

# RYSE

Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie



PUBLIEKE VERSIE

# EINDRAPPORTAGE

HAALBAARHEIDSONDERZOEK LOCATIE

GEMEENTEHUIS EDAM-VOLENDAM

Opdrachtgever : Gemeente Edam-Volendam  
W. van der Knoopdreef 1  
1132 KN Volendam

Contactpersoon : H. van der Woude  
Gemeentesecretaris

Projectmanagement : RYSE  
Hondiuslaan 46  
3528 AB Utrecht  
088 0215330

Plaats en datum : Utrecht, 11 juli 2024

Status : Definitief

Referentie : I23141

# INHOUD

## 1. INLEIDING

## 2. SAMENVATTING

## 3. PROCES

- 3.1 Procesaangepak
- 3.2 Doorlopen stappen

## 4. PROGRAMMA

- 4.1 Groeifactor
- 4.2 Kantoorconcept
- 4.3 Parkeerbehoefte
- 4.4 Samenvatting ruimtestaat

## 5. SCENARIO'S

- 5.1 Tase
- 5.2 Veermanlaan
- 5.3 De Lange Weeren

## 6. FINANCIËLE AFWEGING

- 6.1 Algemene aannames
- 6.2 Planning
- 6.3 Vergelijkingsperiode scenario's
- 6.4 Exploitatielasten
- 6.5 De locaties
- 6.6 Instandhouding
- 6.7 Potentiële opbrengsten
- 6.8 Mogelijkheden externe financiering

BIJLAGE A: RUIMTESTAAT	32
BIJLAGE B: AANGEDRAGEN LOCATIES	33
BIJLAGE C: LOCATIEMATRIX	34
BIJLAGE D: FINANCIËLE BEREKENINGEN	36

# 1. INLEIDING

De werk- en overlegomgeving van de gemeente Edam-Volendam is de laatste jaren sterk veranderd en functioneert momenteel verre van optimaal. Gemeente Edam-Volendam pakt haar regierol actief op. Daarom is het personeelbestand van de Gemeente sinds 2017 flink gegroeid. Op deze groei is de huisvesting niet toegerust.

De werkplekken voor ambtenaren zijn over meerdere locaties verdeeld en er wordt gebruik gemaakt van externe vergaderfaciliteiten. Ondanks het voeren van regulier onderhoud, laat de functionele staat van het vastgoed te wensen over. De gemeente is al lange tijd aan het afwegen hoe een nieuw gemeentehuis eruit zou moeten zien en met name op welke locatie dit gerealiseerd zou moeten worden.

De gemeente streeft een maatschappelijk resultaat na waarbij, door middel van de realisatie van een nieuw gemeentehuis, de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest worden onder één dak. In brede zin draagt dit bij aan de efficiëntie van de dienstverlening van de gemeente.

Daarom heeft het College op 28 februari 2023 de bestuursopdracht gegeven om inzicht te krijgen in hoe de realisatie van een nieuw gemeentehuis kan worden opgepakt. Om tot een locatiekeuze en de juiste uitgangspunten voor een vervolg te komen wenst de gemeente Edam-Volendam extern te worden geadviseerd.

RYSE is gecontracteerd om een locatiestudie te verrichten naar een mogelijke nieuwbouwlocatie en de haalbaarheid hiervan te onderzoeken. Hierbij zijn meerdere locaties beoordeeld. Na onder andere een dialoog met de Gemeenteraad is een groslijst met 20 potentiële locaties teruggebracht tot een drietal te onderzoeken scenario's voor nieuwbouw. Deze locaties worden onderling vergeleken op het gebied van stichtingskosten, exploitatielasten en kwaliteit. Ook wordt het in stand houden en functioneel verbeteren van de bestaande huisvesting als vierde scenario in dit onderzoek meegenomen. Daarbij geldt dat, door onder andere groei van het medewerkersbestand en de staat van de bestaande gebouwen, in de bestaande gebouwen moet worden geïnvesteerd om in kwaliteit goede huisvesting te voorzien.

## 2. SAMENVATTING

Hoewel op elke locatie in de basis dezelfde huisvesting kan worden gerealiseerd, zijn er aanmerkelijke verschillen in kosten. Deze worden vooral veroorzaakt door benodigde tijd voor planontwikkeling (en de hieruit volgende indexatiekosten), bouwkosten, sloopkosten en verwervingskosten. In alle scenario's is rekening gehouden met prijsindexaties gedurende de looptijd van de respectievelijke ontwikkelingen. Bezien over een periode van 20 jaar (van 2024 tot en met 2044) bevinden de jaarlijkse exploitatiekosten voor de vier scenario's zich redelijk in dezelfde bandbreedte, wat een keuze op het gebied van kwaliteit, beleving en visie mogelijk maakt.

Voor de nieuwbouwscenario's is met conservatieve uitgangspunten gerekend. Zo kan de keuze voor een progressiever beleid op het gebied van de ruimtevraag (flexfactor) de investeringskosten en exploitatielasten aanmerkelijk verlagen. Daar staat tegenover dat binnen de ruimtevraag ook rekening gehouden is met eventuele groei in de toekomst, bijvoorbeeld door het moeten verrichten van extra taken dan wel een bestuurlijke verandering. Een eventuele toename in de ruimtevraag kan binnen het gebouw worden opgelost door het progressiever maken van de flexfactor.

Ook wordt opgetekend dat bij het vergelijken van de nieuwbouw scenario's ten opzichte van instandhouding, de berekeningen gebaseerd zijn op de huidige exploitatielasten. Dat betekent concreet dat er géén rekening gehouden is met:

- Eventueel lagere energiekosten (i.v.m. een mogelijk energetisch beter presterend gebouw);
- Eventueel lagere exploitatielasten (voor het exploiteren van één gebouw ten opzichte van vijf gebouwen)

De belangrijkste financiële actoren, kansen en risico's zijn als volgt:

VERGELIJKINGSPERIODE 2024-2044				
Locatie	Tase	Veermanlaan	De Lange Weeren	Instandhouding
Kapitaallasten, jaarlijks gemiddelde				
Exploitatielasten, jaarlijks gemiddelde				
Exploitatielasten jaarlijks gemiddelde	€ 1.905.045	€ 1.800.494	€ 1.762.369	€ 1.750.731

Uitgangspunten vergelijkende tabel:

- Kapitaallasten: Jaarlijks gemiddelde over periode 2024 - 2044
- Exploitatielasten: Jaarlijks gemiddelde over periode 2024 – 2044

INVESTERINGSKOSTEN EN KAPITAALLASTEN EERSTE 15 JAAR NA OPLEVERING				
Locatie	Tase	Veermanlaan	De Lange Weeren	Instandhouding
Exploitatielasten Jaarlijks gemiddelde	€ 1.914.949	€ 1.875.747	€ 2.141.159	€ 1.825.386
Investeringskosten	€ 32.260.290	€ 31.474.957	€ 43.606.090	€ 21.507.519

Uitgangspunten vergelijkende tabel:

- Exploitatielasten: Jaarlijks gemiddelde over eerste 15 jaar na oplevering gebouw
- Investeringskosten: inclusief indexatie

Elk van de gekozen scenario's biedt kansen en kent risico's of nadelen. Voor elke locatie is een top 3 in beeld gebracht:

Kansen/risico's	Tase	Veermanlaan	De Lange Weeren	Instandhouding
Kans	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Combinatie met andere functies goed denkbaar.</li> <li>2. Met de ontwikkeling kan snel worden gestart</li> <li>3. Functioneel goed inpasbaar op locatie</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Katalysator voor transformatie van bedrijventerrein</li> <li>2. Kan relatief snel gestart worden met ontwikkeling</li> <li>3. Combinatie met andere functies goed denkbaar</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ligging is meer centraal voor gehele gemeente</li> <li>2. Geen tijdelijke huisvesting nodig</li> <li>3. Achterblijvende locaties kunnen herontwikkeld worden</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Locatie Lange Weeren blijft beschikbaar voor woningbouw: geen vertraging in ontwikkelproces</li> <li>2. Locatie Tase blijft beschikbaar voor andere ontwikkelingen</li> </ol>
Risico's/Nadelen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bereikbaarheid is vooral ingericht op gemotoriseerd verkeer</li> <li>2. Hogere bouwkosten door bouwkundige maatregelen voor geluidsbelasting</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bodemkwaliteit c.q. mogelijke sanering kan een grote kostenpost vormen</li> <li>2. Ligging vrij ver van kern Volendam</li> <li>3. Mogelijk tijdelijke huisvesting nodig</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Directe impact op hoogte WBI-subsidie</li> <li>2. Separate RO-procedure mogelijk RvS</li> <li>3. Beïnvloedt ontwikkelproces gehele ontwikkeling.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parkeerdruk op omgeving blijft of neemt zelfs toe</li> <li>2. Onderhoud aan meerdere gebouwen is intensiever</li> <li>3. Meerdere keren tijdelijke huisvesting benodigd</li> </ol>

Zaken die in dit rapport financieel niet opgenomen zijn, maar zeker mee zouden moeten wegen in de te nemen eindconclusie zijn:

- Correctief onderhoud: Voor de bestaande panden zijn meer-jaren onderhoudsplannen opgesteld die in de praktijk ook worden uitgevoerd.

