

Memo

aan Algemeen Bestuur Blink

Van Theo Lemmen, Karin Cornet, Hoofd Financiën en Control, Blink, Onno de Vrind, Projectmanager Royal HaskoningDHV

datum 11 oktober 2024

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

Voorgesteld besluit

1. Aan het algemeen bestuur van Gemeenschappelijke Regeling Blink voor te stellen om te besluiten onder de opschortende voorwaarde van de te ontvangen zienswijzen en het te nemen besluit daarover begin januari 2025:
 - 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.
 - d) De kwartiermaker te mandateren om overeenkomsten te sluiten, binnen de goedgekeurde begroting
 - e) De kwartiermaker te mandateren een kredietfaciliteit aan te gaan van ten hoogste het investeringsbedrag ad € 11.500.000,=

1 Aanleiding

Het algemeen bestuur van De Gemeenschappelijke Regeling Blink (hierna Blink) heeft besloten om de gemeenschappelijke regeling te wijzigen. 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.

Daardoor moet Blink per 1 januari 2026 over een andere huisvesting beschikken. 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 wel mogelijk is. Met de gemeente Helmond zal verder gesproken worden over de wensen en mogelijkheid van verplaatsing van de milieustraat Helmond op een later moment.

2 Bevoegdheid

Het Algemeen Bestuur is binnen de Gemeenschappelijke Regeling Blink bevoegd tot het nemen van investeringsbesluiten. Indien een investeringsbesluit negatieve invloed heeft op de reeds vastgestelde begroting, dient een zienswijze procedure gevolgd te worden. Echter, deze investering heeft geen gevolgen voor de vastgestelde begroting van 2025, noch voor de voorgestelde begrotingswijziging 2024.

Pas met ingang van 2026 zullen de kapitaallasten in de begroting worden opgenomen. In 8.3 is een doorkijk gemaakt van de kostenontwikkeling van Blink sinds 2017, met een horizon van 2030. Daaruit blijkt dat de kosten van Blink de komende jaren minder stijgen dan de achterliggende jaren, met gemiddeld ca. 2%, zijnde de indexatie als gevolg van gestegen kosten.

Desondanks is er voor gekozen, om de raden wel in de gelegenheid te stellen, wensen en bedenkingen in te dienen binnen de termijn van 8 weken na verzending van de uitnodiging tot het indienen daarvan.

Daarnaast zijn de raden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst, die in het teken van deze herhuisvesting zal staan, op die manier houden we raden geïnformeerd.

3 Uitdaging

Zodra duidelijk werd, dat Blink dus moest gaan werken aan een andere huisvesting, zijn daarvoor de volgende kaders opgesteld:

- 1) Nieuwe locatie bij voorkeur in Helmond, of in de directe omgeving, was de grootste wens van de medewerkers, die overwegend in Helmond woonachtig zijn.
- 2) Vanwege de centrale ligging in Helmond of directe omgeving ook vanuit logistiek oogpunt de voorkeurslocatie
- 3) Voor kantoor, stalling van het wagenpark (ca. 100 voertuigen) en opslagloods voor zout is 15.000 m² benodigd. Voor een milieustraat in de omgeving van Helmond is aanvullend 15.000 m² benodigd, om toekomstgericht te zijn met bijvoorbeeld een circulair ambachtscentrum is zelfs 20.000 tot 25.000 m² nodig.
- 4) De locatie moet voldoen aan een bestemmingsplan voor onze werkzaamheden.
- 5) Bestaande bouw of als alternatief nieuwbouw indien bestaande bouw geen mogelijkheden biedt.

