Presentatie huisvesting MidZuid

Toelichting op huisvestingstraject

Presentatie gemeenteraden – september/oktober 2023

Inleiding

Inhoud

1 Inleiding

2 Proces

3 Terugblik scenariostudie *(beknopt)*

4 Verdere uitwerking: PvE

5 Financiële resultaten PvE

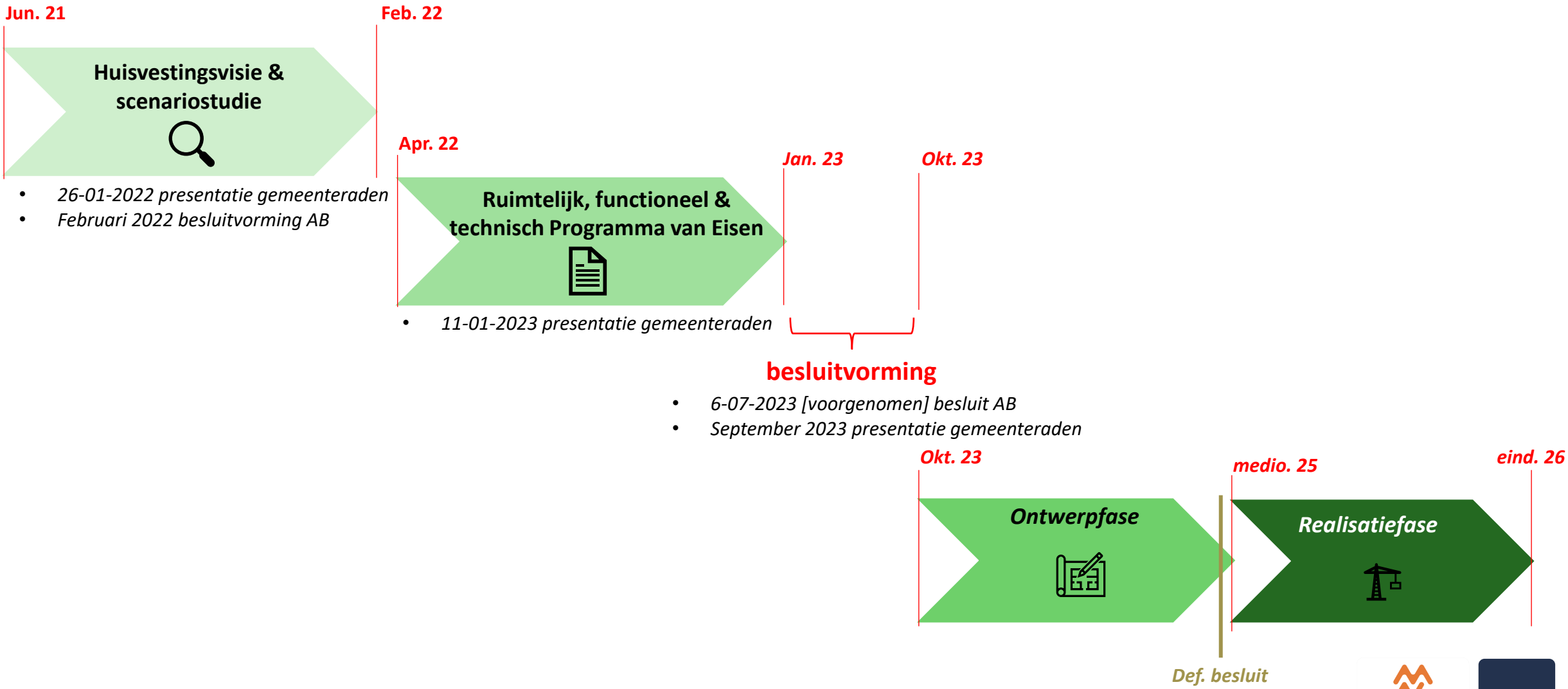
6 0-scenario

7 Vergelijking 0-scenario & scenario nieuwbouw

8 Voorgenomen besluit

Proces

Proces gehele huisvestingstraject



Scenariostudie

Waarom?