Gezien de leeftijd van de gebouwen is het echter aannemelijk dat er frequenter correctief onderhoud benodigd zal zijn om schades c.q. defecten te herstellen.

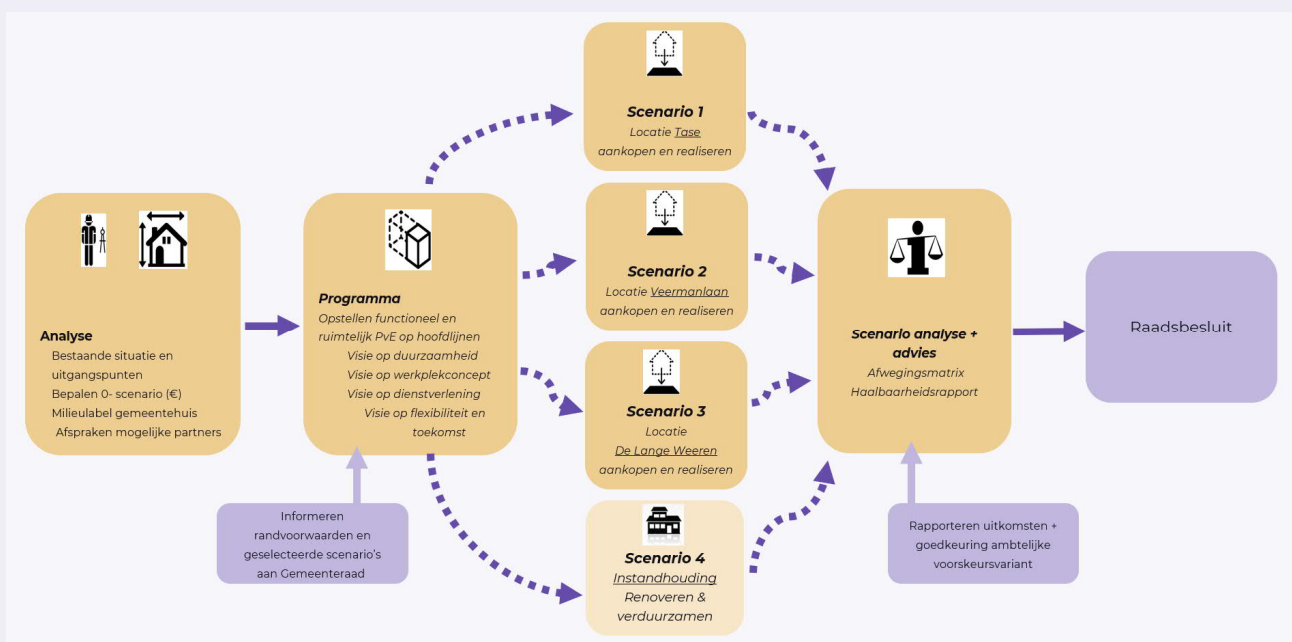
- Het samenwerken over meerdere locaties in de Gemeente brengt een zekere inefficiëntie met zich mee. Daarnaast brengt het samenwerken binnen één gebouw medewerkers een groter gevoel van verbondenheid.

# 3. PROCES

## 3.1 PROCESAANPAK

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende stappen uitgevoerd:

1. Analyse
2. Programma
3. Scenario's definiëren + uitwerken
4. Scenario analyse + advies



Figuur 1: Proces haalbaarheidsonderzoek

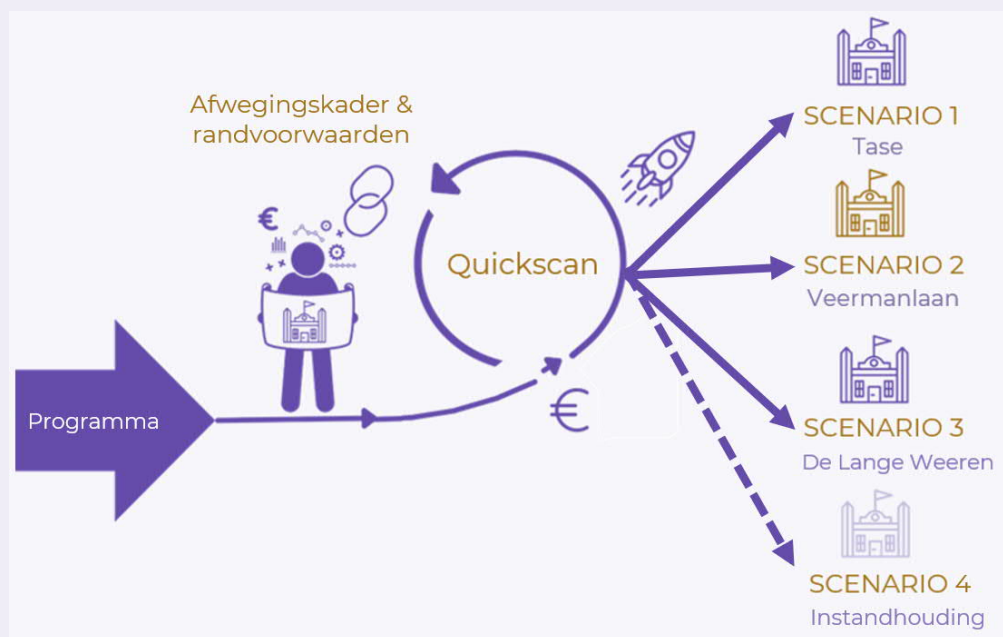
Tijdens de analyse is de huidige situatie in kaart gebracht. Dit is gedaan door middel van themasessies, waar is ingegaan op huidige knelpunten, ambities, visie op de werkomgevingen en belangrijke randvoorwaarden voor de locatiestudie. Hoofdstuk 3.2 geeft een verdere toelichting op de resultaten van deze themasessies.

Op basis van deze uitgangspunten is een globaal Programma van Eisen opgesteld waarin de ruimtevraag en belangrijkste functionele uitgangspunten op hoofdlijnen zijn vastgelegd. Hierin is het formatieoverzicht, inclusief vacature ruimte, meegenomen. In Hoofdstuk 4 zal de vastgestelde ruimtevraag verder worden toegelicht.

Om de potentiële scenario's gezamenlijk te definiëren zijn, in afstemming met de Gemeenteraad, kansrijke locaties middels een groslijst in beeld gebracht. Op basis van de vastgestelde randvoorwaarden, is de lijst met locaties middels een QuickScan teruggebracht naar drie voorgestelde locaties (Volkstuinenlocatie, Veermanlaan en Tase). Na de presentatie aan de Gemeenteraad is de Volkstuinenlocatie geschrapt en de



3<sup>e</sup> Ontsluitingsweg (in dit document verder aangeduid als De Lange Weeren) toegevoegd.



Figuur 2: Proces uitwerken en definiëren van scenario's

Deze locaties zijn vervolgens verder onderzocht. De verwervings-, voorbereidings-, realisatie en exploitatiekosten zijn in kaart gebracht om de locaties financieel en kwalitatief met elkaar, en met de optie tot het in stand houden van het huidige vastgoed, te vergelijken. Dit wordt verder toegelicht in Hoofdstuk 6.

## 3.2 DOORLOPEN STAPPEN

Om een gedragen haalbaarheids- en locatiestudie voor het nieuwe gemeentehuis te kunnen uitvoeren, is de vraag om locaties aan te dragen breed uitgezet binnen de gemeentelijke organisatie. De ambtelijke organisatie, het College en de Raad zijn gevraagd om potentiële locaties voor een nieuw gemeentehuis te vermelden.

Op basis van deze oproep zijn twintig locaties verzameld en voorgelegd tijdens de themaraad op 8 februari 2024. Tijdens deze bijeenkomst hebben de raadsleden de gelegenheid gekregen om hun voorkeuren kenbaar te maken. Onder andere op het gebied van functionaliteit (randvoorwaarden vs. afwegingskader) en persoonlijke voorkeur, door middel van een interactieve "prik sessie". Ieder raadslid kreeg drie groene punaises om de locaties aan te duiden die geschikt geacht werd voor het nieuwe gemeentehuis, en één rode punaise om de locatie aan te geven die minder kansrijk gevonden werd. Deze themasessie heeft waardevolle inzichten opgeleverd ten aanzien van het onderzoek.