4 Toekomst

Als basis voor de toekomstige ontwikkelingen kijken we naar de rapportage van BDO, de Business Case (BuCa), die in het voorjaar van 2024 is opgeleverd:

0-2 jaar Basis op orde	0-5 jaar Voortbouwen op de basis	5-10 jaar Kennisorganisatie
---------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

• Formaliseren dienstverlening met DVO's • Inventarisatie personeel en materieel om tekortkomingen aan te pakken • Optimaliseren inzamelprocessen en routes voor efficiënte afvalinzameling • Investeren in modern materieel	• Identificeren knelpunten en inefficiënties in verwerkingsprocessen • Geautomatiseerde systemen implementeren voor planning en monitoring van processen	• Actief deelnemen aan branche-gerelateerde netwerken en samenwerkingsverbanden om kennis uit te wisselen
---	---	---

Zo is ook te lezen, dat de komende 10 jaar vooral in het teken staat van de verdere ontwikkeling van Blink en de samenwerking met de huidige 9 gemeenten. Door aansluiting bij Midwaste kunnen grotere synergie voordelen worden behaald.

5 Zoektocht

Er is contact gezocht met enkele makelaars en met medewerkers van de gemeente Helmond, om met deze kaders een zoektocht te starten.

Bestaande bouw

Daarbij werd al snel duidelijk, dat de markt erg krap is. Wat bestaande bouw betreft was er niets te koop dat ook maar in de buurt kwam van de kaders. Met name omdat we relatief weinig kantoor maar wel veel stalling en opslag nodig hebben, bleek er momenteel niets beschikbaar. Ook leegstaande locaties zijn bekeken en er is navraag gedaan bij makelaars en eigenaren. Tevens is in samenwerking met de gemeente Helmond gekeken naar bedrijven, die aangekondigd hebben te verhuizen. Zelfs daar liggen geen mogelijkheden.

Aangezien we in eerste instantie keken naar mogelijkheden om ook de milieustraat mee te verhuizen, is alleen in Helmond gekeken. Er is ook buiten Helmond (maar wel in de directe omgeving) gekeken. Ook in de directe omgeving (Deurne was het meest voor de hand liggend) zijn er geen passende mogelijkheden gevonden.

Conclusie uit de zoektocht is dat er geen bestaand pand beschikbaar en geschikt is in Helmond of directe omgeving.

Grond voor nieuwbouw

Vervolgens is gekeken naar locaties voor nieuwbouw, ook in combinatie met de milieustraat. Ook deze zoektocht bleek niet eenvoudig. Er is betrekkelijk weinig beschikbaar, al dan niet in eigendom van de gemeente.

Opnieuw is zowel in Helmond als in Deurne gekeken naar locaties voor nieuwbouw.

Uiteindelijk kwamen we op een terrein in eigendom van de gemeente Helmond, met het juiste bestemmingsplan en met een afmeting dat aan het minimum van de kaders tegemoet komt.

6 Locatie

Uiteindelijk is er 1 grondstuk binnen het kader gevonden, binnen de gemeente Helmond, met een afmeting van ca. 16.000 m². Het bestemmingsplan staat onze activiteiten toe, waardoor de vergunningsverlening snel zou kunnen verlopen.

Ook is er gekeken naar de stroomvoorziening, waarbij door Enexis is aangegeven, dat dit met een aanvraag doorlooptijd van ca. 6 maanden geen probleem zal zijn.

Tenslotte is de grond eigendom van de gemeente Helmond. De gemeente heeft de grond voor Blink gereserveerd, maar het college moet nog een besluit nemen. De gemeente zal het terrein tegen een marktconforme grondprijs verkopen aan Blink, waarbij het terrein bouwrijp wordt opgeleverd.

Vanwege de krappe beschikbare doorlooptijd is dit voorstel opgesteld onder voorbehoud 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 te ontwikkelen. Hiervoor zijn geen uitgebreide planologische procedures nodig.

7 Ontwerp nieuwbouw

Met het wegvallen van de opties bestaande bouw in of om Helmond blijft dus alleen de optie over om op een locatie nieuwbouw te gaan plegen. De nieuwbouw wordt afgestemd op de behoefte voor medewerkers en werkplekken. Het grootste deel van de locatie zal worden ingezet voor de stalling van het materieel, daarnaast opslag voor zout en een magazijn en een werkplaats/wasplaats voor het materieel. Ook zal er voor personeel en bezoekers een parkeervoorziening worden gerealiseerd.

