

Bestuursvoorstel

Onderwerp: Nieuwbouw laboratorium Nummer: Bestuursstukken\2509	Agendapunt: 9
---	----------------------

DB: Ja 5-12-2017	BPP: Ja 13-12-2017	FAZ: Ja 13-12-207	VVSW: Ja 13-12-207	AB: Ja 13-12-2017
----------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------

Opsteller: Robert Boonstra, 0598-693650 Beleid, Projecten en Laboratorium	Opdrachtgever: Jelmer Kooistra	Portefeuillehouder: Jan Batelaan
---	--	--

Ondersteuning van de afdeling: <input checked="" type="checkbox"/> Technisch <input checked="" type="checkbox"/> Juridisch <input checked="" type="checkbox"/> Financieel <input checked="" type="checkbox"/> Staf <input type="checkbox"/> Communicatie <input type="checkbox"/> ICT / Beveiliging

Externe betrokkenen: Waterschap Noorderzijlvest Gemeente Veendam	Reden: Deelnemer in gemeenschappelijke regeling Laboratorium. Bevoegd gezag i.h.k.v. bouwen en Ruimtelijke Ontwikkeling.
---	---

<p>Samenvatting:</p> <p>In dit bestuursvoorstel worden de financiële consequenties geschetst van de bouw van ons nieuwe laboratorium. Een aantal ontwikkelingen zorgt ervoor dat we te maken hebben met een financiële tegenvaller. Hoe een en ander is ontstaan en welke afwegingen er zijn gemaakt zal worden toegelicht in dit voorstel.</p> <p>In oktober 2016 heeft het algemeen bestuur ingestemd met de realisatie van een nieuw laboratorium naast het hoofdkantoor in Veendam. Het algemeen bestuur heeft hiervoor een krediet beschikbaar gesteld van € 2.500.000,-. Vanwege het mee ontwerpen van het hydrobiologisch laboratorium, onderschatting van de benodigde m² technische ruimte, duurzaamheidsmaatregelen en onvoorziene omstandigheden m.b.t. bestemmingsplan en welstandseisen bleek in juli 2017 dat het beschikbaar gestelde krediet onvoldoende was. In het algemeen bestuur van 5 juli 2017 bent u mondeling geïnformeerd over de verhoging van de raming met € 1.000.000,-.</p> <p>Daarnaast is gedurende de aanbestedingsprocedure vast komen te staan dat de prijzen van bouwmaterialen sterk stijgen en de orderportefeuilles van de bouwondernemingen vol zijn waardoor er minder scherp ingeschreven wordt op projecten. Dit leidt ertoe dat hoewel de eerdere ramingen weliswaar reëel zijn, de marktwerking in een overspannen markt de prijs bepaalt.</p> <p>Bovenstaande ontwikkelingen resulteren in een benodigde extra investering van € 2.500.000,-, bovenop het reeds door het algemeen bestuur beschikbaar gestelde krediet van € 2.500.000,-.</p>
--

Duurzaamheidsparagraaf: Nee, zal verder in het voorstel worden toegelicht en is specifiek toegespitst op bouwactiviteiten in plaats van de standaard duurzaamheidsparagraaf, die meer gericht is op gebiedsprojecten.
--

Begrotingsaspecten: Ja Benodigde extra krediet ter hoogte van € 2.500.000,- . Hiervan is € 390.000,- aan te merken als duurzame investering. Voor duurzaamheidsinvesteringen heeft u al afzonderlijk krediet beschikbaar
--

Bestuursvoorstel

gesteld van € 4 miljoen.

De investeringen leiden uiteindelijk tot een stijging van de jaarlijkse exploitatielasten van het laboratorium van € 198.000,-. Op jaarbasis betekent dit een stijging van 6% op een voor 2018 geraamde exploitatie van € 3.270.000,-.

AB Voorstel:

- Een aanvullend krediet van € 2.500.000,- beschikbaar stellen voor de realisatie van de nieuwbouw van het laboratorium te Veendam en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.
- Het beschikbare krediet voor duurzaamheidsmaatregelen (4 miljoen euro) te verlagen met € 390.000,-
- De genoemde bijkomende lasten in de begroting 2019 te verwerken.

Bijlagen: Ja

- Bijlage 1 Nadere toelichting op de financiële paragraaf.

