

Businesscase

Den Hoorn – Harnaspolder



datum:	15-07-2024
naam:	5.1.2.e
bedrijfsonderdeel:	Vastgoed & Facilitair

versie: 1.0

Documenthistorie - versiebeheer

Document locatie

Het bronbestand kan gevonden worden in de volgende locatie: 5.1.2.h

5.1.2.h

Versie beheer

Datum van deze versie: 15-07-2024

Versie datum	Vorige versie datum	Wijzigingen gemarkeerd
		Ja/nee
		Ja/nee

Goedkeuring / accordering

Dit document vereist de volgende goedkeuringen.

Naam	Functie	Datum
5.1.2.e	5.1.2.e	15-07-2024
5.1.2.e	5.1.2.e	15-07-2024
5.1.2.e	5.1.2.e	15-07-2024
[via 5.1.2.e]	5.1.2.e	15-07-2024
5.1.2.e	Juridische Zaken	15-07-2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Gevraagd besluit	4
2.	Projectomschrijving.....	5
2.1	Scope van het project	6
2.1.1	ICT-voorzieningen	7
2.2	Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille.....	7
2.2.1	Situatieschets.....	7
2.3	Capaciteit	9
2.4	Spreiding	9
2.5	Relatie met MUP.....	10
2.6	Relatie met visie Opvang & Begeleiding.....	10
2.7	Afwijkingen op de scope.....	11
2.8	Stand van zaken	11
3.	Analyse op haalbaarheid	15
3.1	Uitgangspunten analyse	15
4.	Financiën.....	17
5.	Planning	21
6.	Organisatie.....	22
6.1	Communicatie	22
7.	Risico's	23
Bijlagen	24	

1. Inleiding

De gemeente Midden-Delfland is bereid om asielopvang te realiseren binnen haar grenzen en heeft samen met het COA het aangewezen perceel geschikt bevonden. Na de startnotitie is de business case verder uitgewerkt. Met de gemeente is de afspraak dat er maximaal 225 asielzoekers kunnen worden gehuisvest de een periode van 5 jaar na ingebruikname.

1.1 Gevraagd besluit

Gevraagd wordt om:

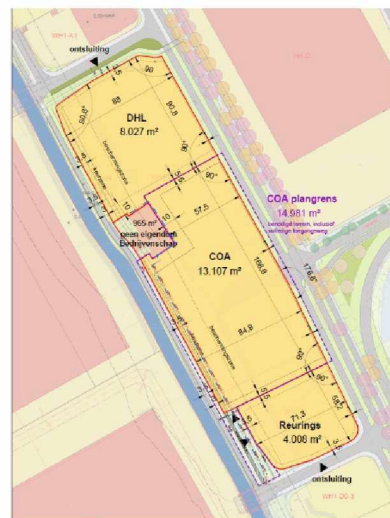
- In te stemmen met de verdere uitwerking van het voorliggende plan met een technische capaciteit van 243 plaatsen (Bestuurlijk: 225 plaatsen). Deze locatie zal worden toegevoegd aan de portefeuille binnen de vaste voorraad kortlopend voor een exploitatieperiode van 5 jaar.
- In te stemmen met de planning voor de verdere ontwikkeling en realisatie zoals weergegeven in de bijlage, waarbij het Fasedocument Definitie eind september 2024 aangeleverd zal worden.
- Het toekennen van de totale investeringskosten van het voorliggende plan, die geraamd zijn op € 5.1.2.b 5.1.2.b en van de met het plan gemoeide huurverplichting van 5.1.2.b 5.1.2.b /jaar aan huur voor de duur van 5 jaar, zijnde totaal 5.1.2.b 5.1.2.b voor de totale exploitatieperiode.
Het projectresultaat komt met genoemde investeringskosten en huurverplichting neer op € 5.1.2.b 5.1.2.b
- Een budget van € 5.1.2.b 5.1.2.b vrij te geven uit het toegekende budget om te komen tot een fasedocument Definitie.

2. Projectomschrijving

Het betreft een perceel aan de noordwestzijde van Den Hoorn, binnen de gemeente Midden-Delfland. De gemeente heeft eind december 2023 het perceel aangekocht van het Bedrijvenschap Harnaspolder. Er is nog ondergrondse infrastructuur aanwezig op het perceel en zal worden verwijderd of omgeleid door en op kosten van de Gemeente. Prognose is dat het perceel 1 januari 2025 bouwrijp zal worden overgedragen aan het COA.

Bij de perceel verdeling van het terrein zijn diverse belendende bestemmingen zoals rvb-flex woningen, potentiële kopers deelpercelen onderzocht samen met de Gemeente. En heeft geresulteerd tot de positionering van het azc+amv met maximaal 225 op te vangen plekken in het midden. Voor het azc deel een technische capaciteit van 216 bedden en voor Amv een technische capaciteit van 27 bedden.

Het COA perceel heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare. De locatie is goed bereikbaar zowel te voet (voetpaden aanwezig) met de fiets als met de auto.



