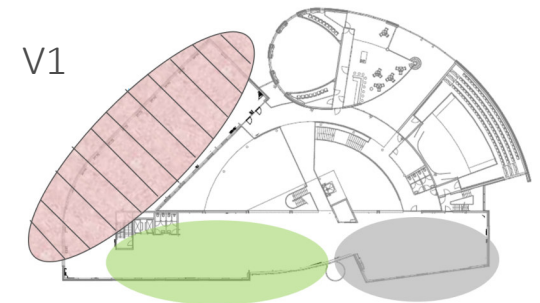
- Semi-Publiek, toegankelijk vanaf de centrale hal
- Mogelijke en bestaande functies: kantoren, vergaderruimtes, balie, raadzaal, moerdijkzaal en restaurant

Exploitiemogelijkheden

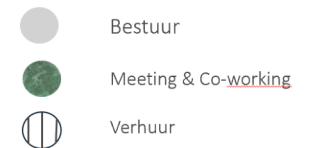
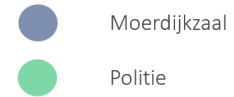
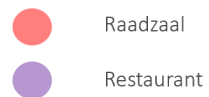
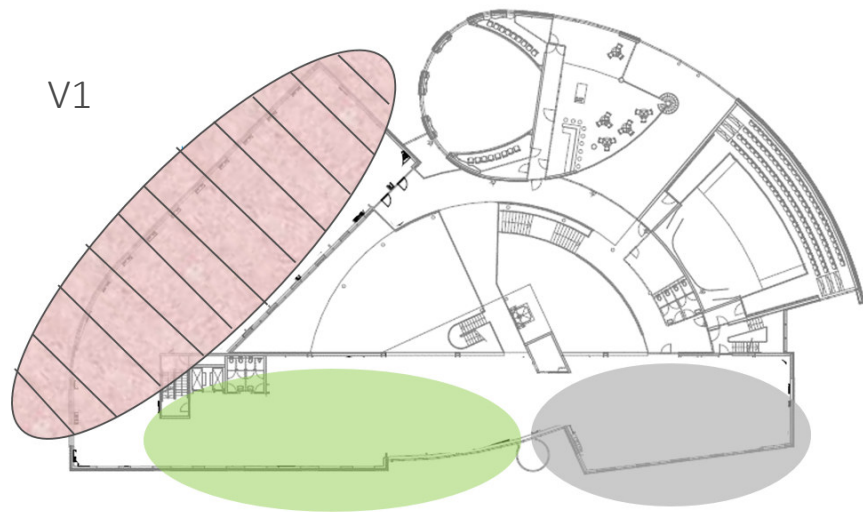
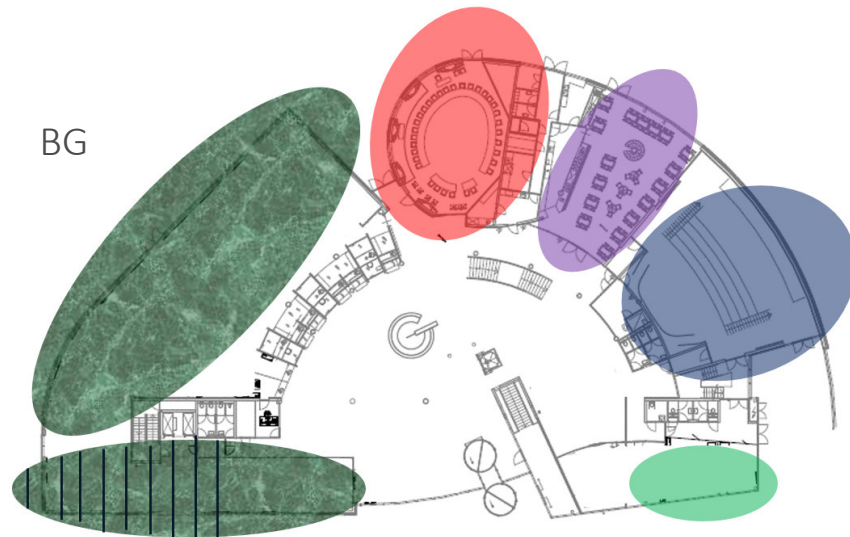
- Gebruik door Bestuur (ca. 150 m²) en permanente verhuur van kantoorruimte, bijv. ICT WBW en Politie (ca. 450 m²). Er resteert ca. 840 m² voor verhuur kantoorruimte
- Gedeeld gebruik van vergaderruimtes in combinatie met co-working (ca. 400 m²), raadzaal, moerdijkzaal en restaurant

Eisen

- Toegankelijkheid vanaf de hal met mogelijkheid voor toegangsbeveiliging
- Multifunctionele inrichting van vergaderruimtes incl. raadzaal met het oog op gedeeld gebruik



Schil 2: Semi-Publiek



Schil 3: Kantoren

Kantoren: ca. 2.305 m²

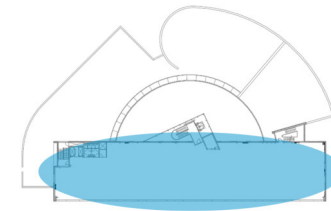
- Kantoren, met name voor gemeentelijke functies
- Inrichting conform nieuw kantoorconcept gemeente

Exploitiemogelijkheden

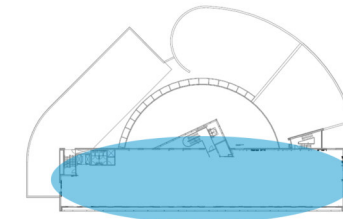
- Permanent gebruik door gemeentelijke organisatie
- Eventueel incidentele verhuur van ruimtes

Eisen

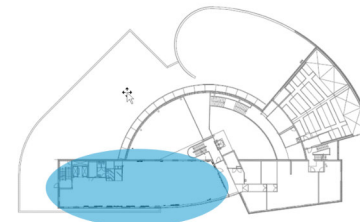
- Toegankelijkheid vanaf de hal
- Inrichtingseisen conform nieuw kantoorconcept



V4



V3*

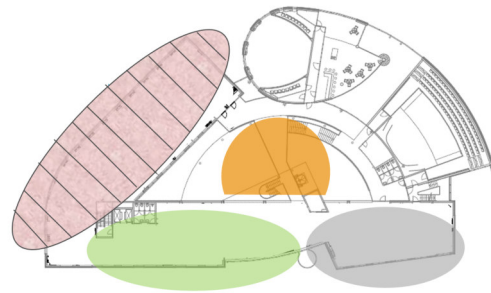


V2*

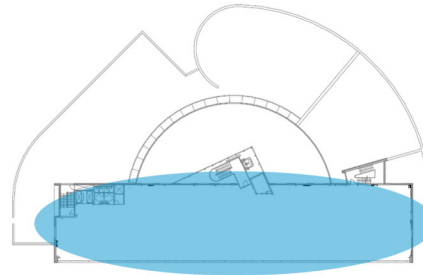
* Serruimte ICT (V3) en Repro (V2) zijn onderdeel van kantoorruimte

VLEKKENPLAN

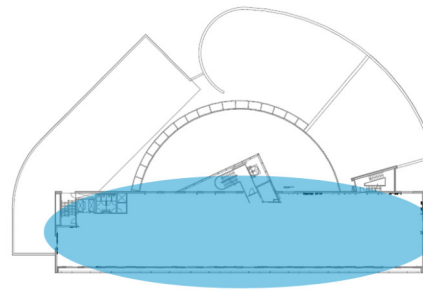
V1



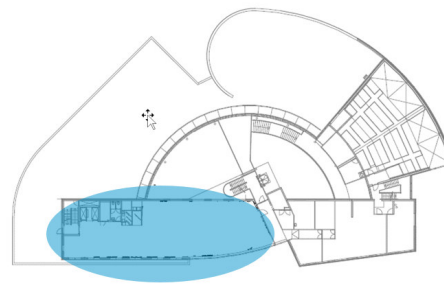
BG



V4



V3



V2

- Raadzaal
- Restaurant
- Moerdijkzaal
- Politie
- ICT WBW
- Facilitair
- Hal
- Gemeente
- Bestuur
- Meeting & Co-working
- Verhuur
- Huurder

VLEKKENPLAN

Functie M2 VVO	Verdieping					Totaal
	BG	V1	V2	V3	V4	
Gemeente	1.326	335	355	970	980	3.966
Kantoor Bestuur		150				150
Kantoor organisatie			355	970	980	2.305
Balie	80					80
Entree en wachtruimte	150					150
Vergaderen en co-working	400					400
Raadzaal	186	60				246
Moerdijkzaal	317					317
Restaurant	193	125				318
ICT WBW		390				390
Politie	60					60
Derden	1.090	501	-	-	-	1.591
Totaal	2.476	1.226	355	970	980	6.007
Kantoor	140	501				641
Derden-co-working	200					200
Hal	750					750

VLEKKENPLAN

Functie			Schil		Mogelijkheid tot delen	tot verhuur
M2 VVO	Totaal	Schil 1	Schil 2	Schil 3	(%)	(m2)
Gemeente	3.966	150	1.511	2.305		
Kantoor Bestuur	150		150			
Kantoor organisatie	2.305			2.305		
Balie	80		80			
Entree en wachtruimte	150	150				
Vergaderen en co-working	400		400		50	200
Raadzaal	246		246		30	74
Moerdijkzaal	317		317		30	95
Restaurant	318		318		30	95
ICT WBW	390		390			
Politie	60		60			
Derden	1.591	450	1.141	-		
Totaal	6.007	600	3.102	2.305		
Kantoor	641		641			641
Derden-co-working	200		200		100	200
Hal	750	450	300			300

INVESTERING

Algemene uitgangspunten voor alle functies

- De renovatie zal aansluiten op het kwaliteitsniveau en de uitstraling van de recent gerenoveerde nieuwe hal van het gemeentehuis. Zie bijlage voor nadere specificatie van de investeringskosten. Op de volgende slides is een samenvatting opgenomen van de resultaten hiervan.
- Er zijn twee scenario's uitgewerkt:
 - Scenario **BASIS PLUS** : Het kantoorconcept voor de gemeentelijke organisatie op orde brengen en een basis renovatie van het gemeentehuis. Het klimaatsysteem wordt hierbij niet vernieuwd, maar aangepast aan de noodzakelijke indelingswijzigingen. De bruikbaarheid is hierbij beperkt en de investeringen kunnen maximaal worden afgeschreven over een periode van 10 jaar.
 - Scenario **OPTIMAAL**: Kantoorconcept gemeentelijke organisatie en het gebouw op orde brengen. Het klimaatsysteem wordt hierbij volledig vernieuwd (inclusief openen, aanpassen en sluiten vloeren en vervanging plafonds). De bruikbaarheid is optimaal en de bouwkundige en installatietechnische investeringen kunnen worden afgeschreven over een periode van 20 jaar.