Ter inzage (bestuursnet): Nee

Besluit/opmerkingen bestuur:

Paraaf secretaris-directeur:

Bestuursvoorstel

Inleiding

Naast het hoofdkantoor in Veendam beschikt het waterschap over een aangrenzend perceel waarop een nieuw laboratorium is voorzien.

Bij de uitwerking van de optie nieuwbouw is zoals in het Bestuursvoorstel van 5 oktober 2016 is aangegeven gebruik gemaakt van de gegevens die destijds zijn gebruikt voor de nieuwbouw van het beoogde fusie laboratorium van beide waterschappen en beide waterbedrijven in Noordoost Nederland. Hierbij is een doorvertaling gemaakt van de kosten naar de benodigde vierkante meters voor nieuwbouw in Veendam.

In de oorspronkelijke uitwerking van deze plannen is er vanuit gegaan dat de opslagloods van het laboratorium in Assen mee zou verhuizen naar de nieuwe locatie van het laboratorium naast het hoofdkantoor in Veendam. Daarnaast is in de verdere uitwerking van de nieuwbouw van het laboratorium in Veendam meegenomen dat het hydrobiologisch lab van Noorderzijlvest en het hydrobiologisch lab van Hunze en Aa's samengevoegd worden in het nieuw te bouwen laboratorium in Veendam.

Tijdens de ontwikkeling en ontwerp van het nieuwe laboratorium zijn met betrekking tot het meenemen van de loods naar Veendam, het uitwerken van de technische installaties en het voornemen om één gecombineerd chemisch/hydrobiologisch laboratorium te bouwen binnen de nieuwbouw van het laboratorium meerkosten ontstaan die maken dat het door het algemeen bestuur op 5 oktober 2016 beschikbaar gestelde krediet niet voldoende is. Daarnaast is de afgelopen periode de markt voor de utiliteitsbouw enorm aangetrokken en zijn de kosten van bouwmaterialen substantieel gestegen. Ook is gedurende het aanbestedingsproces vast komen te staan dat bouwondernemingen hun orderportefeuilles goed gevuld hebben. De schaarste in de markt zorgt ervoor dat de prijzen in de bouwsector het laatste jaar sterk zijn gestegen. Om deze reden is het algemeen bestuur in juli 2017 mondeling geïnformeerd over de hogere raming. Er is afgesproken bij het algemeen bestuur terug te komen als de aanbesteding en de definitieve prijs bekend is. Dat is nu het geval.

Het besluit in 2000 van de samenwerkende (fusie)waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's om het laboratorium in Assen te (blijven) huisvesten in een deel van het pand van het voormalige Zuiveringsschap Drenthe, is destijds ingegeven geweest op basis van korte termijn winst. Hier hebben we jarenlang van geprofiteerd, met name waar het gaat om de relatief goedkope huisvestingslasten. Nu de noodzaak tot verandering daar is, als gevolg van de verkoop en herstructurering van het pand door de eigenaar, zijn we in een ongunstige tijd beland.

In dit voorstel wordt beschreven welke gevolgen bovenstaande heeft voor de exploitatielasten van het laboratorium.

Eerdere besluitvorming

Op 5 oktober 2016 heeft het algemeen bestuur besloten om een nieuw laboratorium te bouwen naast het hoofdkantoor in Veendam. Het algemeen bestuur heeft voor de nieuwbouw een krediet van € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld.

Het algemeen bestuur is destijds 2 opties voorgelegd, verbouw in Assen of nieuwbouw in Veendam. Aangezien het onvermijdelijk is dat er moet worden geïnvesteerd, en er synergievoordelen zijn bij nieuwbouw in Veendam, is gekomen tot het besluit om nieuw te bouwen.

In het bestuursvoorstel van 5 oktober 2016 is daarnaast al aangegeven dat de huidige verhuurder het pand waarin het laboratorium is gehuisvest waarschijnlijk zou gaan verkopen. Dit is inmiddels een feit.

Bestuursvoorstel

In oktober 2017 heeft verhuurder laten weten het gebouw te hebben verkocht aan een projectontwikkelaar. Deze gaat het terrein herontwikkelen en het bestaande pand waarin het laboratorium is gevestigd slopen. Gevolg is dat het laboratorium niet op de huidige locatie gehuisvest kan blijven. Het huidige huurcontract loopt op 1 maart 2019 af. De nieuwe eigenaar gaat de herontwikkeling starten zodra de benodigde vergunningen zijn afgegeven. De verwachting is dat dit in de loop van 2019 een feit zal zijn.

