Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Resultaten Haalbaarheidsonderzoek

Gemeentehuis Edam Volendam

03-09-2024

Ondernemend en betrokken.

Inhoud

- Doorlopen stappen
- Programma
- Scenario’s
- Financiële afweging

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Doorlopen stappen

OPGEHAALDE LOCATIES



Gemeente EDAM VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

Themaraad: 08-02-2024

RANDVOORWAARDEN

- Definieert de ondergrens
- Voldoet een locatie niet? Dan valt deze af
- Doel: Goed onderbouwde keuze o.b.v. gestelde randvoorwaarden

AFWEGINGSKADER

- Hebben een kwalitatief karakter
- Brengen verschil tussen locaties in beeld
- Dragen bij aan keuzeproces: Kosten vs. kwaliteit, tijd en draagvlak

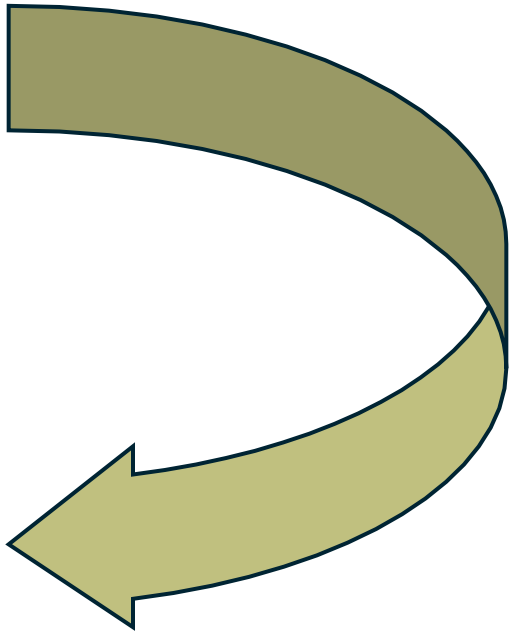


Priksessie: geschikte en minder kansrijke locaties bepalen

Raadsinformatiebrief: 15-03-2024 en 03-06-2024

VOORGESTELDE LOCATIES

- Tase
- Veermanlaan
- Volkstuinen
- Instandhouding



VERDER TE ONDERZOEKEN LOCATIES (Scenario's)

- Tase
- Veermanlaan
- De Lange Weeren (De 3e Ontsluitingsweg)
- Instandhouding

Quick-scan scenario’s:

- Programma bepalen en ruimtevraag invullen
- Benodigde investering per scenario berekenen
- Exploitatiekosten in beeld brengen
- Kansen en risico’s per locatie afwegen

