Onderzoek Huisvesting Chocoladefabriek Le Poolweg

Haalbaarheidsstudie vijf scenario's Chocoladefabriek Le Poolweg

projectnummer 0484410.100
definitief revisie 07
9 januari 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Onderzoek Huisvesting Chocoladefabriek Le Poolweg Leiden

Haalbaarheidsstudie vijf scenario's Chocoladefabriek Le Poolweg

projectnummer 0484410.100

definitief revisie 0.0
25 januari 2024

Auteurs
M. Klont
B. Verhoofstad

Opdrachtgever
Gemeente Leiden
Stadhuisplein 1
2311 EJ Leiden

Gecontroleerd:
Ralph Backer

datum	beschrijving	vrijgave
25 januari 2024	definitief	Ralph Backer

Inhoudsopgave

1	**Uitgangspunten en resultaten**	**2**
1.1	Aan- en inleiding en opdracht	2
1.2	Uitgangspunten	3
1.2.1	Duurzaamheidsambities	3
1.2.2	Programma van Eisen	3
1.2.3	Scenario's	3
1.3	Resultaten (kwantitatief)	2
1.3.1	Scenario 1	2
1.3.2	Scenario 2	2
1.3.3	Scenario 3	3
1.4	Resultaten kwalitatief	4
1.5	Conclusie en Advies	5
1	**Bijlage 1 Presentatie 12-12-2023**	**6**
2	**Bijlage 2 Programma van Eisen**	**8**
3	**Bijlage 3 Financieel overzicht scenariovergelijk**	**10**
4	**Bijlage 4 Investeringsoverzicht**	**12**
5	**Bijlage 5 Bouwkosten gebouw en terrein**	**14**
6	**Bijlage 6 Exploitatiekosten 25 en 40 jaar**	**16**

1 Uitgangspunten en resultaten

1.1 Aan- en inleiding en opdracht

De Gemeente Leiden heeft de wens om te onderzoeken of de huisvesting van de chocoladefabriek, onderdeel van DZB, aan de Le Pooleweg 6 te Leiden nog wel passend is bij de ambities en doelstellingen. Op dit moment is het gebouw technisch, functioneel en energetisch in slechte staat. Op dit moment worden er werkzaamheden uitgevoerd om het gebouw 3-5 jaar functioneel te houden. In de komende periode is het noodzakelijk een passende langetermijnoplossing te vinden. Daarbij wil de gemeente verschillende huisvestingsscenario's onderzoeken.

Het doel van dit onderzoek is inzicht te geven in de technische en financiële haalbaarheid van mogelijke toekomstscenario's van Chocoladefabriek DZB.
De volgende scenario's zijn hierin onderzocht:

1. Upgraden huidige staat;
2. Renovatie (sloop tot casco);
3. Vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie;
4. Wisselen van functies Le Pooleweg 6 en 11;
5. Samenvoegen functies op Le Pooleweg 11;
6. Verkoop pand en nieuwbouw op een andere locatie.

De scenario's zijn beoordeeld op (technische) haalbaarheid, economische resultaten, en de diverse duurzaamheidsambities. In bijlage 1 vindt u de presentatie welke aan de gemeente Leiden en de DZB is gepresenteerd op 12 december 2023 aangevuld met een extra scenario zoals verder in dit rapport omschreven. Deze samenvatting is een verkorte weergave van het uitgevoerde onderzoek. Hierin staan alleen de belangrijkste uitgangspunten en bevindingen.

Huidige situatie

Het bestaande vastgoed (Le Pooleweg 6) is een onderdeel van De Zijl Bedrijven (DZB). Het gebouw is in 1992 gebouwd als inpaklocatie van chocoladefabriek "De Baronie". Na het toevoegen van enkele productielijnen wordt het geheel nu als Chocoladefabriek verhuurt aan DZB.

De installatietechnische staat van het gebouw is slecht. Vrijwel de gehele E&W installatie moet vervangen worden. Op dit moment worden er keuzes gemaakt zodat de installaties nog 3-5 jaar meekunnen.
Bouwkundig verzakken de vloeren in het gedeelte van, met name bij, de expeditie. Eerdere jaren is er al een poging geweest om dit te herstellen. De recent uitgevoerde technische aanpassing is naar tevredenheid van de heftruckchauffeur gedaan.

1.2 Uitgangspunten

1.2.1 Duurzaamheidsambities

In de uitwerking van de scenario's is rekening gehouden met de diverse ambities welke door de gemeente Leiden zijn geformuleerd. Deze ambities zijn op hoofdlijnen de volgende:

- Energieprestatie;
- Aardgas en Elektriciteit;
- Klimaat;
- Circulair;
- Natuur inclusief.