Om als onafhankelijk adviesbureau een duidelijk onderscheid te kunnen maken tussen de harde- en zachte randvoorwaarden van de opdrachtgever is er tijdens de themaraad (d.d. 8 februari 2024) gelegenheid gegeven om de eerder opgehaalde randvoorwaarden, waar wenselijk aan te vullen en prioriteren. Dit resulteerde in de volgende criteria om de groslijst te toetsen:

1. Locatie gelegen in BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap)
2. Perceeloppervlakte
3. Beschikbaarheid/ afhankelijkheden
4. Parkeercapaciteit
5. Bereikbaarheid
6. Context
7. Kosten voor sloop en sanering/ bouwrijp maken

Op basis van het afwegingskader met de daarin opgenomen randvoorwaarden c.q. beoordelingscriteria zijn de twintig locaties nader beoordeeld op geschiktheid voor het beoogde gebruik. De resultaten zijn bijgesloten aan deze notitie als zijne bijlage A.

Op 7 maart is de Raad geïnformeerd over de gemaakte afwegingen. In de raadsinformatiebrief van 15 maart is de Raad per brief op hoogte gesteld dat het college heeft besloten om de locaties Monseigneur C. Veermanlaan, het Tase-terrein en de locatie ten zuiden van de derde ontsluitingsweg (nabij De Lange Weeren, niet bij de CAI-mast) verder te onderzoeken voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Laatstgenoemde locatie wordt binnen deze rapportage aangeduid als "De Lange Weeren".

# 4. PROGRAMMA

Om inzicht te krijgen in de ruimtevraag voor het nieuwe gemeentehuis, is een ruimtestaat opgesteld op basis van een globaal Programma van Eisen. Dit programma is gebaseerd op de hoofdlijnen die zijn vastgelegd en is middels afstemming in ambtelijk- en management overleg verder aangescherpt. Het aantal FTE en werknemers is gebaseerd op het formatieoverzicht (raming 2024, ontvangen d.d. 26-01-2024), waarin de vacatureruimte ook is meegenomen.

Bij vaststelling van het ruimtelijk programma en de parkeerbehoefte is het uitgangspunt gehanteerd dat het nieuwe gemeentehuis als solitair gebouw zal worden gerealiseerd. Op elk van de drie scenario's zijn optimalisaties en koppelkansen denkbaar, die de investerings- of exploitatielasten kunnen optimaliseren. We adviseren om bij een keuze voor een nieuwbouwscenario, bij een nader onderzoek, breed naar koppelkansen te kijken.

## 4.1 GROEIFACTOR

Door het pakken van regie op haar taken, heeft Gemeente Edam-Volendam sinds 2017 een flinke groei van het medewerkersbestand doorgemaakt. Er wordt verwacht dat groei van de organisatie door zal zetten, zij het in lagere toename dan de periode 2017-2024. Om rekening te houden met groei is in overleg met het management team op 17 april 2024 gekozen voor een ruimtevraag die een groei van 10% ten opzichte van de geraamde formatie faciliteert. Dit percentage is in deze fase van het onderzoek gebruikelijk en sluit aan op de ervaringen van RYSE bij vergelijkbare Gemeenten die vaak eigen regie pakken. Tevens ligt dit groeipercentage in lijn met landelijke verwachtingen over benodigde groei om door het Rijk aangewezen taken te kunnen vervullen. De totale ruimtevraag voorziet in huisvesting voor 366 FTE.

## 4.2 KANTOORCONCEPT

In deze fase van het onderzoek is het nog niet opportuun om een specifiek kantoorconcept voor de werkomgeving vast te leggen. Om een inschatting te kunnen maken voor de ruimtestaat, zijn daarom de volgende aannames gedaan:

- Voor elke medewerker (incl. vacatureruimte) zal een werkplek beschikbaar zijn.
- Deze werkplekken bevatten:
  - Reguliere ARBO-werkplekken;
  - Aanlandplekken;
  - Belruimtes;
  - Werkplekken voor vergaderingen;
  - Werkplekken voor informele overleggen.

Op deze manier wordt activiteit gerelateerd werken en hybride werken gefaciliteerd.

Om de benodigde hoeveelheid ARBO geschikte werkplekken te bepalen, is een inschatting gemaakt met behulp van een flexfactor. Met de flexfactor wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan flexibiliteit; hybride werken binnen een efficiënt gebouw. In overleg met het management team is op 17 april 2024 gekozen om een flexfactor van 0,7 aan te houden.

Dit is een factor die het midden houdt tussen progressief en conservatief huisvestingsbeleid en wordt bijvoorbeeld ook door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerd. Een flexfactor van 0,7 betekent dat voor 70% van de medewerkers ARBO-werkplekken worden opgenomen in de ruimtevraag. De rest van de benodigde werkplekken wordt opgevuld met overleg- en aanlandplekken.

Bij het vaststellen van de groeifactor en het kantoorconcept is rekening gehouden met eventuele groei in de toekomst, bijvoorbeeld door het moeten verrichten van extra taken dan wel een bestuurlijke verandering. Een eventuele toename in de ruimtevraag kan binnen het gebouw worden opgelost door het progressiever maken van de flexfactor.

Een samenvatting van de ruimtebehoefte is bijgevoegd in Bijlage A: Ruimtestaat.

### 4.3 PARKEERBEHOEFTE

Naast de ruimtevraag voor het gemeentehuis is het van belang dat ook de ruimtevraag voor de kavel/het terrein meegenomen wordt. Deze wordt mede bepaald door het benodigde aantal parkeerplekken. De parkeercapaciteit is gebaseerd op het aantal vierkante meter BVO (Bruto Vloer Oppervlak) van de ruimtevraag van het gebouw en op de locatie van het gebouw binnen de Gemeente. In afstemming met de verkeerskundige en het vigerende parkeerbeleid zijn de parkeernormen van CROW aangehouden:

Tabel 1: Parkeernormen (CROW, 2018)

Locatie	Parkeernorm per 100m <sup>2</sup> BVO
Centrum	1,55
Schil centrum	1,95
Rest bebouwde kom	2,05
Buitengebied	2,55

Op basis van de locatie binnen de Gemeente is voor de drie geselecteerde locaties de benodigde parkeercapaciteit berekend. Naast parkeerplaatsen voor auto's, zijn ook fiets parkeerplekken meegenomen in de berekening van de ruimtestaat. Er wordt rekening gehouden met 177 fiets parkeerplekken, gebaseerd op 50% van het aantal medewerkers en 18 plekken voor bezoekers.

Locatie	Parkeernorm	Parkeerplekken auto	Parkeerplekken fiets
Tase	1,95	106	177
Veermanlaan	1,95	106	177
De Lange Weeren	2,05	111	177

## 4.4 SAMENVATTING RUIMTESTAAT

De gemaakte keuzes resulteren in de ruimtevraag die te zien is in Tabel 2. De ruimtevraag bevat een BVO van 5.422 m<sup>2</sup>. Van deze ruimtevraag wordt aangenomen dat 40% op de begane grond geplaatst zal worden.

Tabel 2: Samenvatting Ruimtestaat

Totalen excl. ARBO	m <sup>2</sup> NVO	m <sup>2</sup> BVO
Frontoffice	356	486
Representatieve ruimtes	395	539
Werken- en ontmoeten	170	232
Vergadercentrum	196	267
Bestuurscentrum	196	267
Kantooromgeving	2249	3071
Ondersteunende ruimtes	410	560
Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	3972	5422
Verkeersruimte + Ruimte voor gebouwinstallaties	25% 993	
Indelingsverliezen	2,0% 79	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)	5044	
Constructieoppervlak	7,5% 378	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)		5422

Buitenruimte (geen onderdeel van BVO m2 gebouw)	Parkeernorm 1,95	Parkeernorm 2,05
Fiets parkeerplekken	221	221
Parkeerplaatsen auto's	2.643	2.779
Totaal buitenruimte	2.864	3.000

Minimaal benodigde kavelgrootte*	5.033	5.169
----------------------------------	-------	-------

\* Het restant van de kavel wordt opgevuld met groen

# 5. SCENARIO'S

## 5.1 TASE

De eerste locatie is Tase; een perceel gelegen naast het stadion van F.C. Volendam in de schil van het centrum van Volendam.

