

MEMO

Masterplan 2.3 (2021)

Financiële herijking en toelichting op
ontwikkeling van kosten en opbrengsten

Eigenaar/schrijver	Michiel Akkersdijk en Arjan Veltmaat
Afdeling	Projectbureau Bouwmanagement
Datum	8 oktober 2021
Versie	2d



MEMO

Aan Stuurgroep / Audit commissie / Raad van Toezicht
CC Projectbureau
Van Michiel Akkersdijk en Arjan Veltmaat
Datum 8 oktober 2021
Onderwerp Financiële herijking Masterplan 2.3

1 Aanleiding herijking investeringskosten en verkoop opbrengsten

Begin 2019 is het Masterplan 2.1 (2019) opgesteld als actualisatie van het oorspronkelijke Masterplan uit 2016 met de kennis van de stand van zaken per 1 januari 2019. In het voorjaar 2020 heeft een herijking plaatsgevonden van de financiële kaders. Dat heeft destijds geresulteerd in Masterplan 2.2 met een goedgekeurd investeringskader van 101,2 mln. dat is vastgesteld in Stuurgroep 44. In dat investeringskader was een nog te verwerken taakstelling van 2,36 mln. opgenomen. Deze taakstelling is verwerkt in de het memo Budgettering Gebruikersvoorzieningen van augustus 2020, welke is vastgesteld in Stuurgroep 46. De projectbudgetten uit dat memo zijn het actuele kader. Het totaalbudget is daarbij ongewijzigd gebleven.

In de loop van 2020 en begin 2021 zijn diverse projecten en aspecten uitgewerkt, aanbesteed, gerealiseerd en verkocht:

- A. Nazorg afgerond inclusief aanbrengen koeling: Marijkeweg;
- B. In aanbouw genomen en (bijna) opgeleverd: TechPlaza, Paviljoen, Beukenlaan, Kronenburgsingel, Witte Villa;
- C. Herijking studentenaantallen en aanpassing benuttingsplan gebouwen;
- D. Planvorming opgestart: Alexanderstraat, Apeldoornseweg, Kazerneplein, Velperweg, terrein ENKA-campus en Loods;
- E. Projectoverstijgende aspecten zijn aanbesteed: lockers, laadpalen, infra laadpalen, grootkeukens, verhuizingen;
- F. Planvorming verkooplocaties afgerond en door gemeente vastgesteld (THO,ZYP en VEL);
- G. Verkoop Thorbeckestraat en Zijpendaalseweg gerealiseerd en opbrengstverwachting Veluwestraat herijkt;
- H. Kunstbeleid is qua ambitie uitgewerkt en vastgesteld.

De realisatie van de onder A en B genoemde projecten, inclusief aankoop van gebouwen en terreinen, zonnepanelen en koeling, met een totaal volume van 81,4 mln. is geschied met een actuele verwachting van een **positief resultaat van 0,7 mln.** Deze projecten zijn opgeleverd dan wel in afrondende fase waardoor het resultaat gebaseerd is op de (concept) eind afrekeningen.

Ondanks Corona met alle verstoringen die daar mee samenhangen zijn de projecten boven verwachting binnen de kwalitatieve kaders, binnen het financiële kader en vrijwel binnen het planningskader gerealiseerd. Wij zijn de adviserende en uitvoerende partijen en het bouwmanagement daarvoor zeer erkentelijk.

In het najaar van 2020 is geconstateerd dat de studentaantallen per cluster zich geheel anders dan de eerder opgestelde prognoses ontwikkelen. Een herijking van de studentaantallen zoals genoemd onder C heeft geleid tot een aangepaste meerjarenprognose op basis waarvan het benuttingsplan van de locaties Apeldoornseweg en Velperweg is aangepast.

De nog te realiseren projecten genoemd onder D en E zijn geraamd op basis van de stand van de planvorming en de wetenschap van nu. Ten opzichte van de budgettering van augustus 2020, in totaal 19,8 mln. moet op basis van de huidige stand van de planontwikkeling en kennis thans rekening gehouden worden met **een negatief resultaat van 5,0 mln.**

Per saldo is de verwachting dat het totaal resultaat van de projecten ten opzichte van de vastgestelde budgettering **4,3 mln. negatief** zal zijn.

De realisatie van de verkoop van de locaties zoals aangegeven onder F en G is tot op heden succesvol verlopen waardoor op dit onderdeel thans een **positief resultaat van ruim 9 mln.** ten opzichte van Masterplan 2.2 verwacht wordt.

Ten aanzien van het kunstbeleid zoals genoemd onder H is een ambitie geformuleerd om het kunstbudget van Rijn IJssel middels externe fondsenwerving te verdubbelen en naar rato van beschikbare middelen opdrachten uit te zetten voor alle gebouwen uitgezonderd de kleine nevenlocaties. Uitgangspunt is dat het financieel resultaat daarvan nul is.

De gevolgen van bovenstaande ontwikkeling voor het financieringsarrangement zijn positief; in combinatie met de positieve exploitatie resultaten van 2020 en 2021 kan het financieringsarrangement drastisch afgeslankt worden. Daarover wordt separaat gerapporteerd.

In het vervolg van dit memo zal ingegaan worden op het bovenstaande.

2 Herijking exploitatiekosten

Naast de investeringskosten zijn dit jaar ook de *direct* huisvestings gerelateerde exploitatiekosten herijkt. Er is op basis van het Masterplan een meerjarenprognose opgesteld voor de onderstaande elementen:

- Afschrijvingskosten gebouwen, verbouwingen, vaste inrichtingen en apparatuur
- Huur
- Verzekeringen
- Onderhoud (correctief en jaarlijks)¹
- Beveiliging
- Nutsvoorzieningen
- Schoonmaak en tuinonderhoud
- Belastingen en zakelijke lasten
- Huisvuil en overig (chemisch) afval

Deze posten dienen gezamenlijk volgens de vastgestelde (interne) ratio's maximaal 11% van de omzet te bedragen. De meerjarenraming op basis van de masterplan realisatie laat zien dat de verwachte kosten ruim onder de 11% norm blijven, ondanks hogere afschrijvingskosten t.g.v. de investeringen en dank zij gerealiseerde oppervlakte reductie en energie besparing.