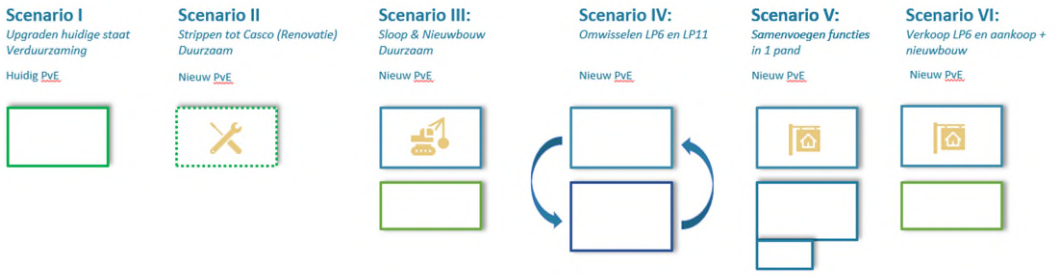
Verderop in dit rapport vindt u een overzicht van de meegenomen maatregelen.

1.2.2 Programma van Eisen

Als eerste stap is er in overleg met de gemeente Leiden middels een quickscan een ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen bestaat uit het huidige gebruik en de ruimtelijke eisen voor toekomstig gebruik. Dit PvE is als uitgangspunt gebruikt voor het onderzoek naar de diverse scenario's en is in bijlage 1 bijgevoegd.

1.2.3 Scenario's

Onderstaande scenario's en varianten hebben het doel om de hoofdprincipes met elkaar vergelijkbaar te maken en een goede basis te krijgen onder het bepalen van een investeringsniveau. Het onderzoek bestaat uit zes varianten. Scenario I t/m V zijn omschreven in de initiële uitvraag. Als aanvulling is gevraagd om scenario VI te onderzoeken. Om een helder vergelijk te kunnen maken zijn we in de doorrekening van de scenario's uitgegaan van een investering over 25 jaar en 40 jaar.



Figuur 1: Scenario's (in bijlage 2 presentatie vindt u een vergrote versie van dit overzicht).

Scenario 1: Upgraden huidige staat

In dit scenario gaan we er vanuit dat we het gebouw klaarmaken voor de aankomende 25 jaar. We wensen het achterstallig installatie- en bouwkundig onderhoud in het gebouw weg te werken en het gebouw zoveel mogelijk te verduurzamen met de uitgangspunten van de routekaart als ondergrens. Functionele beperkingen, zoals het vinden van een oplossing voor het reinigen van de installaties, vallen in eerste instantie niet in de scope van dit scenario. We gaan er vanuit dat door het verduurzamen van het gebouw van het gedachtengoed van Trias Energetica, er ook aandacht is voor het isoleren van het gebouw en zodoende de 'hittestress' op warme dagen (deels) al wordt opgelost.

Scenario 2: Renovatie (sloop tot casco)

Het uitgangspunt in dit scenario is dat we het gebouw strippen tot het casco en vanuit hieruit weer opbouwen. De gedachte voor dit scenario is dat na renovatie het gebouw in vergelijkbare conditie is als nieuwbouw (scenario 3).

Scenario 3: Vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie

Het huidige gebouw slopen en op dezelfde locatie een nieuw pand bouwen.

Scenario 4: Wisselen functies Le Pooleweg 6 en 11

Op de hoofdlocatie van DZB op nummer 11 vindt ook productie plaats. Er worden o.a. transport-kettinkjes gemaakt. Aanvullend op de productie, is er op deze locatie ook ruime kantoor-voorziening aanwezig. Het gebouw is verdeeld over drie bouwlagen, heeft een oppervlakte van 16.920 m2 b.v.o. en is in 1999 gebouwd. Uit onderzoek blijkt dat dit gebouw beter energetische perspectief heeft. Zo is de constructie geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Hier heeft de gemeente al onderzoek naar laten verrichten. Productie van de kettinkjes kan in een gebouw plaatsvinden waar de klimaatbeheersing minder van invloed is op het productieproces. In dit scenario moet onderzocht worden in hoeverre het haalbaar is dat de productiefaciliteit van nummer 6 en 11 worden omgewisseld.

Scenario 5: Samenvoegen functies op hoofdlocatie Le Pooleweg 11

In dit scenario moet de haalbaarheid worden onderzocht of het mogelijk is om alle functies op Le Pooleweg 11 te centraliseren. We zien hiervoor twee mogelijkheden:

1. Het 'optoppen' van het bestaande gebouw met een extra verdieping ;
2. Het uitbreiden van het bestaande gebouw op het achterliggende terrein.

Scenario 6: Verkoop Le Pooleweg 6 en nieuwbouw op het perceel aan de Heyderweg

Additioneel is het scenario onderzocht om het pand aan de Le Pooleweg 6 te verkopen en nieuwbouw te plegen op een perceel aan de Heyderweg.

Analyse Scenario's

Het huidige Programma van Eisen (PvE) omvat een ruimtegebruik van 6295 m2. Het nieuwe PvE omvat een ruimtegebruik van 4508 m2 waarvan 3900 m2 op de begane grond en 608 m2 op de verdieping. Uit het onderzoek is gebleken dat het toepassen van het nieuwe PvE mogelijk is voor scenario 1 t/m 3.