Er zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over flexwoningen voor statushouders, die zijn vastgelegd in de bestuursovereenkomst. De gemeente Midden-Delfland is namelijk onderdeel van de 'pilot flexwonen' en er is vastgelegd dat zij 30 RVB flexwoningen vanuit de pilot kunnen inzetten binnen de gemeente, onder de vastgestelde voorwaarden van de pilot. De flexwoningen zijn geen onderdeel van de onderhavige business case. De gemeente is aan het onderzoeken of de flexwoningen op hetzelfde perceel als het AZC geplaatst kunnen worden of op een alternatieve locatie binnen de gemeente. Ook is het onduidelijk of de flexwoningen gereserveerd zijn bij de RVB, dat wordt op dit moment uitgezocht. Mocht dit niet het geval zijn, is er budget voor de gemeente beschikbaar om zelfstandig 30 woningen te bestellen en kosten in rekening te brengen bij het COA. Ook deze kosten vallen buiten de scope van de business case.

Levering van flex-woningen zijn een onderdeel van gemaakte afspraken programma directie.

Bestuurlijk

De gemeente Midden-Delfland heeft vooruitlopend op de Spreidingswet haar verantwoordelijkheid genomen door in te stemmen met een AZC binnen de gemeente. Na de eerste gesprekken medio 2023 hebben het COA en de gemeente in november 2022 een intentieovereenkomst gesloten voor de komst van een regulier opvangcentrum. De gemeente is akkoord gegaan met de komst van een asielzoekerscentrum voor 200 reguliere asielzoekers en 25 AMV'ers voor de duur van 5 jaar. Bij de totstandkoming van de bestuursovereenkomst hebben stevige onderhandelingen plaatsgevonden, met als resultaat dat er 30 flexwoningen aan de gemeente worden gegund (vanuit de pilot) en een doelgroepenbeperking. De bestuursovereenkomst is in november 2023 getekend. Er zijn goede bestuurlijke contacten met de gemeente.

2.1 Scope van het project

Het project bestaat in hoofdlijnen uit de ontwikkeling en realisatie van een tijdelijk asielzoekerscentrum met 216 technische capaciteitsplaatsen waarvan 27 technische capaciteitsplaatsen bestemd voor AMV met een exploitatieperiode van 5 jaar na ingebruikname. Het valt onder portefeuille label: incidentele capaciteit kort (nieuw term) Deze behoort tot de extra capaciteit, bovenop de vaste voorraad.

De volgende uitgangspunten en randvoorwaarden gelden voor de business case voor het ontwikkelen en realiseren van deze locatie:

- Het Technische programma van eisen Unitbouw versie 3.3 dd. 01-02-2024 TPvE unitbouw 2024 vanuit het Dynamisch Aankoop Systeem (DAS). En AZC ruimtestaat 300 als leidraad. Vanwege kleine locatie is met O&B is afgestemd welke ruimten noodzakelijk zijn. (zie hiervoor bijlage).
- Project valt niet onder recent vastgesteld PVE kleinschalige opvang (KSO). KSO gaat namelijk tot maximaal 150 opvangplekken.
- Vanwege kleine AMV opvang van 25 stuks, is door O&B specifiek besloten voor een afwijkende ruimtelijke invulling van het gebouw. Met als doelgroep dat er meer zelfstandige amv-ers op deze locatie zullen worden gehuisvest.
- Uitvraag via het DAS systeem betreft units en terrein werkzaamheden.
- Huurovereenkomst units :de ondertekende Bestuursovereenkomst met hierbij de modaliteit, looptijd en capaciteit van de locatie kan er een huurovereenkomst van 5 jaar aangegaan worden na in gebruik name van de units.
- Huurovereenkomst terrein: Gemeente levert bouwrijp perceel op aan het COA prognose 1 januari 2025. De huurovereenkomst terrein zal ingaan vanaf 1 januari 2025, waarvan huurkosten van het eerste exploitatie jaar na rato wordt verdeeld over realisatiekosten 6 maanden / exploitatiekosten 6 maanden. Prognose ingebruikname is juli 2025.

- Trafo huur: In het kader van bedrijfszekerheid in exploitatiefase worden nieuwe trafo's geleverd /geplaatst/ gehuurd via Kenter. Via inkoop wordt er gewerkt aan een raamovereenkomst met Kenter als directielevering. Vooruitlopend op raamovereenkomst zal voor deze locatie een contract afgesloten worden met Kenter.
- Netbeheer Westland infra geeft aan dat er geen sprake is van net congestie in het gebied. Levering 40 weken na opdracht.
- Voorzieningen en kosten buiten het COA terrein zijn niet meegenomen en zijn voor rekening gemeente zoals aanleggen zebra pad. En worden via faciliteiten besluit betaald.
- Terrein wordt bouwrijp opgeleverd aan COA januari 2025.