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Programma

Programma

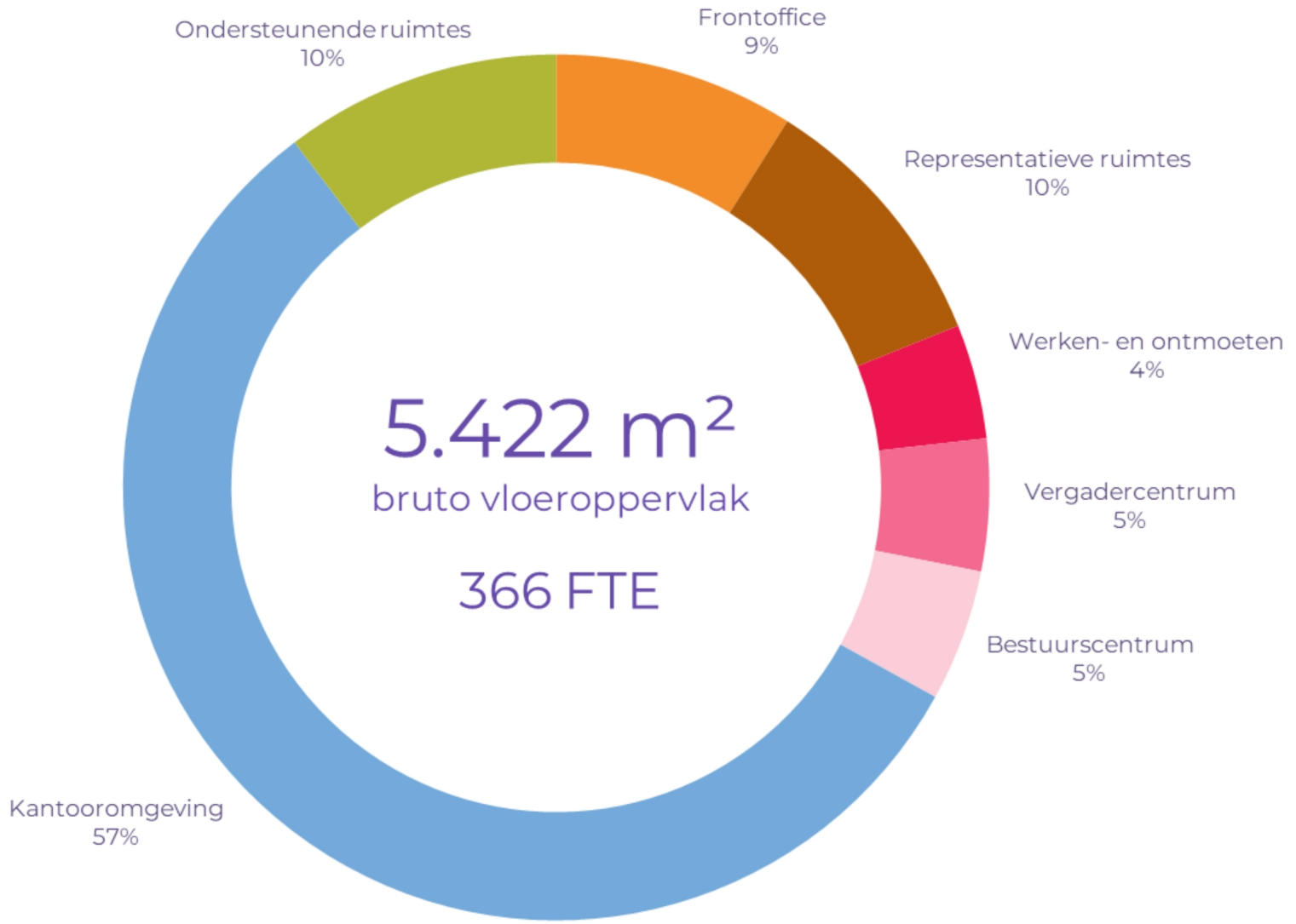
GROEIFACTOR

- Opgenomen in programma: 10% groei
- Totale ruimtevraag: 366 FTE

KANTOORCONCEPT

- Flexfactor 0,7
  - 70% ARBO plekken
  - 30% Aangevuld met overleg- en aanlandplekken
  - Voor elke medewerker een plek beschikbaar
- Parkeren:
  - Op maaiveld
  - Conform parkeerbeleid

Ruimtevraag



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Scenario’s

Scenario 1: Tase

KANSEN

1. Combinatie met andere functies goed denkbaar.
2. Met de ontwikkeling kan snel worden gestart
3. Functioneel goed inpasbaar op locatie

RISICO'S

1. Bereikbaarheid is vooral ingericht op gemotoriseerd verkeer
2. Hogere bouwkosten door bouwkundige maatregelen voor geluidsbelasting



Scenario 2: Veermanlaan

KANSEN

1. Katalysator voor transformatie van bedrijventerrein
2. Kan relatief snel gestart worden met ontwikkeling
3. Combinatie met andere functies goed denkbaar

RISICO'S

1. Bodemkwaliteit c.q. mogelijke sanering kan een grote kostenpost vormen
2. Ligging vrij ver van kern Volendam
3. Mogelijk tijdelijke huisvesting nodig



Scenario 3: De Lange Weeren

KANSEN

1. Ligging is meer centraal voor gehele gemeente
2. Geen tijdelijke huisvesting nodig
3. Achterblijvende locaties kunnen herontwikkeld worden

RISICO'S

1. Directe impact op hoogte WBI-subsidie
2. Separate RO-procedure mogelijk RvS
3. Beïnvloedt ontwikkelproces gehele ontwikkeling



Scenario 4: Instandhouding



STADSKANTOOR W. VD. KNOOPDREEF 1

- Reeds Energielabel A+
- Interne verbouwing + modernisering noodzakelijk voor langer gebruik



DE DEIMPT 7

- Afstoten
- Vergadercentrum wordt onderdeel van De Ark



KANTOORLOCATIE VEERMANLAAN

- Bestaand (inefficiënt) gebouw slopen en compacter kantoorgebouw met 2 bouwlagen realiseren
- Gelijke hoeveelheid totaaloppervlak als bij de nieuwbouw scenario's
- Meer parkeeroppervlak voor medewerkers



ZEESTRAAT 35A

- Geen grootschalige investeringen
- Kleine ingrepen; schilderen wanden, vervangen vloerafwerking, etc.