Primaire proces: van productie naar ontwikkelomgeving

- Veranderingen binnen het werkveld
- Veranderingen binnen de maatschappij
- Veranderingen binnen de manier van werken in de kantooromgeving

Huidige huisvesting:

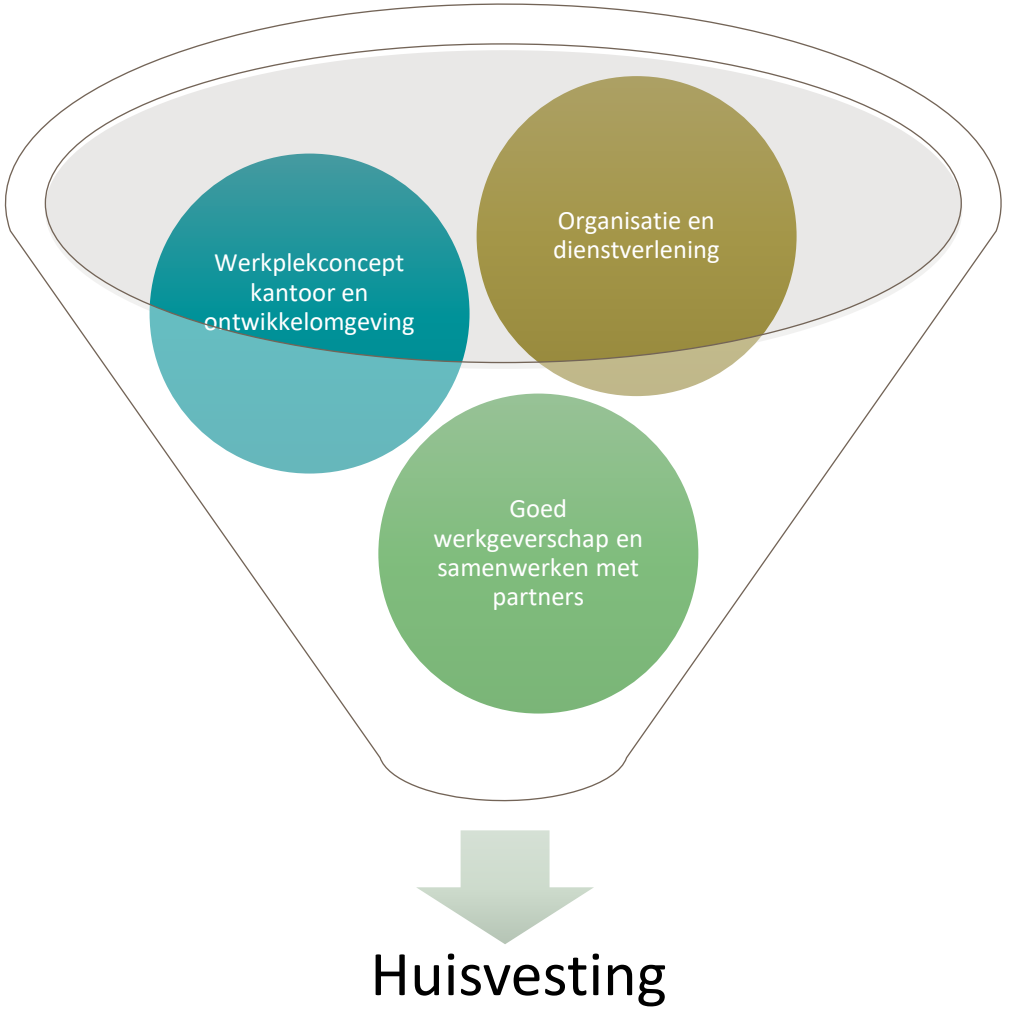
- Faciliteert primaire proces onvoldoende
- Verouderende huisvesting
  - Toenemend risico uitval bedrijfsvoering
  - Kwalitatieve gebreken *(binnenklimaat, etc.)*
  - Toenemende onderhoudskosten als ook gas/elektra
- Inefficiëntie door gefaseerde uitbreidingen
- Overmaat in terrein en gebouw
  - Verhuur aan derden (risico's / geen core business)
- Duurzaamheidsopgave