INVESTERING

Specifieke uitgangspunten kantoorconcept gemeentelijke organisatie

- Volledige indelingswijziging van bestaande ruimte, conform ruimtebehoefte activiteitenanalyse.
- Toevoegen van 21 multifunctionele ruimtes in de open ruimte (inclusief wanden, vloerbedekking en inrichting). Overlegtafel (4-6 personen), elektrisch hoogte verstelbaar met 4-6 bureaustoelen. Hiermee worden tevens de grote open ruimtes gebroken en een prettiger werkklimaat gerealiseerd.
- Vervangen van alle losse bureau 's en bureaustoelen door elektrisch hoogte verstelbare bureaus (1,40 x 0,80 meter). Tevens nieuw meubilair vergaderruimtes.
- Interieur timmerwerk voor informele gebieden.
- Aanvullende akoestische maatregelen, post voor 'look and feel' elementen, wijzigen bestickering van wanden en schilderwerk.
- Vervangen van de volledige vloerbedekking.
- Vervangen van verlichting door LED verlichting.
- Compleet nieuwe pantry's (in totaal 5 stuks) met koffievoorziening en informeel ontmoetingsgebied.
- In totaal 40 stuks 40-inch beeldschermen voor in overlegruimtes en multifunctionele ruimtes.
- Extra post opgenomen voor toename videobellen en tool voor werkplekreservering.
- In de investeringsramingen (zie bijlage) is uitgegaan van een post onvoorzien ter hoogte van 20%. De hoogte hiervan is gebaseerd op de huidige vroege planningsfase en de daarmee samenhangende onzekerheden. Hoe verder er gevorderd wordt in de uitvoering (bijvoorbeeld schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp enz.) zal het percentage onvoorzien geleidelijk steeds verder afnemen.
- Tot slot zal er rekening gehouden moeten worden met een eenmalige kostenpost van ca. € 75.000,- voor training en change management bij de invoering van het nieuwe kantoorconcept. Deze post is niet in het investeringsbedrag opgenomen omdat het een eenmalige post betreft, die niet wordt afgeschreven. Er is separate dekking hiervoor (opgave Gemeente).

INVESTERING

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aspect binnen het project. De mate waarin duurzame maatregelen worden doorgevoerd is afhankelijk van het scenario dat gekozen wordt. Indien er gekozen wordt voor het scenario Basis+ worden er geen ingrijpende duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd omdat een groot deel van de bestaande installatie behouden blijft. Bij het scenario Optimaal wordt de installatie up-to-date gemaakt middels een intensief gewijzigd klimaatconcept. Voorbeelden hiervan zijn de vervanging van luchtbehandelingskasten door een variant met warmteterugwinning. In het Optimale scenario is er ten aanzien van de aanpassingen in het warmte opwekkingsysteem een keuze te maken tussen een hybride oplossing of een gasloos concept.

INVESTERING

Overzicht volledige investeringskosten

Overzicht investeringskosten (x € 1.000 excl. BTW)	Aantal m2 vvo	Scenario Basis Plus	Scenario Optimaal	Opmerkingen
Gemeente	2.455	3.408	4.329	Gemeentelijke organisatie en bestuur
Verhuur	1.291	1.655	2.139	ICT WBW, Politie, Restant te verhuren ruimte
Specifiek	1.713	1.822	1.822	Vergadercentrum en co-working, Raadzaal, Moerdijkzaal en Hal
Totaal, excl. BTW		6.885	8.290	
Per m2 VVO		1.261	1.519	

In bovenstaand overzicht zijn de investeringen opgesplitst voor de:

1. De gemeentelijke kantoorfuncties (gemeentelijke organisatie en bestuur),
2. De te verhuren ruimtes en
3. De specifieke functies in het gemeentehuis (vergadercentrum, co-working, raadzaal, moerdijkzaal en de hal).

In bovenstaand overzicht wordt ervan uitgegaan dat de volledige investering door de gemeente gedaan wordt. Als er vanuit gegaan wordt dat de huurders zelf de kosten dragen voor de inrichting van hun eigen ruimte dan liggen de bedragen lager (zie volgende slide).

In de bijlage zijn de totale investeringskosten nader gespecificeerd.

INVESTERING

Overzicht investeringskosten ZONDER huurdersaandeel te verhuren ruimte

In dit geval wordt ervan uitgegaan dat de investeringen voor de inrichting van de te verhuren ruimtes pas gedaan worden, zodra er een huurder is en dat deze huurder de inrichtingskosten (huurdersaandeel) zelf draagt.

Overzicht investeringskosten (x € 1.000 excl. BTW)	Aantal m2 vwo	Scenario Basis Plus	Scenario Optimaal	Opmerkingen
Gemeente	2.455	3.408	4.329	Gemeentelijke organisatie en bestuur
Verhuur	1.291	735	1.219	ICT WBW, Politie, Restant te verhuren ruimte
Specifiek	1.713	1.822	1.822	Vergadercentrum en co-working, Raadzaal, Moerdijkzaal en Hal
Totaal, excl. BTW		5.965	7.370	
		1.093	1.350	

De bovenstaande kosten zijn exact hetzelfde als het overzicht op de vorige pagina, alleen zijn de inrichtingskosten van de huurder afgetrokken bij 'Verhuur'.

*Het huurdersaandeel betreft met name de inrichting en bestaat uit: scheidingswanden, vloerbedekking, interieur timmerwerk, lockerkasten, werkplekken, wandbestickering en akoestische maatregelen.

EXPLOITATIE



Huidige exploitatiekosten

Onderstaand de huidige exploitatiekosten van de Gemeente Moerdijk in vergelijking met de marktmediaan*:

Exploitatiekosten Huidig	Gem. Moerdijk (x1.000 €)	Gem. Moerdijk Per m2	Markt Mediaan	Opmerkingen
Gebouw	14	2	119	Huur en afschrijving
Onderhoud	425	54	53	
Schoonmaak	133	17	20	
Energie en water	89	11	13	Gas, electriciteit, water
Overig	27	3	5	Belasting, verzekering, groen en kunst
Totaal	688	87	210	

Wat hierin opvalt zijn de lage kosten voor gebouw. Dit is verklaarbaar omdat de gemeente geen huurkosten heeft (eigendomspand) en er nauwelijks afschrijvingen zijn over investeringen uit het verleden, omdat deze investeringen gedekt zijn uit reserves. Alle overige exploitatiekosten zijn vergelijkbaar met de markt of liggen er onder.

*De kosten per m2 zijn gebaseerd op de bruto m2 (7.908 m2 BVO). Dit komt overeen met 6.007 m2 VVO.

DEKKING

Beschikbare dekking

In onderstaande tabel zijn de dekkingsmogelijkheden in beeld gebracht:

Dekking (x € 1.000,-)	Eenmalig	Jaarlijks	Toelichting
Stelpost nieuw beleid/nieuwe ontw.		308	
Energie		4	5% besparing
Bureaustoelen	178,5	12	op basis van 15 jaar afschrijving
Verstelbare bureaus	315	16	op basis van 20 jaar afschrijving
Efficiency personeel		175	1% besparing
MeerJarenOnderhoud	1102	85	conform opgave gemeente
Reservering klein onderhoud		5	conform opgave gemeente
Kwalitatieve voordelen		p.m.	o.a. lager ziekteverzuim en aantrekkelijkheid werkgever
Totaal		605	

Toelichting

- De eenmalige incidentele middelen zijn omgerekend naar jaarbedragen op basis van de afschrijvingstermijn.
- Eventuele autonome tegenvallers kunnen als dekking gebruikt worden, maar zijn op dit moment ook onbekend
- Kwalitatieve voordelen spelen zeker een rol, maar kunnen niet gekwantificeerd worden.
- Tot slot zal er rekening gehouden moeten worden met een eenmalige kostenpost van ca. € 75.000,- voor training en change management bij de invoering van het nieuwe kantoorconcept. Er is separate dekking hiervoor (opgave Gemeente).
- Op de volgende slide is een toelichting opgenomen ten aanzien van de efficiency besparing personeel.

DEKKING

Efficiency-besparing personeel

De geraamde besparing van 1% wordt ingeboekt door aftrek van de personeelsbudgetten. De verwachting is gebaseerd op de aanname dat de invoering van een nieuw kantoorconcept de werkwijze van de organisatie op een aantal punten zal verbeteren. Met name heeft dit betrekking op:

- **Verbetering communicatie en teamwork**

In algemene zin is de verwachting dat de communicatie verbetert. Enerzijds door het aanbieden van hedendaagse faciliteiten voor ontmoeting, formeel en informeel overleg, samenwerking en teamwork en anderzijds door een meer open en transparante werkomgeving.

- **Verbetering concentratie**

Door het aanbieden van specifieke faciliteiten voor geconcentreerd werk (onder meer concentratie werkplekken en stilte zones) is de verwachting dat hierdoor naar behoefte rustiger en geconcentreerder kan worden gewerkt.

- **Flexibiliteit**

Door het flexibel gebruik van de faciliteiten wordt het mogelijk om activiteit gerelateerd te gaan werken. Dat wil zeggen gebruik te maken van de juiste werkomgeving passend bij de activiteiten van dat moment. In tegenstelling tot de huidige situatie, waarin vrijwel alle werkzaamheden vanaf dezelfde vaste plek gedaan moeten worden.