2.1.1 ICT-voorzieningen

De verwachte investeringskosten vanuit ICT zijn opgegeven, het betreft:

- Aanleggen ODIDO verbinding. (Ten bate van Justitienet ontsluiting\Internet)
- Leveren en installeren 4-delige patchkast.
- Creëren UTP-infrastructuur ten bate van kantoorwerkplekken, Wifi, bekabeling CCTV en Lora.
- Leveren en installeren netwerkapparatuur om bovenstaande te bewerkstelligen.

Begroot voor infrastructuur 5.1.5d.2b en voor netwerkapparatuur 5.1.5d.2b Deze kosten exclusief BTW worden alleen tekstueel meegenomen in het rekenmodel vastgoedinvestering en is niet doorgerekend voor het bepalen van kostprijsfactor. ICT kosten zijn niet meegenomen in de investeringskosten.

2.2 Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille

2.2.1 Situatieschets

Het betreft een perceel aan de noordwestzijde van Den Hoorn, binnen de gemeente Midden-Delfland.. De opstallen zijn in eigendom van particulieren en kunnen niet worden meegenomen in de ontwikkeling. Hierdoor moet er omheen gebouwd worden en blijft er 1.3 hectare over, wat bouwrijp is. De locatie is rondom ontsloten. De locatie is goed bereikbaar zowel te voet (voetpaden aanwezig) met de fiets als met de auto.



Figuur 1. Schetsontwerp van een deel van perceel H 3975 Schipluiden.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat meerdere voorzieningen zich binnen een straal van 1 km bevinden. Deze afstanden tot voorzieningen voldoen aan het PvE: PLUS van Leeuwen (875 m); Bibliotheek Den Hoorn (920m); OBS het Galjoen (540m); Stanislas Dalton Delft (1.1km). Op 150m afstand is een bushalte gesitueerd welke naar Delft CS en Den Haag gaan.

Op dit moment telt de provincie Zuid-Holland-Midden 4 COA-opvanglocaties (exclusief noodopvanglocaties):

Veiligheidsregio_NM	Gemeente	Capaciteit	Status	PositiePortefeuille_NM
Hollands Midden	Gouda	350	Operationeel	Vaste capaciteit kort
Hollands Midden	Leiden	300	Operationeel	Vaste capaciteit kort
Hollands Midden	Oegstgeest	200	Operationeel	Vaste capaciteit kort
Hollands Midden	Katwijk	570	Operationeel	Vaste capaciteit lang

De ontwikkeling van dit terrein past binnen het recent vastgestelde provinciaal plan van Zuid-Holland.

De BO's van 's-Gravendeel en 's-Gravenhage lopen af per januari 2028 en maart 2024 respectievelijk. Dit nieuwe AZC in Den Hoorn is daarmee een welkome invulling van capaciteit in Zuid-Holland.

2.5 Relatie met MUP

Het gaat om huur van units betreffen. Er is momenteel geen gepland onderhoud; een MJOP volgt te zijner tijd. ABCD Taakverdeling is onderdeel van het PVE en is leidraad voor huurovereenkomst.

2.6 Relatie met visie Opvang & Begeleiding

De afdeling Opvang & Begeleiding (O&B) van het COA heeft actief meegedacht bij de planvorming en staat positief tegenover deze locatie. Het is een azc van 200 opvangplekken Regulier en 25 opvangplekken AMV.

Vanwege deze kleinere omvang zijn de eisen van het PvE voor azc deel als leidraad toegepast die O&B stelt en is een zorgvuldige afweging gemaakt over de ruimtelijke invulling. Voor het AMV deel is gekozen om deels af te wijken van PvE AMV vanwege de kleinere capaciteit (25). Hiervoor is goedkeuring opgehaald bij O&B. Het AMV gedeelte is onderdeel van het AZC en er wordt gebruik gemaakt van het gezamenlijke binnenterrein.

Op deze opvanglocatie worden in totaal dus 225 vreemdelingen opgevangen. Met vertegenwoordigers van de verschillende afdeling van de gemeenten en vanuit de veiligheidsregio zijn inmiddels werkafspraken en een veiligheidsplan opgesteld. Afstemming heeft plaatsgevonden in sessies van verschillende werkgroepen zoals gezondheidszorg, onderwijs, veiligheid etc.

O&B verwacht dat voorzieningen zoals onderwijs kunnen worden gerealiseerd en dat er een positieve samenwerking met de gemeente kan worden opgebouwd rond bijvoorbeeld veiligheid, activiteiten en werk. De Gemeente heeft hiervoor al de nodige actie

ondernomen. Ook is er vanuit de gemeente een intensief traject opgestart met omwonenden. Het COA heeft hieraan bijgedragen bij de inspraakavonden in 2023.

De ligging van de opvang t.o.v. voorzieningen is goed.

2.7 Afwijkingen op de scope

- Naar aanleiding van bestuurlijke gesprekken en onrust uit de omgeving is de looptijd van 10 jaar naar 5 jaar teruggebracht, en maximaal 225 opvangplekken.
- Toezegging COA levering 30 flexwoningen komen mogelijk op een andere locatie.