"Het gaat om werk dat betekenis heeft in de samenleving en betekenis geeft aan de medewerker"





Huisvesting als middel om primair proces te faciliteren



Analyse

Voorkeurs-scenario → *Vastgesteld feb. 2022*

	Scenario 0: huidige situatie	Scenario 1: vernieuwbouw	Scenario 2: sloop nieuwbouw	Scenario 3: nieuwbouw Everdenberg Oost	*Scenario 3B: nieuwbouw Everdenberg Oost*
Investeringskosten	+	+/-	+/-	+	+
Exploitatiekosten	+	-	+/-	+/-	+/-
Functionaliteit	--	-	++	--	++
Impact gebruikers	+/-	+/-	++	+	+
Duurzaamheid	--	+	++	++	++
Bereikbaarheid/ zichtbaarheid	+	+	+	-	-
Toekomstbestendig / flexibiliteit	-	+	++	++	++
Haalbaarheid	++	-	+	--	+
Veiligheid	+	+	+	+	+

++ = zeer goed + = goed +/- = redelijk - = matig -- = slecht

Sloop & nieuwbouw scenario

Scenariostudie begin 2022 goed ontvangen, opdracht gegeven:

Verdere uitwerking: PvE

Ruimtelijk, Functioneel & Technisch Programma van Eisen

Scenario Sloop & Nieuwbouw

Uitwerking PvE

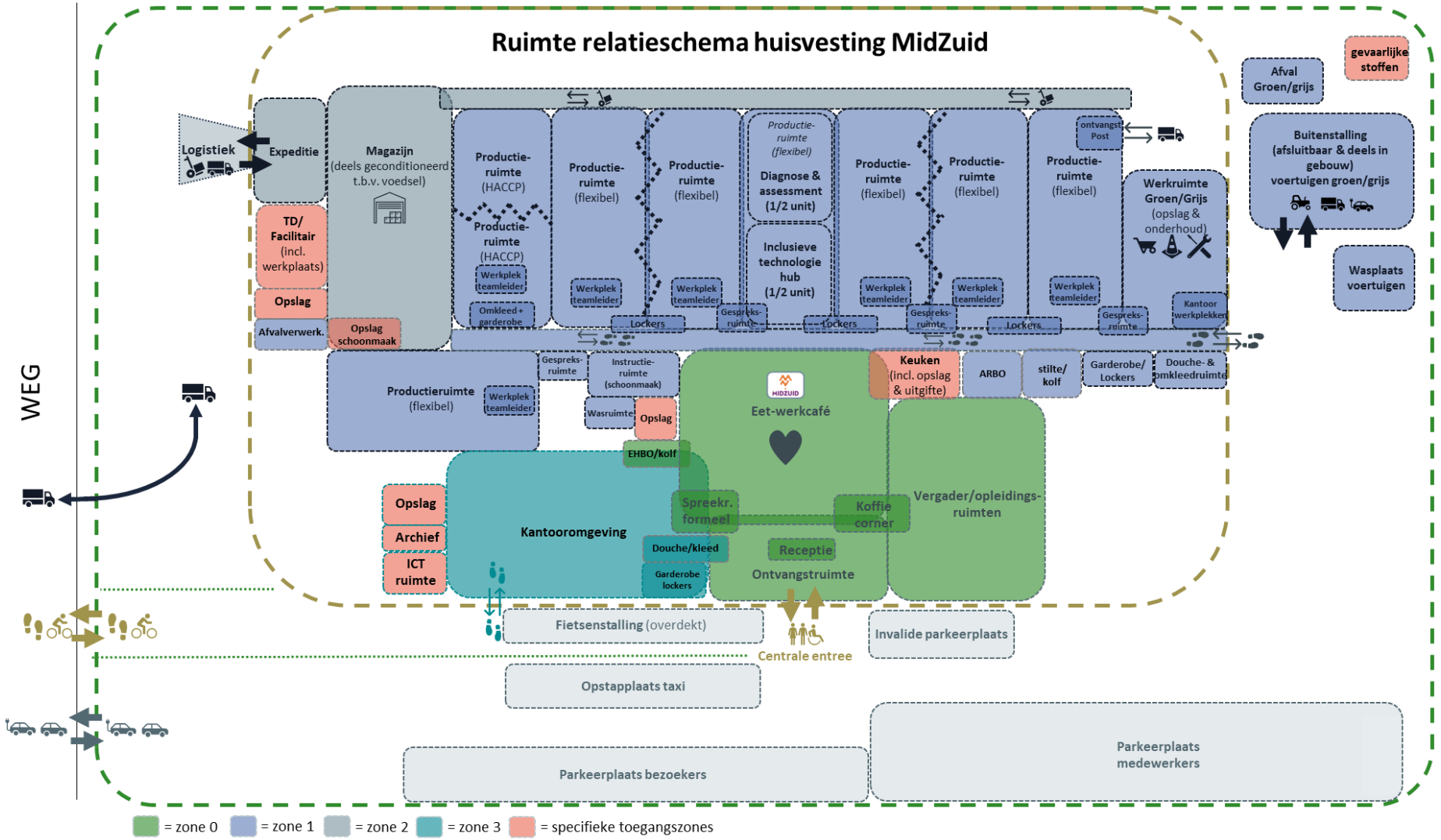
Eisen en ambities:

