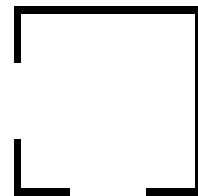


**L****BIJLAGE 1**

project 0525 gemeente Leusden
 betreft studie model 5
 notitie 0525lspr003f_bijlage
 datum 25 augustus 2015

S

STUDIE MODEL 5

1 Model 5

Model 5 komt voort uit de navolgende motie en kent het navolgend kader:

“bij de uitwerking van de oplossingsrichtingen een optie te betrekken waarbij de publieksfuncties van het gemeentehuis op een centrale plaats in de gemeente, mogelijk maar niet noodzakelijkerwijs op de huidige locatie, al of niet samen met andere maatschappelijke organisaties, plaats krijgen in een “publiekswinkel” en waar alle andere functies gehuisvest kunnen worden op een andere locatie; daarbij als uitgangspunt te hanteren dat het niveau en de toegankelijkheid van de gemeentelijke dienstverlening minimaal gelijk blijven aan de huidige situatie en dat de totale investering en exploitatie niet duurder mogen zijn en zo mogelijk goedkoper”

huisvesting & organisatie

advies & management

Jan Leentvaarlaan 25

3065 DC Rotterdam

1.1 uitwerking model 5

In model 5 ontstaat de volgende verdeling

Publiekswinkel bestaat uit:

- loketten van gemeente en partners;
- alle medewerkers met de eerste en tweedelijns baliecontacten;
- alle medewerkers Larikslaan2.

De overige onderdelen gezamenlijk op een andere kantoorlocatie (dependance) voor:

- bestuur, Raad en griffie;
- backoffice gemeente;
- Voila

conform de raadspresentatie op 11 juni 2015.

Het bovenstaande laat zich ruimtelijk vertalen naar de volgende m²:

Publiekswinkel	m ² VVO
Gemeentelijke organisatie	815
Larikslaan2	494
totaal	1309

Andere kantoorlocatie (dependance)	m ² VVO
Gemeentelijke organisatie	1801
Voila	156
totaal	1957

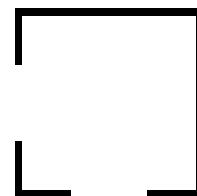
T 010 266 00 44

F 010 266 00 55

info@lsadviseurs.nl

www.lsadviseurs.nl

a



beschikbaar aanbod

Er is een inventarisatie gemaakt van de beschikbare leegstand aan winkels en kantoren in en rondom de Hamershof.

Een overzicht daarvan is verderop toegevoegd.

Binnen het centrum blijkt er onvoldoende lege kantoorruimte beschikbaar om de behoefte van de gemeente te kunnen huisvesten. Hiervoor zal moeten worden uitgeweken naar een van de beschikbare locaties buiten het centrum.

financieel

Bij de doorrekening van dit model is van een huurvariant uitgegaan. Deze jaarlijkse lasten vallen mogelijk bij een huurvariant hoger uit als blijkt dat de gemeente BTW schade moet compenseren aan de verhuurder als nog niet alle BTW met de Belastingdienst is verrekend in de voorliggende jaren. Maximaal te rekenen met een opslag van circa 30%. In de berekening is deze nu niet meegenomen.

Naast de jaarlijkse huurprijs zijn de kosten meegenomen van het benodigde inbouwpakket dat in 15 jaar wordt afgeschreven.

Om de jaarlijkse kosten voor model 5 uit te rekenen zijn de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

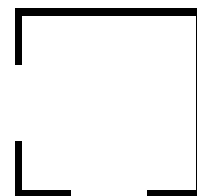
- huurprijs winkel € 175,- per m²
- huurprijs dependance € 90,- per m²*)
- jaarlijkse kosten afschrijving inbouwpakket € 136.720,- (inclusief ict-voorzieningen*)
- geen rekening gehouden met BTW schadecompensatie.

*) Uitgangspunt bijvoorbeeld de locatie Fokkerstraat 16; deze locatie beschikt over een voorziening op de begane grond welke toepasbaar is als Raadszaal.





L



Model 5 resulteert in de volgende lasten:

overzicht kosten model 5				model 5 (huurvariant)	
structurele lasten				1e jaar	gem.(20 jaar)
		m2	prijs /m2		
stadswinkel	huur	1309	175	€ 229.075	
	servicekosten	1309	35	€ 45.815	
dependance	huur	1957	90	€ 176.130	
	servicekosten	1957	35	€ 68.495	
	parkeren	40	350	€ 14.000	
totale lasten 1e jaar				€ 533.515	
gemiddelde lasten (20 jaar geïndexeerd (2%))					€ 648.151
inbouwpakket afschrijving 15 jaar (inrichting, meubilair, ict voorzieningen)				€ 136.720	€ 136.720
overige kapitaallasten (doorlopend: meubilair; ict hard/software)				€ 280.600	€ 280.600
				€ 950.835	€ 1.065.471

S

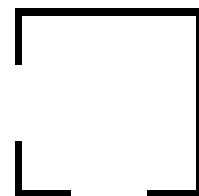
a

financieel:

- De huurprijzen van de winkels bewegen zich allemaal tussen de € 175-200,- kale huur per m².
- De gemiddeld jaarlijkse kosten zijn **hoger** dan het toetsingskader (€ 920.000,-) toelaat.