- **Verhoging werkplezier**

Uit onderzoek blijkt dat een hoger werkplezier bijdraagt aan een betere productiviteit. Enerzijds wordt dit gerealiseerd door een aantrekkelijke, frisse nieuwe werkomgeving en anderzijds wordt ook de klimaattechniek en akoestiek aanzienlijk verbeterd.

EXPLOITATIE

Toekomstige exploitatiekosten (bij 100% verhuur)

Onderstaand de toekomstige exploitatiekosten voor het scenario BASIS PLUS en voor het scenario OPTIMAAL:

Exploitatiekosten	Gem. Moerdijk	Gem. Moerdijk	Markt	Opmerkingen
BASIS PLUS 100% verhuur	(x1.000 €)	per m2	Mediaan	
Gebouw	779	101	119	Huur, afschrijving en rente
Onderhoud	537	68	53	Incl. reservering klimaat € 112.000
Schoonmaak	133	17	20	
Energie en water	89	11	13	Gas, electriciteit, water
Overig	27	3	5	Belasting, verzekering, groen en kunst
Subtotaal	1565	200	210	
Opbrengst verhuur*	228			100% verhuur
Opbr. gedeeld gebr*	117			100% gedeeld gebruik
Dekking	605			
Totaal	615			

Exploitatiekosten	Gem. Moerdijk	Gem. Moerdijk	Markt	Opmerkingen
OPTIMAAL 100% verhuur	(x1.000 €)	per m2	Mediaan	
Gebouw	725	94	119	Huur, afschrijving en rente
Onderhoud	425	54	53	
Schoonmaak	133	17	20	
Energie en water	85	10	13	Gas, electriciteit, water (5% energie besparing)
Overig	27	3	5	Belasting, verzekering, groen en kunst
Subtotaal	1395	178	210	
Opbrengst verhuur*	228			100% verhuur
Opbr. gedeeld gebr*	117			100% gedeeld gebruik
Dekking	605			
Totaal	445			

Uitgangspunten

- Toekomstige gebouwkosten op basis van huidige gebouwkosten plus afschrijvingen en rente.
- Berekening van afschrijvingen, zie BIJLAGE en gebaseerd op investeringen excl. huurdersaandeel.
- Rentelasten 1,5% conform rente-omslagpercentage.
- De opbrengsten voor verhuur en gedeeld gebruik zijn gebaseerd op een volledige verhuur van de beschikbare ruimtes (100%) en optimaal gedeeld gebruik:

- Verhuur

ICT WBW, Politie, Restant kantoren en 2/3 restant hal.
Zie vlekkenplan voor m2-verdeling.
Totaal 1.291 m2 vvo (1.700 m2 bvo).

- Gedeeld gebruik

Vergaderruimtes, co-working, raadzaal, moerdijkzaal en restaurant. Zie tabel vlekkenplan voor m2-verdeling.
Totaal 664 m2 vvo (874 m2 bvo).

- Dekking: zie voor toelichting vorige 2 slides.

* De toekomstige opbrengsten (verhuur en gedeeltelijk gebruik) zijn gebaseerd op doorberekening conform wettelijke regels, inclusief facilitaire kosten en liggen onder marktmediaan.

EXPLOITATIE

Toekomstige exploitatiekosten (bij 50% verhuur)

Onderstaand de toekomstige exploitatiekosten voor het scenario BASIS PLUS en voor het scenario OPTIMAAL:

Exploitatiekosten	Gem. Moerdijk (x1.000 €)	Gem. Moerdijk per m2	Markt Mediaan	Opmerkingen
BASIS PLUS 50% verhuur				
Gebouw	779	101	119	Huur, afschrijving en rente
Onderhoud	537	68	53	Incl. reservering klimaat € 112.000
Schoonmaak	133	17	20	
Energie en water	89	11	13	Gas, electriciteit, water
Overig	27	3	5	Belasting, verzekering, groen en kunst
Subtotaal	1565	200	210	
Opbrengst verhuur*	114			50% verhuur
Opbr. gedeeld gebr*	59			50% gedeeld gebruik
Dekking	605			
Totaal	787			

Exploitatiekosten	Gem. Moerdijk (x1.000 €)	Gem. Moerdijk per m2	Markt Mediaan	Opmerkingen
OPTIMAAL 50% verhuur				
Gebouw	725	94	119	Huur, afschrijving en rente
Onderhoud	425	54	53	
Schoonmaak	133	17	20	
Energie en water	85	10	13	Gas, electriciteit, water (5% energie besparing)
Overig	27	3	5	Belasting, verzekering, groen en kunst
Subtotaal	1395	178	210	
Opbrengst verhuur*	114			50% verhuur
Opbr. gedeeld gebr*	59			50% gedeeld gebruik
Dekking	605			
Totaal	617			

Uitgangspunten

- Toekomstige gebouwkosten op basis van huidige gebouwkosten plus afschrijvingen en rente
- Berekening van afschrijvingen, zie BIJLAGE en gebaseerd op investeringen excl. huurdersaandeel.
- Rentelasten 1,5% conform rente-omslagpercentage.
- De opbrengsten voor verhuur en gedeeld gebruik zijn gebaseerd op een verhuur en gedeeld gebruik van 50%. Dat wil zeggen voor het voorzichtige scenario dat slechts 50% van de beschikbare ruimte verhuurd wordt.

-Verhuur

ICT WBW, Politie, Restant kantoren en 2/3 restant hal.
Zie vlekkenplan voor m2-verdeling.
Totaal 1.291 m2 vvo (1.700 m2 bvo).

-Gedeeld gebruik

Vergaderruimtes, co-working, raadzaal, moerdijkzaal en restaurant. Zie tabel vlekkenplan voor m2-verdeling.
Totaal 664 m2 vvo (874 m2 bvo).

- Dekking: zie voor toelichting 2 slides terug.

* De toekomstige opbrengsten (verhuur en gedeeltelijk gebruik) zijn gebaseerd op doorberekening conform wettelijke regels, inclusief facilitaire kosten en liggen onder marktmediaan.

EXPLOITATIE

Overzicht exploitatiekosten

Onderstaand een overzicht van de totale lasten en opbrengsten in de verschillende scenario's. Hierin zijn geen kwalitatieve effecten meegenomen (o.a. verlaging ziekteverzuim en aantrekkelijkheid werkgever) en overige voordelen, bijvoorbeeld het efficiënter inzetten van facilitaire diensten in een multi-tenant concept.

Exploitatiekosten (x1.000 €)	HUIDIG	BASIS PLUS			OPTIMAAL		
		100% verh.	50% verh.	0% verh.	100% verh.	50% verh.	0% verh.
Lasten	688	1565	1565	1565	1395	1395	1395
Opbrengsten*	96	345	173	0	345	173	0
Dekking		605	605	605	605	605	605
Totaal	592	615	787	960	445	617	790
Saldo ivm huidig		-23	-195	-368	147	-25	-198

Beoordeling huuropbrengsten

- De totale verhuurmogelijkheden bedragen ca. € 345.000,-.
- In het scenario OPTIMAAL is er een verhuuropbrengst nodig van € 198.000,- om per saldo op dezelfde lasten uit te komen als in de huidige situatie. Dit komt overeen met 57% van de totale verhuurmogelijkheden.
- In de huidige situatie zijn er reeds huuropbrengsten ter hoogte van € 96.000,- (28%).
- Bij 50% verhuur levert het OPTIMAAL scenario een klein jaarlijks tekort op van ca. € 25.000,- en bij 100% verhuur een plus van ca. € 147.000,-.
- Het BASIS PLUS scenario levert in alle gevallen een negatief resultaat. Bij 100% verhuur betreft dit echter slechts € 23.000,-.

* De huidige opbrengsten zijn gebaseerd op opgave van Gemeente. De toekomstige opbrengsten zijn gebaseerd op doorberekening conform wettelijke regels.

AANBEVELING EN VERVOLG (1)



Conclusies en aanbevelingen.

Op basis van de voorliggende globale toets kan worden geconcludeerd dat het beoogde plan financieel haalbaar is. De minimale huuropbrengsten, die nodig zijn om de investeringen te dekken zijn relatief laag (€ 198.000,- per jaar in scenario OPTIMAAL). Dit kan gezien worden als een acceptabel risico, aangezien dit reeds gerealiseerd wordt bij 57% verhuur van de beschikbare ruimte. Er zijn dus realistische verwachtingen dat de huuropbrengsten van dien aard zullen zijn dat er substantiële positieve financiële resultaten geboekt kunnen worden.

De grote winst van de beoogde investeringen ligt bij het realiseren van de doelstellingen en ambities. Met name betreft dit: klaar zijn voor de (digitale) toekomst, betere dienstverlening, goed werkgeverschap, bijdrage aan verbetering duurzaamheid, betere samenwerking en een eigentijds werkomgeving.

We adviseren aldus te besluiten voor Scenario OPTIMAAL en te starten met het uitwerken van een ontwerp en een definitieve business case.