- Kwalitatief **goede**, **gezonde** en **aantrekkelijke** werkomgeving (maar wel sober & doelmatig)
- Aansluiten bij **vereiste functionaliteiten** mét **oog voor de toekomst** (flexibiliteit & modulair)
- **Flexibiliteit** binnen de productie omgeving
- Kantooromgeving conform '**hybride werken**' (reductie metrage kantoor)

- **Energieneutraal** en **gasloos** (exploitatiegericht en klaar voor de klimaatdoelstellingen; ook als voorbeeldfunctie)

- **Compact gebouw**, twee laags; hierdoor ontstaan herontwikkelingsmogelijkheden voor overgebleven terrein.
- In goed overleg met de gemeente Oosterhout: inpassing in het gebied

Uitwerking PvE



Géén plattegrond maar een ruimte relatieschema

Functionaliteit

Flexibiliteit & integraliteit

Toegankelijk & aantrekkelijk

Uitwerking PvE

RUIMTESTAAT subtotalen

Ruimte			TOTAAL M2
Subtotaal VVO t.b.v kantooromgeving			476
Subtotaal VVO t.b.v. centrale en algemene voorzieningen			1.199
Subtotaal VVO productieruimte			2.738
Subtotaal VVO Magazijn (t.b.v. productieruimten)			1.545
Subtotaal VVO t.b.v. productietype schoonmaak/groen&grijs			378
Subtotaal VVO t.b.v. VI (Technische dienst/facilitair)			107
TOTAAL VVO	***VVO***		**6.444**
Techniekruimten en verticale verkeersruimten	**8,00%**	**v/h VVO**	**515**
Totaal NVO	***NVO***		**6.959**
Schachten, constructie en ontwerpspeling	**10,00%**	**v/h NVO**	**696**
Totaal BVO	***BVO***		**7.655**

TERREIN	M2	AANTAL	TOTAAL M2
Bebouwd grondoppervlak*	7655	60%	**4.593**
binnenstalling voertuigen (afsluitbaar)	303	1	**303**
Buitenstalling diverse (keten, hoogwerkers, etc.)	200	1	**200**
buitenstalling voertuigen MidZuid (parkeerplaatsen)	24	22	**528**
afvalverwerking groen/grijs (afgesloten ruimte)	33	1	**33**
Wasplaatsvoertuigen (buiten)	40	1	**40**
Opslag gevaarlijke stoffen (afgesloten ruimte op terrein)	33	1	**33**
Parkeren auto *(inclusief weg t.b.v. ontsluiting parkeerplaatsen)*	24	112	**2.679**
Fietsenstalling (deels overdekt en afsluitbaar (medewerkers))	1,30	153	**199**
Laadkuil vrachtwagens	75	1	**75**
Verkeersruimte t.b.v logistiek op terrein	2000	1	**2.000**
Groen *(ambitie is groen/uitnodigend terrein)*	500	1	**500**
ontwerp-/ inpassingspeling *(5% van subtotaal)*	559	1	**559**