2.8 Stand van zaken

De volgende acties zijn na goedkeuring van de startnotitie ingezet en verder uitgewerkt.

Volumestudie: Met de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente is de terrein indeling met gebouw volumes afgestemd.

Terrein: Terrein is ingemeten en er is een sonderingsonderzoek uitgevoerd.

Gebouwen: Schetsontwerp ruimte en terrein indeling is afgestemd met O&B en Exploitatie.

Planologische QuickScan: Witteveen en Bos heeft een QuickScan uitgevoerd.

Bestemmingsplan: Bij ingang van de omgevingswet is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanafwijking. De proceduretijd voor de buitenplanse omgevingsplanafwijking is 8 + 6 weken, tenzij er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., ook dan geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Advies: Uitvoeren (vormvrije)m.e.r.-beoordeling in het kader van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De volgende onderdelen kunnen met een ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd worden:

- Quick scan flora & fauna, niet benodigd en wordt kwalitatief beoordeeld in onderbouwing;
- Archeologie en Cultuurhistorie, niet benodigd geen archeologische en/of cultuurhistorische waarde aanwezig;
- Ontplobbare Oorlogsresten, niet benodigd gebied is niet aangeduid als verdacht;
- Externe veiligheid, niet benodigd onderbouwen kwalitatief en m.b.v. de vuistregels dat dit geen probleem is;

- Milieuozonerings-/milieuhinder bedrijven, onderbouwen a.d.h.v. het geluidonderzoek;
- Luchtkwaliteit, onderbouwen a.d.h.v. de verkeer aantrekkende werking in de onderbouwing;
- Kabels en leidingen, er zijn geen planologisch beschermde leidingen of leidingen met risicocontour aanwezig in het plangebied. Aannemer is verantwoordelijk voor Wibon-melding bij bodemwerkzaamheden;
- Verkeer en parkeren, parkeerplan wordt toegevoegd in de onderbouwing
- Trillingen, er zijn geen bedrijven die trillingen veroorzaken of spoorweg in nabijheid tot het projectgebied.
- Planschade; wordt standaard meegenomen in overeenkomst met gemeente

Geluid

Algemene (gebruikelijke) uitgangspunten bij de wettelijke beoordeling van de locatie:

- Maximaal 5 jaar (tijdelijke vestiging): de Wet geluidhinder is niet van toepassing
- Binnen niveau woning ≤ 43 dB (saneringsgrenswaarde)
- Kwaliteitsoordeel omgeving (methode Miedema)

Het betreft een hoog geluid belaste locatie vanwege het wegverkeerslawaai en industrie. De locatie ligt binnen de geluidzones Wet geluidhinder. Er is sprake van een hogere cumulatieve geluid belasting op de gevel (61 dB). De standaard gevels van de unitbouw halen een geluidwering van circa 20 dB. En resulteert een binnen niveau van 41 dB (61 dB -20 dB) en voldoet het wettelijk binnen niveau woning ≤ 43 dB.

COA private eisen binnen niveau woning ≤ 33 dB voor kantoren en woongebouwen. Om 8 dB geluidreductie te behalen zullen geluidwerende maatregelen moet worden aangebracht aan de units.

Advies: Afhankelijk van het bouwprogramma (en eventuele maatregelen) dient te worden onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de geluidbelasting door de omliggende wegen.

Water

De projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD). Een deel van de beoogde projectlocatie ligt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Harnaspolder Zuid 2014' bestemd met de dubbelbestemming 'Waterkering - Waterstaat' (artikel 13). De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, instandhouding van waterkeringen en waterstaatkundige voorzieningen. Afwijken hiervan mogelijk middels een omgevingsvergunning afwijken van bestemmingsplan, waarbij vereist is dat de aanvrager schriftelijk advies vraagt aan het Hoogheemraadschap.

Het Hoogheemraadschap van Delfland beschikt over een openbare raadpleegbare digitale Legger met alle assets zoals oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen benoemd. Hieruit valt op te maken dat naast de waterkering er geen andere assets in de nabijheid van de projectlocatie liggen. De projectlocatie is nu voor het merendeel groen. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt verharding aangebracht.

De HHD vereist dat de Watersleutel tool, die inzicht geeft in de effecten op het waterhuishouden door de voorgenomen ontwikkeling, wordt ingevuld. Op basis van de digitaal raadpleegbare gegevens (Bodemloket) kan geen conclusie worden getrokken over de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied. Overleg met de gemeente Midden-Delfland (en eventueel Omgevingsdienst) moet uitwijzen in hoeverre de locatie onderzocht is.