Huidige situatie

Hieronder volgt een toelichting op de onderdelen die in het ontwerpproces naar voren zijn gekomen.

Loods

Bij de uitwerking van de fusie tussen de laboratoria van het waterschap en Waterlaboratorium Noord (WLN) is in 2014 een uitwerking gemaakt voor de nieuwbouw van het fusielaboratorium op de locatie van Waterlab Noord te Glimmen. Bij deze uitwerking is er vanuit gegaan dat de huidige opslagloods van het laboratorium in Assen verplaatst zou worden naar Glimmen. Bij de uitwerking van de nieuwbouw in Veendam is er ook vanuit gegaan dat de loods naar Veendam zou worden verplaatst. Deze ruimte wordt onder andere gebruikt voor de opslag van (chemisch) afval, monsterflessen en bemonsteringsapparatuur.

Tijdens het ontwerpproces en na contacten met de gemeente en de welstandscommissie bleek dat de loods esthetisch niet inpasbaar is op het perceel in Veendam. De gemeente Veendam wil geen medewerking verlenen aan het plaatsen van de loods. Het materiaal waarvan de loods is gemaakt (hout en damwandprofielen) past niet in het bestemmingsplan. In het kader van de welstand wil de gemeente ook geen medewerking verlenen aan het aanpassen van het bestemmingsplan op dit punt. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de locatie naast het waterschapskantoor een zichtlocatie is, bepalend voor de entree naar het centrum van Veendam. Het gebouw moet een zekere uitstraling hebben en als zelfstandig gebouw functioneren, waarbij tussen het waterschapskantoor en Accantus en het te bouwen laboratorium zichtlijnen moeten blijven bestaan. Dit heeft tot gevolg dat de benodigde opslagruimte gerealiseerd moet worden binnen de nieuwbouw en dus leidt tot extra vierkante meters bouwoppervlak.

Het huidige ontwerp (zie bijlage) kan op veel enthousiasme rekenen van zowel gemeente als de welstandscommissie. De benodigde vergunningsprocedures en aanpassing van het bestemmingsplan zullen naar verwachting dan ook soepel verlopen.

Hydrobiologie

Na de AB besluitvorming is voor de nieuwbouw van het laboratorium ten behoeve van het ontwerpproces een visie opgesteld. In deze visie zijn uitgangspunten vastgelegd die leidend zijn geweest in het ontwerpproces. Daarnaast zijn uitgangspunten benoemd over onder andere duurzaamheid, stijl en uiterlijk van het gebouw en gemeenschappelijk gebruik van faciliteiten van het hoofdkantoor. Ook is aangegeven dat het om meerdere redenen goed is om het hydrobiologisch laboratorium, dat nu nog op de bovenste verdieping van het waterschapskantoor is gehuisvest, ook in de nieuwe huisvesting onder te brengen. De medewerkers die daarvan gebruik maken, vallen organisatorisch onder het laboratorium. In het huidige ontwerp is het hydrobiologisch lab meegenomen. Dit leidt echter wel tot een toename van de totale m² van het gebouw. Het inpassen binnen de beschikbare m² van het chemisch laboratorium bleek niet mogelijk.

Bestuursvoorstel

Een bijkomende reden om het hydrobiologisch lab te verplaatsen is een huisvestingsprobleem in het hoofdkantoor. De vrijkomende ruimte in het hoofdkantoor is bedoeld om een tekort aan werkruimte op te heffen bij het team Beleid.

Tijdens het ontwerpproces is ook gesproken met waterschap Noorderzijlvest over de huisvesting van hun hydrobiologisch lab in het waterschapskantoor in Groningen. Een soortgelijke problematiek doet zich daar voor. In het kantoor van Noorderzijlvest is een gebrek aan kantoorruimte op de vleugel waar het hydrobiologisch laboratorium is gehuisvest. Ook Noorderzijlvest zou graag een gemeenschappelijk hydrobiologisch laboratorium zien in de nieuwbouw in Veendam, om ruimte in hun hoofdkantoor te creëren.

