

# Huisvesting buitendienst

## Review rapport 'Toekomstbestendige buitendienst Koggenland, Optimalisatie huisvesting'

### **0. Samenvatting**

Nadat in Q3-'20 het rapport Toekomstbestendige buitendienst Koggenland, Optimalisatie huisvesting is gepresenteerd, is de volgende stap een voorbereidingskrediet aan te vragen om het project voor toekomstbestendige huisvesting van de buitendienst te vervolgen. Ter onderbouwing van de aanvraag voor het voorbereidingskrediet is het rapport van de AnteaGroup gereviewed, heeft er nadere analyse cq actualisatie plaatsgevonden van de aanwezige rapporten, documenten en MJOP's en is met de vijf politieke partijen een fieldtrip langs de zes huidige locaties van de buitendienst gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat opknappen cq renoveren van de bestaande locaties (met name bij de gemeentewerf van Avenhorn) zal leiden tot suboptimale oplossingen, waarbij een alternatieve locatie nodig is om de werkzaamheden -die na renovatie niet meer aldaar opgestart cq uitgevoerd kunnen worden- een volwaardige plek te geven. Om deze laatste reden is ook sloop-nieuwbouw geen optie.

Uit de review is gebleken dat de beste optie realisatie van schaalbare, toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst een centraal in het werkgebied gelegen locatie is. Hierbij wordt bedoeld Spierdijk (en nabije omgeving), met goede ontsluiting op de N194. Mogelijke intensivering van samenwerking met de gemeente Opmeer voor werkzaamheden van de buitendienst is meegenomen in de review.

# **1. Inleiding**

## *1.1 Aanleiding*

De gemeente Koggenland kent sinds de fusie in 2007 twee hoofdlocaties voor haar buitendienst: de grootste in Avenhorn en een van wat bescheidener van formaat in Obdam. Tevens maakt ze gebruik van twee opslagfaciliteiten (in Ursem en Hensbroek) en twee depots voor met name groenafval en grond (Obdam en Berkhout). In 2018 is de voorbereiding gestart om te komen tot een toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst. Dit resulteerde in het derde kwartaal van 2020 in de presentatie van het rapport Toekomstbestendige buitendienst Koggenland, Optimalisatie huisvesting, zoals opgesteld door de AnteaGroup én in een ambtelijke locatiestudie aan de gemeenteraad

## *1.2 Vraagstelling*

De beoogde vervolgstap is nu om een voorstel voor een voorbereidingskrediet te initiëren. Dit vereist een voorsortering voor wat betreft de keuze renovatie, eventueel sloop-nieuwbouw van de huidige locaties of voor nieuwbouw elders in de gemeente. Trevian is gevraagd het onderzoek van de Antea Group en de ambtelijke locatiestudie te reviewen, om de resultaten van beide studies nog eens tegen het licht te houden en een verdiepingsslag te maken

## *1.3 Werkwijze*

De review is uitgevoerd door de in de organisatie aanwezige informatie (o.a. rapporten, documenten, MJOP's) te analyseren en actualiseren (bouwkosten, duurzaamheidsopgave, reisafstand cq -tijd, etc.) en aansluitend met relevante ambtenaren de (beoogde) situatie inhoudelijk te bespreken. Tevens zijn de zes in gebruik zijnde locaties bezichtigd met afgevaardigden van de vijf politieke partijen van de gemeente Koggenland. Dit om een goed beeld te kunnen vormen van de huidige locaties. Als laatste is -met AnteaGroup rapport 'Toekomstbestendige buitendienst Koggenland, Optimalisatie huisvesting' als vertrekpunt- deze review opgesteld en wordt het rapport afgesloten met adviezen.

## **2. Visie op de dienstverlening**

### *2.1 Dienstverlening door de gemeente Koggenland*

In het visiedocument “Welkom & Dichtbij: Dienstverlening Koggenland” is omschreven dat de dienstverlening aan inwoners en bedrijven een organisatie breed speerpunt is, dit staat binnen het dienstverleningsconcept van de gemeente Koggenland centraal. Om dit vorm te geven heeft de gemeente vier uitgangspunten, en tevens klantwaarden, uitgewerkt. Deze uitgangspunten zijn:

- 1) Toegankelijk: dichtbij zijn door betrokkenheid én bereikbaarheid;
- 2) Samen: een betrouwbare partner zijn door het verplaatsen in een ander, wederzijds respect tonen en het open staat voor initiatieven;
- 3) Slagvaardig: resultaatgericht werken, waarbij flexibiliteit en pro-activiteit centraal staan;
- 4) Zorgvuldig: zorgen voor duidelijke en betrouwbare informatie, met inachtneming van de privacy van de betrokken partijen.

