

Programma van Eisen


→ VRG en GGD
maart 2023

draaijer



Programma van Eisen en Wensen

Programma van Eisen - Inhoudsopgave




Nsywtizhyrj




Znylfslxuzsyjs 0 Pfijwk




'ixinj



Twlfsixfyryj



Kzshytsjjq
Uwtlwfr r f {fs Jnxjs



Wzr yjq
Uwtlwfr r f {fs Jnxjs



Gjjq{jw|fhmysl



Yjhmsrxhmj Uwjxyfyryx

Arrivallocatie RFPvE



draaijer



Aantallen en Prognoses

Werkplekken	VRG	GGD	TOTAAL
Aantal FTE	12 beroeps-medewerkers gelijktijdig aanwezig	223 FTE + 10% uitbreiding= 246 FTE	
	15 FTE uitrukhal + 10% uitbreiding = 17 FTE		
	195 FTE kantoren + 10% uitbreiding = 215 FTE		
Werkplekfactor	70%	70%	
Aantal werkplekken uitrukhal	12 + 4 voor beroeps	0	16
Aantal werkplekken kantoor	151	173	324
Maximaal 80% van aantal werkplekken maakt gelijktijdig gebruik van voorzieningen	13 uitruk 121 kantoor	139	273
Bezoekers		16 gelijktijdig	
Stallingsplaatsen uitrukhal (groot)	13		13



Ruimterelatieschema Arrivallocatie



Ruimtestaat Arriva locatie

Ruimtelijk programma	VRG	GGD	Netto	VRG	GGD	BVO
Stallingsruimte/werkplaats	1136	0	<u>1136</u>	1324		<u>1324</u>
Verblijfsruimte	450	0	<u>450</u>	611		<u>611</u>
PPMO	338	0	<u>338</u>	409		<u>409</u>
Sport	746	0	<u>746</u>	866		<u>866</u>
Duiken	448	0	<u>448</u>	520		<u>520</u>
Behandelcentrum GGD	0	337	<u>337</u>	0	472	<u>472</u>
Kantoorruimte	1333	1384	<u>2717</u>	1866	1938	<u>3804</u>
Vergadercentrum	410	374	<u>784</u>	708	389	<u>1098</u>
Algemene/ Facilitaire ruimten	467	457	<u>924</u>	654	640	<u>1294</u>
Terrein bij maaiveld parkeren	0	0	<u>0</u>	40		<u>40</u>
Secundaire ruimten	48	45	<u>93</u>	67	63	<u>130</u>
Totaal	5376	2597	7973	7065	3501	10566

Winschoterweg RFPvE



draaijer



Ruimtestaat Winschoterweg

Ruimtelijk programma	Netto	BVO
Logistiek centrum	<u>2020</u>	<u>2323</u>
Kantoorruimte	<u>192</u>	<u>269</u>
Vakbekwaamheidscentrum	<u>616</u>	<u>862</u>
Stookgebouw	<u>444</u>	<u>444</u>
Algemene/ Facilitaire ruimten	<u>277</u>	<u>388</u>
TERREIN	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	2933	4286

Technisch PvE



draaijer



Aspecten

- Wet- en regelgeving en normen (o.a. toegankelijkheid, PvE gezonde kantoren, richtlijnen RIVM)
- Duurzaamheid en gezondheid (zie volgende slide)
- Exploitatiegericht
- Flexibiliteit (zie volgende slide)
- Veiligheid (beveiliging, ict, nuts etc)
- Materialisering, onderhoudbaarheid

- Ruimteboek: gedetailleerde eisen

Duurzaamheid & gezondheid

- BREEAM Excellent
 - Gold Certification van de Well Building standard.
 - Materialenpaspoort
 - Energie Neutraal Gebouw (ENG)
 - Bijdrage aan stroomverbruik gebruikers/voertuigen (richting Nul op de Meter)
-
- Hiermee voldoende aan eisen energieneutraal zoals gemeenten/ overheden eisen
 - Bovenstaand binnen beproefde technieken realiseerbaar, waarschijnlijk niet subsidiabel (geen innovaties en geen vooruitstrevende eisen)

Flexibiliteit

- Indeelbaarheid in stramien
- Regelbaarheid in Zone's (o.a. installaties)

- Geschikt voor verschillende kantoorconcepten
- Voor nu, bij oplevering maar ook over 20 jaar!

Ramingen



draaijer



Stichtingskostenraming

- De stichtingskosten voor de Arrivalocatie en de Winschoterweg bedragen 72,6 miljoen euro inclusief BTW. Prijspeil 1-1-2023

	Arrivalocatie	Winschoterweg	TOTAAL
m2 BVO	10566	4286	14852
Bouwkosten	€ 32.129.932	€ 18.721.593	€ 50.851.525
€/ m2 BVO	€ 3.041	€ 4.368	€ 3.370
Losse inrichting	€ 887.596	€ 132.072	€ 1.019.667
Bijkomende kosten	€ 9.855.891	€ 5.487.850	€ 15.343.741
Investering excl. Grond	€ 42.873.418	€ 24.341.515	€ 67.214.933
€/ m2 BVO	€ 4.058	€ 5.648	€ 4.526
Grondkosten	€ 2.776.950	€ 2.648.690	€ 5.425.640
Stichtingskosten excl. prijsstijgingen	€ 45.650.368	€ 26.990.205	€ 72.640.573
€/ m2 BVO	€ 4.320	€ 6.297	€ 4.891

Stichtingskosten

- Inclusief BTW

- exclusief prijsstijgingen komende jaren

Exclusief:

- Precario, eventuele maatregelen PFAS, stikstof
- Gebruikersspecifieke inrichting (o.a. werkplaatsinrichting en labinrichting)
- Gebouwd parkeren. Uitgangspunt is maaiveld parkeren met een landschappelijke inpassing. Gebouwd parkeren kost tussen de 2,7 en 4,3 miljoen extra afhankelijk van de gevraagde uitstraling (176 parkeerplekken). Verdere uitleg volgt verderop in de presentatie.

* Nog onderzoeken andere mogelijkheden grond: erfpachtconstructie of aankoop

Exploitatiekostenraming

- De exploitatiekosten bedragen gemiddeld circa 3,67 miljoen euro per jaar inclusief BTW.

	Arrivalocatie	Winschoterweg	Totaal
Kapitaallasten ²⁹⁰	€ 1.556.109	€ 904.927	€ 2.461.035
Onderhoud	€ 515.486	€ 209.102	€ 724.587
Schoonmaak	€ 171.829	€ 69.701	€ 241.529
Energie	€ 83.836	€ 24.992	€ 108.828
Belastingen/ verzekeringen	€ 2.148	€ 871	€ 3.019
Organisatie gebonden kosten	€ 97.369	€ 39.497	€ 136.867
Exploitatiekosten	€ 2.426.776	€ 1.249.090	€ 3.675.866

Exploitatiekosten

- Inclusief BTW
- Prijspeil 1-1-2023, exclusief prijsstijgingen

- Exclusief:
 - Repro, Catering en ICT middelen

Exploitatiekostenraming – vergelijking huidig

- De exploitatiekosten bedragen gemiddeld circa 3,67 miljoen euro per jaar inclusief BTW.
 - VRG 2,9 miljoen
 - GGD: 0,77 miljoen
- Vergelijking met huidige exploitatiekosten
 - VRG 1,4 miljoen
 - GGD 0,4 miljoen
- Huidige exploitatiekosten: Geen sprake van reële kosten
 - VRG: Bepaalde onderhoudshorizon in huidige huur verdisconteerd
 - GGD: Bij verzelfstandiging qua €/m² gekozen voor niet-marktconforme huur tot ultimo 2023

Risico analyse – prijsbepaling

- Indexering
 - Momenteel sterk volatiel
 - Nieuwbouwprojecten afgelopen tijd veel duurder geworden
 - Prijsstijgingen lijken momenteel te stabiliseren
- PFAS en stikstof
 - Staan projecten stil/vertraging
 - Daardoor wellicht weer meer ruimte in markt
- Materiaal en energieprijzen
 - Grote onzekerheid

Vervolg stappen



draaijer



Procesplanning