Naast het oplossen van huisvestingsproblemen in beide hoofdkantoren heeft het samenvoegen van de twee hydrobiologische labs synergievoordelen. De hydrobiologen van Noorderzijlvest en Hunze en Aa's werken al nauw samen. Nu maken ze gebruik van twee locaties. Dit leidt tot inefficiënt gebruik van middelen. Door deze medewerkers ook in de nieuwbouw te huisvesten, wordt sturing en afstemming eenvoudiger. Ook is het eenvoudiger om chemische en biologische bemonsteringen op elkaar af te stemmen. Met Noorderzijlvest vindt nog overleg plaats over de wijze waarop de hydrobiologie voor Noorderzijlvest in de nieuwe ontstane situatie wordt aangestuurd.

Technische ruimte

Zoals hiervoor reeds aangegeven is bij de uitwerking van de optie nieuwbouw in het bestuursvoorstel van 5 oktober 2016 gebruik gemaakt van de gegevens die destijds zijn gebruikt voor de nieuwbouw van het beoogde fusie laboratorium van het waterschap en WLN. In de doorvertaling van de benodigde m² bruto vloeroppervlak is een fout gemaakt. Onderschatting heeft plaatsgevonden bij het bepalen van de benodigde m² ten behoeve van de technische ruimte. Hierin bevindt zich alle meet- en regeltechniek ten behoeve van de luchtbehandeling en energievoorziening en aan technische installaties ten behoeve van het primaire proces zoals demiwater installatie, stikstofgenerator en perslucht. Bij de bouw van het fusielaboratorium zou het bestaande laboratorium van WLN worden uitgebreid. Een deel van genoemde technische installaties zaten dus al in het bestaande gebouw. Er is hierdoor dus slechts een klein deel van de benodigde ruimte meegenomen in de ramingen van benodigde ruimte voor het nieuwe laboratorium in Veendam. Een deel (50 m²) van de extra benodigde 270 m² is door het zeer efficiënte ontwerp van het gebouw binnen de begrote m² opgevangen.

Duurzaamheid

Uitgangspunt is om duurzaamheid nadrukkelijk bij de nieuwbouw te betrekken, mede gezien de bestuurlijke invulling die hieraan is gegeven. Dat betekent dat keuzes die we maken gebaseerd moeten zijn op een integrale afweging van aspecten die "planet, people en profit" betreffen. Toegespitst op de huisvesting betekent dit houdbaar (durable), ecologisch (sustainable) en werk- en leefbaar (work- en livable). Uiteraard hebben we daarbij oog voor uitgangspunten en doelstellingen die we als waterschap voor specifieke domeinen hanteren (vermindering CO₂-emissies, reductie energieverbruik, vergroting opwekking energie, inzet van niet-milieubelastende en herbruikbare stoffen en materialen). Bij de invulling van duurzaamheid geven we ook een goed voorbeeld aan onze omgeving met keuzen en maatregelen die klimaatverandering of de effecten daarvan betreffen (bijv. groen dak).

In het bestuursvoorstel van 5 oktober 2016 is aangegeven dat er in totaal met het vervangen van de huidige installaties een besparing op de energiekosten van circa 40% kan worden gerealiseerd. In

Bestuursvoorstel

deze vergelijking is uitgegaan van toepassing van dezelfde type (gelijkwaardig) installaties als in de huidige situatie in Assen.

Na de expliciete oproep uit het algemeen bestuur om meer aandacht te besteden aan duurzaamheidsaspecten, is in de visie als uitgangspunt opgenomen dat we bij het ontwerp inzetten op het gebruik van veilige en zo energiezuinig mogelijke installaties, apparatuur en verlichting.

Energie

Uitgangspunt is om kansen en mogelijkheden te benutten die bijdragen aan de energiedoelstellingen voor 2020 en aan het bewerkstelligen van energieneutraliteit. De focus is daarbij in eerste instantie gericht op een zo groot mogelijke reductie van energieverbruik door energiezuinige keuzes voor het gebouw, de installaties en apparatuur.

Uitgangspunt is de toepassing van slim energiemanagement door verwarming en stroomvoorziening te laten plaatsvinden via een eigen warmte-koude opslag en toepassing van zonnepanelen. Dit leidt tot een gebouw dat vrijwel zonder gas wordt verwarmd en gekoeld.

Door het toepassen van energiezuinige installaties en energiezuinige materialen bij de bouw van het laboratorium wordt er een besparing van circa 70% gerealiseerd ten opzichte van de huidige energiekosten.

