

Memo

aan Dagelijks Bestuur Blink

van Karin Cornet, Hoofd Financiën en Control, Blink
Onno de Vrind, Projectmanager Royal HaskoningDHV

datum 22 juli 2024

betreft Investeringsvoorstel nieuwbouw kantoor, parkeerplaats voor
materieel en personeel, zoutloods en werkplaats

Voorgesteld besluit

1. Aan het algemeen bestuur van Gemeenschappelijke Regeling Blink voor te stellen om te besluiten:
 - a) een perceel te Helmond van De Gemeente Helmond te kopen voor de realisatie van de benodigde huisvesting voor GR Blink;
 - b) hiervoor een uitvoeringskrediet van € 11.500.000,- beschikbaar te stellen;
 - c) de bijbehorende (kapitaal)lasten te verwerken in de conceptbegroting 2026-2029.

1 Aanleiding

Het algemeen bestuur van De Gemeenschappelijke Regeling Blink (hierna Blink) heeft besloten om de gemeenschappelijke regeling te wijzen. PreZero Nederland stapt uit de gemeenschappelijke regeling en de huidige samenwerking met PreZero wordt beëindigd. In de gesloten intentieovereenkomst met PreZero is overeengekomen dat Blink tot en met 31-12-2025 gebruik kan blijven maken van het kantoor en de milieustraat aan de Gerstdijk te Helmond.

Prezero geeft geen garantie voor mogelijke verlenging van het lopende huurcontract voor de kantoorruimte en het terrein dat in gebruik is voor de stalling van het wagenpark. Daarom zal Blink haar activiteiten verplaatsen naar een andere locatie, bij voorkeur in Helmond. Het gaat hierbij in 1^e instantie om de nieuwbouw van een kantoor, parkeerplaats voor materieel en personeel, werkplaats en een zoutloods.

Onlangs heeft Prezero aangegeven dat verlenging van het huurcontract van de locatie van de milieustraat onder voorwaarden wel mogelijk is. Met de gemeente Helmond zal verder gesproken worden over de wensen en mogelijkheid van verplaatsing van de milieustraat Helmond.

2 Voorstel

2.1 Locatie

In overleg met de gemeente is binnen Helmond gezocht naar een geschikte locatie om het nieuwe kantoor ca. te kunnen realiseren. Hierbij is een potentiële locatie naar voren gekomen. Vanwege de krappe beschikbare doorlooptijd is dit voorstel opgesteld in afwachting van een besluit van de gemeente Helmond over de grondverkoop.

Het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) staat het toe om op dit terrein een kantoor, parkeerplaats voor materieel en personeel, zoutloods en werkplaats, zonder uitgebreide planologische procedures, te ontwikkelen.

De gemeente wil het terrein tegen een marktconforme grondprijs verkopen aan Blink. Hierbij zal de gemeente het terrein bouwrijp aanbieden.

Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit:

- Het realiseren van een kantoor met 25 tot 30 werkplekken, inclusief voorzieningen voor de medewerkers van de buitendienst en magazijn.
- Het realiseren van een parkeerplaats voor het materieel van Blink, waaronder vuilnisophaalauto's, veegmachines en zout-strooimaterieel. Dit inclusief stallingsgarage voor een deel van het materieel.
- Het realiseren van een ruimte voor een werkplaats, zodat ook de mogelijkheid wordt geboden om (kleinere) reparaties op locatie uit te voeren.
- Het realiseren van een zoutloods.

In overleg met Blink zijn diverse varianten ontwikkeld om het programma op de beoogde locatie in te passen.

Aan de noordzijde wordt het terrein ingericht om het materieel, zoals de vuilnisophaalauto's, van Blink te stallen. Hier worden ook de zoutloods, werkplaatsruimte, stalling en een opslagterrein gesitueerd. Centraal is het kantoor, met parkeerplaatsen voor personeel en ruimte voor groen voor een vriendelijke werkomgeving, gesitueerd. Het kantoor zal hierbij een hoogte krijgen van 2 tot 3 verdiepingen, waarbij op de begane grond voorzieningen voor de buitendienst, zoals kantine en omkleedruimte, aanwezig zullen zijn.

Onderdeel van het programma van eisen is om circulair en demontabel bouwen (om flexibiliteit te creëren) in de ontwikkeling mee te nemen. Bij de nadere uitwerking zullen de mogelijkheden hiertoe nader verkend en uitgewerkt worden. Ook zal de ontwikkeling toekomstbestendig gemaakt worden door alvast voorzieningen mee te nemen om het wagenpark op termijn te kunnen elektrificeren. Op het moment dat het mogelijk is om een groot-verbruiksenergie-aansluiting te kunnen krijgen (momenteel is dat vanwege netcongestie niet mogelijk) kan dit dan alsnog eenvoudig uitgerold worden. De ontwikkeling sorteert hier ook op voor door het beschikbare dakoppervlak zoveel mogelijk vol te leggen met zonnepanelen.

3 Planning, kosten en risico's

3.1 Planning

De planning om tot realisatie te kunnen komen is kort. Om verhuizing rond de kerst van 2025 mogelijk te maken is het van belang begin 2025 met de uitvoering te kunnen starten. Voor de uitvoering is naar verwachting namelijk minimaal 9 maanden nodig.

Activiteit		2024				2025			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Locatieverkenning, ruimtelijk concept en investeringsbesluit								
2	Opstellen natuurtoets en aanvragen natuurvergunningen								
3	Aanvragen elektra-aansluiting								
4	Uitwerken ontwerp t.b.v. vergunningaanvraag								
5	Indienen vergunningaanvraag en procedure								
6	Opstellen uitvoeringsontwerp en contracteren aannemers								
7	Uitvoering								

Figuur 3: Globale planning

Met het nemen van het investeringsbesluit kan direct gestart worden met het nader uitwerken van het ontwerp voor de vergunningaanvragen. In de korte doorlooptijd die hiervoor beschikbaar is zal het ontwerp, zoals weergegeven op figuur 2, op hoofdlijnen nader uitgewerkt worden. Vervolgens zal parallel aan de vergunningprocedures het ontwerp meer in detail uitgewerkt worden en zal gestart worden met het contracteren van aannemers voor het realiseren van de gebouwen en de civiele werkzaamheden.

Om voor een kwalitatief hoogwaardig ontwerp voldoende tijd te hebben zal in het 3^e kwartaal van 2024 in de inkoopafweging in overweging genomen worden om met aanbestedingen op basis van 2-fasen overeenkomsten de aannemers te contracteren. Hiermee wordt samen met de adviseurs en aannemers een bouwteam gevormd waarmee samen het uitvoeringsontwerp nader gedetailleerd uitgewerkt wordt. Parallel aan het ontwerpproces kunnen alvast werkzaamheden in deelopdrachten opgedragen worden voor bijvoorbeeld de grondwerkzaamheden. Hiermee kan de doorlooptijd worden beperkt en is er ruimte om parallel aan de uitvoering details nader uit te werken. Nadeel van het werken in een bouwteam is dat dit een prijsopdrijvende werking kan hebben. Dit kan deels ondervangen worden door in de aanbesteding hier op te anticiperen.

3.2 Kosten

De kosten zijn als geraamd op basis van het ruimtelijk concept zoals weergegeven in figuur 2.

Overzicht investeringskosten deelramingen		
0. Aankoop grond (inclusief bouwrijp maken)	€	2.800.000
1. Parkeren materieel	€	1.852.000
2. Opslagterrein en parkeren kantoor	€	588.000
3. Gebouwen	€	4.906.000
4. Indirecte kosten	€	852.000
Totale investeringskosten excl. BTW - Kantoor GR Blink te Helmond	€	10.998.000
Nauwkeurigheid Haalbaarheidsstudie		
Nauwkeurigheid: +40%		15.397.200
Nauwkeurigheid: -20%		8.798.400

Deze raming is exclusief BTW en inclusief opslagen voor engineering, leges en begeleiding. Daarnaast zijn hierin diverse risicovoorzieningen opgenomen.

Voor het te hanteren rentepercentage hebben wij een voorzichtige aanname gedaan¹. Na goedkeuring van dit voorstel zullen wij overleggen met de bank over de voorwaarden voor financiering.

De afschrijvingstermijnen zijn conform de financiële verordening, voor zo ver ze daar in zijn opgenomen. In de verordening ontbrekende afschrijvingstermijnen zijn bepaald op basis van realistisch te verwachten termijn van vervanging (op grond van de huidige stand van de techniek).

¹ Wij hebben de afgelopen maanden 2 leningen afgesloten met een looptijd van 4 jaar met een rente van 3,3%

					rente%	4,00
Investering locatie Blink	Bedrag prijspeil 1-1-2024	Bedrag prijspeil 1-1-2026				
Aankoop grond	2.800.000	2.800.000				
Parkeren materieel	1.852.000	1.962.876				
Opslagterrein & parkeren kantoor	588.000	623.202				
Gebouwen	4.906.000	5.199.712				
Indirecte kosten	852.000	903.008				
Totaal	10.998.000	11.488.798				
Berekening kapitaallasten	Bedrag prijspeil 1-1-2024	Bedrag prijspeil 1-1-2026	Afschrijvings- termijn	Afschrijving per jaar	Rente 1e jaar	Kapitaallast 1e jaar
Aankoop bouwrijpe grond	2.800.000	2.800.000	0	0	112.000	112.000
Ruwbouw	3.787.069	4.013.793	50	80.276	160.552	240.828
Afbouw	927.836	983.384	25	39.335	39.335	78.671
Installaties	2.100.621	2.226.381	15	148.425	89.055	237.481
Toplaag asfalt	233.126	247.083	10	24.708	9.883	34.592
Overige terreininrichting	1.147.692	1.216.402	80	15.205	48.656	63.861
Totaal	10.996.344	11.487.043		307.950	459.482	767.432

Op basis van een investering van afgerond € 11.500.000 (prijspeil 1-1-2026) en uitgaande van bovengenoemde afschrijvingstermijnen bedragen de jaarlijkse kapitaallasten bij een rente van 4% ca. € 770.000 per jaar. Bij een rente van 3,5% dalen de kapitaallasten naar € 710.000 per jaar.

In de huidige meerjarenbegroting zijn de huidige huisvestingslasten van € 220.000 opgenomen, gebaseerd op het huurcontract met Prezero. De nieuwe kapitaallasten zijn maximaal € 550.000 hoger dan de huidig geraamde huur.

Het eerste jaar van afschrijving zal 2026 zijn. Dit leidt tot een verhoging van de huisvestingslasten met ingang van het begrotingsjaar 2026. De financiële consequenties van het besluit kunnen worden verwerkt in de nog op te stellen meerjarenbegroting 2026-2029. Dan zal ook duidelijk zijn wat het werkelijk te hanteren rente percentage is.

3.3 Risico's

R1: Planning wordt niet gehaald: Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven is de planning om te komen tot realisatie voor 1-1-2026 kort. Diverse factoren, zoals flora en fauna, trage besluitvorming, te beperkte capaciteit bij bijvoorbeeld aannemers en vergunningverlening, kunnen voor vertragingen zorgen.

Preventieve beheersmaatregelen:

- Besluitvorming eenvoudig en zo klein mogelijk houden,
- flora en fauna-onderzoek z.s.m. uitvoeren, vergunningen aanvragen en hier principe-afspraken met de gemeente over maken,
- afdeling vergunningen bij de gemeente verzoeken om dit project met prioriteit te beoordelen,
- aanbestedingen eenvoudig en to-the-point insteken, zodat marktpartijen willen inschrijven en zich willen committeren om voor 1-1-2026 de uitvoering gereed te hebben.

Correctieve beheersmaatregelen:

- Accepteren dat er na inhuizing voor 1-1-2026 nog aanpassingen nodig zijn om e.e.a. naar wens te krijgen.
- In uiterste geval enkele maanden een alternatieve oplossing voor het kantoor vinden.

R2: Kosten overschrijdingen: Wijzigingen in het programma van eisen kunnen invloed hebben op de raming. Andere kostenrisico's, zoals relatief abrupte grote kostenstijgingen zoals in 2022, worden op dit moment als laag ingeschat.

Preventieve beheersmaatregelen:

- Het uitvoeringskrediet als plafondbedrag beschouwen en hier binnen keuzes maken.

Correctieve beheersmaatregelen:

- Accepteren dat er na inhuizing voor 1-1-2026 nog aanpassingen nodig zijn om e.e.a. naar wens te krijgen.
- Uitvoeringskrediet verhogen.

4 Tot slot

Met de voorgenomen ontwikkeling zet Blink een belangrijke stap vooruit om de komende decennia toekomstbestendig haar taken als afvalinzamelaar, regisseur van grondstoffen in een afvalloze maatschappij, beheerder van de openbare ruimte en adviseur op het gebied van afvalmanagement te vervullen.