DE ARK

- Herbestemming tot raadzaal en vergadercentrum

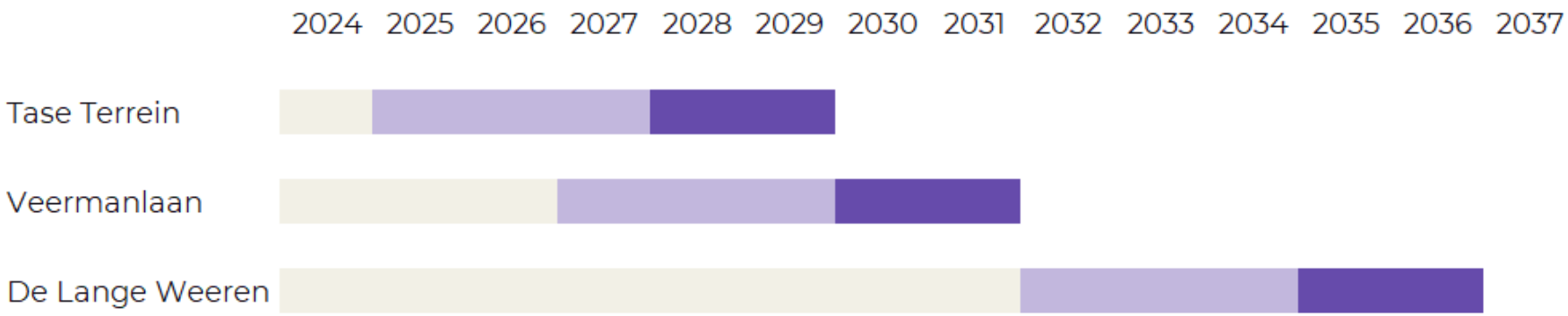
Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Financiële afweging

Verschillen onderzoek 2017

Locatie	2017	2024
Ruimtelijk Programma	4.850 m²	5.422 m²
Instandhouding	Niet vergeleken	Onderdeel van onderzoek
Rentelasten	0,5 %	2 %
Prijsstijging / indexering	1 %	3 %
Vergelijkingsperiode	Jaar van oplevering	Periode 2024 – 2044

Planning



Kostenvergelijking: gemiddelde lasten 2024 t/m 2044

Invloed prijsstijgingen
Uitwerking Plan en Ontwerp
Realisatie

Financiële afweging: Overzicht

Locatie	Tase	Veermanlaan	De Lange Weeren	Instandhouding
Investeringskosten (excl. BTW)	**€ 32.260.290**	**€ 31.474.957**	**€ 43.606.090**	**€ 21.507.519**
Kapitaallasten, jaarlijks	€ 1.195.987	€ 1.065.435	€ 1.088.187	€ 1.017.399
Exploitatielasten, jaarlijks	€ 699.058	€ 735.060	€ 674.182	€ 733.331
Totale lasten Jaarlijks, totaal (2024 – 2044)	**€ 1.895.045**	**€ 1.800.494**	**€ 1.762.369**	**€ 1.750.731**
Voornaamste verschillen	• Geen verwervingskosten, wel sloopkosten • Hogere bouwkosten ivm geluidscontour	• Geen verwervingskosten, wel sloopkosten • Afhankelijk van positie op kavel tijdelijke huisvesting nodig	• Hogere grondkosten ivm verwerving + WBI • Hogere investeringskosten veroorzaakt door doorlooptijd planvorming (indexatie) • Door planvorming kwaliteitsimpuls bestaande gebouwen opgenomen.	*Naast regulier onderhoud:* • Knoopdreef: Interne verbouwing + installaties vervangen in vergelijkingsperiode • Veermanlaan: Vervangende nieuwbouw twee laags.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Afsluiting

03-09-2024

Ondernemend en betrokken.