* Aanname is 60% van het totaal BVO

TOTAAL M2 terreinoppervlakte *(afgerond)* **11.800**

Efficiëntieslag in gebouw en Terrein

Functionele terreininrichting

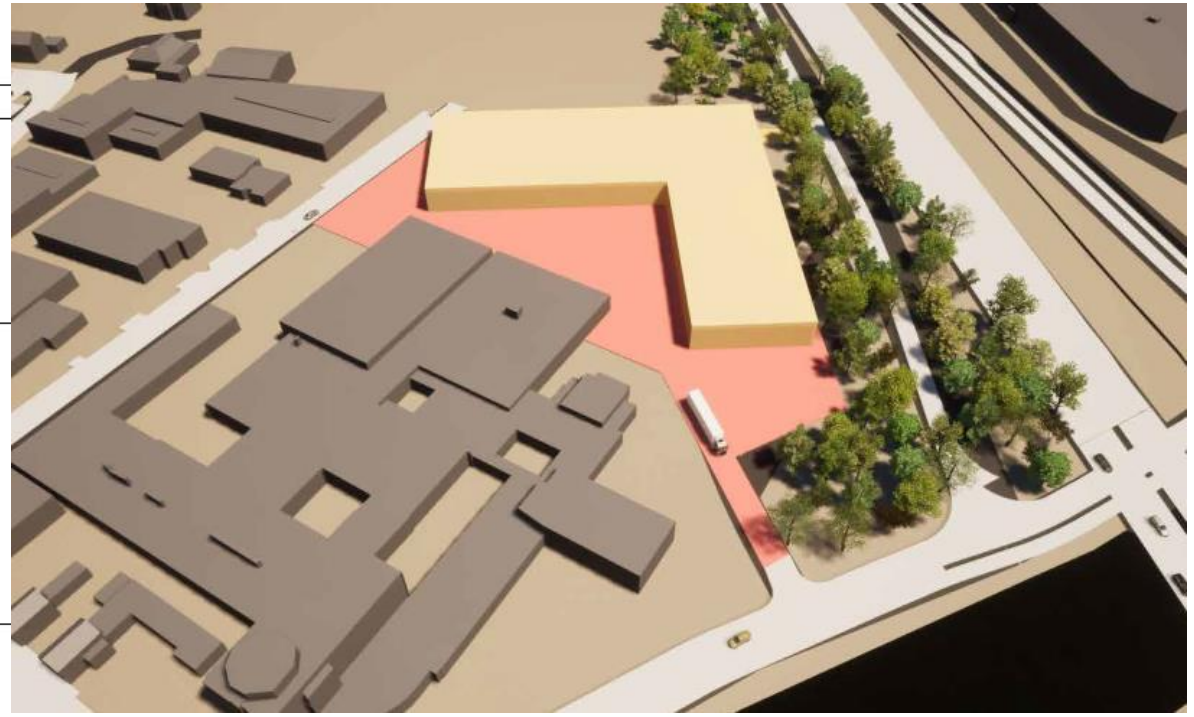
Géén definitieve invulling maar een gedetailleerd vertrekpunt voor de ontwerpfase

