

Memo

memonummer 1
datum 14 september 2021
aan Gemeente Coevorden
van Jordi Grolleman Antea Group
kopie Liesbeth Bijvoet Antea Group
project Locatieonderzoek De Nieuwe Veste Coevorden
projectnr. 0471074.100
betreft Memo tijdelijke huisvestingskosten en verhuiskosten

Deze memo heeft betrekking op de tijdelijke huisvestingskosten en verhuiskosten ten behoeve van het locatieonderzoek voor De Nieuwe Veste (hierna: 'DNV') te Coevorden. Het locatieonderzoek betreft een onderzoek naar twee locaties, de huidige locatie aan de Van Heeckerenlaan 2 en een locatie op bedrijventerrein Holwert Midden. Voor een mogelijke realisatie van de nieuwe school op de huidige locatie is tijdelijke huisvesting benodigd. Ook spelen verhuiskosten tweemaal een rol, in eerste instantie van de huidige locatie naar de tijdelijke locatie en ten tweede van de tijdelijke locatie naar de nieuwbouw. Voor een mogelijke realisatie van de nieuwe school naar bedrijventerrein Holwert Midden is sprake van éénmaal verhuiskosten. Deze memo behandelt de kosten voor tijdelijke huisvesting en de verhuiskosten.

1 Tijdelijke huisvesting

Mogelijke locaties

Door dhr. Bouma van de gemeente Coevorden zijn in de memo "Mogelijke locaties tijdelijke huisvesting DNV.pdf" vier mogelijke locaties aangedragen. De mogelijke locaties betreffen:

1. Hoek Burgemeester Feithsingel – Drostenstraat
2. Sportveld Pampert
3. Oefenvelden Germanicus
4. Van Ewijklaan – voormalige Wilhelminaschool

Hoek Burgemeester Feithsingel – Drostenstraat

Deze locatie van circa 4.350 m² is ingericht als groen en kent geen specifiek gebruik. De locatie is gelegen aan de doorgaande weg, vlak bij de huidige locatie van DNV. De locatie is in eigendom van de gemeente. Parkeren kan plaatsvinden op Pampert. Nadeel van deze locatie is dat deze aan de kleine kant is, waardoor tijdelijke huisvesting op meerdere lagen plaats moet vinden.

Sportveld Pampert

Deze locatie van circa 6.300 m² is in eigendom van de gemeente en in gebruik als sportveld. Bij gebruik als tijdelijke huisvesting voor DNV zal een oplossing gezocht moeten worden voor het huidige gebruik als sportveld. Parkeren kan plaatsvinden op Pampert en bij Germanicus.

Oefenvelden Germanicus

Deze locatie van circa 9.250 m² is in eigendom van de gemeente en in gebruik als oefenveld. Bij gebruik als tijdelijke huisvesting voor DNV zal een oplossing gezocht moeten worden voor het huidige gebruik als oefenveld. Parkeren kan plaatsvinden bij Germanicus.

Van Ewijklaan – voormalige Wilhelminaschool

Deze locatie van circa 6.100 m² is ingericht als groen en kent geen specifiek gebruik. De locatie is minder centraal gelegen. De locatie is in eigendom van de gemeente. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.



Vanuit de gemeente lijkt locatie 1 het meest logisch voor tijdelijke huisvesting. Deze locatie is qua bereikbaarheid, centrale ligging en nabijheid van parkeren het meest geschikt. Daarnaast hoeft er voor deze locatie ook geen oplossing voor het huidige gebruik gevonden te worden. Het relatief kleine oppervlak van deze locatie kan opgelost worden middels tijdelijke huisvesting in meerdere bouwlagen.



Figuur 1: Mogelijke locatie tijdelijke huisvesting (bron: gemeente Coevorden)

Kosten tijdelijke huisvesting

Investering koop

De investeringsraming van de tijdelijke huisvesting heeft betrekking op de realisatie van een tijdelijk onderkomen en de terreininrichting. Er zijn geen kosten gerekend voor huur van de gronden en kosten gemoeid met de oplossing voor het eventuele huidige gebruik als sportveld.