Huisvestingslasten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	€ 10.888.032	€ 10.453.473	€ 8.961.970	€ 10.785.873	€ 11.108.448	€ 10.673.816	€ 10.600.870	€ 10.539.556	€ 10.758.696	€ 10.802.991
	9,91%	9,12%	7,65%	8,71%	9,86%	9,01%	9,31%	9,34%	9,47%	9,50%

Hierdoor liggen de huisvestingskosten structureel minimaal 1,7 mln. onder de drempelwaarde.

De extra afschrijving die voortkomt uit de extra voorziene investeringen ad 5 mln. bedraagt 250k en kan binnen het surplus van de kosten van huisvesting worden opgevangen. Dit geldt t.z.t. ook voor eventuele meerkosten van het niet uitgewerkte project Middachtensingel.

De meerjaren prognose van de directe exploitatiekosten zal jaarlijks herijkt worden op basis van de realisatie van de uitgaven. In het najaar 2021 zal ook voor de *indirect* huisvestings - gerelateerde aspecten (waaronder inventaris en gebruikersvoorzieningen, circa 15% van de totale investering) een vergelijkbare meerjaren raming worden opgesteld.

¹ De prognose van de onderhoudskosten zullen in de komende jaren herijkt worden op basis van de nog op te stellen MJOP's van de gerenoveerde gebouwen.

3 Kostenontwikkeling gerealiseerde projecten

In onderstaande tabel is de kosten ontwikkeling weergegeven van de gerealiseerde projecten.

	project	totaal budget bouw + gebruikers voorzieningen	verwacht projectresultaat bouw	verwacht projectresultaat gebruikers voorzieningen	verwachte BTW teruggave keukens / kantine	reservering budget nazorg na ingebruikname	raming extra wensen	prognose resultaat na nazorg en extra wensen
1	Beukenlaan	6.309.553	159.632	40.734		70.000	129.470	896
5	Kronenburgsingel	6.579.253	217.380	43.039		70.000	215.000	-24.581
6	Marijkeweg	13.817.257	948.535	-260.983	229.299	33.873	-	882.978
9	Witte Villa	18.566.805	138.793	-123.771		100.000	598.850	-683.828
10	TechPlaza	21.515.605	451.331	-90.261		100.000	60.000	201.070
11	Paviljoen	1.107.691	121.489	58.332		55.760		124.061
	Project overstijgend	-						-
a	aankoop gronden /gebouwen	11.324.321	20.770					20.770
b	zonnepanelen	982.568	18.694	-				18.694
k	innovatie Gelderland TechPlaza	126.710		126.710				126.710
l	koeling	1.068.780	6.747	-	-	-	-	6.747
	totaal	81.398.543	2.083.371	-206.200	229.299	429.633	1.003.320	673.517

Het bruto resultaat “bouw” van de gerealiseerde projecten bedraagt **2,1 mln positief**, op een budget van 72,8 mln.

Het bruto resultaat “gebruikersvoorzieningen” bedraagt **0,2 mln negatief**, op een budget van 8,6 mln. Gebruikersvoorzieningen zijn minder goed planmatig en geheel compleet vooruit te plannen en zijn meer onderhevig aan voortschrijdend inzicht van gebruikers.

Het bruto resultaat “totaal” bedraagt 2,1 mln, inclusief 0,29 mln aan (toegezegde) BTW-teruggave voor de keukens en bakkerijen van Marijkeweg.²

In de eerste gerealiseerde projecten (Marijkeweg en Paviljoen) is geconstateerd dat het van belang is om na ingebruikname over een nazorg budget te kunnen beschikken om knelpunten snel op te kunnen lossen, waarvoor additioneel budget wordt voorgesteld (0,4 mln.) Daarnaast zijn tijdens de realisatie in de projecten diverse extra wensen ontstaan die on hold gezet zijn tot er meer duidelijkheid is over het totale bestedingskader; voor deze wensen wordt eveneens extra budget voorgesteld (1,0 mln.).

Na honorering van deze aspecten resulteert een **netto resultaat van 0,7 mln op een investering van 81,4 mln.**

² De BTW-teruggave kan mogelijk nog uitkomen op de eerder mondeling toegezegde 360k.

In onderstaande tabel zijn per bouwproject de kosten per m2 weergegeven.

	analyse kosten per m2 per project (BIJNA) OPGELEVERD	totaal budget bouw + gebruikers voorzieningen	prognose resultaat na nazorg en extra wensen	m2 bvo	eindsaldo bouw / m2 incl nazorg	eindsaldo gebr voorz / m2 incl extra wens	eindsaldo / m2 totaal
1	Beukenlaan	6.309.553	896	7.699	723	97	819
5	Kronenburgsingel	6.579.253	-24.581	7.547	735	140	875
6	Marijkeweg	13.817.257	1.013.679	7.597	1.283	402	1.685
9	Witte Villa	18.566.805	-683.828	15.731	1.068	155	1.224
10	TechPlaza	21.515.605	201.070	10.500	1.839	191	2.030
11	Paviljoen	1.107.691	124.061	1.064	811	114	924
	totaal	67.896.164	631.297	50.138	1.153	203	1.342
	idem exclusief ged. nieuwbouwprojecten (Marijkeweg, TechPlaza)	32.563.302	-583.452	32.041	898	136	1.035

Ten aanzien van de *bouwkosten per m2* is te constateren dat er grote verschillen tussen de kosten van de locaties zijn, die voortvloeien uit de aard van de projecten (ombouw van kantoor naar onderwijs, mate van nieuwbouw):

Beukenlaan, Kronenburg en Paviljoen: 725-825/m2 , circa 33% van nieuwbouwkstn.³

Witte Villa: 1.068/m2, circa 46% van nieuwbouw

Gemiddeld voor de renovatieprojecten: 900 / m2, circa 39 % van nieuwbouw

Marijkeweg 1.283/m2, circa 55% van nieuwbouw

(40% oppervlakte is nieuwbouw)

TechPlaza: 1.839/m2, circa 80% nieuwbouw

(65% oppervlak is nieuwbouw)

Nb boete te laat opleveren: op de locaties TechPlaza en Witte Villa is sprake van enige vertraging in de bouw waardoor aanspraak gemaakt kan worden op de boete wegens te late oplevering. De omvang van de boete is voldoende voor de dekking van de meerkosten van de vertraging. Een eventueel surplus is niet meegenomen in de prognose.