### Harde criteria

- Perceeloppervlakte: ca. 18.000 m<sup>2</sup>, benut wordt 6000 m<sup>2</sup>.
- Parkeren oplosbaar binnen kavel
- Gemeentelijk eigendom
- Goede bereikbaarheid
- Niet BPL aangemerkt



Figuur 3: Locatie Tase

### Kansen en/of risico's

- Op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit beschikt deze locatie over de gewenste eigenschappen. De functie is vanuit de eerste bevindingen functioneel-, ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar.
  - De beoogde locatie beschikt over de bestemming Sport. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een nieuw gemeentehuis te realiseren. Voor de functiewijziging zijn er twee proceduremogelijkheden:
    1. BOPA procedure
    2. Een uitgebreide procedure (Indien het college de uitgebreide procedure van toepassing verklaard)
- De locatie beschikt over een goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. De toegankelijkheid per fiets scoort net iets lager dan de overige verkeersmiddelen.
- De locatie is snel beschikbaar voor ontwikkeling van een gemeentehuis



- De aanwezige FC beschikt over een hindercontour. Concreet betekent dit een geluidsbeperking ten aanzien van woningbouw. Een functie zoals een gemeentekantoor kan een functionele buffer zijn aangezien het bestuur eveneens woningbouw wenst op deze locatie. Indien voor deze locatie wordt gekozen neemt de gemeente een slechts gereserveerde positie in om het gemeentekantoor te realiseren en doet dit mogelijk geen afbreuk op de hoeveelheid woningen die men, met inachtneming van de hindercontour, potentieel zou kunnen realiseren. Nader onderzoek dient dit uit te wijzen. De bouwkosten voor dit scenario zijn hoger in verband met de te treffen akoestische voorzieningen.

### Uitkomst participatie

- Deze locatie wordt gezien als een toonaangevende invulling gelegen aan de entree van Volendam.
- In dit deel van de kom zal een nieuw gemeentehuis extra parkeerdruk opleveren. Het wordt momenteel ervaren als een drukke locatie.
- Deze locatie is gelegen aan de buitenrand van de gehele gemeente en is te ver afgelegen van Edam. De bereikbaarheid wordt gezien als een probleem.
- Het Tase-terrein wordt veelal benoemd als een locatie voor woningbouw.

## 5.2 VEERMANLAAN

De tweede locatie is de Veermanlaan; een perceel gelegen op een bedrijventerrein omsloten door de Veermanlaan en Julianaweg, in de schil van Volendam.

### Harde criteria

- Perceeloppervlakte: 14.903 m<sup>2</sup>, benut wordt 5.714 m<sup>2</sup>.
- Parkeren oplosbaar binnen kavel
- Gemeentelijk eigendom
- Goede bereikbaarheid
- Niet BPL aangemerkt



Figuur 4: Locatie Veermanlaan

### Kansen en/of risico's

- Er is een bestuurlijke opdracht verleend om een ontwikkelkader op te stellen, waarin de locatie Veermanlaan valt. De visie op dit gebied is om hier in de aankomende jaren een transformatie te laten plaatsvinden, waarbij wordt beoogd dat dit gebied verkleurt naar een woon- werkgebied. Het definitief vestigen van het stadskantoor wordt gezien als katalysator voor de transformatie.
- Er kan relatief snel gestart worden met de ontwikkeling van een gemeentehuis op deze locatie.
- De locatie scoort goed op de aangestelde criteria omtrent de ruimtelijke kwaliteit.
- De locatie ligt relatief ver van de kern Volendam
- Een belangrijk te benoemen risico betreft het gebrek aan onderzoeken ten aanzien de bodemkwaliteit van het perceel. Het huidige gebruik van het perceel betreft een gemeentewerf. Het wordt mogelijk geacht dat het perceel gesaneerd dient te worden. Om grip en inzicht te kijken op dit beoogde risico met bijbehorende kostenpost doet de gemeente er verstandig aan om dit nader te laten onderzoeken.

### Uitkomst participatie

- Deze locatie wordt door een meerderheid van de respondenten als ongeschikt beschreven vanwege de ligging op het industrieterrein, omringd door omliggende bedrijven (geen representatieve plek).
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.
- Te ver gelegen voor mensen uit de rand van de gemeente. De ligging is niet centraal.
- Momenteel al veel parkeeroverlast vanwege personeel en bezoekers omliggende bedrijven.

## 5.3 DE LANGE WEEREN

De derde locatie bevindt zich in plangebied De Lange Weeren; een perceel gelegen in de beoogde gebiedsontwikkeling de Lange Weeren in het buitengebied van Volendam.

### Harde criteria

- Perceeloppervlakte: 6.995 m<sup>2</sup>, benut wordt 6995 m<sup>2</sup>.
- Parkeren oplosbaar binnen kavel
- Beperkte kosten voor sloop en sanering/ bouwrijp maken





Figuur 5: Locatie De Lange Weeren

### Kansen en/of risico's

- De aangewezen locatie voor de De Lange Weeren is door de provincie aangemerkt als zijne BPL gebied. Vanuit de provincie is er middels een bestuursakkoord positief besloten tegen woningbouw op deze uitbreidingslocatie. In de gevoerde gesprekken met de provincie is er niet gesproken over een mogelijke plek voor het gemeentehuis binnen de bovengenoemde gebiedsontwikkeling. Het risico betreft een negatief advies vanuit de provincie dan wel de adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling ten aanzien van de gewenste functie binnen het BPL-gebied.
- Voor de beoogde gebiedsontwikkeling op deze locatie zijn reeds alle onderzoeken om de functiewijzing van dit gebied te kunnen doorvoeren uitgevoerd. Binnen deze onderzoeken is de functie van kantoor niet meegenomen.
- Op 11 juli aanstaande wordt het opgestelde ontwikkelkader voor deze gebiedsontwikkeling c.q. potentiële woningbouwlocatie ter besluitvorming aangeboden. Binnen dit ontwikkelkader is enkel ruimte geboden aan toekomstige woningbouw.
- Binnen het ontwikkelkader is een kavel toegewezen als zoeklocatie. Dit kavel ligt relatief centraal in de Gemeente Edam/Volendam. Het kavel is groter dan de benodigde ruimte vraag, wat zal leiden tot een hogere investering. Vanwege het opgestelde stedenbouwkundig plan, als onderdeel van het ontwikkelkader is het niet optimaal om het kavel kleiner te maken.
- Binnen de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren heeft de gemeente Volendam een faciliterende rol. De woningbouwlocatie wordt op rekening en risico ontwikkeld door twee ontwikkelaars. Binnen de daarvoor opgestelde grondexploitatie is een mogelijke aanname gedaan voor de grondopbrengsten. Het toevoegen van een gemeentehuis aan deze locatie, neemt een perceelsomvang in waarbinnen ca. 55 woningen beoogd zijn te realiseren. Buiten de grondkosten die betaald dienen te worden aan de ontwikkelaar, raakt dit de bestuurlijke wens om woningbouw mogelijk te maken en brengt dit de reeds toegezegde WBI Subsidie in gevaar.

- Na vaststelling van de ontwikkelvisie wordt beoogd het ontwikkelplan voor het kerstreces ter vaststelling aan te bieden. Binnen dit ontwikkelplan is/wordt geen ruimte geboden aan de functie kantoor. Aangezien, zoals gezegd, de onderzoeken ten behoeve van dit ontwikkelplan reeds zijn uitgevoerd. Indien een gemeentekantoor op deze locatie wordt voorzien, dienen hier mogelijk separate onderzoeken te worden uitgevoerd.
- Het risico is aanwezig dat er tegen het omgevingsplan bezwaar met opvolgend beroep wordt aangesteld. In geval van beroep betreft dit een Raad van State procedure, die een lange doorlooptijd kent. De uitspraak van de Raad van State zou eveneens impact kunnen hebben op het separaat doorlopen van de RO-procedure ten aanzien van het gemeentekantoor.

#### Uitkomsten participatie

- Deze locatie wordt door de meerderheid van de respondenten beschreven als een geschikte locatie voor het nieuwe gemeentehuis vanwege de vele mogelijkheden en ruimte (een leeg doek).
- De ligging is centraal en goed bereikbaar voor mensen uit Volendam en Edam. Een goede openbaarvervoerverbinding is wel noodzakelijk omdat dit niet in het centrum ligt. Ook zijn voldoende parkeerplaatsen nodig.
- Een veel genoemd aandachtspunt is dat er een plek gekozen moet worden die dicht bij een ontsluitingsweg ligt.

# 6. FINANCIËLE AFWEGING

Per potentiële locatie – Tase, Veermanlaan en De Lange Weeren – is, naast toetsing aan verschillende ruimtelijke en functionele kaders, een investeringsraming gemaakt ter indicatie van de te verwachten kosten voor nieuwbouw van een gemeentehuis op de aangegeven locatie. De kostenramingen bestaan o.a. uit grondkosten, bouwkosten voor nieuwbouw en terreininrichting, inrichtingskosten, bijkomende kosten en prijsstijgingen. Veel zaken en aannames zijn voor de drie locaties gelijk, maar elke locatie kent ook locatieafhankelijke kosten. Onderstaand worden de verschillende onderdelen van de financiële berekeningen toegelicht.