MIDZUID HEVO

Uitwerking PvE *(globale massastudie, meer varianten mogelijk)*

→ ***Uitwerking/verkenning in Ontwerptraject***





Potentiële herontwikkeling

Benodigd nieuw terrein

Optimale functionaliteit

Scheiding verkeersstromen

Circa 18.700m² beschikbaar voor herontwikkeling

Aansluiten bij herontwikkeling/verstedelijking omgeving

MIDZUID HEVO

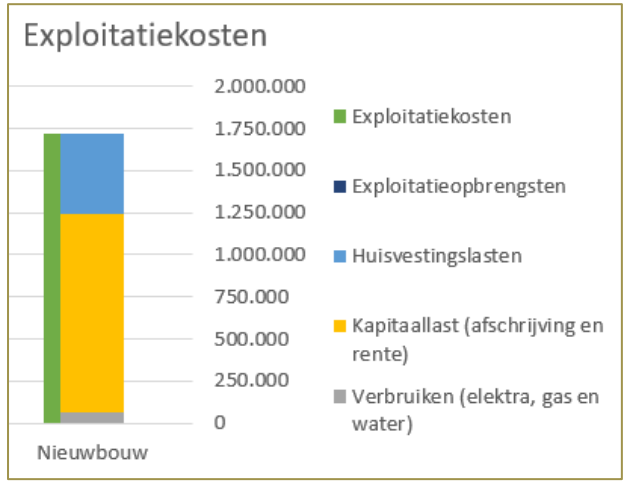
Financiële resultaten

Financiële resultaten

- O.b.v. PvE een meer gedetailleerde investeringskostenraming gemaakt

- Sloop & nieuwbouw vraagt om een investering van circa € 27.4 mln *(exclusief btw, prijspeil 1-3-2023)*

- Resulteert na investering in € 1.723.000 aan jaarlijkse huisvestingslasten voor MidZuid voor een periode van 40 jaar *(gemiddelde jaarlijkse last)*.
    - *Jaarlijkse exploitatiekosten gaan omlaag maar komen (vanzelfsprekend) aanzienlijke kapitaallasten voor terug*



- Mogelijke opbrengst tussen circa € 3 - € 5 mln afhankelijk van de keuze voor herontwikkeling (bedrijven of woningbouw) en de uiteindelijke inpassing;
    - T.b.v. aflossing van oude leningen

- *Conform eerste inpassing géén extra budget nodig voor tijdelijke huisvesting*

0-scenario

0-scenario

- Het 0-scenario betreft het ‘voortzetten van de huidige situatie’
  - *Er zijn echter wél ingrepen vereist (komende +/- 20jr):*
    - Voortzetten (groot)onderhoud — *circa € 9.5 mln (excl. btw)*
    - Verduurzaming (label-verplichting C → A) — *circa € 3.5 mln (excl. btw)*

    circa **€ 14 mln** (excl. btw)

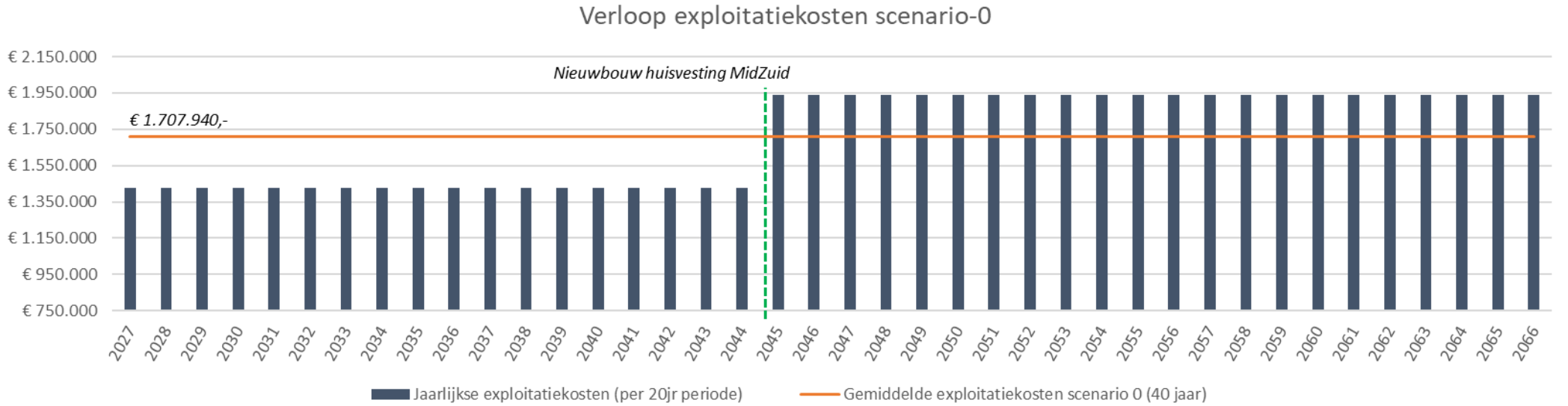
- Het 0-scenario voorziet **niet** in:
  - Functionele verbeteringen van de huisvesting *(incl. oplossen van overmaat/inefficiëntie)*
  - Kwalitatieve verbeteringen van de huisvesting
  - Oplossen van het verhuurdersrisico (géén corebusiness)
  - Het (op de langere termijn) bereiken van de klimaatdoelstellingen vanuit het klimaatakkoord
    - *verdere verduurzaming huidige gebouwen (A → (B)ENG) onrealistisch zonder verregaande renovatie (in lijn met scenario ‘sloop & nieuwbouw’)*