De raming is opgesteld aan de hand van kengetallen van bouwkostenkompas. Gezien de zeer tijdelijke aard van 1 tot 2 jaar is uitgegaan van een laag afwerkingsniveau. Het benodigd aantal m² BVO is gebaseerd op de geprognosticeerd ruimtebehoefte excl. gymzaal in 2023 (circa 10.400 m² BVO).

Het resultaat van de investeringsraming bedraagt € 11.000.000,- excl. BTW (afgerond) en € 13.300.000,- incl. BTW (afgerond).

Investeringsraming tijdelijke huisvesting				
00. GRONDKOSTEN				
00.01 Verwerving				p.m.
Totaal van 00.				0
10. BOUWKOSTEN				
10.01 Bouwkundig onderwijs	10400	m2	815	8.476.000
10.02 Installatie W				incl.
10.03 Installatie E				incl.
10.04 Vaste inrichting				incl.
10.05 Infrastructuur				p.m.
Totaal van 10.				8.476.000
20. BIJKOMENDE KOSTEN				
20.01 Leges	1,83%			173.000
20.04 Verzekeringen	0,30%			148.000
20.05 Aansluitkosten	post			40.000
Totaal van 20.		4%		361.000
30. INRICHTINGSKOSTEN				
30.01 Terreininrichting	1500	m2	58	87.000
Totaal van 30.				87.000
40. VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN				
40.01 Projectmanagement				98.000
40.02 Bouwtechniek/architect				394.000
40.03 Constructies				156.000
40.04 Installaties				140.000
40.05 Bouwmanagement/begeleiding				424.000
Totaal van 40.		14,3%		1.212.000
50. ONVOORZIEN				
50.01 Onvoorzien	5%			420.000
50.02 Loon- en prijswijzigingen	5%			420.000
Totaal van 50.		10%		840.000
Totaal investeringskosten excl. BTW				10.976.000
BTW		21%		2.304.960
Totaal investeringskosten incl. BTW				13.280.960

Prijsspeil: 1-9-2021

stichtingskosten per m2-BVO

€

1.277,02

Figuur 2: Investeringsraming tijdelijke huisvesting

Huur

Naast een investering is ook gekeken naar huur van tijdelijke onderwijsconcepten. Op internet worden diverse tijdelijke onderwijsunits aangeboden. Veelal is de prijs niet genoemd, wat het ingewikkeld maakt om huurkosten in beeld te brengen. Wemaweb heeft een concept, genaamd 'Meester Dirk' (zie figuur 3), waarvan de huurprijs bekend is. Op basis van een huurperiode van 17 maanden en de huur van 36 units is een huurraming gemaakt. De gehanteerde 36 units zijn gebaseerd op een benodigd oppervlakte van 10.400 m² BVO. De huurraming sluit op een bedrag van € 2.450.000,- excl. BTW (afgerond) en € 2.970.000,- incl. BTW (afgerond).

De huur van tijdelijke units is uiterst onzeker en afhankelijk van de te huren units.

Onderwijsconcept 4b : "Meester Dirk" (Gestapeld)



- 4 st. leslokaal
- Entree met jashaken
- Toiletgroep
- Personeelsruimte + toilet

- Afm.: 24 x 6 mtr. (lxb) / Opp. 288m²
- Binnentrap
- Verlaagd akoestisch plafond
- Co2 Meter

Huurprijs : € 2650,00 * / maand
 Eenmalige kosten : € 8850,00 **



**GRATIS
CO2 METER**

AANVRAGEN ►

Figuur 3: Tijdelijk onderwijsconcept 'Meester Dirk' (bron: Wemaweb.nl)