### *2.2 De rol van de buitendienst binnen het dienstverleningsconcept*

De buitendienst is het visitekaartje, de ogen & oren van de gemeente en draagt de kernwaarden van Koggenland uit richting inwoners en bedrijven. Zij zorgt voor de eerste aanblik van fysieke verzorgings- en groenaspecten in de verschillende dorpskernen en op de bedrijventerreinen. Daarnaast heeft de buitendienst een belangrijke signaleringsfunctie voor de gemeente Koggenland. Zij draagt er aan bij om de inwoners en bedrijven optimaal te bedienen. Hierbij is zichtbaarheid en aanspreekbaar zijn een essentieel onderdeel.

### *2.3 Een eigen buitendienst*

In 2016 is de functie, positie en inrichting van de buitendienst besproken in een kerntakendiscussie binnen de gemeente. Zoals hierboven beschreven, heeft de buitendienst een essentiële rol binnen het dienstverleningsconcept van de gemeente Koggenland.

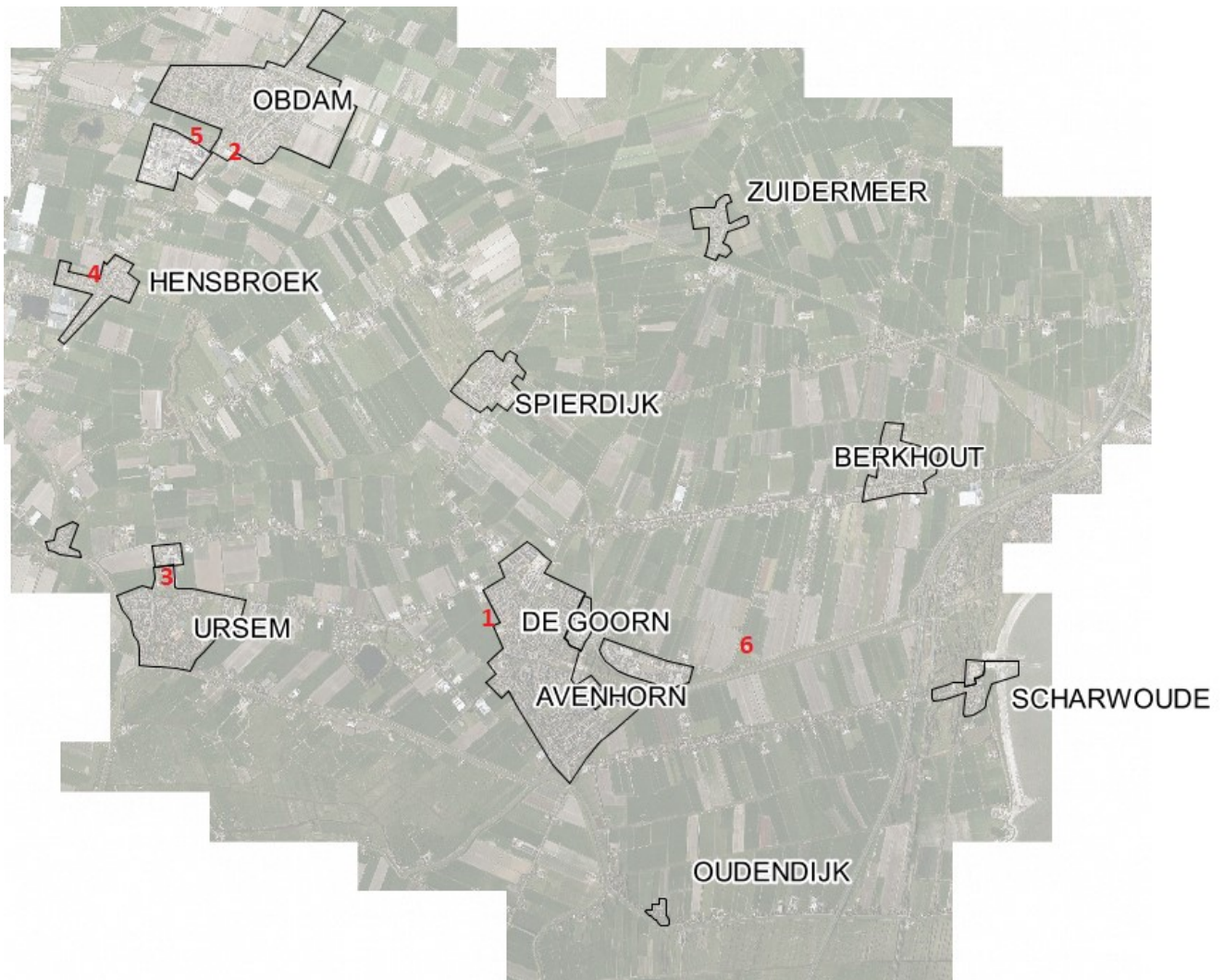
Maar ook bedrijfseconomische factoren doen opgeld ten faveure van een eigen buitendienst. Hierbij dient gedacht te worden aan bijvoorbeeld specialistisch werk, of werk in kleinere hoeveelheden en/of oppervlaktes. Uitbesteden van dit werk is substantieel duurder en daarom financieel gezien minder interessant. Bovendien zijn dit werkzaamheden die met zorg moeten worden gedaan en die veel werkvoorbereiding en begeleiding vragen. Een voorbeeld is gladheidsbestrijding binnen dorpskernen: relatief kleine oppervlaktes, krappe straatjes, bruggen, veel bewoners en specifieke omstandigheden. Een mooi voorbeeld van verdeling van het werk: het buitenkernse bulkwerk uitbesteden, en het specialistische werk wordt uitgevoerd door de buitendienst van de gemeente.