Er worden werkzaamheden in de grond verwacht door het bouwen en inpassen van een opvanglocatie en de daarbij behorende (nuts)voorzieningen. Het Bodemloket geeft geen inzicht in de bodemkwaliteit. In overleg met de gemeente Midden-Delfland moet beoordeeld worden in hoeverre de benodigde informatie over de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt kan worden. In het geval dat de benodigde informatie niet voorhanden is, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Gemeente:

De verschillende varianten met schetsen zijn afgestemd met de gemeente. Voor het indienen van de vergunningen zal de gemeente een voortoets uitvoeren. In deze voortoets worden ook de relevante stukken ter inzage gelegd bij de gemeente ten behoeve van participatie.

Nuts:

Voor het realiseren van de locatie is een trafo benodigd. Bij Westland Infra wordt een offerte voor de nuts invoer aangevraagd. Zij kunnen de aansluiting realiseren 40 weken na opdracht. Na akkoord van de businesscase zal opdracht verstrekt worden voor de nuts aansluitingen.

Terrein:

Om drie laags woonunits te kunnen realiseren zijn waarschijnlijk funderingspalen noodzakelijk. De vraag is of de funderingspalen aan het einde van de exploitatieperiode deels mogen blijven zitten. Hier is nog geen definitief uitsluitsel over van de gemeente.

Aanbesteding:

Na akkoord van de businesscase worden adviseurs ingezet om de offerte uitvraag voor de units verder uit te werken om het vervolgens aan te besteden, hiervoor is al tijd gereserveerd bij de betrokken adviseurs. De tekeningen die bij de businesscase zijn gevoegd zijn het uitgangspunt.

In overleg met inkoop worden de werkzaamheden aanbesteed. De uitvraag van de units en terrein zal via het DAS inkoop platform wordt uitgezet. Opdracht unitbouwer is gesplitst in twee fasen. De achterliggende gedachte is dat de verwachte kosten in fase 1 circa 5.1.56d.2.b zal zijn en kan de opdracht vanuit de organisatie sneller gerealiseerd worden na beoordeling van de aanbieding.

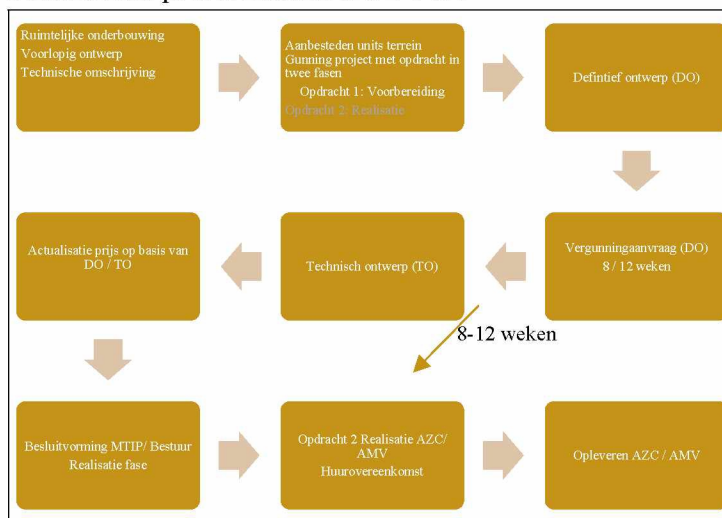
Fase 1: Opdracht voorbereidingen & Vergunningen, Technisch Ontwerp

Fase 2: Opdracht Realisatie, na vergunning 8 t/m 12 weken.

Door de te contracteren unitbouwer wordt het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp ten behoeve van aanvraag vergunningen. En aansluitend hieraan zal het technisch ontwerp uitgewerkt worden voor de uiteindelijke opdracht voor realisatie. Overige opdrachten voor de uitvoering van werkzaamheden derden zoals camera's, satelliet, en transformator worden ook na vergunning verstrekt.

Na een goedgekeurd definitief ontwerp en uitgewerkte technisch ontwerp zal bij het MTIP en bestuur realisatie fasedocument ter besluitvorming aangeboden worden.

Schematisch proces na akkoord BUCA



3. Analyse op haalbaarheid

3.1 Uitgangspunten analyse

Ramingen

De ramingen zijn gebaseerd op meest recente kengetallen van vergelijkbare unitbouw projecten:

- Groningen St Petersburgweg Inschrijvers waren Jan Snel, Direct Bouw, De Meeuw waarbij gegund is aan de Jan Snel. De Meeuw was 49% duurder en Direct bouw 32%.
- Alphen a/d Rijn Genielaan. Inschrijvers waren Jan Snel en De Meeuw waarbij gegund is aan de De Meeuw. Jan Snel was 34% duurder.

Voor het Azc Harnasdreef is project Alphen a/d Rijn het beste mee te vergelijken want er is sprake van het inrichten van een azc met 400 plekken op een perceel met een geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer. Bij omrekenen naar kengetallen is geen onderscheid gemaakt in woongebouwen en dienstegebouwen. In welke mate inkoop via het DAS en nieuwe PVE invloed zal hebben op de prijs moet nog blijken. De unitbouw projecten zijn op dit moment voor een korte exploitatie periode van 5 jaar een veelvoud van de kostprijs en ook vanwege eenmalige hoge investeringskosten.