- 0-scenario om bovenstaande redenen mogelijk voor een periode van maximaal +/- 20 jaar. Daarna alsnog grootschalige ingreep conform scenario ‘sloop & nieuwbouw’ noodzakelijk.

0-scenario Financieel

- 0-scenario resulteert de eerste 20 jaar in een gemiddelde jaarlijkse huisvestingslast van € 1.426.000 (excl. btw).
- Daarna alsnog grootschalige ingreep (conform sloop & nieuwbouw). De gemiddelde jaarlijkse huisvestingslasten hiervan (voor de eerste 20 jaar na deze ingreep) bedragen circa € 1.939.000 (excl. btw, huidig prijspeil)

- Brengt de gemiddelde huisvestingslasten van scenario-0 (periode 40 jaar) op € 1.708.000,-



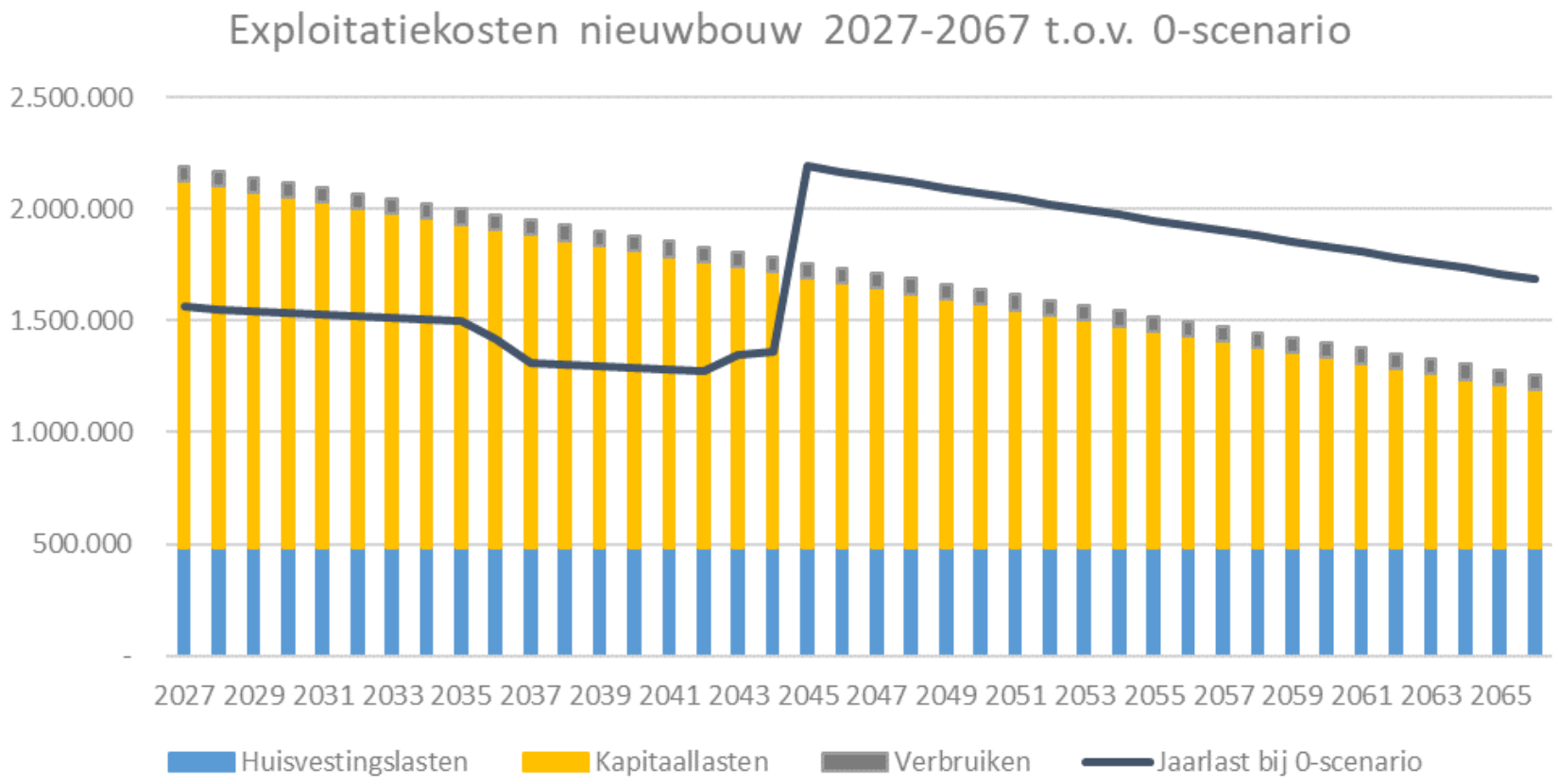
*Betreft gemiddelde jaarlijkse exploitatiekosten