Voor scenario 4 geldt de beoogde locatie in Le Pooleweg 11 te weinig m2 beschikbaar heeft om het nieuwe PvE daarin te realiseren.

Ook voor scenario 5 geldt dat het aantal m2 beschikbaar op het parkeerdek niet voldoende is om het nieuwe PvE te realiseren. Bijkomende beperking van deze variant is dat het niet mogelijk is om met zwaar transport (vrachtwagens) de nieuwe locatie te bereiken.

Als subvariant van scenario 5 is onderzocht of het mogelijk is om het gebouw uit te breiden op het achterliggende terrein van Le Pooleweg 11. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsen van het pand niet mogelijk is omdat deze logistiek niet bereikbaar is. De ruimten aan de achterzijde van Le Pooleweg 11 zijn voornamelijk in gebruik als kantoorruimte. Consequentie van het plaatsen van een nieuw pand tegen deze ruimten is dat het daglicht wordt weggehaald en deze ruimten niet meer gebruikt kunnen worden als kantoorruimten.

Voor scenario 6 is bekeken of het mogelijk is om het pand ruimtelijk in te passen in het perceel welke nu in gebruik is als parkeerplaats aan de Heyderweg. Het perceel heeft een beperkte diepte van 20 m1 en heeft een totaaloppervlak van ca. 3400 m2 waarmee het PvE hier niet te realiseren is.

Omdat de haalbaarheid van scenario 4 t/m 6 niet mogelijk is geacht zijn deze scenario's vervallen.

Overzicht uitgangspunten

In onderstaand overzicht zijn de uitgangspunten per scenario aangegeven. De volgende onderdelen met de bijbehorende uitgangspunten zijn daarin opgenomen:

- Programma van Eisen: is het huidige of het nieuwe PvE uitgangspunt voor het doorrekenen van de scenario's;
- Gebouwaanpassingen: welke uitgangspunten zijn gehanteerd in de doorrekening op het gebied van constructies, installaties en verduurzaming;
- Verwerving/verkoop: uitgangspunt wat er opgenomen is in de doorrekening op het gebied van (deels) verkoop van grond of gebouw;
- Stichtingskosten: uitgangspunten welke zijn opgenomen op de volgende onderdelen:
  - Sloop;
  - Renovatie;
  - Nieuwbouw;
  - Verhuiskosten;
  - Tijdelijke huisvesting;
  - Duurzaamheid: ambities gemeente Leiden.
- Exploitatie: de opgenomen uitgangspunten voor het berekenen van kosten voor de exploitatie voor de volgende onderdelen:
  - Beheer;
  - Energie;
  - Water;
  - Onderhoud.

2. Uitgangspunten	Scenario I *Upgraden huidige staat*	Scenario II *Strippen tot Casco*	Scenario III: *Sloop & Nieuwbouw*
Programma van Eisen			
• Huidig PvE 6295 m2 • Nieuw PvE 4508 m2 (3900 BG 608V)	Huidig	Nieuw	Nieuw
Gebouwaanpassingen			
• Constructief	Zonnepanelen (niet doorgerekend)	Incl. Casco renovatie	Incl. Nieuwbouw
• Installaties	Aangepast aan verduurzaming	m2 prijs – Nieuwbouw	m2 prijs – Nieuwbouw
• Verduurzaming	Kosten maatregelen LP 6	Incl. m2 – prijs Nieuwbouw	Incl. m2 – prijs Nieuwbouw
Verwerving / Verkoop			
• Verkoop	-	Deels LP6 (rest grond)	Deels LP6 (rest grond)
Stichtingskosten			
• Sloop	-	m2 Prijs (casco)	m2 Prijs (totale sloop)
• Renovatie	Schil + Installaties	Opbouw casco	-
• Nieuwbouw	-	Afbouw casco	Ja
• Verhuiskosten **(PM)**	-	Ja	Ja
• Tijdelijke huisvesting **(PM)**	-	Ja	Ja
• Duurzaamheid	Maatregelenpakket	ENG (m2 prijs)	ENG (m2 prijs)
Exploitatie			
• Beheer	m2 prijs	m2 prijs	m2 prijs
• Energie	Conform huidig - Verduurzaming	Verduurzaming + extra besparing	Verduurzaming + extra besparing
• Water	Huidig	Huidig	Huidig
• Onderhoud	Aangepast MJOP 20 jaar (extrapoleren naar 40)	Nieuwbouw m2 prijs	Nieuwbouw m2 prijs

Figuur 2. Overzicht van de uitgangspunten (in bijlage 2 presentatie vindt u een vergrote versie van dit overzicht).

1.3 Resultaten (kwantitatief)

Om aan de diverse (Duurzaamheid) ambitie te voldoen zijn er technische uitgangspunten gekozen welke van toepassing zijn op de diverse uitwerkingen van de scenario's. Hieronder vindt u globaal de technische uitgangspunten per scenario weergegeven.

1.3.1 Scenario 1

In dit scenario ligt de focus op het verduurzamen van de bestaande installaties aangevuld met aanvullende bouwkundige maatregelen.