Technische capaciteit

Er is voldoende ruimte tussen de gebouwen maar moeten we rekening houden met dat de leveranciers afwijkende unit afmetingen hebben waardoor de technische capaciteit mogelijk kan afwijken na aanbesteding omdat de geschakelde units wel op het perceel moet blijven passen.

Ruimtelijke onderbouwing

Vanuit uitgevoerde quick-scan ruimtelijk onderzoeken zijn er naast gebruikelijke te doorlopen onderzoeken zoals geluid; stikstofdepositie geen bijzondere beperkingen.

Vergunning

Vanuit de omgeving is er veel weerstand voor een toekomstige azc en verwachten veel bezwaren en eventueel hoger beroep procedure. Tot op heden zijn er geen onderwerpen gesignaleerd waardoor de uiteindelijke vergunning niet kan worden afgegeven. De Gemeente wil zorgvuldigheid en draagvlak in de vergunningsfase en heeft invloed op snelheid.

Verlenging exploitatie

4 jaar na ingebruikname kan er een formeel verzoek ingediend worden voor verlenging van de opvanglocatie op basis van de bestuursovereenkomst. In het DAS is het ook mogelijk om te kopen na bepaalde looptijd. De koopoptie na 4 a 5 jaar huur kan uitgevraagd worden. Dit is wellicht financieel interessant indien de verlenging resulteert in een exploitatieperiode van 10 jaar.

4. Financiën

De onderstaande projectbegroting is gebruikt als basis om het Vastgoedrekenmodel versie 3.6.0 in te vullen. In de businesscase wordt er uitgegaan van huren van unitbouw, terrein en transformatorstation voor exploitatie periode van 5 jaar. De terrein & ondergrondse infra werkzaamheden zijn circa 30% van het investeringsbudget en COA maatwerk (AMV gebouw) heeft het impact op kostprijsfactor naast korte de exploitatieperiode van een azc kleiner dan 300 plekken. De verhouding van de bruto vloeroppervlakte tussen diensten- gebouwen / woongebouwen hebben ook extra een negatieve impact op de kostprijsfactor en hieronder in tabel weergegeven.

	Wonen BVO	DienstenBVO
AZC 300	67%	33%
AZC AMV 225	58%	42%

Omdat er maar één kostprijsvergoeding kan worden geselecteerd in het vastgoedrekenmodel is “regulier” aangehouden in de berekeningen. Kostprijs vergoeding voor Amv opvang zijn hoger.

Er is geen restwaarde na exploitatie. Er is sprake van een negatief projectresultaat. Voor een 5 jaar exploitatie komt kostprijsfactor op 5.1.2b en indien exploitatie huur verlengt kan worden naar 10 jaar is kostprijsfactor 5.1.2b In geval van koop: 5 jaar koopunits en huur terrein KPF: 5.1.2b restwaarde 0 en 10 jaar koopunits en huur terrein KPF: 5.1.2b restwaarde 0

Met business control is het project afgestemd. Het advies van business control is: De uitkomst van locatie Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland) laat zien dat de kostprijsfactor dan 5.1.2b bedraagt voor vijf jaar. Voor een vaste voorraad kort ligt dit ruim boven de norm waarmee gerekend is binnen de begroting 2024.

Indien het verschil binnen de totale portefeuille moet worden opgevangen zal de gemiddelde kostprijsfactor van de totale portefeuille met 5.1.2b gaan stijgen.

Uitkomsten Harnasdreef Den Hoorn Rekenmodel 3.6.0		pp 01-01-2024	Contante waarde	Nominaal (geïndexeerde kasstromen)	
Projectsaldo	5.1.1.c				euro
Investeringen					euro
Kostprijsvergoeding	5.1.1.d	5.1.1.d	5.1.1.d		euro
Huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten					euro
Huurkosten (incl. kortingen)					euro
Restwaarde					euro
Huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten per plaats per dag (B)					euro
Kosten per plaats/per dag (A)					euro
Netto kosten per plaats/ per dag (A/-B)					euro
Netto kosten (excl. kostprijsvergoeding) t.o.v. kostprijsvergoeding			462%	482%	%
Gemiddeld aantal bewoners (Bezetting t.b.v. de opbrengstberekening)				220	plaatsen
Exploitatie duur				5,0	jaar
Gevraagd besluit					
Investeringsbudget	€ 5.1.2.b				
Restwaarde	€				
Huurkosten incl. kortingen en huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten	€				
Netto contant Projectresultaat	€				
Aantal technische capaciteitsplaatsen		242			

Voor de aankomende fase waarin het project wordt uitgewerkt tot een fasedocument Definitie en fasedocument Realisatie is het budget van 610K inclusief BTW benodigd. Deze kosten zijn opgenomen in het rekenmodel.