Naast de nieuwbouw van het laboratorium wordt ook gewerkt aan een plan om de parkeerplaats van het waterschap te voorzien van zonnepanelen. De gemeente staat positief ten opzichte van dit plan. Met het plaatsen van de zonnepanelen zorgen we ervoor dat er geen extra energieverbruik aan onze opgave wordt toegevoegd vanwege de nieuwbouw van het laboratorium. Er vindt over deze ontwikkeling nog overleg plaats met de gemeente Veendam.

Aanbesteding

Proces

Samen met externe adviseurs op gebied van bouw en installatietechniek is een reële raming van de bouwkosten gemaakt. De markt is echter uiterst krap gebleken. De bouwondernemingen hebben de orderportefeuille goed gevuld en kunnen dus hun projecten kiezen. Deze situatie maakt dat er voor is gekozen een meervoudig onderhandse aanbesteding te starten met vier door het waterschap geschikt geachte partijen. Om de vragen te beantwoorden die tijdens het aanbestedingsproces door de geselecteerde partijen zijn gesteld heeft het waterschap twee nota's van inlichtingen opgesteld. Vanwege benodigde tijd die de bouwbedrijven nodig hadden om een goede aanbieding te maken is gedurende de aanbesteding de inschrijftermijn verlengd en is besluitvorming door het algemeen bestuur opgeschoven naar december 2017. Dit was nodig om een zo groot mogelijk aantal inschrijvingen te krijgen.

De bovengenoemde werkwijze heeft uiteindelijk geleid tot drie geldige inschrijvingen. Na beoordeling van de inschrijvingen op zowel prijs als kwaliteit komt BAM Bouw en Techniek als winnaar van de aanbesteding naar voren met een inschrijving die leidt tot een totale investering van € 4.978.797,75 inclusief BTW, voorbereidingskosten en bouwbegeleiding.

Bestuursvoorstel

Marktwerking

De afgelopen periode is de bouwmarkt prijstechnisch geëxplodeerd onder invloed van de aantrekkende economie. Dit geldt voor de te gebruiken materialen, maar ook in de gehanteerde uurloonkosten.

Waar een aantal jaren geleden de calculaties voor bouwwerken waren gebaseerd op een minimale kostprijs, is nu vanuit de detailcalculaties zichtbaar, dat de opslagen voor onderaannemers en inhuur van (extern) personeel, vanwege krapte in de arbeidsmarkt bij een (over)volle opdrachtenportefeuille bij de bouwonderneming, zorgen voor een forse uitzetting van de bouwkosten. Het effect hiervan is vanuit aangeleverde calculaties in detail beoordeeld.

Afwijkingen van de in eerste instantie gemaakte kostencalculaties (die ook door externe deskundigen waren getoetst en op eenzelfde uitkomst uitkwamen) blijken naast de hiervoor genoemde extra kosten wegens duurzaamheidsmaatregelen en meer m² zuiver en alleen te bestaan uit onvermijdbare kosten vanwege marktwerking voor materialen en personele kosten/inhuur.

Alternatieven

In de periode voorafgaand aan het besluit om nieuw te bouwen is er meerdere keren onderzoek gedaan naar alternatieven. Hierbij is gekeken naar samenwerkings- en fusiemogelijkheden, uitbesteden aan de markt en is gekeken naar alternatieven op het gebied van huur of koop van bestaande huisvesting (leegstaande laboratoria). Vanwege de ontwikkelingen rondom de aanbesteding is nogmaals naar deze alternatieven gekeken en komen we tot de conclusie dat de redenen om niet te kiezen voor een fusie of uitbesteding aan de markt nog steeds gelden.

Het enige bruikbare alternatief zou een reeds bestaand laboratorium zijn. Aankoop of huur en daarna verbouw van een kantoorpand is minstens net zo kostbaar als nieuwbouw van het nieuwe laboratorium.

Kortgeleden is vernomen het AVEBE laboratorium aan de Transportweg in Veendam medio 2018 beschikbaar komt. AVEBE gaat haar laboratoriumactiviteiten verhuizen naar Groningen. Op 29 november jl. is het laboratorium van AVEBE bezocht om de mogelijkheden te inventariseren. Uit dit bezoek blijkt dat deze locatie geen reële optie is. Kort samengevat omdat het aantal m² labruimte te klein is, de faciliteiten verdeeld zijn over drie verdiepingen en het een oud pand is met achterstallig onderhoud. Voorgaande is geen complete opsomming, maar maakt wel duidelijk dat het verhuizen van ons lab naar de locatie van AVEBE geen reëel alternatief is. Zelfs met een hoge investering zal dit niet gaan functioneren.