Mede daarom heeft de gemeente destijds bewust het besluit genomen om een eigen buitendienst te hebben én te houden in de toekomst. Dit besluit heeft hierdoor ook invloed op ontwikkelingen en investeringen betreffende de buitendienst.

### 3 Locaties

#### 3.1 Huidige locaties

De buitendienst maakt voor haar bedrijfsvoering gebruik van onderstaande zes locaties:



1. Gemeentewerf Avenhorn
2. Gemeentewerf Obdam
3. Opslag Ursem
4. Opslag Hensbroek
5. Depot Obdam
6. Depot Berkhout

#### 3.1.1 Gemeentewerf Avenhorn (boekwaarde € 55.000)

De gemeentewerf Avenhorn (1965) is de hoofdvestiging van de buitendienst, vanuit deze werf werken elf medewerkers. De werf is sterk verouderd en is het meest van de zes locaties aan modernisering toe. Milieu-, Arbo- en veiligheidsregelingen worden hier weliswaar niet overtreden, maar staan sterk onder druk. Energetisch en verkeerstechnisch is de werf niet optimaal. Ook is de gemeentewerf qua ruimte te beperkt (ingeklemd tussen weg en water), uitbreiding is schier onmogelijk.

Indien het de wens is om de buitendienst vanaf deze locatie te laten blijven werken is een afschaling van het huidige werk noodzakelijk, dan kan alleen maar een deel van het werk hier vanuit geïnitieerd blijven worden. Ook zullen dan de huidige opstallen (opslag, werk- en schaftruimte, sanitair, milieu)

gemoderniseerd en voorbereid moeten worden op strenger wordende regelgeving (onder andere milieuvloeren in loodsen, bereikbaarheid 1<sup>e</sup> etages, omkleedruimte, lekbakken vloeistoffen). Tevens zal de verduurzamingsopgave (BENG, van gas los) dan meegenomen dienen te worden. Alle benodigde maatregelen bij elkaar vereisen een investering tussen de € 1.600.000 en € 2.100.000 (prijspeil oktober 2021). Er staat dan weer voor circa 25 exploitatiejaren een bescheiden gemeentewerf, van waaruit een deel van de werkzaamheden van de buitendienst prima uitgevoerd kan worden.

Sloop van de huidige opstallen en vervangende nieuwbouw -wel voor een kleinere hoeveelheid werk- is ook een mogelijkheid. Voordeel van deze optie ten opzichte van renoveren van de gemeentewerf is dat de nieuwbouwlocatie een langere levensduur heeft (50 jaar) en perfect voldoet aan de huidige regels én goed is voorbereid op toekomstige aanscherping van wet- & regelgeving. Nieuwbouw wordt geschat tussen de € 1.900.000 en € 2.500.000 (prijspeil oktober 2021). Nadeel blijft dan de ingesloten ligging, infrastructuur, (geluids)overlast voor omwonenden en parkeren. Plus dat voor de afgeschaalde werkzaamheden een alternatieve locatie gevonden dient te worden.