Budget Definitie en fasedocument Realisatie

Geraamd budget om businesscase uit te werken Fasedocument definitie en (VO+) en Technisch Ontwerp	in rekenmodel 8,1%	
Architect, Bouwkundig bureau	€	5.1.1.c 5.1.1.c
Advies ruimtelijke ordening		
Stikstofdepositie	€	5.1.1.c
Vorm vrije MER beoordeling	€	5.1.1.c
Water/ bodem toets	€	5.1.1.c
Ruimtelijke onderbouwing	€	5.1.1.c
Geluidsonderzoek	€	5.1.1.c
Brandveiligheidsadvies	€	5.1.1.c
Adviseur bouwkosten	€	5.1.1.c
Landschapsarchitect, terrein ontwerp	€	5.1.2.e
Installatieadviseur	€	5.1.1.c
Nuts opdracht verstrekken (zie bijlage tarieven)	€	
Onvoorzien (7,5%)	€	
Subtotaal inclusief BTW	€	
Na aanbesteding opdracht fase 1:		
Definitief Ontwerp tbv vergunningaanvraag	€	5.1.1.c
Technisch Ontwerp	€	5.1.1.c
Totaal incl. btw	€	

Project begroting 5 jaar huur

Project Hamasdreef Den Hoorn Middeldelfland

B003 8 persoons appartement per bouwlaag

Gebouksvorm	Huur			10 jaar = 120 maanden
Aantal maanden	60	(onbepaalde tijd = 30 jaar)		15 jaar = 18 maanden
Bouwlagen	3			30 jaar = 360 maanden
Bouwtype	Unitbouw			
Opvangplekken	242	aantal TC		
Bruto vloeroppervlakte	2241	m2		
Bruto bebouwdoppervlakte	747	m2		
Bruto terreinoppervlakte	13107	m2		

B001 + B002 + B004 + B005 Dienstengebouwen COA per bouwlaag

Gebouksvorm	Huur			
Aantal maanden	60	(onbepaalde tijd = 30 jaar)		
Bouwlagen	14			
Bouwtype	Unitbouw			
Opvangplekken	242	aantal		
Bruto vloeroppervlakte	2263	m2		
Bruto bebouwdoppervlakte	1894	m2		
Bruto terreinoppervlakte	0	m2		

	Prijzen excl. Btw		Huur variant	Koopunits	Toelichting
Directe kosten					
Bouwtijp perceel	€ 5.1.2.b	per m2 BTO	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b	Gemeente maakt terrein bouwtijp
Woonrijp perceel	€	per m2 (BTO-BBO)	€	€	
Eenmalige kosten (sloop- opruimwerkzaamheden)	€	per m2 BTO	€	€	Na exploitatie periode
Electra aansluiting 30K & Kerfse 30K			€	€	Eenmalige kosten
Riool lozingspunt			€	€	
Drinkwaterleiding			€	€	
Woongebouw units					
Eenmalige kosten (plaatsen units)	€ 5.1.1.c	per m2 BVO	€	€	
Fundering palen 213, gew betonplaat & poer 100	€	per m2 BBO	€	€	palen
Eenmalige kosten (afvoeren units)	€	per m2 BVO	€	€	
Ontwerp en voorbereiding incl omgevings vergunning bouw	€ 5.1.1.c	per m2 BVO	€	€	Inclusief terrein def ontwerp
Koop units	2650	per m2 BVO		€	
Dienstengebouw units					
Eenmalige kosten (plaatsen units)	€ 5.1.2.b	per m2 BVO	€	€	
Fundering palen 213, gew betonplaat & poer 100	€	per m2 BBO	€	€	hier gevapende betonplaat, en poer
Eenmalige kosten (afvoeren units)	€	per m2 BVO	€	€	
Ontwerp en voorbereiding incl omgevings vergunning bouw	€ 5.1.1.c	per m2 BVO	€	€	Inclusief terrein def ontwerp
Koop units	2650	per m2 BVO		€	
Subtotaal			€	€	
Indirecte kosten					
Algemene uitvoeringskosten %	0%		€ -	€ -	
Staartkosten %	0%		€ -	€ -	
Subtotaal			€ -	€ -	
Overige kosten					
Voorbereiding begeleidingskosten COA	€ 5.1.2.b		€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b	in rekenmodel 8.1%
6 maanden huur terrein bouwrijp					Huur vanaf 1 jan 2025
Begeleidingskosten Gemeente					
Leges PM	5%		€	€	
Onvoorzien	0%		€	€	in rekenmodel 10%
Vloerafwerking	50	per m2 BVO	€	€	
Wandafwerking	50	factor m2 BVO	€	€	binnenwandfactor 70% van BVO
Stuipplan	5	per m2 BVO	€	€	
Bewegwijzering	2	per m2 BVO	€	€	
Fietsenrekken bewoners 50%	50%	4	per m2 BVO	€	
Fietsenrekken personeel overdekt PM			€	€	
Buiten speelvoorzieningen			€	€	
Camerasbewaking buiten / slagboom / Schotel			€	€	
Brandvertragende gordijnen/zonwering			€	€	
Heuwerk/raster			€	€	
Subtotaal			€	€	
Totaal investering exclusief btw	€ 5.1.2.b		€	€	
MS Trafo 1600 KVA	600	per maand	€	€	
Huur gebouwunits	29	per m2 BVO	€	€	
Huur/pacht terrein OVK Gemeente Delfland	16.8	m2 / jaar BTO	€	€	ref. Alphen a/d Rijn 2024 prijs gem. 27 - 31 mini competitie
Huur/pacht terrein bebouwing	0	m2 / jaar BBO	€	€	ref. Rijksvastgoed Zeist 5.1.1.c
Koop terrein			€	€	ref. Rijksvastgoed Zeist 5.1.1.c
Totaal investering incl huur excl btw			€	€	
			per maand	per jaar	
	excl. Btw	Unit	€ 5.1.2.b	€ 5.1.1.c	
	excl. Btw	Trafo	€	€	
	excl. Btw	terrein	€	€ 5.1.1.c	