## 6.1 ALGEMENE AANNAMES

Gezien de vroege fase waarin het project zich bevindt zijn een aantal algemene aannames gedaan. Deze zijn op elk nieuwbouwscenario geprojecteerd is om zo een vergelijkbare investeringsraming op te kunnen stellen:

### Prijsspeil

Berekeningen van de kosten gaan uit van prijspeil 1-1-2024

### A) Grondkosten

De kostenraming is exclusief de kosten voor bodemsanering. De hoogte van deze kosten hangt o.a. af van het type, de grootte en de diepte van de vervuiling. Om hier een goede indicatie voor te kunnen geven is verder bodemonderzoek nodig.

### B) Bouwkosten

- De bouwkosten zijn berekend aan de hand van kengetallen voor vergelijkbare projecten (gemeentehuizen);
- De ruimtelijke aspecten van de nieuwbouw zijn voor elke locatie gelijk, tenzij anders vermeld;
- Het bebouwd oppervlak van de nieuwbouw is 5422 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak), op basis van de opgestelde ruimtestaat (hoofdstuk 4);
- De grondoppervlakte van de nieuwbouw is 40% van het bruto vloeroppervlak voor de nieuwbouw;
- Het deel van de kavel dat niet gebruikt wordt voor bebouwing of parkeeroppervlakte, zal worden ingericht met groen

### C) Inrichtingskosten

- In de nieuwbouw is een raadzaal opgenomen, inclusief audiovisuele installatie en inrichting;
- In de nieuwbouw is een grootkeuken benodigd (voor warme en koude maaltijden);

- De kostenraming voor kunst is gebaseerd op de rekenwijze van de Rijksoverheid, waarbij 1% van de directe bouwkosten wordt gereserveerd voor kunsttoepassing.

#### D) Leges en aansluitkosten

- De leges zijn gebaseerd op de Legesverordening Edam-Volendam 2024.

#### E) Honoraria

- De percentages per discipline zijn gebaseerd op zowel landelijke gemiddelden, afgeleid van Bouwkostenkompas, en referentieprojecten van RYSE.
- De honoraria worden berekend over de bouwkosten inclusief terrein.

#### F) Startkosten

- De startkosten zijn gebaseerd op referentieprojecten van RYSE.

#### G & H) Financieringsrente en Loon- en prijsstijgingen

- Er wordt gerekend met prijsstijgingen van 3% per jaar om indexatie gedurende de planvorming op te vangen
- Kapitaalrente is gezet op 1% per jaar, in afstemming met de afdeling Financiën van gemeente Edam-Volendam
- Voor de afkoop van risico tijdens de uitvoering wordt uitgegaan van 3% per jaar.

#### I) Interne kosten gemeente

De kosten omvatten de interne salariskosten van medewerkers betrokken bij de uitwerking en realisatie van een nieuw gemeentehuis. Op basis van referentieprojecten wordt gerekend met €125.000 per jaar en de doorlooptijd betreft de start van de uitwerking (initiatieffase) t/m de oplevering (4,5 jaar).

#### J) Onvoorzien

Gezien het vroege stadium waarin het project zich bevindt is de kans op onvoorziene omstandigheden/kosten groot. Daarom wordt een percentage van 10% gehanteerd.

#### BTW

De kostenraming geeft de totale kosten inclusief en exclusief BTW weer. Gemeenten kunnen door middel van het BTW compensatiefonds over uitbesteed werk BTW terugvragen. Daarom wordt in afstemming met gemeente Edam-Volendam gerekend met 4% BTW over de standaard 21% BTW. Dit levert een te hanteren BTW percentage op van 0,84%.

## 6.2 PLANNING

Een belangrijke factor in de kostenramingen is de tijd die verstrijkt voor de uitwerking van het ontwerp kan starten en de doorlooptijd van initiatieffase tot en met realisatie. Gedurende deze hele periode spelen prijsstijgingen een rol. De periode tot de start van de uitwerking verschilt per locatie, afhankelijk van de huidige functie van de locatie,

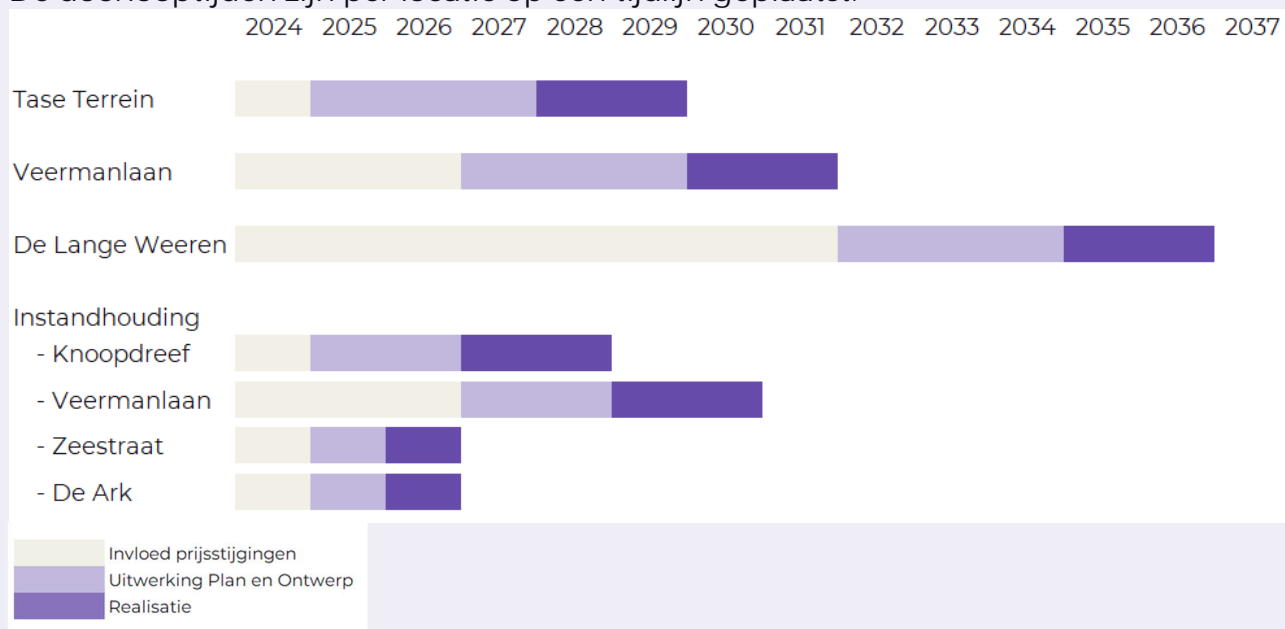
(mogelijke) gebiedsontwikkelingen, en politieke gevoelheden, en is afgestemd met gemeente Edam-Volendam:

Locatie	Tijd tot start uitwerking
Tase	1 jaar
Veermanlaan	3 jaar
De Lange Weeren	8 jaar

Voor de uitwerking van het ontwerp en de realisatie wordt voor elke locatie dezelfde doorlooptijd aangehouden:

- De doorlooptijd voor het ontwerp (van initiatieffase tot contractvorming aannemer) bedraagt 36 maanden (3 jaar)
- De doorlooptijd van de realisatie (contractvorming aannemer tot en met oplevering) bedraagt netto 18 maanden (1,5 jaar)

De doorlooptijden zijn per locatie op een tijdlijn geplaatst:



### 6.3 VERGELIJKINGSPERIODE SCENARIO'S

Vanwege de grote verschillen in doorlooptijden, levert het financieel vergelijken van de scenario's op de gebruikelijke wijze (bijvoorbeeld investeringskosten en kapitaallasten in het eerste jaar na oplevering) een vertekend beeld op. Om dit te ondervangen, wordt de instandhouding, realisatie en exploitatie van de vier scenario's over een periode van 20 jaar in kaart gebracht. Hiervoor zijn alle kosten in de periode 2024 tot en met 2044 voorspeld. Deze kosten zijn als volgt in de tijd gezet:

1. Periode tot en met oplevering scenario: Bestaande exploitatielasten
2. Periode van planvorming: Bestaande exploitatielasten + kosten plantonwikkeling en realisatie

3. Periode na oplevering tot en met 2044: Berekende exploitatielasten op basis van de investeringskosten (zie 6.4)

## 6.4 EXPLOITATIELASTEN

Op basis van de investeringsraming, het Meerjarenonderhoudsplan en de huidige exploitatielasten is een inschatting gemaakt van de exploitatielasten voor een nieuw gemeentehuis op elke locatie.