De huidige gemeentewerf Avenhorn verlaten en de werkzaamheden verplaatsen naar een andere locatie elders is de beste optie. Meer opslag-, manoeuvreer- en parkeerruimte, opstallen klaar voor de toekomst en moderne, nette huisvesting zal leiden tot zowel een betere performance als een hogere medewerkerstevredenheid van/bij de medewerkers van de buitendienst.

Tevens lost het vertrek van de locatie van de gemeentewerf Avenhorn naar een alternatieve locatie een substantieel probleem op voor wat betreft de ontsluiting van uitbreidingsplan Avenhorn-West. Door de locatie Avenhorn te gebruiken voor de ontsluiting van de nieuwbouwlocatie zal dat veel verkeersoverlast elders in De Goorn besparen.

En ook al verdubbelt het oppervlakte van de mogelijk nieuwe hoofdvestiging van de buitendienst, de grondprijs (per m<sup>2</sup>) voor een alternatieve locatie elders zal naar reële verwachting lager zijn dan de huidige marktwaarde (per m<sup>2</sup>) van de locatie van de gemeentewerf Avenhorn (uitgaande van nieuwe bestemming van de gemeentewerf).

De saneringskosten van de werf in Avenhorn zijn trouwens niet meegenomen in de kostenopstelling, deze naar verwachting forse kosten dienen namelijk bij alle drie de scenario's meegenomen worden in de businesscase. Advies is wel om het onderzoek naar saneringsnoodzaak cq -kosten in gang te zetten.

### *3.1.2 Gemeentewerf Obdam (boekwaarde € 0)*

Sinds de eeuwwisseling maakt de buitendienst in Obdam gebruik van een locatie welke wordt gedeeld met de brandweer. Bedrijfseconomisch gezien vereist het onderhoudsarme gebouw weinig, pas voor de periode 2039-2046 is er tussentijdse piek over acht exploitatiejaren geprognosticeerd ad € 15.000 per jaar. Het gemiddelde over de gehele exploitatietermijn (doorgetrokken tot 2080) is nog geen € 9.000 per jaar.

Wel dienen op (korte) termijn de indeling van de kantoor- en de sanitairruimte aangepast te worden. Kantoor en de sanitaire ruimtes dienen gescheiden te worden en de sanitaire voorzieningen dienen uitgebreid te worden. Deze interne verbouwing is ingeschat op € 35.000 à € 70.000, afhankelijk van het programma van eisen. Tevens is de stallings- cq opslagruimte in en rond het bescheiden gebouw momenteel al onvoldoende, wat door de aanpassingen van de plattegrond naar verwachting alleen maar zal toenemen.

Omdat de gemeentewerf Obdam op een 'postzegelkavel' (630m<sup>2</sup>) is gesitueerd -ingeklemd tussen weg, brandweerpost, watergang en woonbebouwing- is uitbreiding van de werf niet mogelijk. Deze locatie kan dus onmogelijk fungeren als 'overloop-locatie', om de eventueel (in geval van wens tot behoud van de werf in Avenhorn) afgeschaalde werkzaamheden uit Avenhorn op te nemen. Laat staan dat deze locatie qua oppervlakte cq ruimte mogelijk de positie van hoofdvestiging van de buitendienst zou kunnen overnemen.

Ook hier is het verplaatsen van de werf de beste optie, al is de huidige marktwaarde van de locatie in Obdam minder aantrekkelijk dan in Avenhorn. Indien er gekozen wordt de gemeentewerf Obdam in functie te houden dient rekening gehouden te worden dat ook in Obdam werkzaamheden afgeschaald en activiteiten verplaatst naar elders dienen te worden.

### *3.1.3 Opslag Ursem (boekwaarde € 0)*

De voormalige gemeentewerf in Ursem (gekoppeld aan de brandweerpost) heeft hedentendaage slechts de rol van opslag (bestratingmateriaal, ingenomen voertuigen en divers materieel). In het dagelijkse werk van de buitendienst heeft het geen intensieve functie. Vanwege de decentrale ligging in de gemeente Koggenland ligt het verlaten van de locatie voor de hand, indien er gekozen wordt voor een alternatieve locatie voor de hoofdvestiging van de buitendienst in Avenhorn. Als de keuze valt om de gemeentewerf Avenhorn op te knappen, dan zou deze extensieve opslaglocatie zonder problemen in het huidige stramien verder kunnen fungeren. In dat geval vraagt het opslagterrein minimaal om een herprofilering en een nieuwe indeling. De kosten hiervoor worden geraamd tussen de € 30.000 en € 50.000. Ook zal het gebouwtje van 160m<sup>2</sup> cosmetisch opgeknapt (schilderbeurt, entree) dienen te worden.