Vergelijking scenario’s

Vergelijking scenario’s

- Gemiddelde jaarlijkse huisvestingslasten (40 jaar) scenario sloop & nieuwbouw: € 1.723.000,-
- Gemiddelde jaarlijkse huisvestingslasten (40 jaar) scenario-0 (fasering): € 1.708.000,-

Verschil: € 15.000,-



Vergelijking scenario’s

- Sloop & Nieuwbouw kent (over 40 jaar) (licht) hogere huisvestingslasten:
  - Optimaal passende huisvesting, flexibel, gezond en kwalitatief goed
  - Aansluitend bij gewenste functionaliteiten
  - Klaar voor de toekomst (energieneutraal en gasloos)
  - Voorkomt desinvesteringen

  - Scenario aanvankelijk duurder, na 20 jaar goedkoper

- Scenario-0 kent (over 40 jaar) (licht) lagere huisvestingslasten:
  - Eerste 20 jaar ‘goedkoper’, de volgende 20 jaar duurder; gemiddeld vergelijkbaar
  - Eerste 20 jaar géén kwalitatieve en functionele verbeteringen aan het gebouw
  - Risico op desinvesteringen/versnelde afschrijving (onderhoud & verduurzaming)
  - Blijvend risico op hoge verbruikskosten (onzekerheid energietarieven)

  - Scenario aanvankelijk goedkoper, na 20 jaar duurder

MIDZUID HEVO

Voorgenomen besluit

Voorgenomen besluit AB

- Tijdens AB vergadering op 6 juli 2023:
  - Voorgenomen besluit genomen om:

1. *Kennis te nemen van onderliggende nota en alle onderliggende stukken;*
2. *Op basis hiervan een voorgenomen besluit tot sloop en nieuwbouw te nemen;*
3. *Dit voorgenomen besluit sloop/nieuwbouw ter beeld & oordeelsvorming voorleggen aan de raden in de periode september/oktober;*
4. *Bij positief oordeel van de raden het DB te laten komen met een ontwerp met definitieve kostenraming;*
5. *Het AB dan een besluit te laten nemen en daarmee terug te gaan naar de raden.*

Bedankt voor uw aandacht

Vragen of opmerkingen?