Er is onderscheid gemaakt tussen de kapitaallasten voor de bestaande opstallen die nog niet volledig afgeschreven zijn, de kapitaallasten van de nieuwbouwsenario's, reguliere onderhoudskosten en een jaarlijks bedrag dat gespaard wordt voor toekomstig groot onderhoud. Ook overige exploitatielasten zoals energiekosten, verzekeringen, schoonmaakkosten, etc. zijn in de berekeningen opgenomen. In afstemming met de afdeling Financiën zijn de kapitaallasten berekend volgens de lineaire methode, op basis van de volgende afschrijvingstermijnen:

Onderdeel	Afschrijvingstermijn
Inrichting	15 jaar
Installaties	20 jaar
Bouwkundig	40 jaar
Grond	0 jaar

Het uitgangspunt hierbij is dat het nieuwe gemeentehuis energielabel A+ heeft. De overige exploitatielasten zijn geëxtrapoleerd op basis van de oppervlakte van bestaande gebouwen. De exploitatielasten worden per locatie overzichtelijk gemaakt.

## 6.5 DE LOCATIES

Alle eerder genoemde actoren leiden tot een gerichte berekening per locatie. Hierbij worden ook aanvullende of afwijkende aannames ten opzichte van algemeen geformuleerde aannames benoemd.

### 6.5.1 Tase

#### Aannames

Voor de investeringsraming voor het Tase-terrein zijn een aantal aannames gedaan, aanvullend op de algemene aannames:

- De sloopwerkzaamheden omvatten de Steven van Dorpelhal en het trainingsveld van RKAV;
- Een aantal jaar geleden is een studie uitgevoerd naar aanleiding van mogelijke geluidsoverlast vanuit het stadion van FC Volendam op haar omgeving. Naar aanleiding van deze resultaten wordt in de financiële berekeningen rekening gehouden met extra akoestische voorzieningen in de gevelafbouw/gevalafwerking/installaties;

- Tijdelijke huisvesting ten tijde van de realisatie op deze locatie is niet nodig.

De oppervlaktes die zijn aangehouden voor de financiële doorrekening zijn:

Onderdeel	Oppervlak
Kavel <sup>1</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw <sup>2</sup>	5.422 m <sup>2</sup>
Bestaande opstallen <sup>3</sup>	4.560 m <sup>2</sup>
Tijdelijke huisvesting <sup>4</sup>	0 m <sup>2</sup>

1. Aangewezen beschikbaar gebied voor de plaatsing van een nieuw gemeentehuis
2. Te realiseren huisvesting (Bruto Vloer Oppervlak) voor het nieuwe gemeentehuis
3. Huidige bebouwing (Bruto Vloer Oppervlak) op de kavel
4. Huisvesting (Bruto Vloer Oppervlak) voor tijdelijke overbrugging kantoorruimte tijdens renovatie/nieuwbouw

### Investeringsraming

Code	Omschrijving	Kosten
A	Grondkosten	
B	Bouwkosten	
C	Inrichtingskosten	
D	Leges en aansluitkosten	
E	Honoraria	
F	Startkosten	
G	Financieringsrente	
H	Loon- en prijsstijgingen	
I	Interne kosten gemeente	
J	Onvoorzien	
Totaal excl. BTW		€ 32.260.290
Totaal incl. BTW		€ 32.531.277

### Exploitatielasten

Tase-terrein		
Kavel in m <sup>2</sup>	6.000	
BVO's in m <sup>2</sup>	5.422	O.b.v. ruimtevraag
Energie label	A+	
Boekwaarde bestaande opstallen		Stand 1-1-24, 1/3 van boekwaarde à € 2.1 mio toegerekend
Boekwaarde nieuwbouw		



Lasten		
Kapitaallasten bestaande opstallen		
Kapitaallasten nieuwbouw		Gemiddeld per jaar
Onderhoud		Gemiddeld per jaar o.b.v. huidige aantallen
Jaarl. Storting in de Voorz. Groot onderhoud		Gemiddeld per jaar o.b.v. huidige aantallen
Overige exploitatiekosten		
<b>Totaal Lasten</b>	<b>€ 1.914.949</b>	

Lasten in vergelijkingsperiode 2024 - 2044		
Kapitaallasten, jaarlijks		
Exploitatielasten, jaarlijks		
<b>Totaal exploitatielasten</b>	<b>€ 1.905.045</b>	

## 6.5.2 Veermanlaan

### Aannames

Voor de investeringsraming voor de Veermanlaan zijn een aantal aannames gedaan, aanvullend op de algemene aannames:

- De sloopwerkzaamheden omvatten het huidige kantoorcomplex en de gemeentewerf;
- Ondanks dat het onderzoeksgebied groter is, wordt voor benodigde kavelgrootte uitgegaan van de grootte van de huidige kavel;
- De CAI-mast en trafo grenzend aan de kavel blijven intact;
- Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk ten tijde van de realisatie op deze locatie. Dit leidt tevens tot een extra verhuisbeweging. Hierin is een optimalisatie mogelijk, indien de verdere invulling van de planontwikkeling ruimte geeft om het gebouw te bouwen op andere positie dan het bestaande kantoor aan de Veermanlaan. In dat geval is geen tijdelijke huisvesting en slechts één verhuisbeweging benodigd.

De oppervlaktes die zijn aangehouden voor de financiële doorrekening zijn:

Onderdeel	Oppervlak
Kavel <sup>1</sup>	5.714 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw <sup>2</sup>	5.422 m <sup>2</sup>
Bestaande opstallen <sup>3</sup>	2.181 m <sup>2</sup>
Tijdelijke huisvesting <sup>4</sup>	1.154 m <sup>2</sup>

1. Aangewezen beschikbaar gebied voor de plaatsing van een nieuw gemeentehuis
2. Te realiseren huisvesting (Bruto Vloer Oppervlak) voor het nieuwe gemeentehuis
3. Huidige bebouwing (Bruto Vloer Oppervlak) op de kavel



4. Huisvesting (Bruto Vloer Oppervlak) voor tijdelijke overbrugging kantoorruimte tijdens renovatie/nieuwbouw

Investeringsraming

Code	Omschrijving	Kosten
A	Grondkosten	
B	Bouwkosten	
C	Inrichtingskosten	
D	Leges en aansluitkosten	
E	Honoraria	
F	Startkosten	
G	Financieringsrente	
H	Loon- en prijsstijgingen	
I	Interne kosten gemeente	
J	Onvoorzien	
Totaal excl. BTW		€ 31.474.957
Totaal incl. BTW		€ 31.739.347

Tijdelijke huisvesting

Ten tijde van de realisatie van een nieuw gemeentehuis op de Veermanlaan zal tijdelijke huisvesting geregeld dienen te worden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat werkzaamheden op deze locatie pas starten wanneer de gemeentewerf een nieuwe locatie heeft. Dit betekent dat alleen tijdelijke huisvesting gerealiseerd dient te worden ter grootte van het huidige kantoorgebouw aan de Veermanlaan. Op basis van huurprijzen per m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup> BVO) binnen gemeente Edam-Volendam is een inschatting gemaakt van de kosten voor tijdelijke huisvesting. Het aantal benodigde parkeerplaatsen gaat uit van het huidige aantal parkeerplaatsen bij de Veermanlaan.

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn geen onderdeel van de investeringsraming, maar worden gezien als exploitatielasten gedurende de periode dat tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

Naast de tijdelijke huisvesting zelf is een extra verhuisbeweging nodig van het huidige kantoorgebouw naar het tijdelijke onderkomen. Deze verhuiskosten zijn opgenomen in de investeringsraming.

Exploitatielasten

Op basis van de boekwaarde en de jaarlijkse afschrijving hierop zullen de huidige opstallen over circa 6 jaar afgeschreven zijn. Met de geschatte doorlooptijden houdt dit in dat de kapitaallasten van de bestaande opstallen komen te vervallen voordat het nieuwe gemeentehuis opgeleverd is.