Door de buitenkernse ligging én de koppeling aan de brandweerpost is de marktwaarde van de opslaglocatie in Ursem niet echt optimaal te noemen, maar de locatie heeft zeker potentie (bedrijf, opslag, etc.).

### *3.1.4 Opslag Hensbroek (boekwaarde € 0)*

De schuur (100m<sup>2</sup>) achter de kerk en naast de begraafplaats van Hensbroek kent als opslag voor 'niet veelvuldig benodigd materiaal' een hele extensief gebruik (nog geen tien keer per jaar wordt de locatie voor 'in & uit bewegingen' bezocht). Want ook al wordt eventueel gekozen om de gemeentewerf in Avenhorn op te knappen, dan nog heeft deze extensieve opslaglocatie weinig toegevoegde waarde voor de buitendienst. Afstoten is in alle scenario's voor de huisvesting van de buitendienst de voor de hand liggende toekomst van de locatie Hensbroek.

Door de verscholen ligging bij kerk en begraafplaats is de marktwaarde van de opslag in Hensbroek niet optimaal, maar biedt het kansen voor gebruikers die baat hebben bij een rustige locatie.

### *3.1.5 Depot Obdam (boekwaarde € 0)*

Ten westen van de gemeentewerf van Obdam heeft de buitendienst aan de ventweg van de N194 de beschikking over een depot van effectief 4.500m<sup>2</sup>. Het grotendeels onverharde depot wordt gebruikt voor opslag van groenafval en grond. In het onderzoek naar toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst speelt dit depot vanuit haar huidige invulling een ondergeschikte rol. Indien er mogelijk eventueel wordt gekozen voor een alternatieve locatie, is het mogelijk dat het gebruik van dit depot komt te vervallen. Als mogelijke alternatieve locatie voor toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst is het perceel (te) krap en is (geluids)overlast voor de achterliggende woonwijk reëel.

### 3.1.6 Depot Berkhout (boekwaarde € 0)

Landelijk gelegen buiten de lintbebouwing van Berkhout heeft de buitendienst de beschikking over een depot van 8.000m<sup>2</sup>. Het deels verharde depot wordt momenteel gebruikt voor opslag van groenafval, grond en stenen. In het onderzoek naar toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst speelt het depot in Berkhout vanuit haar huidige invulling gezien een ondergeschikte rol. Als gekozen wordt voor een alternatieve locatie voor de buitendienst, dan heeft dit depot geen meerwaarde voor de bedrijfsvoering en kan komen te vervallen.

Als mogelijke alternatieve locatie voor toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst heeft het perceel een goed formaat, met een goede overmaat voor toekomstige ontwikkelingen. Vanwege de geïsoleerde ligging zal overlast niet snel een issue zijn. Door de excentrische ligging in de gemeente Koggenland kan de extra reistijd (circa gemiddeld tien minuten per reisbeweging) als nadeel worden ervaren, zowel tijdens werktijd als bij het woon-werkverkeer. Tevens zullen voor wat betreft het oprichten van opstallen op het perceel bij de provincie Noord-Holland de benodigde vergunningen aangevraagd dienen te worden.

### 3.2 Mogelijke alternatieve locaties

Voor wat betreft het vraagstuk naar een toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst zijn er drie scenario's te benoemen:

-renoveren huidige locaties (met name Avenhorn, maar in mindere mate ook Obdam);

-sloop/nieuwbouw huidige locatie in Avenhorn;

-verplaatsing van de werkzaamheden naar een alternatieve locatie in de gemeente Koggenland.

Bij keuze voor één van de eerste twee opties dient meegenomen te worden dat in verband met de afgeschaalde werkzaamheden er een alternatieve locatie (huidig of nieuw) dient te worden gevonden voor deze activiteiten.