4.1 Risico's en onzekerheden

Het terrein wordt bouwrijp opgeleverd door gemeente waardoor risico bij terrein/infra werkzaamheden beheersbaar zijn. De belangrijkste financiële risico's voor het project zijn:

- Prijs aanbiedingen >10% ten opzichte van business case voor het totale project;
- Het AMV / Diensten gebouwen ruimte indelingen in combinatie met de geluidwerende voorzieningen zal maatwerk zijn voor COA. Unitbouwer zal de productie kosten sneller afschrijven en de hogere kosten verdisconteren in zijn aanbieding. 8 persoons appartementen zijn wel eenvoudiger opnieuw inzetbaar toekomst voor andere marktpartijen.

5. Planning

Het gaat om een business case waarbij het COA de unit moet gaan huren middels een aanbesteding om te komen tot een definitiefase ten behoeve van de vergunningsaanvraag. Na goedkeuring business case zal het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt worden om het aan te besteden via DAS zoals hieronder schematisch weergegeven. Startuitvoering kan pas vanaf 1 januari 2025 en prognose oplevering juli 2025. Uit de aanbesteding moet blijken of onderstaande planning haalbaar is voor de unitbouwer. Planning gaat uit van vergunning na 8 weken aanvraag en opdracht voor realisatie na 8 weken na de vergunningsaanvraag. Bij risico's op (bezwaar/ beroep / participatie) zal opdracht voor realisatie pas worden gegeven nadat vergunning onherroepelijk is geworden.

[illegible]

6. Organisatie

Het uitvoeren van de volgende fase is als volgt georganiseerd:

Projectgroep:



Voortgang project en beslissingen zijn en worden met bovenstaande personen afgestemd. Adviseurs worden op afroep ingevlogen. Daarnaast betreft de VRO de afdelingen ICT, BC en JZ om tijdig inzicht te krijgen in de mogelijkheden, beperkingen en belemmeringen.

6.1 Communicatie

Project communicatie is discipline gericht (O&B, V&F) ingeregeld op basis van COA processenhuis. Vanuit V&F gaat het voornamelijk participatie en ter inzage leggen van project / bouwplannen aan de omgeving zodat informatie opgehaald kan worden voor de vergunningen. Participatie invulling vanuit O&B is omvangrijker zullen terugkomen in de werkafspraken. Vanuit COA is 5.1.2.e betrokken vanuit de afdeling communicatie. Waarbij ook aandacht is voor breder participatieplan opgelegd door Gemeente. Met als doel te informeren en te luisteren naar de omgeving om een positief draagvlak te creëren.

7. Risico's

De belangrijkste risico's van het project en bijbehorende maatregel(en), bijvoorbeeld:

- geen aanbieding; vervolgstap 1 op 1 aanbesteding in overleg met inkoop en MTIP.
- geen financieel passende aanbieding; besluit ophalen budgetoverschrijding via MTIP.
- Planning voor unitbouwer is niet haalbaar; geen beheersmaatregel is resultaat aanbesteding.
- vroegtijdig opzeggen vanuit COA of gemeente; geen beheersmaatregel
- draagvlak stakeholders; project overleggen intern COA en extern met de gemeente aangevuld met participatieplannen.
- bezwaar/ beroep procedure in vergunningsfase: bevoegd gezag doet een voor toets op de in te dienen vergunning stukken en proces is verder buiten ons invloedsfeer.
- stikstofdepositie; nader te onderzoeken maatregelen om stikstofdepositie te beperken.
- Financiering toezeggingen 30 flex-woningen.

Bijlagen

1. Schetsontwerp, tekeningen
2. Rekenmodel, inclusief ramingen
3. Ruimtelijke pve toets kleine azc 200 en concessies.
4. Westland infra aansluitkosten tot 25 meter
5. Overeenkomsten