Nieuwbouw Mgr Veermanlaan Volendam		
Kavel in m <sup>2</sup>	5.714	Kadaster
BVO's in m <sup>2</sup>	5.422	O.b.v. ruimtevraag
Energielabel	A+	
Boekwaarde bestaande opstallen		Stand 1-1-24
Boekwaarde nieuwbouw		

Lasten		
Kapitaallasten bestaande opstallen		Gemiddelde 2024-2027, vervallen in 2030
Kapitaallasten nieuwbouw		Gemiddeld per jaar in eerste 15 jaar
Onderhoud		Gemiddeld per jaar o.b.v. huidige aantallen
Jaarl. Storting in de Voorz. Groot onderhoud		Gemiddeld per jaar o.b.v. huidige aantallen
Overige exploitatiekosten		
<b>Totaal Lasten</b>	<b>€ 1.875.747</b>	<b>Excl. kapitaallasten bestaande opstallen</b>

Lasten in vergelijkingsperiode 2024 - 2044		
Kapitaallasten, jaarlijks		
Exploitatielasten, jaarlijks		
<b>Totaal exploitatielasten</b>	<b>€ 1.800.494</b>	

### 6.5.3 De Lange Weeren

#### Aannames

Voor de investeringsraming voor De Lange Weeren zijn een aantal aannames gedaan, aanvullend op de algemene aannames:

- Gezien de status van het gebied wordt rekening gehouden met bezwarenprocedures die tot de Raad van State kunnen lopen. Hier is in de doorlooptijden rekening mee gehouden;
- De realisatie van een nieuw gemeentehuis op deze locatie gaat gepaard met het niet kunnen realiseren van woningen op het benodigde kaveloppervlak. Dit heeft invloed op de grondprijs en de WBI-subsidie. De misgelopen inkomsten voor zowel de ontwikkelaar als gemeente Edam-Volendam moeten gecompenseerd worden. Deze kosten zijn opgenomen in de investeringsraming;
- Er dient een ontsluitingsweg aangelegd te worden voor de bereikbaarheid van een nieuw gemeentehuis op deze locatie;
- Er is geen tijdelijke huisvesting nodig ten tijde van de realisatie op deze locatie.
- De beschikbare kavel is groter dan de ruimtebehoefte. Omdat het ruimtelijk ontwikkelkader reeds is vastgesteld, is het uitgangspunt dat het gehele kavel wordt gebruikt.

De oppervlaktes die zijn aangehouden voor de financiële doorrekening zijn:

Onderdeel	Oppervlak
Kavel <sup>1</sup>	6.695 m <sup>2</sup>
Nieuwbouw <sup>2</sup>	5.422 m <sup>2</sup>
Bestaande opstallen <sup>3</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tijdelijke huisvesting <sup>4</sup>	0 m <sup>2</sup>

1. Aangewezen beschikbaar gebied voor de plaatsing van een nieuw gemeentehuis
2. Te realiseren huisvesting (Bruto Vloer Oppervlak) voor het nieuwe gemeentehuis
3. Huidige bebouwing (Bruto Vloer Oppervlak) op de kavel
4. Huisvesting (Bruto Vloer Oppervlak) voor tijdelijke overbrugging kantoorruimte tijdens renovatie/nieuwbouw

### Investeringsraming

Code	Omschrijving	Kosten
A	Grondkosten	
B	Bouwkosten	
C	Inrichtingskosten	
D	Leges en aansluitkosten	
E	Honoraria	
F	Startkosten	
G	Financieringsrente	
H	Loon- en prijsstijgingen	
I	Interne kosten gemeente	
J	Onvoorzien	
Totaal excl. BTW		€ 43.606.090
Totaal incl. BTW		€ 43.972.382

### Exploitatielasten

In de huidige situatie staan er geen opstallen op de locatie. Daarom hoeft er geen boekwaarde/kapitaallasten van bestaande opstallen meegenomen te worden in de exploitatielasten.

De Lange Weeren		
Kavel in m <sup>2</sup>	6.695	
BVO's in m <sup>2</sup>	5.422	O.b.v. ruimtevraag
Energielabel	A+	
Boekwaarde bestaande opstallen		Stand 1-1-24
Boekwaarde nieuwbouw		

Lasten		
Kapitaallasten bestaande opstallen		
Kapitaallasten nieuwbouw		Gemiddeld per jaar
Onderhoud		Gemiddeld per jaar o.b.v. huidige aantallen
Jaarl. Storting in de Voorz. Groot onderhoud		Gemiddeld per jaar o.b.v. huidige aantallen
Overige exploitatiekosten		
<b>Totaal Lasten</b>	<b>€</b>	<b>2.141.159</b>

Lasten in vergelijkingsperiode 2024 - 2044		
Kapitaallasten, jaarlijks		
Exploitatielasten, jaarlijks		
<b>Totaal lasten</b>	<b>€</b>	<b>1.762.369</b>

## 6.6 INSTANDHOUDING

De investeringskosten, kapitaallasten en exploitatiekosten worden vergeleken met de instandhouding van de bestaande kantoorgebouwen die Gemeente Edam-Volendam momenteel in gebruik heeft. De begrote exploitatielasten voor de huidige panden bedragen in 2024 een totaalbedrag van € 903.225,-. De begrote exploitatielasten voor de komende jaren voorzien in preventief onderhoud, maar niet in planmatige aanpassingen om de bestaande panden functioneel en toekomstbestendig te verbeteren.

De realisatie van een nieuw Gemeentehuis kent een lange tijdspanne. Daarom is in het Instandhouding ook rekening gehouden met een aantal ingrepen die er voor zorgen dat ook bij keuze voor dit scenario de huisvestingswensen kunnen worden ingevuld. Het Instandhouding voorziet in toekomstgerichte in bedrijf houden van de bestaande huisvesting voor een periode van 30 jaar. Concreet zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stads Kantoor W. vd Knoopdreef 1: Het gebouw beschikt over energielabel A+. Om het gebouw over een lange periode efficiënt te kunnen blijven gebruiken is een uitgebreide interne verbouwing en modernisering noodzakelijk.
- Kantoorlocatie Veermanlaan: Aanname is dat deze locatie zal worden benut om een gelijke hoeveelheid totaaloppervlak te kunnen bieden als de nieuwbouw scenario's. Daarbij is het uitgangspunt dat het bestaande (inefficiënte) gebouw zal worden gesloopt en dat er een compacter kantoorgebouw met twee bouwlagen zal worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat ook meer parkeeroppervlak voor medewerkers.

- De Deimpt 7: Dit pand zal worden afgestoten. Uitgangspunt is dat het overgrote deel van het gebouwoppervlak (vergadercentrum) onderdeel gaat worden van De Ark
- Zeestraat 35a: Geen grootschalige investeringen verwacht. Er wordt gerekend met kleine ingrepen, zoals het schilderen van wanden en het vervangen van de vloerafwerking
- De Ark: Uitgangspunt is dat dit gebouw wordt herbestemd tot een Raadzaal en vergadercentrum. Hiervoor is een investering van € 2.065.000, - opgenomen, bestaande uit:

Onderdeel	Bedrag
Vorbereidingskrediet	
Investeringskrediet verbouwing	
Investeringskrediet A/V	
Losse inrichting, begroot	

Locatie	Investeringskosten (excl. BTW)	Gemiddelde exploitatielasten per jaar (periode 2024-2044)
W. vd Knoopdreef 1	€ 8.775.503	€ 945.778
Veermanlaan	€ 9.752.534	€ 504.964
De Deimpt 7	€ 0	€ 0
Zeestraat 35a	€ 914.482	€ 127.298
De Ark	€ 2.065.000	€ 172.690

Kansen/risico voor het scenario Instandhouding:

- Bij de keuze voor instandhouding blijven zoeklocaties Tase en De Lange Weeren beschikbaar voor de ontwikkeling van woningbouw of andere ontwikkelingen.
- De parkeerdruk op en rondom de bestaande gebouwen blijft of neemt zelfs toe.
- Hoewel met dezelfde bedragen word gerekend, is het aannemelijk dat het toekomst beheer en onderhoud van meerdere panden die verouderen, intensiever zal zijn en meer geld zal kosten dan voorzien.
- Bij het verbouwen van de diverse gebouwen is meerdere keren tijdelijke huisvesting nodig.

#### Uitkomsten participatie

- Door meerdere respondenten wordt gevraagd om het huidige pand (Knoopdreef) te behouden vanwege de centrale ligging.
- Het gebouw moet worden gerenoveerd en verduurzaamd naar een efficiënt gebouw passend bij het werken van deze tijd.
- De wens bestaat voor het huisvesten van alle personeelsleden onder één dak.
- Om de (parkeer)druk te verminderen zouden ambtenaren meer thuis moeten werken.

Lasten in vergelijkingsperiode 2024 - 2044		
Kapitaallasten, jaarlijks		
Exploitatielasten, jaarlijks		
Totaal lasten	€	1.750.731

## 6.7 POTENTIËLE OPBRENGSTEN

Als gekozen wordt voor de bouw van een nieuw gemeentehuis heeft dit gevolgen voor de achterblijfloccaties. Deze kunnen afgestoten en verkocht worden. Omdat het om ontwikkelingen in een verdere toekomst gaat en de markt erg fluctueert is het lastig een goede inschatting te maken van de potentiële opbrengsten van de achterblijfloccaties. Daarnaast is ook de vraag of de Gemeente Edam-Volendam op het moment van beschikbaar komen de locatie ook daadwerkelijk wil verkopen, of deze liever herbestemt. Desondanks is een inschatting gemaakt, uitgaande van de huidige situatie in de markt en de potentiële functies die de achterblijfloccaties kunnen krijgen. Wanneer een definitieve keuze is gemaakt met betrekking tot een nieuw gemeentehuis kan bepaald worden wat er met de mogelijke achterblijfloccaties gebeurt. Het is aan te raden om op dit moment een taxatie van de panden uit te laten voeren om de waarde van de panden en bijbehorende gronden vast te stellen.