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 zoutloods.
- Het realiseren van een wasplaats voor voertuigen en materieel.

De nieuwbouw zal sober zijn, met aandacht voor circulair bouwen, maar zonder franje of opsmuk, zoals passend voor een bedrijf van en voor inwoners van de regio. Dus vooral functioneel en doeltreffend.

8 Planning, kosten en risico's

8.1 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 te kunnen starten. Voor de uitvoering is naar verwachting namelijk ca. 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								

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 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 4^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.

8.2 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.

					rente%	4,00
Investing 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 meerjarenraming zijn de huidige huisvestingslasten van € 220.000 opgenomen, gebaseerd op het huurcontract met Prezzero. De nieuwe kapitaallasten zijn maximaal € 550.000 hoger dan de huidige geraamde huur.

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

De investering zal voor het eerst in 2026 in de begroting zichtbaar zijn. De rentelasten die al in 2025 zullen moeten worden betaald, kunnen in de begroting 2025 worden opgevangen.

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 meerjarenraming 2026-2029. Dan zal ook duidelijk zijn wat het werkelijk te hanteren rente percentage is.

8.3 Invloed op de meerjarenraming van Blink

Om een beeld te krijgen van de raming van de kosten over de komende jaren, is hieronder een grafiek, waarin weergegeven de kostenontwikkeling vanaf 2017 van GR Blink.

In 2024 (na de begrotingswijziging) zien we een sprong in de kosten, die met name veroorzaakt worden door de (incidentele) ontvlechtungskosten.

In 2025 zien we een daling van de kosten, daarna weer een stijging van ca. 2% per jaar.

Daarbij is 2025 het bedrag van de (vastgestelde) begroting, de overige jaren tot en met 2030 is een raming, gebaseerd op de raming die de afgelopen jaren is opgesteld. In de begroting van 2025 zijn de kosten die aan PreZero betaald werden vervallen, hetgeen een voordeel oplevert van ruim € 920.000,00. Omdat echter bij het opstellen van de begroting 2025 en de meerjarenraming voor de jaren daarna de investering voor de herhuisvesting nog niet bekend was, is deze abusievelijk niet meegenomen. Wel is daar een opmerking geplaatst, die niet materieel is gemaakt.

Vanaf 2026 zien we resumerend een stijging van de huisvestingskosten met ca. € 500.000,00 en de daling van de kosten PreZero van ruim € 920.000. De conclusie is niet, dat de kosten dan per saldo ruim € 420.000 dalen, omdat er nu ook extra overheadkosten bijgekomen zijn, in functies, die eerder binnen de kosten van PreZero vielen. Een voorzichtige conclusie is, dat de kosten uiteindelijk vergelijkbaar zullen zijn.



In 2022 is Son en Breugel toegetreden, hetgeen de verhoging in 2022 verklaart. De lijn van 2022 en 2023 wordt vooral verklaard door gestegen kosten voor personeel en brandstof. De hogere kosten 2024 worden daarnaast ook verklaard door de ontvlechtingskosten.

8.4 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 vóór 1-1-2026 de uitvoering gereed te hebben.

Correctieve beheersmaatregelen:

- Accepteren dat er na inhuizing per 1-1-2026 nog aanpassingen nodig zijn om e.e.a. volledig naar wens te krijgen.
- In uiterste geval enkele maanden een alternatieve oplossing voor het kantoor vinden met aanvullend hoge kosten wegens dubbele verhuizing en aanpassingen.

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 per 1-1-2026 nog aanpassingen nodig zijn om e.e.a. volledig naar wens te krijgen.

9 Tot slot

Deze stap is onvermijdelijk als gevolg van de ontvlechting met PreZero en het gevolg daarvan voor de huisvesting van Blink.