Indien de keuze valt om de hoofdvestiging van de buitendienst te verplaatsen dan zijn de volgende drie alternatieve locaties actueel:

a. perceel Ursemmerplas/R.K.EDO: de locatie ten westen van Avenhorn/De Goorn, redelijk excentrisch gelegen in de zuidrand van de gemeente Koggenland (tussen De Goorn en Ursem), heeft als voordeel dat het perceel reeds in eigendom van de gemeente Koggenland is. Ontsluiting op de doorgaande wegen is niet optimaal. Ook zal deze mogelijke locatie tot overlast kunnen leiden voor omwonenden (onder andere vakantieparken Ursemmerhof & SchermerBuiten). De inbrengwaarde van het perceel in de businesscase van toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst zal gezien de ligging laag zijn. De bestemming van het perceel dient nog veranderd te worden.

b. depot Berkhout: zoals hierboven bij 3.1.6 besproken heeft de buitendienst ten zuiden van Berkhout een omvangrijk perceel in gebruik als depot. Deze locatie is excentrisch gelegen en ligt in de oostrand van de gemeente Koggenland. Overlast voor de twee omwonenden zal naar verwachting gering zijn bij deze locatie. De inbrengwaarde van het perceel in de businesscase zal gezien de ligging laag zijn. De diverse vergunningen voor de mogelijke nieuwbouw dienen aangevraagd te worden.

c. een nog te verwerven, centraal in Koggenland gelegen locatie (in of rond Spierdijk, nabij de N194): bedrijfseconomisch gezien is een centraal in het werkgebied gelegen, goed ontsloten locatie de beste oplossing: korte werk-werk reistijden, nabij (mogelijke) contractpartners. Ook voor wat betreft woon-werkverkeer van alle medewerkers van de buitendienst als groep gezien de meest optimale optie (al zal op individueel niveau bij sommige medewerkers sprake kunnen zijn van achteruitgang). Nadeel van deze optie is dat een passend perceel verworven dient te worden, hetgeen vertragend zal werken en kosten efficiënt niet de voordeligste optie is: de verwervingsprijs (en amoveringskosten van mogelijke opstallen) van een centraal gelegen perceel zal vele malen hoger uitpakken dan de nog te taxeren inbrengwaarde van huidige locaties welke al in bezit van de gemeente Koggenland zijn.

## 4. Bedrijfsvoering

### 4.1 Interne organisatiestructuur

In de aansturing van de buitendienst bestaat een sterke voorkeur om centraal, vanuit één locatie te werken. In de huidige situatie wordt er vanuit twee locaties gewerkt (Avenhorn en Obdam), wat de cultuur (het 'één teamgevoel'), de onderlinge afstemming en samenwerking niet ten goede komt. Ook is het lastig om goed overzicht te krijgen en/of te houden op zowel de uitvoering van het werk als de voorraden. Een gezamenlijke 'start van de dag' zal deze complicerende factoren naar overtuiging aanzienlijk reduceren. Tevens geeft dit de mogelijkheid om -bijvoorbeeld in het geval van pensionering- bij vervanging van medewerkers in te zetten op specialisering in divers werk- en opleidingsniveau, in plaats van zoals nu één generieke functie voor circa vijftien medewerkers van de buitendienst.

### 4.2 Schaalbaarheid huisvesting buitendienst

De buitendienst gaat op 1 januari 2023 een aantal taken overnemen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Totaal komt 5 fte over vanaf HHNK, waarvan een deel wordt ingezet bij de buitendienst. De overname van deze taken van HHNK zorgt voor een toename van de werkdruk van de buitendienst, met name groenonderhoud (bomen, bermen maar ook kunstwerken (bruggen)).

Verder wordt uitgegaan van ongeveer twintig medewerkers bij de huidige buitendienst. In dit aantal zijn de medewerkers van Groenmaat Hoveniers en het werk-/leerbedrijf WerkSaam Westfriesland niet opgenomen, al maken medewerkers van beide bedrijven wél gebruik van specifieke faciliteiten van de buitendienst.

De momenteel te onderzoeken mogelijkheid tot intensivering van de samenwerking met de gemeente Opmeer van uitvoerende werkzaamheden (oa. buitendienst) is meegenomen in deze review. Als deze mogelijke intensivering van samenwerking echt manifest wordt is eenvoudige schaalbaarheid van de huisvesting van de buitendienst (voorzieningen, werkplekken, faciliteiten, etc.) een noodzakelijkheid. Dit heeft dan met name betrekking op de omvang van en de mogelijkheden op de locatie.