Ten aanzien van de *kosten van de Gebruikersvoorzieningen per m2* zijn eveneens grote verschillen te constateren, die mede samenhangen met de aard van de bijzondere inrichting:

Beukenlaan, Kronenburg, Paviljoen 94-140 /m2

Witte Villa 155 / m2

(extra onderwijsgerelateerde investeringen voor auditorium en beveiligingsloge)

TechPlaza 190 / m2

(Extra ten behoeve van voorzieningen en aansluitingen van veel apparatuur en zware machines)

Marijkeweg 400 /m2

(Extra ten behoeve van leskeukens en bakkerijen, horeca uitgifte)

De gemiddelde “totaal” kosten van de gerealiseerde **renovatieprojecten** (exclusief de projecten met substantiële nieuwbouwdelen) bedragen **1.035/m2** .

³ Bandbreedte MBO scholen € 1.900-€ 2.550/m2, gemiddeld € 2.225 + €97 frisse scholen klasse B = € 2.325/m2.

4 Herijking student aantallen

Zoals in paragraaf 1 onder C is aangegeven heeft eind 2020 een herijking van de meerjaren prognoses van de studentenaantallen plaatsgevonden.

De samenvatting van de rapportage luidde:

De actuele prognoses van de toekomstige studentenaantallen wijken substantieel af van de uitgangspunten van het Masterplan 2.1, zowel ten aanzien van het totaal aantal studenten (+ 10% in 2026) ofwel 1.000 studenten meer dan eerder was geprognosticeerd, alsook de ontwikkeling van de studenten aantallen per cluster.

De nieuwe verwachting ten opzichte van MP 2.1 luidt:

STERKERE GROEI bij Creatieve Industrie;

GROEI in plaats van KRIMP bij Zorg & Welzijn en CIOS;

MINDER KRIMP bij Techniek & ICT en Entree & Maatwerk;

KRIMP in plaats van GROEI bij ECUV;

STERKERE KRIMP bij Vakschool Wageningen;

Op grond hiervan zijn de volgende programmatische aanpassingen in de gebouwbenutting doorgevoerd, waarmee de extra aantallen goed kunnen worden opgevangen:

- Het bestemmen van locatie Apeldoornseweg als vaste dependance voor Zorg & Welzijn;
- Het bestemmen van locatie Velperweg 39 voor Kansrijk / Niveau 1-2 school en Vakschool Wageningen vestiging Arnhem , met daarnaast Centrale Examinering en Buro Stap / Impressariaat;
- Langer gebruik van Zijpendaalseweg (tot 2023)
- Beperkt doorhuren van aantal huurlocaties (Valkenhuizen, Studio 26);

Ondanks de forse stijging van de langjarige prognose met 1.000 studenten (met een normatieve ruimtebehoefte van circa 8.000 m2) en de grote fluctuaties in aantallen per cluster blijkt de Masterplan portefeuille zodanig shock-proof dat deze ontwikkelingen met genoemde aanpassingen en met relatief beperkte kosten ingepast kunnen worden.

5 Prognose kostenontwikkeling nog te realiseren projecten

In onderstaande tabel is de kosten ontwikkeling weergegeven van de nog te realiseren projecten.

	project nog te realiseren	totaal budget bouw + gebruikers voorzieningen	verwacht projectresultaat bouw	verwacht projectresultaat gebruikers voorzieningen	verwachte BTW teruggave keukens / kantine	reservering budget nazorg na ingebruikname	raming extra wensen	prognose resultaat na nazorg en extra wensen
2	Alexanderstraat	1.198.925	-579.620	-	-	30.000	-	-609.620
3	Apeldoornseweg	3.120.415	-582.715	-239.074	-	30.000	-	-851.789
4	Kazerneplein	1.378.065	-134.959	-	-	30.000	-	-164.959
7	Middachtensingel	4.288.491	-	-	-	-	-	-
8	Velperweg	4.995.651	-990.067	-827.524	125.580	70.000	-	-1.762.011
12	Terrein	725.000	-1.350.884	-	-	-	-	-1.350.884
13	Loods	432.575	-501.872	-	-	10.000	-	-511.872
	Project overstijgend	-	-	-	-	-	-	-
c	lockers studenten	872.619	-	112.333	-	-	-	112.333
d	laadpalen infra 1:20	81.675	-	-205.585	-	-	-	-205.585
e	laadpalen infra 1:5	-	-	-16.700	-	-	-	-16.700
f	laadpalen 1:20 (excl beheer)	94.986	-	9.687	-	-	-	9.687
g	laadpalen 1:5 (excl beheer)	246.959	-	68.944	-	-	-	68.944
	onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-
h	gebruikersvoorzieningen	418.166	-	391.837	-	83.633	309.076	-872
i	facilitaire voorzieningen	764.650	122.866	-	94.029	-	-	216.894
j	verhuizingen	413.100	-	56.600	-	-	-	56.600
m	onderwijsvernieuwing	484.775	-	-	-	-	-	-
n	kunst	284.347	-	-	-	-	-	-
	totaal	19.800.399	-4.017.251	-649.482	219.609	253.633	309.076	-5.009.834

Op basis van de actuele inschattingen en ramingen van de projectkosten bedraagt het verwachte bruto resultaat “bouw” van de nog te realiseren projecten **4,0 mln negatief**, op een budget van 14,2 mln.

Het bruto resultaat “gebruikersvoorzieningen” bedraagt **0,6 mln negatief**, op een budget van 5,6 mln.

Het bruto resultaat “totaal” bedraagt 4,4 mln negatief, inclusief 0,22 mln aan (verwachte) BTW-teruggave voor de leskeukens van Velperweg 39 en de kantine-grootkeukens van Witte Villa, TechPlaza, Kronenburg.

Voor nazorgbudget is een bedrag van 0,25 mln opgenomen.

Aan extra wensen voor zover niet reeds in de planvorming opgenomen, is een bedrag van 0,3 mln gereserveerd.

Na honorering van deze aspecten resulteert een verwachting van een **netto negatief resultaat van 5,0 mln** ten opzichte van het nog niet aangewende budget van Masterplan 2.2 van 19,8 mln.

In het vervolg van deze paragraaf zal verder worden ingegaan op de aanleidingen van deze overschrijding.

In onderstaande tabel zijn per bouwproject de kosten per m2 weergegeven.

	analyse kosten per m2 per project NOG TE REALISEREN	totaal budget bouw + gebruikers voorzieningen	prognose resultaat na nazorg en extra wensen	m2 bvo	eindsaldo bouw / m2 incl nazorg	eindsaldo gebr voorz /m2 incl extra wens	eindsaldo / m2 totaal
2	Alexanderstraat	1.198.925	-609.620	1.805	917	85	1.002
3	Apeldoornseweg	3.120.415	-851.789	4.318	780	140	920
4	Kazerneplein	1.378.065	-164.959	3.038	462	43	508
7	Middachtensingel	4.288.491	-	10.516	343	65	408
8	Velperweg	4.995.651	-1.762.011	7.036	775	202	960
12	Terrein	725.000	-1.350.884				
13	Loods	432.575	-511.872	1.500	630	-	630
	totaal	16.139.122	-5.251.135	28.213	665	106	758
	idem ALE + APE + V39	9.314.991	-3.223.420	13.159	796	166	953

Ten aanzien van de *bouwkosten per m2* is te constateren dat er grote verschillen tussen de kosten van de locaties zijn, die voortvloeien uit de aard van de projecten (niet uitgewerkt, partiële aanpassing, renovatie monument, kleinschalig project).

Onderstaand wordt per locatie e.a.a. nader toegelicht:

Alexanderstraat

Bandbreedte bouw 900-950, circa 39 % van nieuwbouwkstn.
Gebruikersvoorzieningen 85/m2

- Dit gebouw is lang gehuurd van gemeente en voor een bescheiden bedrag aangekocht (440/m2);
- In de budgettering van 2020 was uitgegaan van een renovatiebudget van 579/m2;
- Er was toen nog geen programma en nog geen ontwerp voor de locatie;
- In de uitwerking is uitgegaan van het standaard PvE en ambitie niveau van Rijn IJssel ten aanzien van met name binnenklimaat en uitstraling;
- De investeringskosten blijken met 917/m2 aanzienlijk hoger uit te komen dan aanvankelijk ingeschat en circa 15% boven Beukenlaan / Kronenburg / Paviljoen (725 – 825 /m2)
- De schaalfactor (klein gebouw) is daar een belangrijke factor in;
- Er zijn daarnaast een aantal wezenlijke gebouwgebreken (dakopbouw aula, riool vernieuwing, zeer gedateerde uitstraling van interieur) die extra investeringen vragen t.o.v. van de gemiddelde uitkomsten.

Apeldoornseweg,

780/m², circa 33% van nieuwbouwkstn.⁴

Gebruikersvoorzieningen 140/m²

- In de budgettering van 2020 was uitgegaan van een renovatiebudget van 638/m² en een standaard gebruikersvoorzieningen budget van 85/m²;
- Er was toen nog geen programma en nog geen ontwerp voor de locatie;
- Nadien is de toekomstige gebruiker gewijzigd in Zorg & Welzijn;
- In de uitwerking is uitgegaan van het standaard PvE en ambitie niveau van Rijn IJssel ten aanzien van met name binnenklimaat en uitstraling;
- Het is een Rijksmonument waardoor kostenverhogende maatregelen met name ten aanzien van de nieuwe luchtbehandelingsinstallaties noodzakelijk blijken alsmede uitgebreide akoestische voorzieningen;
- De gebruikersvoorzieningen zijn duurder t.g.v. inrichting van pauzeruimten in de verkeersgebieden, het drama lokaal en leskeuken.
- NB er wordt er van uitgegaan dat de vml. dienstwoning niet t.b.v. onderwijsdoeleinden zal worden aangewend doch met een te realiseren woonbestemming zal worden verkocht.

Kazerneplein 6-10

462/m², betref m.n. upgrade installaties

- In de budgettering van 2020 was uitgegaan van een renovatiebudget van 411/m² en een gereduceerd gebruikersvoorzieningen budget van 43/m² (want deels verhuurd);
- Destijds was er nog geen plan en geen kostenraming;
- De investering van Kazerneplein betreft met name upgrade van installaties in kader Frisse Scholen klasse B en LED verlichting,
- Met daarnaast akoestische voorzieningen, aanpassing werkomgeving, beperkte cosmetische ingrepen en een slagboom op parkeerplaats in het kader van beperken van overlast door hangjongeren;
- De investeringen in Kazerneplein 10-1 en 10-2 staan grotendeels ter discussie omdat er twijfel is of deze deeltijd locaties met medegebruik van zittende huurders geschikt gemaakt kunnen worden voor additionele huisvesting voor Creatieve Industrie;
- Indien deze aanpassingen niet worden gerealiseerd leidt dat tot een verlaging van investering van circa 205k.

Middachtensingel

343/m², is normatief initiëel upgrade budget , circa 15% van nieuwbouwkosten,

Gebruikersvoorzieningen 65/m²

- Het betreft een afwijkende locatie, het is het jongste gebouw in de eigendoms portefeuille;
- De investeringsbehoefte is niet herijkt ten opzichte van het oorspronkelijke upgrade budget want de upgrade is pas in 2026 of later aan de orde,
- De feitelijke investeringsbehoefte inclusief de gebruikersvoorzieningen zal te zijner tijd moeten worden bepaald.

⁴ Bandbreedte MBO scholen € 1.900-€ 2.550/m², gemiddeld € 2.225 + € 97 frisse scholen klasse B = € 2.325/m².

Velperweg 39

775/m², circa 33% van nieuwbouwkstn.⁵

Gebruikersvoorzieningen 202/m²

- In de budgettering van 2020 was uitgegaan van een renovatiebudget van 625/m² en een standaard gebruikersvoorzieningen budget van 85/m²;
- Er was toen nog geen programma en nog geen ontwerp voor de locatie;
- Nadien is de toekomstige gebruiker gewijzigd in KansRijk (Niveau 1-2 School) met Vakschool Wageningen, Centrale Examinering en Buro Stap / Impressariaat.
- In de uitwerking is uitgegaan van het standaard PvE en ambitie niveau van Rijn IJssel ten aanzien van met name binnenklimaat en uitstraling;
- Het programma met vier gebruikers leidt tot kostenverhogende maatregelen, waaronder compartimentering met geluidsisolatie (Centrale Examinering); leskeukens inclusief installatietechnische voorzieningen (elektra, luchtbehandeling), winkelvoorziening, horeca voorzieningen en -uitstraling;
- Het voorgebouw is een gemeentelijk monument waardoor kostenverhogende maatregelen met name ten aanzien bouwkundige aanpassingen (doorbraken) en van de nieuwe luchtbehandelingsinstallaties noodzakelijk blijken alsmede uitgebreide akoestische voorzieningen;
- De gebruikersvoorzieningen zijn aanzienlijk duurder t.g.v. inrichting leskeukens en aula / uitgifte horecagebied.
- Door het ruimtelijke programma was alle (berg) ruimte benodigd inclusief de fietsenkelder; op het terrein wordt een nieuwe stalling worden gerealiseerd en het terrein, de binnentuin en de parkeervoorzieningen worden heringericht met de gewenste uitstraling.

Terrein

is geen benchmark voor, aanzienlijk hogere kosten dan opgenomen in MP 2.2

De raming van het project Terrein komt nu pas in volle omvang op tafel. Is nu inclusief onderstaande posten:

- Gebouwsigning (ontwerp en realisatie voor alle gebouwen)
- Wayfinding terrein / bewegwijzering (ontwerp en realisatie)
- lichtmasten Gijs Bakker incl. ombouw naar LED en voorzieningen
- ombouwen van terreinverlichting naar LED verlichting
- dubbele fietsenstalling in plaats van enkele hoogte (minder ruimte)
- reservering voor uitbreiding tot aantal stallingsplaatsen conform omgevingsvergunning
- sportveld incl voorzieningen zoals verlichting, tribune en berging toegevoegd (anders investeringsaanvraag onderwijs)
- taakstellende stelpost voor terreinmeubilair van 1 ton
- nieuwe veilige fietsroute vanaf vosdijk opgenomen inclusief daardoor noodzakelijke aansluitende bestrating naar techplaza
- reservering tentdoek op terras witte villa om voorstellingen te kunnen geven

⁵ Bandbreedte MBO scholen € 1.900-€ 2.550/m², gemiddeld € 2.225 + € 97 frisse scholen klasse B = € 2.325/m².

- inclusieve terreintoegang naar de witte villa (geïntegreerd met MIVA) middels tribunetrap/hellingbaan
- tijdelijke (5-jaars) aanpassing Tivolilaan voor fietsers en budgettaire voorziening voor definitieve heraanleg plateaus / fietsoversteekplaatsen voor over 5 jaar

Loods 630/m2, beperkte voorzieningen voor tijdelijk gebruik

- In de budgettering van 2020 was uitgegaan van een renovatiebudget van 288/m2 en geen budget voor gebruikersvoorzieningen; er was destijds geen zicht op staat installaties, glasbreuk, aanwezigheid asbest;
- Er was toen ook nog geen programma en nog geen ontwerp voor de locatie;
- Toevoegen functie centraal magazijn met werkplek: deel gebouw moet geklimatiseerd zijn en inbraakveilig met brandmeld- en inbraaksignalering, salto, verlichtingsinstallatie, beperkte verwarmingsinstallatie en sanitair;
- Voor overig deel gebouw geldt dat eveneens, zij het op lager niveau;
- Taakstellend bouwkundig budget voor noodzakelijke werkzaamheden, zoals vervangen gebroken beglazing en geforceerde toegangsdeuren, incidentele doorbraak, uitvlakken vloeren, toonbaar maken gevel.
- Verwijderen asbest
- Realiseren basisverlichting en elektra installatie in alle ruimten (LED wegens beperkt aansluitvermogen); de aanwezige installaties waren onveilig en / of gesloopt;
- Realiseren basisverwarming – vorstvrij houden (heaters op propaantank)
- Reservering voor zwaardere elektra-aansluiting (lopende onderhandeling met Teijin, want gebouw zit op Teijin-trafo).

NB gelet op de omvang van de investeringen wordt overleg gevoerd met eigenaar Ping omtrent de verlenging van de gebruikstermijn; uitgaande van 10 jaar gebruik zijn de lasten acceptabel: 60/m2/jaar

Conclusie analyse meerkosten

De analyse van de fors hogere kosten ten opzichte van de budgettering van MP 2.2 laat zien dat het grootste deel van de overschrijding (3,2 mln) betrekking heeft op de projecten Alexanderstraat, Apeldoornseweg en Velperweg; deze overschrijding is voor een belangrijk deel verklaarbaar is op basis van de benchmark van de kosten per m2 van de gerealiseerde projecten. Geconcludeerd moet dus worden dat de budgettering van die projecten in MP 2.1, achteraf gezien, te laag was ingeschat. Daarnaast was er geen rekening gehouden met een aantal kostenverhogende factoren, waaronder met name de wijziging van gebruikers en functies van de locaties Apeldoornseweg en Velperweg, de specifieke bouwkundige gebreken, de monumentale aspecten en de aanpassingen van terrein- en parkeervoorzieningen.

De meerkosten van Loods en Terrein zijn eveneens verklaarbaar in het perspectief van het niet voorziene glasherstel, asbestsanering en noodzakelijke installatie werkzaamheden in de Loods en

van de thans uitgewerkte ambitie om het campus terrein tot een aantrekkelijk, inspirerend en veilig verblijfsgebied te maken.

Noodzakelijke onderwijs-investeringen die samenhangen met de realisatie van de nieuwe huisvesting zijn opgenomen in dit overzicht, waaronder AV-installaties, leskeukens, sportveld. Deze investeringen zijn meegenomen in de projectbudgetten en daarvoor worden dus geen aanvullende investeringsaanvragen bij de investeringscommissie gedaan.

Projectoverstijgende aspecten

In onderstaande tabel zijn per kosten van de nog te realiseren cq. af te ronden *projectoverstijgende aspecten* weergegeven.

	analyse kosten per NOG TE REALISEREN PROJECTOVERSTIJGENDE ASPECTEN	totaal budget bouw + gebruikers voorzieningen	prognose resultaat na nazorg en extra wensen
c	lockers studenten	872.619	112.333
d	laadpalen infra 1:20	81.675	-205.585
e	laadpalen infra 1:5	-	-16.700
f	laadpalen 1:20 (excl beheer)	94.986	9.687
g	laadpalen 1:5 (excl beheer)	246.959	68.944
h	onvoorzien gebruikersvoorzieningen	418.166	-872
i	facilitaire voorzieningen	764.650	216.894
j	verhuizingen	413.100	56.600
m	onderwijsvernieuwing	484.775	-
n	kunst	284.347	-
	totaal	3.661.277	241.301

c. Lockers:

- De lockers van studenten zijn Europees aanbesteed op een lager prijsniveau dan gebudgetteerd; na aanbesteding bleken de staalprijzen enorm te stijgen en is uiteindelijk een prijsverhoging van 10% overeengekomen voor het gehele traject waardoor de leverancier niet meer tussentijds kan opzeggen. Additioneel zijn maatwerklockers voor Creatieve Industrie opgenomen.

d. e. Infra laadpalen:

- De kosten van infra van de laadpalen bleken veel te laag ingeschat. In de huidige ramingen zijn wel de zware hoofdkabels voor 1:5 meegenomen. Voor de uitbreiding naar 1: 5 zullen additioneel trafo's moeten worden geplaatst die nog niet in de kostenraming zijn

meegenomen. Voor ENKA-campus is dat voorlopig geen optie omdat er plannen zijn om woningbouw te realiseren op de centrale parkeerplaats en gebouwde parkeervoorzieningen in ruil daarvoor te plaatsen.

Voor de overige locaties is het raadzaam om eerst de benutting van de (betaal)laadpalen af te wachten alvorens uit te breiden. *Gelet op het bovenstaande is het een optie om de uitbreiding 1:5 geheel op hold te zetten, inclusief de verzwaarde initiële bekabeling.*

f. g. Laadpalen:

- De aanschaf en exploitatie service van de laadpalen zijn Europees aanbesteed, waarbij geen afname verplichting bestaat. De investeringskosten zijn substantieel onder budget. *Indien de optie 1:5 on hold wordt gezet geldt dit uiteraard ook voor de aanschaf van de palen.*

h. Onvoorzien gebruikersvoorzieningen:

- Er is in afgelopen periode nauwelijks aanspraak gemaakt op dit budget, alleen voor de gekleurde “wobbles” , de paarse en oranje zitelementen als herkenbare gadget. Voorgesteld wordt om – na gebleken positieve ervaringen in de pilot Kronenburg- een deel van dit budget aan te wenden voor elementen die de nieuwe manier van online werken faciliteren: roomdisplays voor beschikbaarheid van spreek/werkkamers, ruimtesensoren, conference call voorzieningen enz. En om daarnaast 20% van het budget als onvoorzien beschikbaar te houden voor de komende projecten.

i. Facilitaire voorzieningen

- Onder deze rubriek zijn de kantine keukens van Tech Plaza, Witte Villa en Kronenburg opgenomen, die Europees zijn aanbesteed. Daarnaast is 100k opgenomen voor magazijn inrichtingen en overige voorzieningen. De rest van het budget is vrijgevalen. *NB dat impliceert dat overige facilitaire inrichtingszaken, inclusief handendrogers, op exploitatie geboekt worden zoals thans ook de praktijk is.*

j. Verhuizingen

- De verhuizingen, die ook zijn aanbesteed, worden voor zover het verhuizingen van oud naar nieuw betreft op deze rubriek geboekt en overigens als exploitatie.

m. Onderwijsvernieuwing

- De investeringsaanvragen voor deze budgetpost blijven achter. Pilot Kronenburg en een nieuwe invulling voor een leerplein van Beukenlaan zijn hier op geboekt. Voorstel is om dit budget in stand te houden en actief bij betrokkenen Kwaliteitsagenda en in projecten hier op te wijzen.

n. Kunst

- Er een ambitie geformuleerd om het kunstbudget van Rijn IJssel middels externe fondsenwerving te verdubbelen en naar rato van beschikbare middelen opdrachten uit te zetten voor alle gebouwen uitgezonderd de kleine nevenlocaties. Dit budget dient in dat kader gehandhaafd te blijven op het actuele volume.

6 Ontwikkeling opbrengsten verkoop locaties

Dit voorjaar heeft de gemeente Arnhem de door Rijn IJssel in samenspraak met omwonenden opgestelde kadernota's voor de toekomstige ontwikkeling tot woongebied voor de locaties Thorbeckestraat, Zijpendaalseweg en Veluwestraat vastgesteld.

De locaties Thorbeckestraat en Zijpendaalseweg zijn daarop in de verkoop gebracht. Een groot aantal potentiële ontwikkelaars, bouwers en investeerders is door de BMV makelaars benaderd. Medio juli zijn de biedingen uitgebracht, ruim 10 per locatie. De biedingen overtroffen de op grond van de vastgestelde kadernota's bijgestelde opbrengstverwachtingen in hoge mate. De kopers zijn gegoede partijen met een goede naam in Arnhem. De juridische overdracht van de locaties en betaling van de koopsom vindt plaats in oktober 2021; voor beide locaties is een periode van voortgezet gebruik overeengekomen.

De verkoop van locatie Veluwestraat is on hold gezet totdat zeker is wanneer we deze locatie kunnen afstoten. In principe kan het verkoopproces in het najaar '21 of voorjaar '22 starten, met afname en betaling in Q2 en met een clause van voortgezet gebruik tot en met Q1 2023 met verlengingsoptie. De raming van de opbrengst is (conservatief) gebaseerd op de herijking van de makelaar van dit voorjaar.

De verkoop van de locatie Stationsstraat is in een ander daglicht komen te staan nu de aanbesteding van de Inburgering niet aan Rijn IJssel is gegund. Dat betekent dat de toekomst van een locatie in Zevenaar onzeker is. Om die reden wordt afgezien van het zoeken naar een nieuwe huurlocatie. De optie die thans onderzocht wordt is dat Stationsplein verkocht wordt met terughuur van de halve begane grond verdieping voor een periode van 3 jaar met de mogelijkheid van verlenging. De makelaar sondeert de markt voor deze optie.

Verbonden aan de locatie Apeldoornseweg staat een voormalige conciërge woning die aan een oud-medewerker was verhuurd. De oud-medewerker is enige tijd geleden overleden en de weduwe heeft onlangs aangegeven dat zij de huur gaat opzeggen.

Een eerste beoordeling heeft geleid tot de conclusie dat deze woning niet in te zetten is voor het onderwijs. Met gemeente is overleg geweest over de omzetting van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming, hetgeen in principe mogelijk is middels een eenvoudige procedure. De mogelijke verkoop van deze woning is niet eerder in beeld geweest en vormt dus een extra opbrengst.

In onderstaande tabel zijn de herijkte geprognosticeerde en gerealiseerde opbrengsten van de verkooplocaties weergegeven.

opbrengstverwachting af te stoten locaties				
	raming MP 2.1	herijking 2020 MP 2.2	herijking 2021 MP 2.3	mutatie t.o.v. 2020
Marijkeweg 20 Wageningen	1.500.000	2.806.000	2.806.000	(verkocht 2020)
Stationsplein Zevenaar	600.000	600.000	600.000	(niet herijkt)
Thorbeckestraat }	9.375.000	10.700.000 à 14.250.000	10.000.000	verkocht 2021
Veluwestraat }			2.551.200	herijkt (verkoop 2022)
Zijpendaalseweg }			6.775.026	verkocht 2021
Apeldoornseweg (vrijgekomen vml. dienstwoning)			375.000	o.b.v. inschatting makelaar mits woonbestemming
Totaal	11.475.000	14.106.000 à 17.656.000	23.107.226	9.000.126 (t.o.v. minimum inschatting)

In de meerjarenprognose 2020 was uitgegaan van een opbrengst van 10,7 mln voor de locaties THO, VEL en ZYP. De actuele opbrengstverwachting is 19,3 mln. Samen met de onverwachte verkoop van Apeldoornseweg leidt dit tot een **resultaat toename van 9 mln.** ten opzichte van MP 2.2.

7 Risico's komende periode

In de komende periode moeten de projecten Velperweg 39, Terrein ENKA-campus, Loods, Alexanderstraat en Apeldoornseweg aanbesteed en in uitvoering gebracht worden, met een totaal investeringsvolume van 17,3 mln. Bij de kostenramingen wordt steeds uitgegaan van het actueel prijsniveau en dat heeft tot op heden steeds geleid tot aanbestedingen binnen het vastgestelde budgetkader. Maar in de afgelopen maanden verschijnen er in toenemende mate berichten over diverse vormen van marktdisruptie: exorbitante prijsstijgingen van plaatstaal, oplopende levertijden, onverkrijgbaar multiplex, gebrek aan chips die niet alleen in auto's maar ook in bijvoorbeeld noodverlichtingsarmaturen blijken te zitten, gebrek aan beschikbare vaklieden bij met name onderaannemers enz. Eén en ander als een vertraagd effect van de verlaging van productiecapaciteit aan het begin van de crisis en nu de markt weer aantrekt is er tekort aan van alles.

Dat is een risico voor onze projecten, zowel qua beschikbaarheid van aannemers en vaklieden, als qua prijsniveau en ook op planningsniveau.

De aannemers die wij geselecteerd hebben voor Velperweg 39 hebben ons bij de schouw in begin september verzekerd dat zij de capaciteit hebben om te rekenen in de aangegeven periode en om te realiseren vanaf januari. In hun plan van aanpak zullen zij moeten aangeven op welke wijze zij borgen dat zij de door ons verlangde opleverdatum ook daadwerkelijk halen. In de projecten TechPlaza en Witte Villa is gebleken dat planningen niet altijd gehaald worden, al is de vertraging gelet op de corona periode nog beperkt gebleven.

Los van de nominale stijgingen van de kosten die zo goed mogelijk in de ramingen zijn verwerkt, is het risico ontstaan van (doorgaans tijdelijke) extreme prijsstijgingen.

Ten aanzien van het prijsniveau is het in deze fase aanbevelenswaardig om een risico budget voor marktdisruptie achter de hand te hebben van 3 à 5%, ofwel 5 à 7,5 ton.

Ten aanzien van uitloop van planningen is het van belang dat bij onverhoopte uitloop er niet een situatie ontstaat dat er geen huisvesting beschikbaar is en dat er vervolgens voor veel geld matig geschikte huisvesting bijgehuurd moet worden.

- Als Velperweg 39 vertraagt, dan kan Vakschool Wageningen niet uit Apeldoornseweg en Entree niet uit Alexanderstraat. Die locaties blijven in ons bezit dus dat kan, hoe rampzalig dat ook voor met name de start van KansRijk zou zijn.
- De bouw Apeldoornseweg kan vervolgens pas later starten en Zorg & Welzijn kan dus pas later uit Veluwestraat. Dat wordt in verkoop traject geborgd middels voortgezet gebruik met verlengingsoptie.
- De bouw Alexanderstraat kan dan ook pas later starten, dus VAVO kan dus later uit Zijpendaalseweg. Dat wordt alsnog in verkoopakte geborgd middels opname van een verlengingsoptie.

8 Samengevat

De lopende projecten met een volume van 81 mln. worden met positief resultaat afgesloten. Er wordt een toename van de kosten voor de komende projecten verwacht. Deze kosten zijn verklaarbaar uit een -achteraf gezien- te lage budgettering in MP 2.2 dan wel uit het gewenste programma.

De exploitatiegevolgen van de extra investeringen kunnen opgevangen worden in de ruimte in het exploitatie budget.

De verkoopopbrengsten zijn veel hoger dan voorzien.

Per saldo wordt voorgesteld om het **investeringskader met 4,34 mln te verhogen** en de investeringen in de komende projecten op basis van de fasedocumenten kritisch te blijven beoordelen. Daarnaast wordt voorgesteld om een reserve ten behoeve van marktverstoringen van 5 à 7,5 ton te creëren.

Verwachting projectresultaat t.o.v. budgetten Masterplan 2.2 cf. SG 46 bijlage 2 dd 24 augustus 2020 ad € 101.198.942										prognose eindsaldo (grotendeels) uitgevoerd / opgeleverd		673.517
7 oktober 2021										prognose eindsaldo (grotendeels) nog uit te voeren		-5.009.834
NB alle kosten incl btw										prognose totaal eindsaldo		-4.336.316
		M A S T E R P L A N 2 . 2 dd juni 2020 (SG 44) budgettering Gebruikersvoorzieningen (SG 46)							VERWACHTING PROJECTRESULTATEN		EXTRA WENSEN	EIND S ALDO MP 2.3 september '21
	project	budget bouw	budget gebruikers voorzieningen	totaal budget bouw + gebruikers voorzieningen	verwacht projectresultaat bouw	verwacht projectresultaat gebruikers voorzieningen	verwachte BTW teruggave keukens / kantine	subtotaal verwacht projectresultaat	reservering budget nazorg na ingebruikname	saldo verwachte onderschrijding (+) / overschrijding (-) budget	raming extra wensen	MP 2.3 prognose eindsaldo na nazorg en extra wensen
	1 Beukenlaan	5.653.714	655.839	6.309.553	159.632	40.734		200.366	70.000	130.366	129.470	896
	2 Alexanderstraat	1.045.946	152.979	1.198.925	-579.620	-		-579.620	30.000	-609.620	-	-609.620
	3 Apeldoornseweg	2.755.475	364.940	3.120.415	-582.715	-239.074		-821.789	30.000	-851.789	-	-851.789
	4 Kazerneplein	1.247.565	130.500	1.378.065	-134.959	-		-134.959	30.000	-164.959	-	-164.959
	5 Kronenburgsingel	5.693.203	886.050	6.579.253	217.380	43.039		260.419	70.000	190.419	215.000	-24.581
	6 Marijkeweg	10.661.493	3.155.764	13.817.257	948.535	-260.983		916.851	33.873	882.978	-	882.978
	7 Middachtensingel	3.609.091	679.400	4.288.491	-	-		-	-	-	-	-
	8 Velperweg	4.400.820	594.831	4.995.651	-990.067	-827.524	125.580	-1.692.011	70.000	-1.762.011	-	-1.762.011
	9 Witte Villa	16.843.374	1.723.431	18.566.805	138.793	-123.771		15.022	100.000	-84.978	598.850	-683.828
	10 TechPlaza	19.656.651	1.858.954	21.515.605	451.331	-90.261		361.070	100.000	261.070	60.000	201.070
	11 Paviljoen	928.554	179.137	1.107.691	121.489	58.332		179.821	55.760	124.061		124.061
	12 Terrein	725.000	-	725.000	-1.350.884	-		-1.350.884	-	-1.350.884		-1.350.884
	13 Loods	432.575	-	432.575	-501.872	-		-501.872	10.000	-511.872	-	-511.872
	Project overstijgend			-				-		-		-
a	aankoop gronden /gebouwen	11.324.321		11.324.321	20.770			20.770		20.770		20.770
b	zonnepanelen	982.568		982.568	18.694	-		18.694		18.694		18.694
c	lockers studenten		872.619	872.619		112.333		112.333		112.333		112.333
d	laadpalen infra 1:20		81.675	81.675		-205.585		-205.585		-205.585		-205.585
e	laadpalen infra 1:5			-		-16.700		-16.700		-16.700		-16.700
f	laadpalen 1:20 (excl beheer)		94.986	94.986		9.687		9.687		9.687		9.687
g	laadpalen 1:5 (excl beheer)		246.959	246.959		68.944		68.944		68.944		68.944
h	onvoorzien gebruikersvoorzieningen		418.166	418.166		391.837		391.837	83.633	308.204	309.076	-872
i	facilitaire voorzieningen		764.650	764.650	122.866		94.029	216.894		216.894	-	216.894
j	verhuizingen		413.100	413.100		56.600		56.600		56.600		56.600
k	innovatie Gelderland TechPlaza		126.710	126.710		126.710		126.710		126.710		126.710
l	koeling	1.068.780		1.068.780	6.747			6.747		6.747		6.747
m	onderwijsvernieuwing		484.775	484.775				-		-		-
n	kunst		284.347	284.347				-		-		-
saldo peildatum september 2021				101.198.942	-1.933.880	-855.682	448.908	-2.340.654	683.266	-3.023.920	1.312.396	-4.336.316

Van: [Akkersdijk, Michiel I ROC Rijnijssel](#)
Aan: [Geerdijk, Ben](#)
Cc: [secretariaat CvB; Bukkens, Brigitte; Visscher, Karina; Maten van der, Laura](#)
Onderwerp: addendum MP 2.3 m.b.t mogelijkheid aankoop Loods.
Datum: dinsdag 9 november 2021 23:13:00
Bijlagen: [image001.png](#)

Dag Ben,

De Loods is door Ping aan Rijn IJssel voor 5 jaar in bruikleen gegeven, met de mogelijkheid dat deze termijn met 5 jaar wordt verlengd indien *beide* partijen dit willen. De mogelijkheid bestaat dus dat Ping na 5 jaar besluit om de termijn niet te verlengen, ook als Rijn IJssel daar wel om zou verzoeken.

In MP 2.3 is op pagina 13 aangegeven dat, gelet op de omvang van de investeringen in de Loods, overleg gevoerd wordt met eigenaar Ping omtrent de verlenging van de gebruikstermijn tot ten minste 10 jaar.

In het kader van dat overleg heeft Ping nu aangegeven dat – onder voorbehoud van instemming investeerders- aankoop op basis van grondwaarde (indicatie Ping : circa 600k) mogelijk ook tot de mogelijkheden behoort.

Het betreft dan onderstaand afgebeelde kavel van circa 3.500 m2, inclusief gebouw van de Loods, de bommenrij en de 22 aanvullende parkeerplaatsen.

Zoals heden in Stuurgroep besproken is dat een interessante propositie, waarmee de beoogde functies, nl. het centraal magazijn / logistiek centrum van Rijn IJssel alsmede de werkplaatsen voor Creatieve industrie en Techniek & ICT ten behoeve van de “extensieve onderwijs gerelateerde projecten” waarnaar door de clusters reikhalzend naar wordt uitgekeken duurzaam veilig gesteld kunnen worden, evenals de 22 aanvullende parkeerplaatsen.

Met aankoop van de locatie kunnen we ook voorkomen dat na 5 jaar (einde eerste bruikleen periode) deze locatie aangewend zou kunnen worden voor bijvoorbeeld parkeervoorzieningen om de centrale parkeerplaats met woningen te kunnen bebouwen zoals Klok / BPD en gemeente voorstellen.

De exploitatiekosten van aankoop zijn zeer beperkt omdat op grondwaarde niet wordt afgeschreven.

Als jij cq. het College van Bestuur van Rijn IJssel dit ook een interessante optie vindt stel ik voor om het object te laten taxeren alsmede grond- en bestemmingsplan onderzoek te laten doen en in samenwerking met Nysingh en BMV makelaars aankoop- en prijsonderhandelingen met Ping op te starten.

Bijlage : foto indicatie kavel

Met vriendelijke groet,

ir. Michiel Akkersdijk
Directeur Projecten

rijnijssel

Raappopseweg 1, Arnhem
Postbus 5162, 6802 ED Arnhem
T (026) 312 90 54
M +316 55 11 67 79
m.akkersdijk@rijnijssel.nl
www.rijnijssel.nl

Van Bram Harding / Ping: Ha Michiel, bij deze. Zie bijgaand in schets. Aansluiting gezocht op de bestaande kadastrale grenzen.