Extern betrokkenen

Gemeente Veendam

De procedures aangaande aanpassing bestemmingsplan zijn in gang gezet. De aanvraag voor de benodigde Omgevingsvergunning is ingediend. De gemeente en welstandscommissie staan zeer positief ten opzichte van het huidig ontwerp en geven hun volledige medewerking om de benodigde procedures zo soepel mogelijk te laten verlopen. De verwachting is dat alle benodigde vergunningen voor 1 maart 2018 zijn afgegeven.

Bestuursvoorstel

Waterschap Noorderzijlvest

Met Noorderzijlvest is reeds gesproken over het integreren van het hydrobiologisch lab van Noorderzijlvest in het laboratorium van Hunze en Aa's. Ook voor Noorderzijlvest heeft dit positieve effecten op de huisvesting in het kantoor en ook Noorderzijlvest is van mening dat het samenvoegen van de hydrobiologie-activiteiten leidt tot efficiency voordelen.

Financiën

In de vergadering van het algemeen bestuur van 5 oktober 2016 is een krediet beschikbaar gesteld van € 2.500.000,- voor nieuwbouw van een laboratorium in Veendam.

Op basis van de recente aanbesteding van de nieuwbouw worden de kosten nu geraamd op € 5.000.000,- inclusief BTW. Dit is € 2.500.000,- meer dan het beschikbaar gestelde krediet. De inschrijfsom van de aannemer ligt € 1.350.000,- (inclusief BTW) hoger dan geraamd.

Structurele gevolgen voor de exploitatie

De meerkosten voor de jaarlijkse exploitatie van het laboratorium bedragen over het eerste volle jaar (vanaf 2019) € 198.000,- en zijn als volgt onder te verdelen:

Kapitaallasten	€ 344.000
Huur huidige locatie (is incl. energie)	-€ 128.000
Energiekosten (rekening houdende met duurzaamheidsmaatregelen)	€ 21.000
Vrijval kapitaallasten verbouw kosten laboratorium	-€ 25.000
Vrijval kapitaallasten loods	-€ 7.000
Extra onderhoud gebouw	€ 5.000
Verzekeringen en belastingen	€ 22.000
Inverdienen op exploitatiekosten	-€ 34.000
Totaal	€ 198.000

De meerkosten voor de jaarlijkse exploitatie waren in het voorstel van 5 oktober 2016 geraamd op € 82.000,- (2,5% stijging van de exploitatielasten). In de vergadering van het algemeen bestuur van 5 juli 2017 is het algemeen bestuur geïnformeerd over een verwachte hogere investering van € 1 miljoen en een kostenstijging van de exploitatie van € 34.000,-. Hierbij is toegezegd dat deze kostenstijging wordt inverdiend op de laboratoriumkosten. Rekening houdende met het inverdienen van € 34.000,- is de structurele verhoging van de jaarlijkse exploitatielasten € 198.000,-. Dit is 6% van de totale exploitatielasten (begroting 2018) van € 3.270.000,-, en derhalve een 3,5% hogere exploitatielast dan het oorspronkelijke voorstel. Het aandeel van het waterschap Noorderzijlvest hierin bedraagt € 89.000,- (45% van € 198.000,-).

Communicatie

De nieuwbouw van het Lab is intern regelmatig afgestemd met de betrokken medewerkers en het voorstel van 5 oktober 2016 is op voorhand besproken en voorgelegd aan de Ondernemingsraad (OR). De huidige inzichten zijn mondeling besproken met een vertegenwoordiging van de OR en het

Bestuursvoorstel

voorstel is ook aan hen voorgelegd. Ook is de ontstane situatie met Noorderzijlvest besproken, als partner in de gemeenschappelijke regeling.

De inhoudelijke afstemming met de gemeente Veendam is in de voorbereiding goed verlopen en zal in het verdere vervolg intensief worden doorgezet, en tevens worden besproken in het komende bestuurlijke overleg met Veendam.

In het verdere vervolg is het van belang om de directe omgeving goed te informeren over de plannen en activiteiten die gaan plaatsvinden. Hoe dit zal worden uitgevoerd moet nog worden uitgewerkt, mede door en in overleg met de aannemer. Het meest gebruikelijke is dat er een inloop- en voorlichtingsbijeenkomst wordt georganiseerd.