Locatie	Potentiële nieuwe functie(s)	Geschatte opbrengsten*
W. vd Knoopdreef 1	Transformatie van het huidige stadskantoor naar woningbouw/appartementen.	
Mgr. Veermanlaan 1f	Het huidige pand en de gemeentewerf worden gesloopt. De kavel wordt opgenomen in de gebiedsontwikkeling van het huidige bedrijventerrein naar woningbouw en kantoren. Voor de opbrengsten is gerekend met een bedrijfsbestemming	
De Deimpt 7	Het pand wordt afgestoten en de locatie zal verkocht worden voor ontwikkeling naar woningbouw.	n.v.t.
Zeestraat 35A	Het pand zal in stand worden gehouden voor afdeling Handhaving.	n.v.t.
De Ark	Niet meegenomen in onderzoek	n.v.t.

\*: De huidige boekwaarde op de panden is in bovenstaande niet meegenomen. Genoemde kosten zijn slechts een eerste indicatie en kunnen nog sterk afwijken en vragen nader onderzoek door een gespecialiseerd taxateur.

## 6.8 MOGELIJKHEDEN EXTERNE FINANCIERING

Gemeente Edam-Volendam loopt tegen de grenzen van haar maximale leencapaciteit aan bij de Bank Nederlandse Gemeente (BNG). Omwille van deze reden zijn er door medewerkers van de Gemeente en/of RYSE verkennende gesprekken geweest met marktpartijen om alternatieve financieringsmogelijkheden te verkennen.

Deze gesprekken zijn gevoerd met Stichting Maatschappelijk Vastgoed, Institutionele beleggers en impactbeleggers. Uit deze gesprekken bleek dat men een positieve houding heeft ten aanzien van investeren in maatschappelijk vastgoed, terughoudend staat tegenover het financieren van Gemeentehuizen. Aangedragen redenen hiervoor zijn het specifieke karakter van het gebouwen, de daarbij horende specifieke wensen. Deze maken het, bij het aflopen van een huurcontract, een ingewikkelder object. Op basis van de gevoerde gesprekken is ons advies om dit vraagstuk over de breedte van de vastgoedportefeuille van Gemeente Edam-Volendam te onderzoeken. Maatschappelijke voorzieningen (sportfaciliteiten/onderwijsgebouw etc.) bieden grotere kansen voor alternatieve financieringsvormen, waardoor de realisatie van een nieuw Gemeentehuis via de conventionele weg kan worden gefinancierd.

## BIJLAGE A: RUIMTESTAAT

Tabel 3: Samenvatting werkplekken Ruimtestaat

Soort werkplekken	Aantal
ARBO geschikt	318
Overlegplekken	
Overleg formeel (intern/extern)	96
Overleg informeel	48
Bel/teams plekken	48

Aantal medewerkers (incl. vacatures)	409
--------------------------------------	-----

Totale flexfactor	70%
-------------------	-----

Tabel 4: Parkeercapaciteit Ruimtestaat

Tase	Parkeernorm (per 100m <sup>2</sup> BVO)	BVO gebouw (m <sup>2</sup> )	Plekken	m <sup>2</sup>
Auto	1,95*	5.422	106	2.643
Fiets			177	221

Totaal			283	2.864
--------	--	--	-----	-------

Veermanlaan	Parkeernorm (per 100m <sup>2</sup> BVO)	BVO gebouw (m <sup>2</sup> )	Plekken	m <sup>2</sup>
Auto	1,95*	5.422	106	2.643
Fiets			177	221

Totaal			283	2.864
--------	--	--	-----	-------

De Lange Weeren	Parkeernorm (per 100m <sup>2</sup> BVO)	BVO gebouw (m <sup>2</sup> )	Plekken	m <sup>2</sup>
Auto	2,05*	5.422	111	2.779
Fiets			177	221

Totaal			315	3.000
--------	--	--	-----	-------

\* Parkeernormen zijn gebaseerd op CROW normen per locatie; Veermanlaan en Tase als "schil van het centrum" en De Lange Weeren als "rest bebouwde kom"



## BIJLAGE B: AANGEDRAGEN LOCATIES



Figuur 6: Aangedragen locaties

## BIJLAGE C: LOCATIEMATRIX

De locaties zijn op de volgende kaders beoordeeld:

Tabel 5: Afwegingskaders locatiestudie

1. BPL aangemerkt	Niet BPL aangemerkt	BPL aangemerkt	
2. Perceeloppervlakte	Voldoet aan minimale perceeloppervlakte van 6000m2	Voldoet niet aan minimale perceeloppervlakte van 6000m2	
3. Beschikbaarheid/ afhankelijkheden	Eigenaar	Kans op verwerving	Kavel is geen gemeentelijk eigendom
4. Parkeercapaciteit	Parkeerbehoefte oplosbaar binnen kavel	Parkeervoorziening met overmaat binnen 200 meter	Kan niet voorzien in parkeerbehoefte
5. Bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid	Voldoende bereikbaarheid	Matige bereikbaarheid
6. Context		Neutrale context	Niet wenselijke context
7. Kosten voor sloop en sanering/ bouwrijp maken	Beperkte kosten	Gemiddelde kosten	Hoge kosten

Tabel 6: Locatiematrix

	Locatie	1. Perceeloppervlakte	2. Parkeren	3. Beschikbaarheid/ afhankelijkheden	4. kosten voor sloop en sanering/ bouwrijp	5. Bereikbaarheid	6. BPL aangemerkt	7. Context
1	de Purmer Noord	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Kans op verwerving	Beperkte kosten	Matig	Nee	Nee
2	LTS Triade	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Gemiddelde kosten	Voldoende	Nee	Nee
3	Oosthuizen	Voldoet niet	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Matig	Ja	-
4	Motel Katwoude	Voldoet niet	N.v.t.	Geen gemeentelijk eigendom	N.v.t.	Matig	Ja	Nee
5	Yusen	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Hoge kosten	Voldoende	Nee	Neutraal
6	Don Bosco	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Gemiddelde kosten	Goed	Nee	Nee
7	Zuidzijde 3e ontsluitingsweg (De Lange Weeren)	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Beperkte kosten	Matig	Ja	Nee

8	Noordzijde 3e ontsluitingsweg (De Lange Weeren)	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Beperkte kosten	Matig	Ja	Nee
9	Rabobank/Deimpt	Voldoet niet	Kan niet voorzien in parkeerbehoefte	Geen gemeentelijk eigendom	Gemiddelde kosten	Goed	Nee	Nee
10	Stadskantoor	Voldoet niet	Kan niet voorzien in parkeerbehoefte	Eigenaar	Gemiddelde kosten	Goed	Nee	Neutraal
11	Amvo	Voldoet niet	Kan niet voorzien in parkeerbehoefte	Geen gemeentelijk eigendom	Gemiddelde kosten	Voldoende	Nee	Neutraal
12	Tase	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Eigenaar	Gemiddelde kosten	Goed	Nee	Neutraal
13	Veermanlaan	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Eigenaar	Hoge kosten	Goed	Nee	Neutraal
14	Bart Smit	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Hoge kosten	Voldoende	Nee	Neutraal
15	Kras Recycling	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Hoge kosten	Matig	Nee	Neutraal
16	Stadion	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Eigenaar	Hoge kosten	Goed	Nee	Nee
17	CAI (Dijkgraaf Poschlaan)	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Eigenaar	Beperkte kosten	Voldoende	Ja	Nee
18	HUBO	Voldoet niet	Kan niet voorzien in parkeerbehoefte	Geen gemeentelijk eigendom	Gemiddelde kosten	Matig	Nee	Neutraal
19	Volkstuinen	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Eigenaar	Beperkte kosten	Voldoende	Nee	Nee
20	De Purmer zuid	Voldoet	Oplosbaar binnen kavel	Geen gemeentelijk eigendom	Beperkte kosten	Matig	Nee	Nee

## BIJLAGE D: FINANCIËLE BEREKENINGEN

**Locatie Utrecht**

Hondiuslaan 46  
3528 AB Utrecht  
088 – 0 215 330

**Locatie Assen**

Vaart N.Z. 50  
9401 GN Assen  
088 – 0 215 340

**RYSE**  
—

Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie