



quadraat

Locatieanalyse toekomstige gemeentelijke huisvesting

Bijlage 7

gemeente
Renswoude



Exploitatielasten

Eindredactie: A.B. Quaak

Revisiedatum: 19-03-2019

Bijlage 7 – Exploitatielasten

Bijlage 7: Exploitatielasten

Exploitatiekosten van een gebouw zijn periodiek terugkerende kosten, die voortvloeien uit eigendom, gebruiksklaar in stand houden en (geheel of gedeeltelijk) gebruik van onroerend goed.

De exploitatiekosten zijn sterk afhankelijk van o.a.:

- Aard van het gebouw en de te huisvesten organisatie (o.a. installatiegraad, bedrijfstijden en kantoorconcept)
- Ontwerp van het gebouw (o.a. gebouwvorm en efficiëntie ruimtegebruik)
- Kwaliteitsniveau van de huisvesting (o.a. materiaalgebruik, uitstraling en binnenklimaat)

Omdat voor dit project er alleen een ruimtelijk P.v.E. is vastgelegd en geen functioneel of technisch P.v.E. en er nog geen concreet ontwerp beschikbaar is, is het nu nog niet mogelijk om de exploitatiekosten in concrete kostenkengetallen te vertalen.

Om toch een beeld te krijgen zijn de kwalitatieve verschillen m.b.t. de exploitatiekosten per locatie weergegeven in onderstaand overzicht.

Hierbij is locatie 1 als basis aangehouden, waarbij de overige locaties ten opzichte van locatie 1 zijn bepaald.

Varianten	Kenmerken	Exploitatiekosten			
		Vaste kosten	Onderhoud	Verbruik	Overige
1. Dorpsstraat 4	Renovatie/ nieuwbouw	0	0	0	0
2. Molenstraat 12	Nieuwbouw	+	+	+	+
3. Dorpshart	Nieuwbouw	++	++	++	+
4. Lijsterbeslaan 18	Nieuwbouw	+	+	+	+
5. Dorpsstr. 4/Molenstraat 12	Renovatie/ nieuwbouw	0	-	0	-
6. Dorpsstr. 4/Dorpshart	Renovatie/ nieuwbouw	0	-	0	-
7. Dorpsstraat 4/Lijsterbesl. 18	Renovatie/ nieuwbouw	0	-	0	-
8. Voorzieningenz. a.d. Nijborg	Nieuwbouw	++	+	+	+
10. De Hooge Hoek 2	Renovatie	-	0	0	0
13. Dorpsstraat 114 – 118	Nieuwbouw	+	+	+	+
17. Meidoornlaan, noordzijde	Nieuwbouw	++	+	+	+
21. Nijborg 2	Renovatie	-	0	0	0
23. Barneveldsestr.2/Beukenl. 2	Nieuwbouw	+	+	+	+

Bijlage 7 – Exploitatielasten

De exploitatiekosten van de 420 m2 BVO bestaand bij de gecombineerde locaties, niet bestemd voor gemeentehuis, zijn buiten het overzicht gehouden.

Dit deel kan verhuurd/verkocht worden en vallen derhalve niet in de exploitatie van het gemeentehuis.

Vaste kosten:

- Voorzien in huisvesting (o.a. afschrijving)
- Belastingen e.d.
- Verzekeringen
- Rente

Onderhoud:

Bij Nieuwbouw zullen deze kosten het laagst zijn, uitgaande van onderhoudsvriendelijke materialisatie van de nieuwbouw.

Bij de gecombineerde locaties worden er meer m2 BVO's gebouwd.

Verbruik:

Bij Nieuwbouw zullen deze kosten het laagst zijn, uitgaande van een energiezuinig installatieconcept.

Bij de gecombineerde locaties worden er meer m2 BVO's gebouwd.

Overige:

Mutaties (herindeling of beëindiging)

Beheer

Schoonmaken

Ook hier zullen de kosten bij Nieuwbouw het laagst zijn.

Conclusie:

De vaste kosten bepalen het grootste deel van de exploitatiekosten.

Inschatting is dat 2/3 deel van de exploitatiekosten vaste kosten zijn. De overige onderdelen tellen voor circa 1/3 deel van de totale exploitatiekosten.

Geconcludeerd kan worden dat compleet nieuwbouw het meest gunstig is voor de exploitatie.

Bijlage 7 – Exploitatielasten



kwadraat