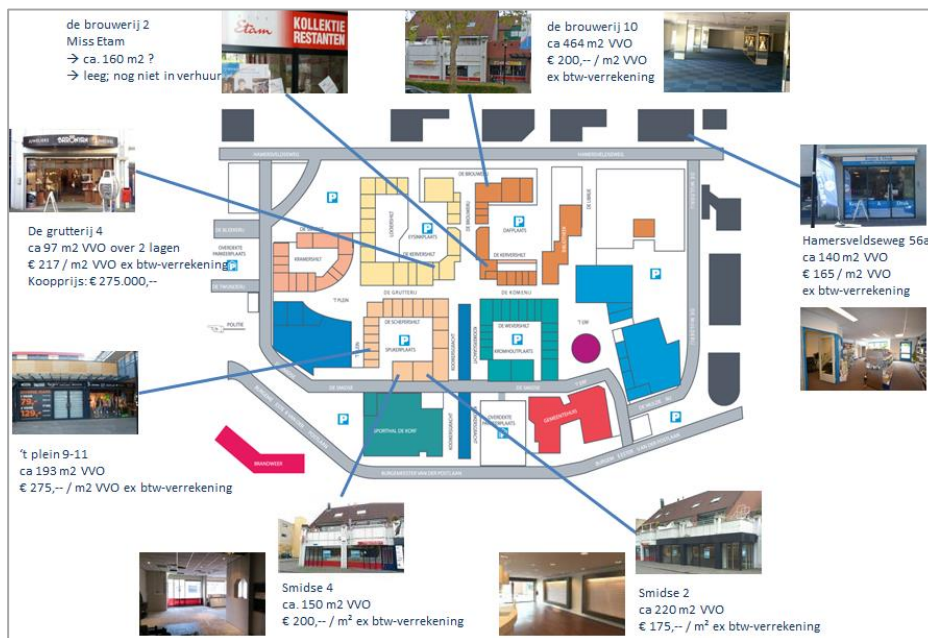


L



B I J L A G E

Overzicht winkels



S

a

Beschikbaarheid

- wel leegstand in Hamershof, echter kleine metrages van verschillende tussenpersonen/eigenaren;
- grootste metrage ca. 460 m² VVO aaneengesloten in rand Passage.

Prijzen

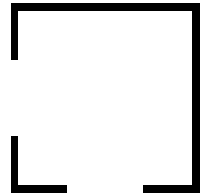
Huurprijzen bewegen zich rond € 200,- per m² VVO casco. Hier komt de BTW verrekening nog bij.

Kwaliteit / duurzaamheid

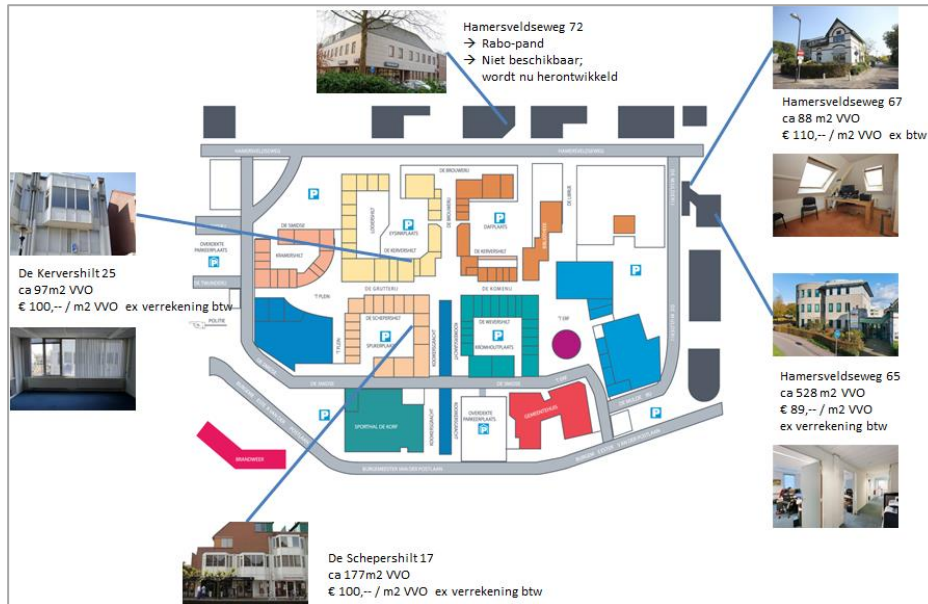
- geboden wordt standaard winkelruimte;
- nauwelijks installaties ten behoeve van Arbo-conforme werkplekken;
- relatief lage ruimte voor beoogde functies;
- veel inpandigheid bij verkaveling van de ruimte (winkel is feitelijk etalagelengte met stalruimte erachter);
- winkels zijn vaak niet gebouwd met scope op duurzaamheid; het aanpassen hierop is nauwelijks haalbaar en dit in relatie tot een huursituatie.

Beleving

Door standaard winkelruimte veel inpandig werken of 'in de etalage' zitten.



Overzicht kantoren



Beschikbaarheid

- Zeer weinig beschikbaar in nabijheid gemeentehuis (grootste metrage circa 500 m² VVO).
- Nabij voormalig Waterschap huis meer aanbod; is echter als dependance relatief ver weg (suboptimaal) en gemeente wordt dan medehuurder in verzamelgebouw.

Prijzen

Kantoorprijzen tussen € 75 en € 90 per m² VVO exclusief verrekening BTW (nabij Waterschap huis).

Kwaliteit / duurzaamheid

- Zeer wisselend ten aanzien van installaties (lucht, koeling); verder standaard kantoor kwaliteit.
- Kantoren zijn niet gebouwd met scope op duurzaamheid; zal je zo gewenst zelf moeten toevoegen aan huurpand.

Beleving

Standaard kantoren; middels inbouw pakket gewenst 'look & feel' creëren.