Huurraming tijdelijke huisvesting				
00. GRONDKOSTEN				
00.01	Vererving			p.m.
Totaal van 00.				0
10. HUUR				
		maanden	units	
10.01	Huur	17	36	2.650
10.02	Eenmalige kosten		36	8.850
Totaal van 10.				1.940.400
20. BIJKOMENDE KOSTEN				
20.01	Leges	1,83%		53.000
20.04	Verzekeringen	0,30%		34.000
20.05	Aansluitkosten	post		40.000
Totaal van 20.				127.000
30. INRICHTINGSKOSTEN				
30.01	Terreininrichting	1500	m2	58
Totaal van 30.				87.000
40. VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN				
40.01	Projectmanagement			100.000
Totaal van 40.				100.000
50. ONVOORZIEN				
50.01	Onvoorzien	5%		100.000
50.02	Loon- en prijswijzigingen	5%		100.000
Totaal van 50.				200.000
Totaal investeringskosten excl. BTW				2.454.000
BTW				515.340
Totaal investeringskosten incl. BTW				2.969.340

Prijspeil: 1-9-2021

Figuur 4: Huurraming tijdelijke huisvesting periode van 17 maanden

Door vertragingen in de sloop- of bouwperiode is het mogelijk dat DNV niet na 17 maanden, maar na 24 maanden pas kan verhuizen. Hetgeen leidt logischerwijs tot hogere kosten. De kosten voor tijdelijke huisvesting voor een periode van 24 maanden zijn weergegeven in figuur 5. De huurraming sluit op een bedrag van € 3.210.000,- excl. BTW (afgerond) en € 3.880.000,- incl. BTW (afgerond).

Huurraming tijdelijke huisvesting					
00. GRONDKOSTEN					
00.01	Verwerving				p.m.
Totaal van 00.					0
10. HUUR					
		maanden	units		
10.01	Huur	24	36	2.650	2.289.600
10.02	Eenmalige kosten		36	8.850	318.600
Totaal van 10.					2.608.200
20. BIJKOMENDE KOSTEN					
20.01	Leges	1,83%			65.000
20.04	Verzekeringen	0,30%			46.000
20.05	Aansluitkosten	post			40.000
Totaal van 20.					151.000
30. INRICHTINGSKOSTEN					
30.01	Terreinrichting	1500	m2	58	87.000
Totaal van 30.					87.000
40. VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN					
40.01	Projectmanagement				100.000
Totaal van 40.					100.000
50. ONVOORZIEN					
50.01	Onvoorzien	5%			130.000
50.02	Loon- en prijswijzigingen	5%			130.000
Totaal van 50.					260.000
Totaal investeringskosten excl. BTW					3.206.000
BTW					21%
Totaal investeringskosten incl. BTW					3.879.260

Prijspeil: 1-9-2021

Figuur 5: Huurraming tijdelijke huisvesting periode 24 maanden

2 Verhuiskosten

De verhuiskosten zijn geraamd met behulp van een rekentool van de Concumentenbond, uitgaande van een te verhuizen m² BVO van 14.736 m². Verhuiskosten bedragen € 120.000,- excl. BTW en € 145.200,- incl. BTW per keer.

3 Conclusie

Huidige locatie van Heeckerenlaan

Er is uitgegaan van huur van tijdelijke onderwijsunits, omdat deze goedkoper zijn dan de investering van vaste tijdelijke huisvesting. De kosten voor tijdelijke huisvesting en verhuizing betreffende de ontwikkeling van DNV op de huidige locatie bedragen:

Tijdelijke huisvesting (17 maanden)	: € 2.455.000,- excl. BTW	€ 2.970.000,- incl. BTW
Verhuiskosten (2 keer)	: € 240.000,- excl. BTW	€ 290.400,- incl. BTW
Totaal	: € 2.695.000,- excl. BTW	€ 3.260.400 incl. BTW

Locatie Holwert Midden

De kosten voor verhuizing betreffende de ontwikkeling van DNV op locatie Holwert Midden bedragen:

Verhuiskosten (1 keer)	: € 120.000,- excl. BTW	€ 145.200,- incl. BTW
------------------------	-------------------------	-----------------------