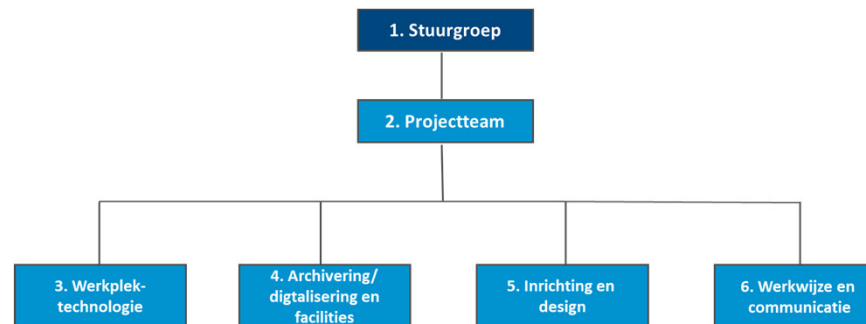
AANBEVELING EN VERVOLG (2)

Projectorganisatie

Een nieuw kantoorconcept heeft consequenties voor een breed scala aan aandachtsgebieden, met name:

- Werkplektechnologie (ICT)
- Facilities, archivering en digitalisering
- Inrichting en design van het kantoor
- Werkwijze en communicatie

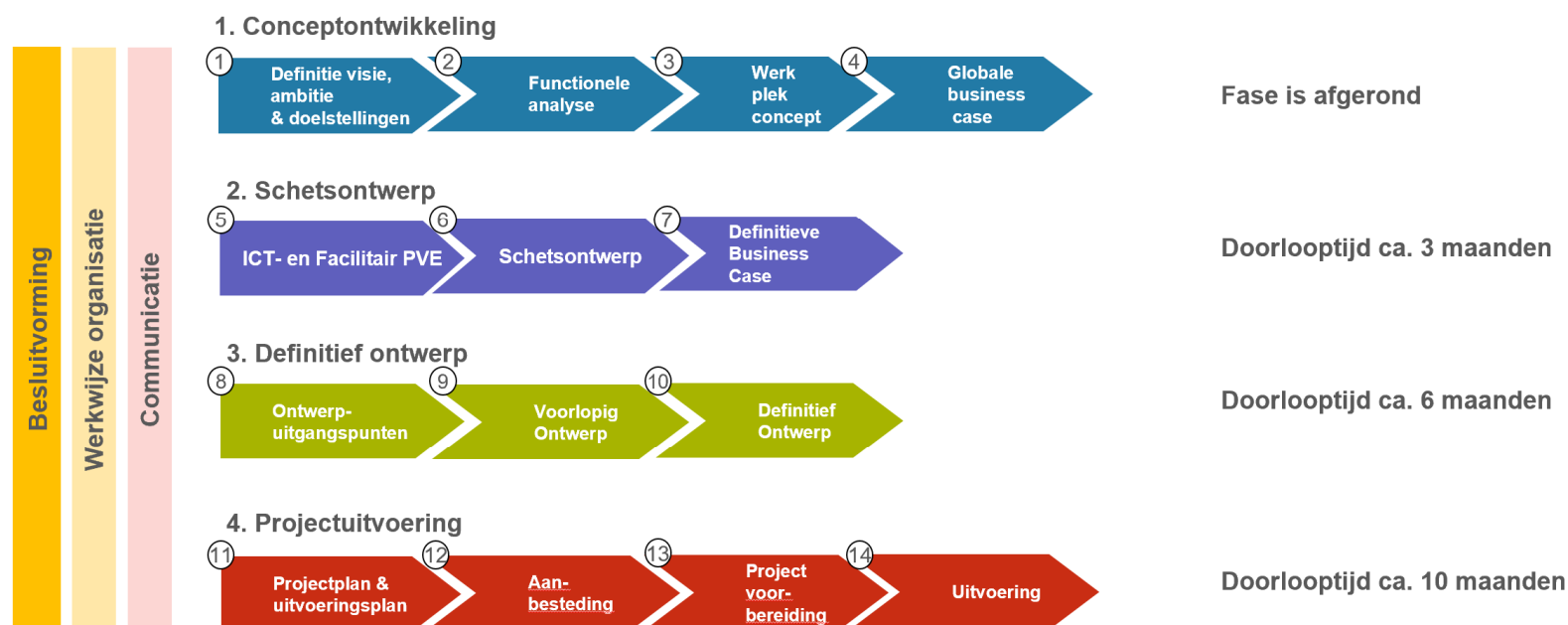
Omdat de bovengenoemde aspecten sterk met elkaar samenhangen en ook van elkaar afhankelijk zijn stellen we voor om de coördinatie veilig te stellen middels een projectteam. Onder het projectteam worden een aantal werkgroepen gestart, die voor de verschillende deelaspecten verantwoordelijk zijn en aan het projectteam rapporteren. Het projectteam rapporteert aan de stuurgroep.



AANBEVELING EN VERVOLG (3)

Vervolgtraject

Op basis van de voorliggende eindrapportage kan het vervolgtraject er globaal als volgt uitzien:





BIJLAGE 1 INVESTERING

INVESTERING

KANTOREN GEMEENTELIJKE ORGANISATIE + BESTUUR					OPTIMAAL		BASIS PLUS	
INVESTERING EN AFSCHRIJVING					Prijs	Totaal	Prijs	Totaal
	2455 m2 VVO	Aantal	Eenheid					
1	Sloop en afvoer oude inrichting (inclusief koelplafonds in optimaal scenario)	2.455	m²	€ 65	€ 159.575	€ 40	€ 98.200	
2	Vervanging wand- en vloertegels toiletgroepen (bestaand)	2.455	m²	€ 45	€ 110.475	€ 45	€ 110.475	
3	Vervanging sanitair toiletgroepen (bestaand)	2.455	m²	€ 28	€ 68.740	€ 28	€ 68.740	
4	Uitbreiding toiletten (volledig nieuw)	1	post	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	
5	Trappenhuizen (vloerbedekking en schilderwerk plus verlichting) en liften	1	post	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	
6	Liften (muurkop omkleeding, vloeren, wanden en plafond plus verlichting)	1	post	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	
7	Openen, aanpassen en sluiten verhoogde vloeren i.v.m. klimaataanpassing	2.455	m²	€ 25	€ 61.375	€ -	€ -	
8	Nieuw verlaagd plafond (ter vervanging koelplafonds)	2.455	m²	€ 70	€ 171.850	€ -	€ -	
9	Divers schilder- en sauswerk te handhaven wanden, kozijnen en deuren	2.455	m²	€ 40	€ 98.200	€ 40	€ 98.200	
10	Scheidingswanden nieuw	2.455	m²	€ 80	€ 196.400	€ 80	€ 196.400	
11	Vloerbedekking nieuw	2.455	m²	€ 70	€ 171.850	€ 70	€ 171.850	
12	Interieurtimmerwerk (pantries, garderobes, loungebanken e.d.)	2.455	m²	€ 100	€ 245.500	€ 100	€ 245.500	
13	Lockerkasten met digicodeslot, ca. 60% v/h aantal arbowerkplekken	103	stuks	€ 200	€ 20.640	€ 200	€ 20.640	
14	Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting	2.455	m²	€ 79	€ 193.331	€ 79	€ 193.331	
15	Diverse installatiewerk elektra en data	2.455	m²	€ 60	€ 147.300	€ 60	€ 147.300	
16	Volledige vervanging klimaatsysteem	2.455	m²	€ 204	€ 500.820	€ 40	€ 98.200	
17	Regeltechnische installatie	2.455	m²	€ 43	€ 104.338	€ 43	€ 104.338	
18	Arbo werkplekken (hoogteverstelbare tafel en bureaustoel)	172	stuks	€ 1.750	€ 301.000	€ 1.750	€ 301.000	
19	Meubilair vergader- en overlegruimten	2.455	m²	€ 45	€ 110.475	€ 45	€ 110.475	
20	Diverse wandbestickering	1	post	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	
21	Diverse akoestische maatregelen (geluidsschotten, roomdividers, wandpanelen)	1	post	€ 105.000	€ 105.000	€ 105.000	€ 105.000	
22	Groenvoorziening binnen	1	post	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	
23	Beeldschermen 21" tbv werkplekken	0	stuks	€ 250	€ -	€ 250	€ -	
24	Beeldschermen 40" tbv presentaties en samenwerken	37	stuks	€ 1.500	€ 55.500	€ 1.500	€ 55.500	
25	Samenwerken op afstand (smart working/videobellen) en online reserveren wer	1	post	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	
26	Beeldschermarmen tbv 2 beeldschermen	172	stuks	€ 275	€ 47.300	€ 275	€ 47.300	
27	Dockingstations	0	stuks	€ 150	€ -	€ 150	€ -	
28	Laptops	0	stuks	€ 550	€ -	€ 550	€ -	
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW					€ 3.279.669		€ 2.582.449	
	Onvoorzien en nader te detailleren zaken			20%	€ 655.934	20%	€ 516.490	
	Architect			4%	€ 131.187	4%	€ 103.298	
	Projectmanagement en begeleiding			6%	€ 196.780	6%	€ 154.947	
	Overige adviseurs (klimaat, akoestiek)			2%	€ 65.593	2%	€ 51.649	
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW					€ 4.329.163		€ 3.408.832	
Kosten per m²					€ 1.763		€ 1.389	

INVESTERING

KANTOREN POLITIE, ICT WBW EN KANTOREN RESTANT (1291 m2 VERHUURBAAR)				1291	OPTIMAAL		BASIS PLUS
1291 m2 VVO				Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
						Prijs	Totaal
1	Sloop en afvoer oude inrichting (inclusief koelplafonds in optimaal scenario)	1.291	m²	€	65,00	€	83.915
2	Vervanging wand- en vloertegels toiletgroepen	1.291	m²	€	45,00	€	58.095
3	Vervanging sanitair toiletgroepen	1.291	m²	€	28,00	€	36.148
4	Uitbreiding toiletten (volledig nieuw)	1	post	€	100.000	€	100.000
5	Openen, aanpassen en sluiten verhoogde vloeren i.v.m. klimaatadaptatie	1.291	m²	€	25,00	€	32.275
6	Nieuw verlaagd plafond (ter vervanging koelplafonds)	1.291	m²	€	70,00	€	90.370
7	Divers schilder- en sauswerk te handhaven wanden, kozijnen en deuren	1.291	m²	€	40,00	€	51.640
8	Scheidingswanden nieuw	1.291	m²	€	80,00	€	103.280
9	Vloerbedekking nieuw	1.291	m²	€	70,00	€	90.370
10	Interieurtimmerwerk (pantries, garderobes, loungebanken e.d.)	1.291	m²	€	100,00	€	129.100
11	Lockerkasten met digicodeslot, ca. 60% v/h aantal arbowerkplekken	0	stuks	€	200,00	€	-
12	Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting	1.291	m²	€	78,75	€	101.666
13	Diverse installatiewerk elektra en data	1.291	m²	€	40,00	€	51.640
14	Volledige vervanging klimaatstelsel	1.291	m²	€	204,00	€	263.364
15	Regeltechnische installatie	1.291	m²	€	42,50	€	54.868
16	Arbo werkplekken (hoogteverstelbare tafel en bureaustoel)	90	stuks	€	1.750,00	€	157.500
17	Meubilair vergader- en overleg ruimten	0	m²	€	45,00	€	-
18	Diverse wandbestickering	1	post	€	25.000,00	€	25.000
19	Diverse akoestische maatregelen (geluidsschotten, roomdividers, wandpaneel)	1	post	€	85.000,00	€	85.000
20	Groenvoorzieningen binnen	1	post	€	12.500,00	€	12.500
21	Beeldschermen 21" tbv werkplekken	0	stuks	€	250,00	€	-
22	Beeldschermen 40" tbv presentaties en samenwerken	37	stuks	€	1.500,00	€	55.500
23	Samenwerken op afstand (smart working) en online reserveren	1	post	€	15.000,00	€	15.000
24	Beeldschermarmen tbv 2 beeldschermen	86	stuks	€	275,00	€	23.650
25	Dockingstations	0	stuks	€	150,00	€	-
26	Laptops	0	stuks	€	550,00	€	-
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW						€	1.620.881
	Onvoorzien en nader te	20%	€	324.176	20%	€	250.847
	Architect	4%	€	64.835	4%	€	50.169
	Projectmanagement en	6%	€	97.253	6%	€	75.254
	Overige adviseurs (klimaat,	2%	€	32.418	2%	€	25.085
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW						€	2.139.563
Kosten per m²						€	1.657
						€	1.282

INVESTERING

KANTOREN POLITIE, ICT WBW EN KANTOREN RESTANT (1291 m2 VERHUURBAAR)					1291	OPTIMAAL	BASIS PLUS				
Exclusief huurdersaandeel investeringen					1291 m2 VVO	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal	Prijs	Totaal
1	Sloop en afvoer oude inrichting (inclusief koelplafonds in optimaal scenario)	1.291	m²	€	65,00	€	83.915	€	40,00	€	51.640
2	Vervanging wand- en vloertegels toiletgroepen	1.291	m²	€	45,00	€	58.095	€	45,00	€	58.095
3	Vervanging sanitair toiletgroepen	1.291	m²	€	28,00	€	36.148	€	28,00	€	36.148
4	Uitbreiding toiletten (volledig nieuw)	1	post	€	100.000	€	100.000	€	100.000	€	100.000
5	Openen, aanpassen en sluiten verhoogde vloeren i.v.m. klimaataanpassing	1.291	m²	€	25,00	€	32.275	€	-	€	-
6	Nieuw verlaagd plafond (ter vervanging koelplafonds)	1.291	m²	€	70,00	€	90.370	€	-	€	-
7	Divers schilder- en sauswerk te handhaven wanden, kozijnen en deuren	1.291	m²	€	40,00	€	51.640	€	40,00	€	51.640
8	Scheidingswanden nieuw	1.291	m²	€	-	€	-	€	-	€	-
9	Vloerbedekking nieuw	1.291	m²	€	-	€	-	€	-	€	-
10	Interieurtimmerwerk (pantries, garderobes, loungebanken e.d.)	1.291	m²	€	-	€	-	€	-	€	-
11	Lockerkasten met digicodeslot, ca. 60% v/h aantal arbowerkplekken	0	stuks	€	-	€	-	€	-	€	-
12	Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting	1.291	m²	€	78,75	€	101.666	€	78,75	€	101.666
13	Diverse installatiewerk elektra en data	1.291	m²	€	40,00	€	51.640	€	40,00	€	51.640
14	Volledige vervanging klimaatsysteem	1.291	m²	€	204,00	€	263.364	€	40,00	€	51.640
15	Regeltechnische installatie	1.291	m²	€	42,50	€	54.868	€	42,50	€	54.868
16	Arbo werkplekken (hoogteverstelbare tafel en bureaustoel)	90	stuks	€	-	€	-	€	-	€	-
17	Meubilair vergader- en overlegruimten	0	m²	€	-	€	-	€	-	€	-
18	Diverse wandbestickering	1	post	€	-	€	-	€	-	€	-
19	Diverse akoestische maatregelen (geluidsschotten, roomdividers, wandpaneel)	1	post	€	-	€	-	€	-	€	-
20	Groenvoorzieningen binnen	1	post	€	-	€	-	€	-	€	-
21	Beeldschermen 21" tbv werkplekken	0	stuks	€	-	€	-	€	-	€	-
22	Beeldschermen 40" tbv presentaties en samenwerken	37	stuks	€	-	€	-	€	-	€	-
23	Samenwerken op afstand (smart working) en online reserveren	1	post	€	-	€	-	€	-	€	-
24	Beeldschermarmen tbv 2 beeldschermen	86	stuks	€	-	€	-	€	-	€	-
25	Dockingstations	0	stuks	€	-	€	-	€	-	€	-
26	Laptops	0	stuks	€	-	€	-	€	-	€	-
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW							€ 923.981			€ 557.337	
Onvoorzien en nader te					20%	€ 184.796		20%	€ 111.467		
Architect					4%	€ 36.959		4%	€ 22.293		
Projectmanagement en					6%	€ 55.439		6%	€ 33.440		
Overige adviseurs (klimaat,					2%	€ 18.480		2%	€ 11.147		
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW							€ 1.219.655			€ 735.685	
Kosten per m²							€ 945			€ 570	

INVESTERING

VERGADERRUIMTEN, RAADZAAL, MOERDIJKZAAL EN HAL				400 m²				246 m²				317 m²				750 m²				TOTAAL INVESTERING
				Aantal	VVO	Prijs	Totaal	Aantal	VVO	Prijs	Totaal	Aantal	VVO	Prijs	Totaal	Aantal	VVO	Prijs	Totaal	
1 Sloop en afvoer oude inrichting				400	m²	€ 40,00	€ 16.000	246	m²	€ 40,00	€ 9.840	317	m²	€ 60,00	€ 19.020	750	m²	€ -	€ -	€ 44.860
2 Nieuw plafond				400	m²	€ 70,00	€ 28.000	246	m²	€ 70,00	€ 17.220	317	m²	€ 150,00	€ 47.550	750	m²	€ 70,00	€ 52.500	€ 145.270
3 Schilder- en sauswerk best. wanden, kozijnen en deuren				400	m²	€ 40,00	€ 16.000	246	m²	€ 65,00	€ 15.990	317	m²	€ 65,00	€ 20.605	750	m²	€ 65,00	€ 48.750	€ 101.345
4 Scheidingswanden nieuw				400	m²	€ 80,00	€ 32.000	246	m²	€ -	€ -	317	m²	€ -	€ -	750	m²	€ -	€ -	€ 32.000
5 Vloerbedekking nieuw				400	m²	€ 70,00	€ 28.000	246	m²	€ 90,00	€ 22.140	317	m²	€ 150,00	€ 47.550	750	m²	€ -	€ -	€ 97.690
6 Interieurtimmerwerk				400	m²	€ 100,00	€ 40.000	246	m²	€ 135,00	€ 33.210	317	m²	€ 250,00	€ 79.250	750	m²	€ 100,00	€ 75.000	€ 227.460
7 Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting				400	m²	€ 78,75	€ 31.500	246	m²	€ 125,00	€ 30.750	317	m²	€ 125,00	€ 39.625	750	m²	€ 78,75	€ 59.063	€ 160.938
8 Diverse installatiewerk elektra en data				400	m²	€ 40,00	€ 16.000	246	m²	€ 65,00	€ 15.990	317	m²	€ 40,00	€ 12.680	750	m²	€ 40,00	€ 30.000	€ 74.670
9 AV middelen (conf. Syst., geluidsinstall. schermen)				400	m²	€ 45,00	€ 18.000	246	m²	€ 175,00	€ 43.050	317	m²	€ 175,00	€ 55.475	750	m²	€ 45,00	€ 33.750	€ 150.275
10 Aanpassingen aan bestaande klimaatinstallatie				400	m²	€ 40,00	€ 16.000	246	m²	€ 60,00	€ 14.760	317	m²	€ 60,00	€ 19.020	750	m²	€ -	€ -	€ 49.780
11 Regeltechnische installatie				400	m²	€ 42,50	€ 17.000	246	m²	€ 42,50	€ 10.455	317	m²	€ 42,50	€ 13.473	750	m²	€ -	€ -	€ 40.928
12 Nieuw meubilair				400	m²	€ 100,00	€ 40.000	246	m²	€ 250,00	€ 61.500	317	m²	€ 250,00	€ 79.250	750	m²	€ 100,00	€ 75.000	€ 255.750
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW							€ 298.500				€ 274.905				€ 433.498				€ 374.063	€ 1.380.965
Onvoorzien	10%			Onvoorzien		20%	€ 59.700	n		20%	€ 54.981	n		20%	€ 86.700	n		20%	€ 74.813	€ 276.193
Architect	4%			Architect		4%	€ 11.940	Architect		4%	€ 10.996	Architect		4%	€ 17.340	Architect		4%	€ 14.963	€ 55.239
Begeleiding	6%			nagement		6%	€ 17.910	Begeleidin		6%	€ 16.494	Begeleidin		6%	€ 26.010	Begeleidin		6%	€ 22.444	€ 82.858
adviseurs	2%			adviseurs		2%	€ 5.970	adviseurs		2%	€ 5.498	adviseurs		2%	€ 8.670	adviseurs		2%	€ 7.481	€ 27.619
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW							€ 394.020				€ 362.875				€ 572.217				€ 493.763	€ 1.822.874
Kosten per m²							€ 985				€ 1.475				€ 1.805				€ 658	1064



BIJLAGE 2 AFSCHRIJVINGEN

AFSCHRIJVING

KANTOREN GEMEENTELIJKE ORGANISATIE + BESTUUR				OPTIMAAL	BASIS PLUS	OPTIMAAL		BASIS PLUS	
INVESTERING EN AFSCHRIJVING				Totaal	Totaal	Afchr. 10 jr	Afchr. 20 jr	Afchr. 10 jr	Afchr. 20 jr
2455 m2 VVO									
1	Sloop en afvoer oude inrichting (inclusief koelplafonds in optimaal scenario)			€ 159.575	€ 98.200		7.979	9.820	
2	Vervanging wand- en vloertegels toiletgroepen (bestaand)			€ 110.475	€ 110.475		5.524	11.048	
3	Vervanging sanitair toiletgroepen (bestaand)			€ 68.740	€ 68.740		3.437	6.874	
4	Uitbreiding toiletten (volledig nieuw)			€ 200.000	€ 200.000		10.000	20.000	
5	Trappenhuizen (vloerbedekking en schilderwerk plus verlichting) en liften			€ 80.000	€ 80.000		4.000	8.000	
6	Liften (muurkop omkleiding, vloeren, wanden en plafond plus verlichting)			€ 50.000	€ 50.000		2.500	5.000	
7	Openen, aanpassen en sluiten verhoogde vloeren i.v.m. klimaatadaptatie			€ 61.375	€ -		3.069	-	
8	Nieuw verlaagd plafond (ter vervanging koelplafonds)			€ 171.850	€ -		8.593	-	
9	Divers schilder- en sauswerk te handhaven wanden, kozijnen en deuren			€ 98.200	€ 98.200	9.820		9.820	
10	Scheidingswanden nieuw			€ 196.400	€ 196.400	19.640		19.640	
11	Vloerbedekking nieuw			€ 171.850	€ 171.850	17.185		17.185	
12	Interieurtimmerwerk (pantries, garderobes, loungebanken e.d.)			€ 245.500	€ 245.500		12.275	24.550	
13	Lockerkasten met digicodeslot, ca. 60% v/h aantal arbowerkplekken			€ 20.640	€ 20.640	2.064		2.064	
14	Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting			€ 193.331	€ 193.331	19.333		19.333	
15	Diverse installatiewerk elektra en data			€ 147.300	€ 147.300	14.730		14.730	
16	Volledige vervanging klimaatstelsel			€ 500.820	€ 98.200		25.041	9.820	
17	Regeltechnische installatie			€ 104.338	€ 104.338		5.217	10.434	
18	Arbo werkplekken (hoogteverstelbare tafel en bureaustoel)			€ 301.000	€ 301.000	30.100		30.100	
19	Meubilair vergader- en overleg ruimten			€ 110.475	€ 110.475	11.048		11.048	
20	Diverse wandbestickering			€ 25.000	€ 25.000	2.500		2.500	
21	Diverse akoestische maatregelen (geluidsschotten, roomdividers, wandpanelen)			€ 105.000	€ 105.000	10.500		10.500	
22	Groenvoorziening binnen			€ 25.000	€ 25.000			2.500	
23	Beeldschermen 21" tbv werkplekken			€ -	€ -			-	
24	Beeldschermen 40" tbv presentaties en samenwerken			€ 55.500	€ 55.500			5.550	
25	Samenwerken op afstand (smart working/videobellen) en online reserveren wer			€ 30.000	€ 30.000			3.000	
26	Beeldschermarmen tbv 2 beeldschermen			€ 47.300	€ 47.300			4.730	
27	Dockingstations			€ -	€ -			-	
28	Laptops			€ -	€ -			-	
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 3.279.669	€ 2.582.449	136.920	87.634	258.245	-
	Onvoorzien en nader			€ 655.934	€ 516.490				
	Architect			€ 131.187	€ 103.298				
	Projectmanagement			€ 196.780	€ 154.947				
	Overige adviseurs			€ 65.593	€ 51.649				
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 4.329.163	€ 3.408.832	167.042	106.913	315.059	-
Kosten per m²				€ 1.763	€ 1.389				

AFSCHRIJVING

KANTOREN POLITIE, ICT WBW EN KANTOREN RESTANT (1291 m2 VERHUURBAAR)				OPTIMAAL		BASIS PLUS		OPTIMAAL		BASIS PLUS	
1291 m2 VVO				Totaal	Totaal	Afchr. 10 jr	Afchr. 20 jr	Afchr. 10 jr	Afchr. 20 jr	Afchr. 10 jr	Afchr. 20 jr
1	Sloop en afvoer oude inrichting (inclusief koelplafonds in optimaal scenario)			€ 83.915	€ 51.640				4.196	€ 5.164	
2	Vervanging wand- en vloertegels toiletgroepen			€ 58.095	€ 58.095				2.905	€ 5.810	
3	Vervanging sanitair toiletgroepen			€ 36.148	€ 36.148				1.807	€ 3.615	
4	Uitbreiding toiletten (volledig nieuw)			€ 100.000	€ 100.000				5.000	€ 10.000	
5	Openen, aanpassen en sluiten verhoogde vloeren i.v.m. klimaatadaptatie			€ 32.275	€ -				1.614	€ -	
6	Nieuw verlaagd plafond (ter vervanging koelplafonds)			€ 90.370	€ -				4.519	€ -	
7	Divers schilder- en sauswerk te handhaven wanden, kozijnen en deuren			€ 51.640	€ 51.640	5.164				€ 5.164	
8	Scheidingswanden nieuw			€ 103.280	€ 103.280	10.328				€ 10.328	
9	Vloerbedekking nieuw			€ 90.370	€ 90.370	9.037				€ 9.037	
10	Interieurtimmerwerk (pantries, garderobes, loungebanken e.d.)			€ 129.100	€ 129.100		6.455			€ 12.910	
11	Lockerkasten met digicodeslot, ca. 60% v/h aantal arbowerkplekken			€ -	€ -					€ -	
12	Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting			€ 101.666	€ 101.666	10.167				€ 10.167	
13	Diverse installatiewerk elektra en data			€ 51.640	€ 51.640	5.164				€ 5.164	
14	Volledige vervanging klimaatsysteem			€ 263.364	€ 51.640		13.168			€ 5.164	
15	Regeltechnische installatie			€ 54.868	€ 54.868		2.743			€ 5.487	
16	Arbo werkplekken (hoogteverstelbare tafel en bureaustoel)			€ 157.500	€ 157.500	15.750				€ 15.750	
17	Meubilair vergader- en overlegruimten			€ -	€ -					€ -	
18	Diverse wandbestickering			€ 25.000	€ 25.000	2.500				€ 2.500	
19	Diverse akoestische maatregelen (geluidsschotten, roomdividers, wandpaneel)			€ 85.000	€ 85.000	8.500				€ 8.500	
20	Groenvoorzieningen binnen			€ 12.500	€ 12.500	1.250				€ 1.250	
21	Beeldschermen 21" tbv werkplekken			€ -	€ -	-				€ -	
22	Beeldschermen 40" tbv presentaties en samenwerken			€ 55.500	€ 55.500	5.550				€ 5.550	
23	Samenwerken op afstand (smart working) en online reserveren			€ 15.000	€ 15.000	1.500				€ 1.500	
24	Beeldschermarmen tbv 2 beeldschermen			€ 23.650	€ 23.650	2.365				€ 2.365	
25	Dockingstations			€ -	€ -	-				€ -	
26	Laptops			€ -	€ -	-				€ -	
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 1.620.881	€ 1.254.237	77.275	42.407	125.424		-	
	Onvoorzien en			€ 324.176	€ 250.847						
	Architect			€ 64.835	€ 50.169						
	Projectmanageme			€ 97.253	€ 75.254						
	Overige adviseurs			€ 32.418	€ 25.085						
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 2.139.563	€ 1.655.593	102.003	55.977	165.559		-	
Kosten per m²				€ 1.657	€ 1.282						

AFSCHRIJVING

KANTOREN POLITIE, ICT WBW EN KANTOREN RESTANT (1291 m2 VERHUURBAAR)				OPTIMAAL	BASIS PLUS	OPTIMAAL		BASIS PLUS	
Exclusief huurdersaandeel investeringen				Totaal	Totaal	Afchr. 10 jr	Afchr. 20 jr	Afchr. 10 jr	Afchr. 20 jr
1	Sloop en afvoer oude inrichting (inclusief koelplafonds in optimaal scenario)	1291 m2 VVO		€ 83.915	€ 51.640		4.196	€ 5.164	
2	Vervanging wand- en vloertegels toiletgroepen			€ 58.095	€ 58.095		2.905	€ 5.810	
3	Vervanging sanitair toiletgroepen			€ 36.148	€ 36.148		1.807	€ 3.615	
4	Uitbreiding toiletten (volledig nieuw)			€ 100.000	€ 100.000		5.000	€ 10.000	
5	Openen, aanpassen en sluiten verhoogde vloeren i.v.m. klimaataanpassing			€ 32.275	€ -		1.614	€ -	
6	Nieuw verlaagd plafond (ter vervanging koelplafonds)			€ 90.370	€ -		4.519	€ -	
7	Divers schilder- en sauswerk te handhaven wanden, kozijnen en deuren			€ 51.640	€ 51.640	5.164		€ 5.164	
8	Scheidingswanden nieuw			€ -	€ -	-		€ -	
9	Vloerbedekking nieuw			€ -	€ -	-		€ -	
10	Interieurtimmerwerk (pantries, garderobes, loungebanken e.d.)			€ -	€ -		-	€ -	
11	Lockerkasten met digicodeslot, ca. 60% v/h aantal arbowerkplekken			€ -	€ -			€ -	
12	Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting			€ 101.666	€ 101.666	10.167		€ 10.167	
13	Diverse installatiewerk elektra en data			€ 51.640	€ 51.640	5.164		€ 5.164	
14	Volledige vervanging klimaatsysteem			€ 263.364	€ 51.640		13.168	€ 5.164	
15	Regeltechnische installatie			€ 54.868	€ 54.868		2.743	€ 5.487	
16	Arbo werkplekken (hoogteverstelbare tafel en bureaustoel)			€ -	€ -	-		€ -	
17	Meubilair vergader- en overleg ruimten			€ -	€ -			€ -	
18	Diverse wandbestickering			€ -	€ -	-		€ -	
19	Diverse akoestische maatregelen (geluidsschotten, roomdividers, wandpaneel)			€ -	€ -	-		€ -	
20	Groenvoorzieningen binnen			€ -	€ -			€ -	
21	Beeldschermen 21" tbv werkplekken			€ -	€ -			€ -	
22	Beeldschermen 40" tbv presentaties en samenwerken			€ -	€ -			€ -	
23	Samenwerken op afstand (smart working) en online reserveren			€ -	€ -			€ -	
24	Beeldschermarmen tbv 2 beeldschermen			€ -	€ -			€ -	
25	Dockingstations			€ -	€ -			€ -	
26	Laptops			€ -	€ -			€ -	
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 923.981	€ 557.337	20.495	35.952	55.734	-
	Onvoorzien en			€ 184.796	€ 111.467				
	Architect			€ 36.959	€ 22.293				
	Projectmanagement			€ 55.439	€ 33.440				
	Overige adviseurs			€ 18.480	€ 11.147				
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 1.219.655	€ 735.685	27.053	47.456	73.568	-
Kosten per m²				€ 945	€ 570				

AFSCHRIJVING

VERGADERRUIMTEN, RAADZAAL, MOERDIJKZAAL EN HAL				TOTAAL INVESTERING	TOTAAL OPTIMAAL Afchr. 10 jr Afchr. 20 jr	BASIS PLUS Afchr. 10 jr Afchr. 20 jr
1	Sloop en afvoer oude inrichting			€ 44.860		2.243 4.486
2	Nieuw plafond			€ 145.270		7.264 14.527
3	Schilder- en sauswerk best. wanden, kozijnen en deuren			€ 101.345	10.135	10.135
4	Scheidingswanden nieuw			€ 32.000	3.200	3.200
5	Vloerbedekking nieuw			€ 97.690	9.769	9.769
6	Interieurtimmerwerk			€ 227.460		11.373 22.746
7	Vervanging basisverlichting door LED en sfeerverlichting			€ 160.938	16.094	16.094
8	Diverse installatiewerk elektra en data			€ 74.670	7.467	7.467
9	AV middelen (conf. Syst., geluidsinstall. schermen)			€ 150.275	15.028	15.028
10	Aanpassingen aan bestaande klimaatinstallatie			€ 49.780	4.978	4.978
11	Regeltechnische installatie			€ 40.928	4.093	4.093
12	Nieuw meubilair			€ 255.750	25.575	25.575
SUBTOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 1.380.965	96.338 20.880	€ 138.097
Onvoorzien	10%			€ 276.193		
Architect	4%			€ 55.239		
Begeleiding	6%			€ 82.858		
adviseurs	2%			€ 27.619		
TOTAAL, EXCLUSIEF BTW				€ 1.822.874	127.166 27.561	182.287
Kosten per m²				1064		

AFSCHRIJVING

Totaaloverzicht afschrijvingen

Afschrijving (x €1.000)	Gemeente	Verhuur	Specifiek	Totaal
Inclusief huurdersaandeel				
Afschrijving BASIS PLUS	315.059	165.559	182.287	662.905
Afschrijving OPTIMAAL	273.955	157.980	154.727	586.662
Exclusief huurdersaandeel				
Afschrijving BASIS PLUS	315.059	73.568	182.287	570.914
Afschrijving OPTIMAAL	273.955	74.509	154.727	503.191



BIJLAGE 3 EXPLOITATIE

EXPLOITATIE KOSTEN

De Impact op de jaarlijkse exploitatiekosten is een belangrijk onderdeel van de businesscase. Niet alleen eenmalige investeringen, maar ook de jaarlijkse kosten hebben impact op de keuze. Voor de gemeente zijn de facilitaire kosten vergeleken met de Nederlandse markt.

Scope

de volgende activiteiten zijn opgenomen in de scope van het onderzoek:

Activiteiten in scope

Gebouw	Schoonmaak
Groot onderhoud en renovaties	Groenvoorziening binnen
Belastingen	Kunst
Verzekeringen	BHV, ARBO en Milieu
Onderhoud	Beveiliging
Gas	Restaurant
Elektriciteit	Automaten
Water	

Berekening

Benchmarks bestaan uit een teller en een noemer. De teller is gebaseerd op de werkelijke facilitaire kosten. De noemer wordt gevormd door het volume aan verhuurbaar vloeroppervlakte in m² voor huisvestings- en facility management kosten en aantal FTE's voor diensten.

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een standaard deviatie en mediaanberekening. Hiermee wordt aangesloten bij de standaard wijze van de benchmark berekening van het NFC (Netherlands Facility Cost Index).

In het onderzoek wordt gesproken over marktconformiteit van de kosten. Hiermee wordt bedoeld dat de kosten binnen de bandbreedte vallen van 50% van de scores van de referentiegroep. De locaties die boven de bandbreedte uitkomen, doen het slechter dan de markt, de locaties die onder de bandbreedte vallen, juist beter.

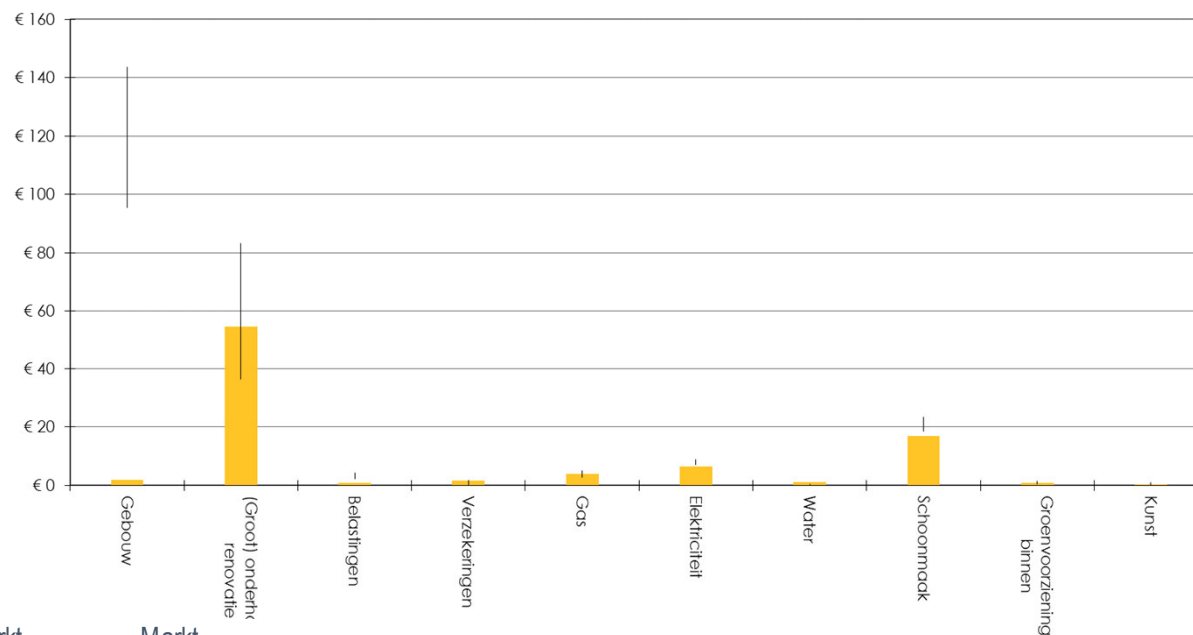


MARKTVERGELIJKING M² GEDREVEN KOSTEN

Hiernaast worden de kosten voor de m2 gedreven activiteiten getoond (oranje staaf) en vergeleken met het Nederlands gemiddelde (zwart “kruis”).

De kosten worden getoond per m²

De meeste activiteiten worden aangeboden tegen marktconforme kosten of zelfs beter dan de markt.



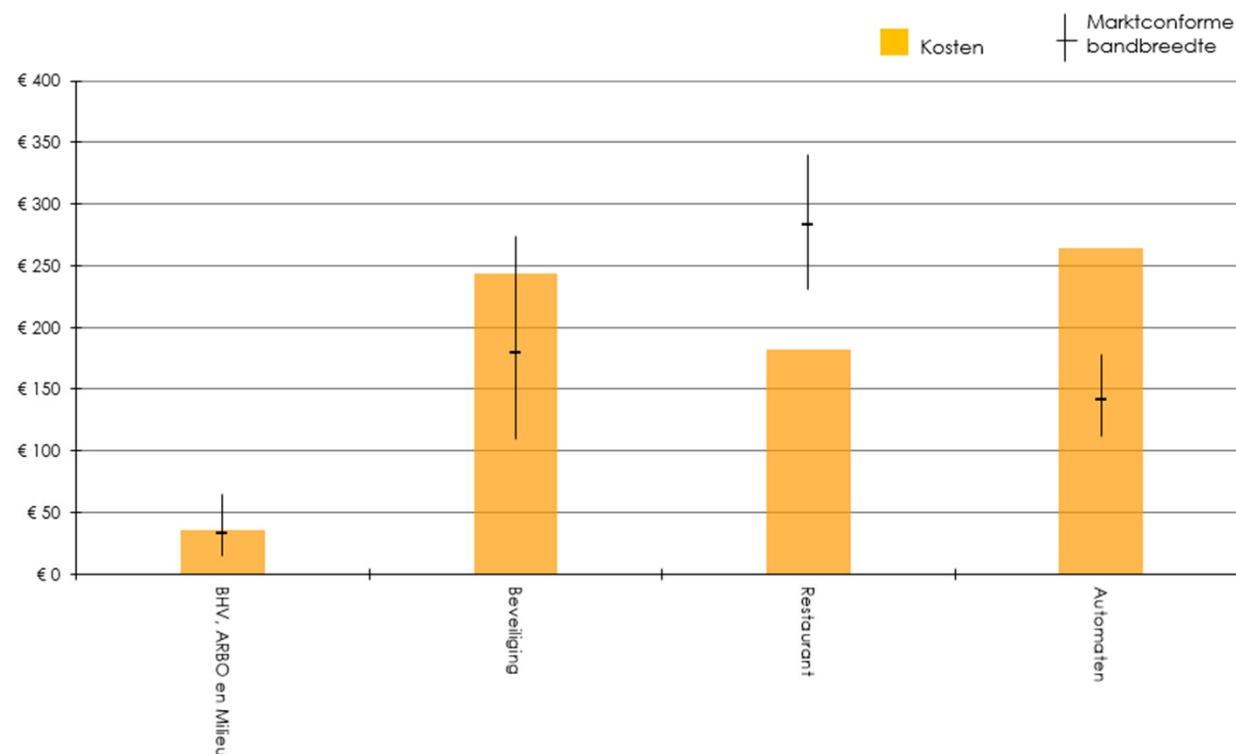
Activiteit	Moerdijk €	Moerdijk €/m ²	markt laag	Markt mediaan	Markt hoog
Gebouw	€ 14.176	€ 1,81	€ 95,51	€ 118,67	€ 143,67
(Groot) onderhoud en renovaties	€ 425.055	€ 54,20	€ 36,30	€ 53,37	€ 83,22
Belastingen	€ 6.299	€ 0,80	€ 2,30	€ 3,21	€ 4,33
Verzekeringen	€ 11.500	€ 1,47	€ 0,23	€ 0,74	€ 1,69
Gas	€ 30.000	€ 3,83	€ 2,70	€ 4,22	€ 5,01
Elektriciteit	€ 50.000	€ 6,38	€ 7,15	€ 8,29	€ 8,75
Water	€ 9.000	€ 1,15	€ 0,22	€ 0,28	€ 0,36
Schoonmaak	€ 133.000	€ 16,96	€ 18,47	€ 20,42	€ 23,34
Groenvoorziening binnen	€ 6.500	€ 0,83	€ 0,39	€ 0,85	€ 1,43
Kunst	€ 3.083	€ 0,39	€ 0,22	€ 0,51	€ 0,93

MARKTVERGELIJKING FTE GEDREVEN KOSTEN

Hiernaast worden de kosten voor de fte gedreven activiteiten getoond (oranje staaf) en vergeleken met het Nederlands gemiddelde (zwart “kruis”).

De meeste activiteiten worden aangeboden tegen marktconforme kosten of zelfs beter dan de markt.

Kosten voor automaten zijn hoger dan gemiddeld



Activiteit	Moerdijk €	Moerdijk €/m ²	markt laag	Markt mediaan	Markt hoog
BHV, ARBO en Milieu	€ 8.989	€ 36,54	€ 15,34	€ 33,76	€ 64,50
Beveiliging	€ 60.000	€ 243,90	€ 109,35	€ 179,71	€ 274,44
Restaurant	€ 45.000	€ 182,93	€ 231,32	€ 282,94	€ 339,77
Automaten	€ 65.000	€ 264,23	€ 111,71	€ 141,69	€ 179,18

IMPACT VERHUUR OP FM-AFDELING

Bij het verhuren van een significant deel van het pand aan andere gebruikers verandert ook de rol van de FM-afdeling. Hieronder een opsomming van de belangrijkste wijzigingen

- FM krijgt de rol van verhuurder en is dus ook aanspreekpunt voor de onderhuurders. Er komt onderscheidt tussen de eigen dienstverlening en de dienstverlening die aan onderhuurders wordt geboden. De behoeftes van onderhuurders kunnen verschillen van de reguliere dienstverlening van de gemeente. Dit betekent dat een regelmatige afstemming noodzakelijk is om zaken rondom de dienstverlening te bespreken (bv. huurders overleggen).
Dit betekent ook dat er een soort servicepunt of verantwoordelijke moet zijn waar onderhuurders problemen kunnen melden. Klachten en meldingen moeten bijgehouden en geadministreerd worden. Zodat eventuele extra kosten ook doorbelast kunnen worden.
- Belangrijk is dat er een duidelijke demarcatie is tussen de gemeente als verhuurder en de onderhuurders: Wat wil de gemeente aanbieden qua dienstverlening? Wat moet de huurder afnemen en wat is optioneel?
- De dienstverlening die de Gemeente uitvoert moet vervolgens doorbelast worden via servicekosten aan de onderhuurders. Belangrijk is hierbij dat er voor verschillende methodes gekozen kunnen worden en dat er vooraf goed nagedacht moet worden wat een praktische manier is om de kosten door te belasten. Zeker is dat er dus extra administratieve handelingen noodzakelijk zijn.
- Toegang tot het pand voor de verschillende huurders en hun bezoekers moet worden ingeregeld. Denk hierbij ook aan de toegang tot zaken als de fietsenstalling en het parkeerterrein. Gezien de werkzaamheden van de gemeente moet er ook worden stilgestaan bij welke bezoekers er bij de onderhuurders langs komen en zitten daar risico's in voor de Gemeente?
- **Aanvullende werkzaamheden taken:**
 - Opstellen verhuurcontracten en samenwerkingsovereenkomst (asset managersrol)
 - Opstellen demarcatie dienstverlening waarbij enkele belangrijke keuzes gemaakt moeten worden die effect kunnen hebben op de reguliere dienstverlening of beveiligingsschillen.
 - Regelmatige afstemming met huurders en potentiële nieuwe huurders
 - Projectmanagement of afstemming over de inrichten van de gehuurde m²
 - Leveren dienstverlening volgens overeengekomen demarcatie aan onderhuurders
 - Aanspreekpunt voor storingen, klachten, wensen en meldingen en dit vervolgens uitzetten/ oppakken.
 - Administratieve afhandeling van innen huur, vaste servicekosten maar ook de doorbelasting van extra werkzaamheden



BIJLAGE 4 NEN MEETSTAAT

Meetrapport NEN 2580



Ruimteberekening

In opdracht van de gemeente Moerdijk is er een NEN 2580 Meetrapport opgesteld d.d. 23 Mei 2020. In deze rapportage is het resultaat opgenomen van een ruimtemeting van het volledige gemeentehuis. Zie separaat rapport voor de volledige resultaten. Op deze plaats hebben we een korte samenvatting opgenomen van de belangrijkste meetresultaten. Zie volgende slide.

Gehanteerde ruimtekengetallen in relatie tot meetrapport

In het onderzoek zijn we hoofdzakelijk uitgegaan van het verhuurbare oppervlakte (VVO). Deze verhuurbare oppervlakte is terug te vinden in de derde kolom van het schema op de volgende slide en bedraagt: 7.561 m² VVO.

Deze bestaat uit gebruiksruimte: kantoor- en werkruimte (A), facilitaire ruimte (B) en horizontale verkeersruimte (D).

Om op het in het onderzoek gehanteerde totale ruimtegebruik van 6.007 m² VVO te komen, dienen van de gedefinieerde gebruiksruimtes te worden afgetrokken:

- 512 m² VVO in het souterrain (o.a. archief en opslagruimte, deze is in het onderzoek buiten beschouwing gelaten)
- 446 m² VVO facilitaire ruimte (o.a. keuken en repro, deze zijn ook in het onderzoek buiten beschouwing gebleven)
- 587 m² VVO horizontale verkeersruimte (met name een deel van de horizontale verkeersruimte op de begane grond en eerste verdieping is in het onderzoek buiten beschouwing gebleven). In het onderzoek heeft de focus gelegen op de functionele ruimtes. Ondersteunende ruimtes zijn enkel (voor zover deze relevant) zijn in de kostencalculaties meegenomen.

Meetrapport NEN 2580

Datum Meetopname 7 mei 2020
Datum Meetrapport 23 mei 2020
Meetrapportnr NR-2020-707
Meetcertificaat Type B Ingemeten en gecontroleerd van tekening

Meetbedrijf NEN rapport B.V.
Opsteller F. van der Vlugt

Status Definitief

Object type Kantoor-/Bedrijfspan
Adres Pastoor van Kessellaan 15
Postcode/Plaats 4761 BJ Zevenbergen

Verklaring Meetcertificaat B
Maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd en ingemeten
vanaf aangeleverde tekening en niet op locatie controleerd.

Opdrachtgever NENrapport.nl
Adres Fultonbaan 14
Postcode/Plaats 3439 NE Nieuwegein

NEN rapport B.V. stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven
NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"
en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, "Oppervlakten en inhoud van gebouwen
- Termen, definities en bepalings-methoden", inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD	
	Vides & Schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkrumte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire rumte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie rumte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenrumte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m³	Bruto inhoud m³
			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
Object opgesplitst per bouwlaag																		
Bedrijfspan	1 440,80	12 340,90	7 561,03	8 372,57	3 968,33	3 899,00	9,10	6,93	53,30	4 183,90	967,70	456,90	2 349,20	421,80	0,00	2 797,60	22 522,30	42 703,70
Souterrain	-	3 740,80	521,19	689,81	3 050,99	3 040,90	3,70	6,39	-	-	451,00	181,40	63,80	-	-	2 797,60	1 855,60	12 681,30
Begane Grond	-	3 001,90	2 700,91	2 744,53	257,37	240,26	5,40	0,27	11,44	1 342,60	190,50	11,70	1 156,10	43,90	-	-	7 382,80	8 975,70
Eerste Verdieping	654,40	2 348,20	1 828,29	1 966,53	381,67	371,28	-	0,27	10,12	1 042,70	123,30	44,50	651,90	104,40	-	-	5 290,00	8 977,80
Tweede Verdieping	786,40	866,60	522,16	766,00	100,60	95,54	-	-	5,06	311,30	89,10	176,40	116,70	72,50	-	-	2 060,50	4 942,50
Derde Verdieping	-	1 192,70	991,74	1 099,80	92,90	79,56	-	-	13,34	734,60	39,80	21,20	204,00	100,20	-	-	2 958,50	3 566,20
Vierde Verdieping	-	1 190,70	996,74	1 105,90	84,80	71,46	-	-	13,34	752,70	74,00	21,70	156,70	100,80	-	-	2 974,90	3 560,20
Totalen	1 440,80	12 340,90	7 561,03	8 372,57	3 968,33	3 899,00	9,10	6,93	53,30	4 183,90	967,70	456,90	2 349,20	421,80	0,00	2 797,60	22 522,30	42 703,70
Procentueel tov BVO		100,00%	61,27%	67,84%	32,16%	31,59%	0,07%	0,06%	0,43%	33,90%	7,84%	3,70%	19,04%	3,42%	0,00%	22,67%		
Totalen Kantoor/Bedrijf		12 340,90	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														22 522,30	42 703,70