Tevens zal er bij dit bestuursvoorstel een persbericht worden opgesteld.

Risico's

De verhuizing van het laboratorium van Assen naar Veendam is gepland in december 2018. Dit moment is gekozen om het uit productie zijn zoveel mogelijk te beperken. In de planning voor 2018 is er voor gezorgd dat er zoveel mogelijk analyses buiten de december maand worden gepland.

Analyses die vanwege wettelijke verplichtingen uitgevoerd moeten worden zullen in deze periode moeten worden uitbesteed. Indien verhuizing van het laboratorium later plaatsvindt zal de planning van 2019 hierop worden ingericht. Het volume aan uitbesteed onderzoek zou hierdoor groter kunnen worden. Eventuele financiële consequenties zullen in de voorjaarsrapportage 2019 worden meegenomen.

Voorstel

- Een aanvullend krediet van € 2.500.000,- beschikbaar stellen voor de realisatie van de nieuwbouw van het laboratorium te Veendam en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen;
- Het beschikbare krediet voor duurzaamheidsmaatregelen (4 miljoen euro) te verlagen met € 390.000,-;
- De genoemde bijkomende lasten in de begroting 2019 te verwerken.

Namens het dagelijks bestuur

Harm Küpers
secretaris-directeur

Geert-Jan ten Brink
dijkgraaf

Bestuursvoorstel

Bijlage 1

Nadere toelichting op de financiële paragraaf

Kapitaallasten

De afschrijvingstermijnen, conform ons financieel statuut, zijn als volgt:

- Gebouw 40 jaar;
- Installaties 20 jaar;
- Inrichting / inventaris 10 jaar.

De rentekosten zijn berekend op 2,82% (renteomslag percentage begroting 2018). De kapitaallasten dalen jaarlijks als gevolg van de gehanteerde lineaire afschrijvingsmethode.

Huur huidige locatie

De huursom van de huidige locatie bedraagt € 128.000,-. Dit is inclusief de energiekosten. De kale huurprijs bedraagt € 55.000,-. De huidige energiekosten bedragen derhalve € 73.000,-.

Energiekosten

De huidige energiekosten bedragen € 73.000,-. Zoals eerder aangeven, wordt door de diverse duurzaamheidsmaatregelen bij de nieuwbouw, hierop ca. 70% bespaard. Ten opzichte van de huidige energiekosten een besparing van € 52.000,-. De jaarlijkse energiekosten voor de nieuwbouw bedragen dan € 21.000,-.

Vrijval kapitaallasten verbouw kosten laboratorium

De boekwaarde, € 78.000,- van de resterende geactiveerde verbouwingskosten van het huidige pand wordt in de jaren 2017 en 2018 versneld afgeschreven ten laste van de exploitatie.

Vrijval kapitaallasten loods

De loods op de huidige locatie zal, zo mogelijk, worden verkocht. Indien verkoop niet mogelijk is zal de loods moeten worden gesloopt. Dit betekent bij verkoop een opbrengst en bij sloop een extra éénmalige kostenpost. Dit speelt pas in 2019 en u wordt hier te zijner tijd over geïnformeerd. De boekwaarde € 31.000,- van de loods wordt in de jaren 2017 en 2018 versneld afgeschreven.

Onderhoud gebouw en installaties

De onderhoudskosten t.o.v. de huidige locatie stijgen door de nieuwbouw gering met € 5.000,-.

Verzekeringen en belastingen

De opstalverzekering van de huidige locatie en een deel van de gemeentelijke belastingen (bv. eigenaarsdeel WOZ-belasting) zijn momenteel voor de verhuurder. Deze kosten zijn, als eigenaar van het gebouw, voor onszelf. Dit betekent een extra kostenpost van € 22.000,-.

Bijkomende lasten

Hydrobiologisch lab

Het huidige hydrologisch lab in het hoofdgebouw wordt verplaatst naar de nieuwbouw. De hierdoor vrijgekomen ruimte in het hoofdgebouw wordt verbouwd tot 3 standaard werkplekken.

Bestuursvoorstel

Verhuiskosten

De verhuiskosten van laboratoriumapparatuur en inventaris worden geraamd op € 40.000,-. Afhankelijk van de verhuisdatum, eind 2018 of begin 2019, worden deze éénmalige kosten meegenomen in de najaarsrapportage 2018 of begroting 2019.