### 4.3 Total cost of ownership (TCO)

In de bestaande situatie pakt de TCO over een exploitatieperiode van 50 jaar van de twee werven en twee opslagen (de depots in Obdam en Berkhout zijn buiten beschouwing gelaten vanwege de lage onderhouds- & exploitatiekosten gezien het ontbreken van opstallen) hoger uit dan bij de optie van een nieuwe, centraal in Koggenland gelegen integrale huisvesting voor de buitendienst. Dit vanwege onder andere de hogere onderhoudskosten voor de bestaande locaties (onder andere leeftijd, bouwkundige aanpassingen, herinrichting als gevolg van milieu-, Arbo en veiligheidsregelgeving), meer vervoersbewegingen en cultuur aspecten (lastig te kwantificeren).

Bij de mogelijk nieuwe, toekomstbestendige huisvesting op een centraal in het werkgebied gelegen locatie bedragen de éénmalige investeringskosten voor de realisatie van de gemeentewerf (sanitair-cq kleedruimte, werkruimte, kantoorruimte, kantine, opslag materieel & voorraad en opstelplaats voor voertuigen) tussen de € 3.800.000 en € 4.500.000 (prijspeil oktober 2021). Na 25 à 30 jaar staat een tussentijdse renovatie cq opknapbeurt ingepland van 15% à 20% van de stichtingskosten.

De verwervingskosten van het centraal in Koggenland gelegen perceel is (nog) niet meegenomen in de businesscase (en dus ook niet in de TCO), net zo min als dat de opbrengsten van de vier percelen van de twee gemeentewerven en twee opslagen -welke na de realisatie van een toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst vervreemd kunnen worden- zijn ingerekend.



Locatie		Boekwaarde hist. kostprijs	Renoveren		Sloop-Nieuwbouw		Nieuwbouw	
			min.	max.	min.	max.	min.	max.
Avenhorn	Werf	€ 55.000	€ 1.600.000	€ 2.100.000 <sup>1</sup>	€ 1.900.000	€ 2.500.000 <sup>1</sup>	n.v.t.	
Nieuwbouw AVH	'Overloop' AVH	€ 1.750.000	n.v.t.		n.v.t.		€ 1.500.000	€ 2.000.000 <sup>1</sup>
Obdam	Werf	€ -	€ 35.000	€ 70.000	n.v.t.		n.v.t.	
Ursem	Opslag	€ -	€ 30.000	€ 50.000	n.v.t.		n.v.t.	
Hensbroek	Opslag	€ -	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Obdam	Depot	€ -	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Berkhout	Depot	€ -	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
Nieuwbouw	Werf + Opslag	€ 4.150.000	n.v.t.		n.v.t.		€ 3.800.000	€ 4.500.000
Nieuwbouw	Depot	€ 700.000	n.v.t.		n.v.t.		€ 650.000	€ 750.000

1). Bij de opties 'renovatie' en 'sloop-nieuwbouw' voor de gemeentewerf Avenhorn dient -vanwege ontoereikend perceeloppervlakte- in (de nabijheid van) Avenhorn een locatie verworven te worden voor het huisvesten van dat deel van werkzaamheden van de buitendienst waar op de werf van Avenhorn na 'renovatie' of 'sloop-nieuwbouw' geen ruimte (meer) voor is. De geschatte kosten voor de realisatie van de huisvesting van deze optie bedragen circa € 1.500.000 à € 2.000.000. De verwervingskosten van het perceel zijn hierin niet opgenomen.

Afhankelijk van de omvang van het centraal in het werkgebied gelegen perceel zouden beide depots ook op dit perceel kunnen worden gevestigd. De meerkosten voor een nieuw, centraal gelegen depot met ca. 4.000 m<sup>2</sup> verharding, indeling, waterberging en omheining bedraagt ca € 650.000 à € 750.000 (prijsspeil oktober 2021). Mocht dat niet mogelijk zijn, dan pakt aanhouden van de depots in Obdam en Berkhout niet echt nadelig uit vanwege het geringe aantal vervoerbewegingen naar de depots en de geringe exploitatiekosten.

#### 4.4 Stijging bouwkosten

De afgelopen vier jaar zijn de bouwkosten fors toegenomen. Materiaaltekorten zorgen voor -naast vertragingen- een prijs opdrijvend effect. Regels voor zowel duurzaam bouwen als renoveren zijn aanzienlijk toegenomen en/of aangescherpt. Voor circulariteit (bouwen zonder afval), energie (van gas los, BENG), klimaatadaptatie (regenwaterspaarbekkens) en biodiversiteit (nestkasten, insectenhôtels) zijn aanvullende, kostenverhogende maatregelen gesteld. Ook reductie van stikstofemissie en PFAS zorgen voor hoofdbrekens in de bouwketen. Kortom, bouwen is er niet goedkoper op geworden. Deze kostprijsstijgingen zijn -zo goed als mogelijk- verwerkt in de gehanteerde bedragen.

## 5. Conclusies en aanbevelingen

### 5.1 Conclusies

Op de zes huidige locaties van de buitendienst kan zij haar werk niet op een adequate cq gewenste manier uitvoeren. Tevens is onderhoud cq renovatie van de twee gemeentewerven in Avenhorn en Obdam en (in mindere mate) van de opslag in Ursem of van de optie sloop-/nieuwbouw Avenhorn kostbaar en leidt tot een suboptimaal resultaat.

Sowieso dient bij uitvoering van de opties voor de huidige locaties een alternatieve locatie in gebruik genomen te worden om de overloop van werkzaamheden uit Avenhorn en (in mindere mate) uit Obdam plek te geven. Dit zal het ongewenst 'gesnipperde werken' door de buitendienst versterken.

Indien op korte termijn te verwerven (circa 1 jaar), is een nieuwe, centraal in het werkgebied gelegen locatie voor de toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst te prefereren. Dit zal leiden tot zowel efficiënter als effectiever werken door de buitendienst, met kortere vervoersbewegingen, lagere TCO en voorbereid op toekomstige wet- & regelgeving voor wat betreft milieu- & Arbo-regelgeving en veiligheid.

Second best is dan het perceel van het depot Berkhout, waarbij de decentrale locatie nadelig uitpakt.

Gezien de mogelijk beschikbare percelen voor een centraal in gemeente Koggenland gelegen en goed ontsloten locatie (in of om Spierdijk, nabij de N194) zal het verwerven van een dergelijk perceel lastig zijn, maar zeker niet onmogelijk. Het levert als gevolg van hogere verwervingskosten wel een mindere businesscase op. Ondanks voorgaande argument is het realiseren van toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst op een centraal in Koggenland gelegen perceel de beste keuze.

Wel is het raadzaam voor wat betreft locatieverwerving de komende periode een tweesporenbeleid te voeren. Naast het verwerven van een centraal in Koggenland gelegen locatie (in of om Spierdijk, nabij de N194) is het raadzaam om ook de twee interne mogelijkheden (depots Obdam en Berkhout, waarbij de laatste vanwege het oppervlakte van het perceel de beste papieren heeft) op te nemen in de afwegingen. De percelen met de depots zijn niet ideaal, beide hebben voor- en nadelen. Het depot in Obdam is dan wel redelijk centraal gelegen en zeer goed ontsloten op de N194, maar qua oppervlakte hoogstwaarschijnlijk te klein en te dicht gelegen op overlast gevoelige locaties (begraafplaats, woonwijk).

De hierboven genoemde nadelen cq problemen doen geen opgeld voor de locatie in Berkhout, het perceel ligt buiten de lintbebouwing van Berkhout en heeft ruime opschalingsmogelijkheden. Gezien de landelijke ligging kan het snel verkrijgen van een omgevingsvergunning tot het realiseren van de opstallen onzeker zijn en is het perceel niet echt centraal gelegen in de gemeente Koggenland. Indien wordt geopteerd voor het perceel in Berkhout is het advies om het traject naar de ontsluiting op de N194 (de Braken; kruising Schrepel/Vredemakersweg) op te waarderen.

### 5.2 Aanbevelingen

Advies is te opteren voor het realiseren van nieuwe, toekomstbestendige huisvesting op een centraal in de gemeente Koggenland gelegen locatie. De vier percelen met opstallen (werf en/of opslag) welke momenteel in gebruik zijn door de buitendienst, zijn te klein om alle huidige werkzaamheden op één locatie te accommoderen. Ook zal het renoveren van bestaande locaties leiden tot een suboptimale bedrijfsvoering van de buitendienst en een hoge TCO.

Nieuwe, state-of-the-art (energetische duurzaamheid, circulair, klimaatadaptatie, werkplekken, TCO, inrichting) huisvesting op een ruim perceel in of om Spierdijk (nabij de N194) kent deze nadelen niet en heeft daarom de nadrukkelijke voorkeur.