Op installatietechnisch vlak is met het volgende rekeningen gehouden:

- Gasketels vervangen voor hybride warmtepomp;
- Deelvervanging verlichting voor LED;
- Vervangen koelmachine door een Lucht-Water warmtepomp;
- Revisie LBK's;
- Vervangen ramen + kozijnen ;
- PV-panelen (uitgangpunt, niet constructief onderzocht):
    - 30% dakoppervlak productie
    - 50% dakoppervlak magazijn
    - 50% dakoppervlak kantoor.

Deze maatregelen zijn op bouwkundig gebied aangevuld met:

- Vervangen isolatiepakket dak;
- Na isolatie buitenwanden (van binnen uit);
- Vervangen ramen + kozijnen met een hogere isolatiewaarde.

1.3.2 Scenario 2

In dit scenario gaat men uit van het slopen tot casco en opnieuw opbouwen tot nieuwbouw niveau.

Op installatietechnisch vlak is met het volgende rekeningen gehouden:

Verlaging van het elektraverbruik door middel van o.a.:

- Koelen en verwarmen middels lucht waterpompen;
- Efficiënt lichtplan LED verlichting;
- Nieuw LBK's;
- PV-panelen (uitgangpunt, niet constructief onderzocht):
    - 60% dakoppervlak productie
    - 75% dakoppervlak magazijn
    - 75% dakoppervlak kantoor

Deze maatregelen zijn op bouwkundig gebied aangevuld met:

- Gevels en daken vervangen met hoge isolatiewaardes;
- ramen + kozijnen met hoge isolatiewaardes.

1.3.3 Scenario 3

Dit scenario gaat uit van totale sloop en nieuwbouw op de bestaande locatie. In dit scenario zijn dezelfde maatregelen doorgerekend als in scenario 2 aangevuld met een nieuw casco.

In onderstaand overzicht is aangegeven in hoeverre de duurzaamheidsambitie per scenario zijn opgenomen in het scenariovergelijk:

3. Resultaten (kwalitatief)

Duurzaamheid

	Scenario I *Duurzame upgrade*	Scenario II *Casco*	Scenario III *Sloop & Nieuwbouw*
Energieprestatie	≥ C	ENG	ENG
Aardgas	Ja	Gasloos	Gasloos
Verduurzaming	Conform uitgangspunten	Nieuwbouweisen	Nieuwbouweisen
Natuur inclusief bouwen Groen dak + een reservering van 6% van de bouwkosten voor overige maatregelen	N.v.t.	Ja	Ja
Circulair bouwen Reservering opgenomen van 15% van de bouwkosten voor circulair bouwen.	N.v.t.	Ja	Ja
Klimaatadaptie Groen dak (i.c.m. zonnepanelen)	Nee	Ja	Ja

Figuur 3 : Resultaten kwalitatief (in bijlage 2 presentatie vindt u een vergrote versie van dit overzicht).

1.4 Resultaten kwalitatief

In de tabel hieronder vindt u de resultaten van de uitwerking van de scenario's op het kwantitatief vlak. Het overzicht is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Verkoop (opbrengst verkoop grond wegens de vermindering van noodzakelijk m2's;
- Stichtingskosten;
- Exploitatie.

De doorrekeningen van de getallen in onderstaand overzicht zijn bijgevoegd in bijlage 3 t/m 6.

Als totaalresultaat hebben we een doorrekening opgesteld voor zowel 25 als 40 jaar. Daarnaast hebben we een doorrekening ingevoegd van de huidige exploitatie op basis van de gegevens die wij hebben ontvangen. Hiermee kan de DZB/Gemeente leiden herleiden wat de impact is van de scenario's t.o.v. de huidige exploitatie.

3. Resultaten (kwantitatief)

Financieel

Investeringsruimte:
Kostprijs dekkende huur 2023
€ 273.491

	Huidige situatie	Scenario I *Duurzame upgrade*	Scenario II *Casco*	Scenario III: *Sloop & Nieuwbouw*
Verkoop	N.v.t.	N.v.t.	**€ 468.000**	**€ 468.000**
Stichtingskosten	**€ 0**	**€ 4.619.000**	**€ 15.927.000**	**€ 18.251.000**
Sloop	N.v.t.	N.v.t.	€ 507.000	€ 433.000
Renovatie		€ 3.719.000	N.v.t.	N.v.t.
Nieuwbouw		N.v.t.	€ 11.437.000	€ 14.076.000
Terrein		N.v.t.	€ 86.000	€ 86.000
Verhuiskosten		N.v.t.	PM	PM
Tijdelijke huisvesting		N.v.t.	PM	PM
Verduurzaming		Incl. renovatie	Incl. nieuwbouw	Incl. nieuwbouw
Bijkomende kosten		€ 90.000	€ 242.000	€ 314.000
Voorbereidings- en begeleidingskosten		€ 440.000	€ 1.950.000	€ 2.090.000
Onvoorzien		€ 370.000	€ 1.150.000	€ 1.420.000
Exploitatie *(per jaar)*	**€ 808.000**	**€ 622.000**	**€ 399.000**	**€ 381.000**
Beheer	€ 142.000	€ 141.000	€ 101.000,-	€ 101,000,-
Energie (Gas / Elektra)	€ 430.000	€ 252.000	€ 108.000,-	€ 90.000,-
Water	*Blijft gelijk*	*Blijft gelijk*	*Blijft gelijk*	*Blijft gelijk*
Onderhoud	€237.000,-	€229.000	€ 190.000,-	€ 190.000,-
Totaal resultaat +/- 20%				
25 jaar	**€ 29.473.000,--**	**€ 27.299.000,--**	**€ 29.484.000,--**	**€ 32.150.000,--**
40 jaar	**€ 60.953.000,-**	**€ 51.523.000,-**	**€ 45.032.000,-**	**€ 46.997.000,-**

Figuur 4 : Resultaten kwantitatief(in bijlage 2 presentatie vindt u een vergrote versie van dit overzicht.

Nadrukkelijk vermelden wij dat kengetallen en eenheidsprijzen niet hetzelfde zijn als marktprijzen. Indien een aannemer wegens marktomstandigheden (ten tijde van het schrijven van dit rapport zijn grondstoffen en arbeidskrachten schaars en schommelen de prijzen) de prijzen ophoogt met een bepaald percentage, omdat dat op een krappe markt mogelijk is, dan is deze ophoging van de prijs niet verwerkt in de kengetallen en eenheidsprijzen

1.5 Conclusie en Advies

De resultaten zijn doorgerekend voor met een doorlooptijd van 25 en 40 jaar. Het is aan de gemeente Leiden/ DZB om te bepalen welke gehanteerde doorlooptijd de voorkeur heeft. Naar de resultaten kijkend betekent dit dat voor de doorlooptijd van 25 jaar scenario 1 kostentechnisch het meest gunstige scenario is. Voor een doorlooptijd van 40 jaar blijkt scenario 2 het meest gunstige scenario.

Belangrijk aandachtspunt is, indien gekozen wordt voor scenario 2 of 3, dat in de doorrekening geen rekeningen gehouden is met dat bij beide scenario's de bedrijfsvoering geen doorgang kan vinden op de locatie Le Pooleweg 6. Dit betekent dat er tijdelijk andere bedrijfsruimte gezocht dient te worden en dient de productie tijdelijk verhuisd dient te worden naar een tijdelijke locatie. Hierdoor zullen de kosten van de totaalinvestering aanzienlijk oplopen. We adviseren de gemeente/DZB dit aandachtpunt mee te nemen in hun overweging.

Het aanvullend onderzoeken van een scenario waarbij gekeken wordt naar het verkopen van het huidige pand en aankoop van een nieuwe locatie (welke passend zou zijn voor de DZB) zou nog aan te bevelen zijn indien een gepaste locatie (al dan niet nieuwbouw, of naar een pand wat grotendeels voldoet aan de wensen van de gemeente/DZB. In deze scenario's is het mogelijk om de bedrijfsvoering door de zetten op de huidige locatie.

1

Bijlage 1 Presentatie 12-12-2023

Bijlage 1 Presentatie 12-12-2023



Scenario-onderzoek

Toekomst DZB Chocoladefabriek

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

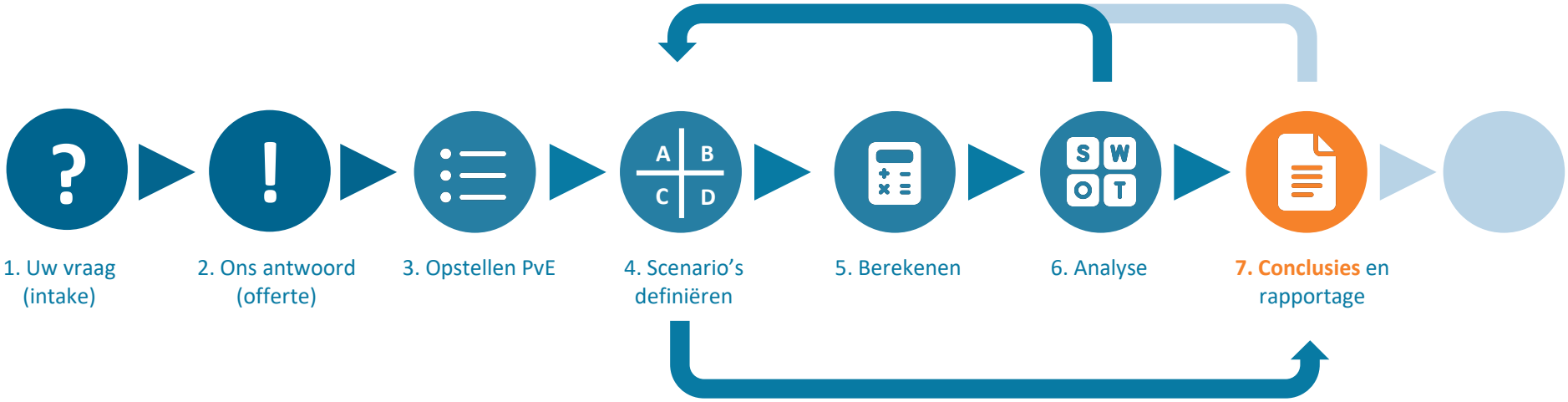
12-12-2023



Agenda

1. Proces
2. Scenario’s
3. Resultaten
4. Vervolg

1. Proces



1. Uw vraag (intake)
2. Ons antwoord (offerte)
3. Opstellen PvE
4. Scenario's definiëren
5. Berekenen
6. Analyse
7. **Conclusies** en rapportage

2. Scenario’s

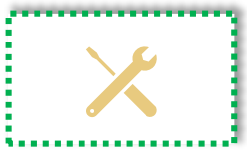
Scenario I
Upgraden huidige staat
Verduurzaming

Huidig PvE



Scenario II
Strippen tot Casco (Renovatie)
Duurzaam

Nieuw PvE



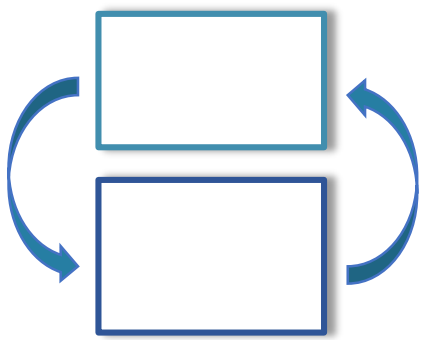
Scenario III:
Sloop & Nieuwbouw
Duurzaam

Nieuw PvE



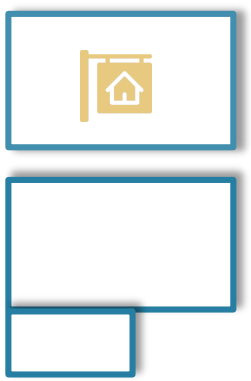
Scenario IV:
Omwisselen LP6 en LP11

Nieuw PvE



Scenario V:
Samenvoegen functies in 1 pand

Nieuw PvE



Scenario VI:
Verkoop LP6 en aankoop + nieuwbouw

Nieuw PvE



2. Scenario-vergelijk

Scenario I
Upgraden huidige staat
Verduurzaming

Investering
Exploitatielasten
25 Jaar

Scenario II
Strippen tot Casco (Renovatie)
Duurzaam

Investering
Exploitatielasten
40 Jaar

Scenario III:
Sloop & Nieuwbouw
Duurzaam

Investering
-
-

Scenario IV:
Omwisselen LP6 en LP11

Investering
-
-

Scenario V:
Samenvoegen functies in 1 pand

Investering
-
-

Scenario VI:
Verkoop LP6 en aankoop + nieuwbouw duurzaam

Investering
-
-

Appels met Appels

Investering
+ Exploitatielasten
25 Jaar
40 Jaar

Investering
+ Exploitatielasten
25 Jaar
40 Jaar

Investering
+ Exploitatielasten
25 Jaar
40 Jaar

Investering
+ Exploitatielasten
25 Jaar
40 Jaar

Investering
+ Exploitatielasten
25 Jaar
40 Jaar

Investering
+ Exploitatielasten
25 Jaar
40 Jaar

Scenarioresultaat

2. Uitgangspunten	Scenario I *Upgraden huidige staat*	Scenario II *Strippen tot Casco*	Scenario III: *Sloop & Nieuwbouw*	Scenario IV: *Verwisselen LP6 en LP11*	Scenario V: *Samenvoegen functies*	Scenario VI: *Samenvoegen functies*
Programma van Eisen						
• Huidig PvE 6295 m2 • Nieuw PvE 4508 m2 • (3900 BG 608V)	Huidig	Nieuw	Nieuw	Nieuw	Nieuw	Nieuw
Gebouwaanpassingen						
• Constructief	Zonnepanelen (niet doorgerekend)	Incl. Casco renovatie	Incl. Nieuwbouw	-	(Expert judgement)	Incl. Nieuwbouw
• Installaties	Aangepast aan verduurzaming	m2 prijs – Nieuwbouw	m2 prijs – Nieuwbouw	Aanpassingen LP11 + LP6	m2 prijs – Nieuwbouw + opslag op bestaand	m2 prijs – Nieuwbouw
• Verduurzaming	Kosten maatregelen LP 6	Incl. m2 – prijs Nieuwbouw	Incl. m2 – prijs Nieuwbouw	Aanpassingen LP11 + LP6	Inl. m2 prijs Nieuwbouw	Incl. m2 – prijs Nieuwbouw
Verwerving / Verkoop						
• Verkoop	-	Deels LP6 (rest grond)	Deels LP6 (rest grond)	-	LP6	LP6
Stichtingskosten						
• Sloop	-	m2 Prijs (casco)	m2 Prijs (totale sloop)	-	Nee	Nee
• Renovatie	Schil + Installaties	Opbouw casco	-	Verbouw	Nee	Nee
• Nieuwbouw	-	Afbouw casco	Ja	Nee	Ja	Ja
• Verhuiskosten **(PM)**	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
• Tijdelijke huisvesting **(PM)**	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
• Duurzaamheid	Maatregelenpakket	ENG (m2 prijs)	ENG (m2 prijs)	Maatregelenpakket	ENG (m2 prijs)	ENG (m2 prijs)
Exploitatie						
• Beheer	m2 prijs	m2 prijs	m2 prijs	m2 prijs	m2 prijs	m2 prijs
• Energie	Conform huidig - Verduurzaming	Verduurzaming + extra besparing	Verduurzaming + extra besparing	Verduurzaming + extra besparing	Verduurzaming + extra besparing	Verduurzaming + extra besparing
• Water	Huidig	Huidig	Huidig	Huidig	Huidig	Huidig
• Onderhoud	Aangepast MJOP 20 jaar (extrapoleren naar 40)	Nieuwbouw m2 prijs	Nieuwbouw m2 prijs	MJOP 20 jaar (extrapoleren naar 40)	Nieuwbouw m2 prijs	Nieuwbouw m2 prijs

3. Resultaten

3. Resultaten (kwalitatief)

Programma van Eisen

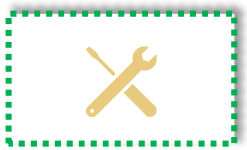
Scenario I
Upgraden huidige staat
Verduurzaming

Huidig PvE



Scenario II
Strippen tot Casco (Renovatie)
Duurzaam

Nieuw PvE



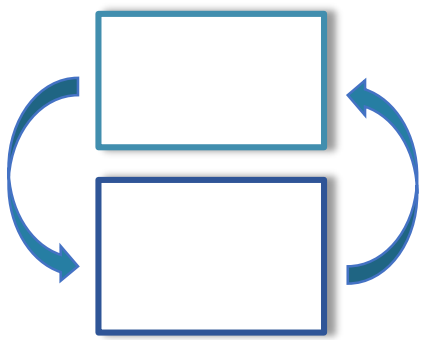
Scenario III:
Sloop & Nieuwbouw
Duurzaam

Nieuw PvE



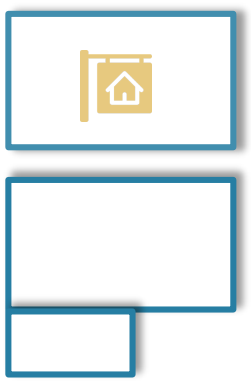
Scenario IV:
Omwisselen LP6 en LP11

Nieuw PvE



Scenario V:
Samenvoegen functies
in 1 pand

Nieuw PvE



Scenario VI:
Verkoop LP6 en aankoop +
nieuwbouw duurzaam

Nieuw PvE



3. Resultaten (kwalitatief)

Programma van Eisen

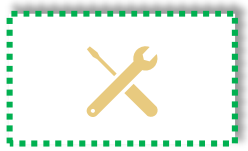
Scenario I
Upgraden huidige staat
Verduurzaming

Huidig PvE



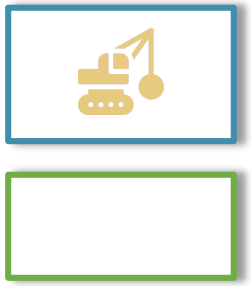
Scenario II
Strippen tot Casco (Renovatie)
Duurzaam

Nieuw PvE



Scenario III:
Sloop & Nieuwbouw
Duurzaam

Nieuw PvE



Huidig PvE

Passend

PvE toekomst
4508 m2 (3900 BG 608 V)
BG 3900 m2 (H 3500 L 400)

Passend

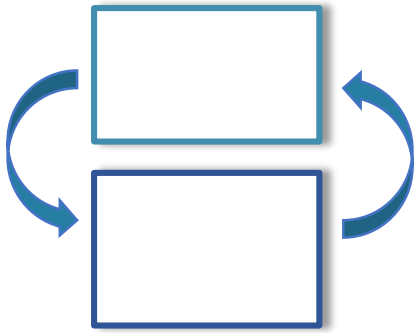
PvE toekomst
4508 m2 (3900 BG 608 V)
BG 3900 m2 (H 3500 L 400)

Passend

Scenario IV:

Omwisselen LP6 en LP11

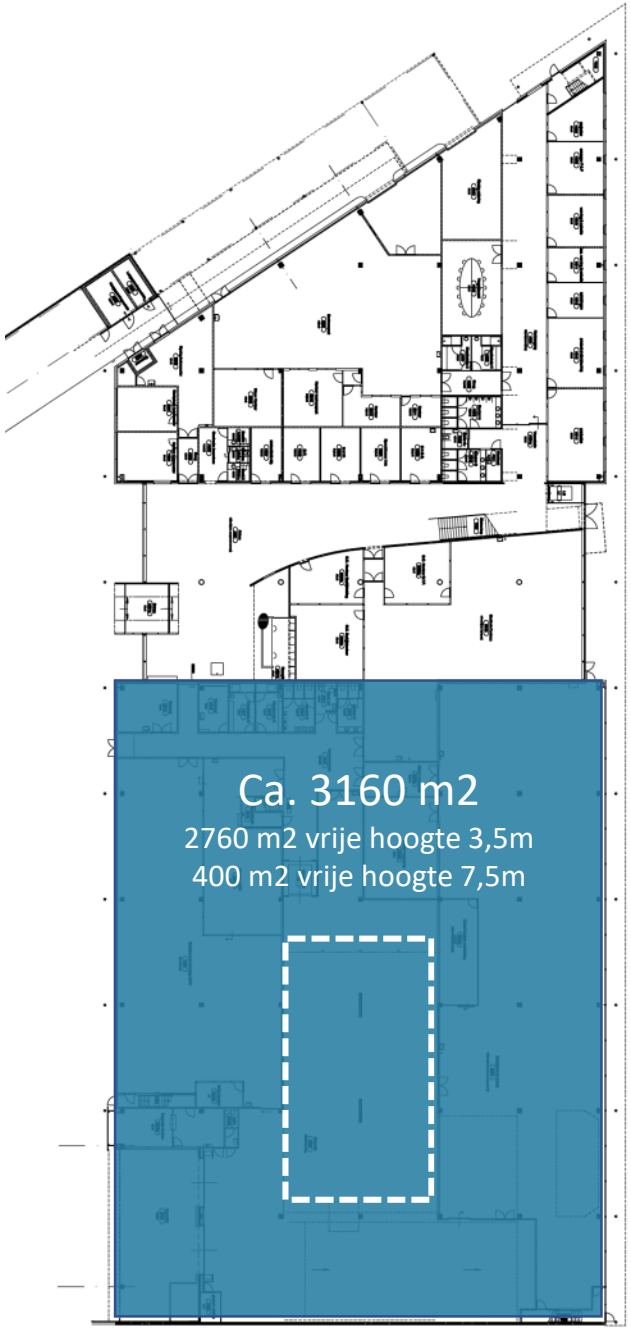
Nieuw PvE

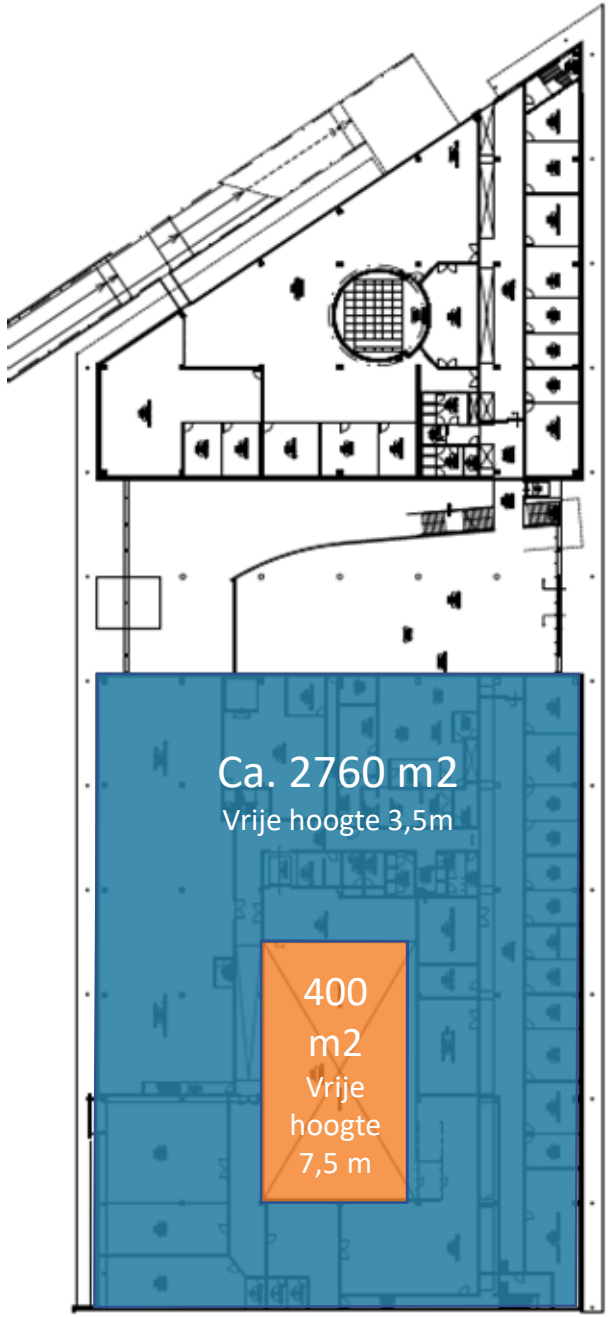


PvE toekomst

4508 m2 (3900 BG 608 V)

BG 3900 m2 (H 3500 L 400)





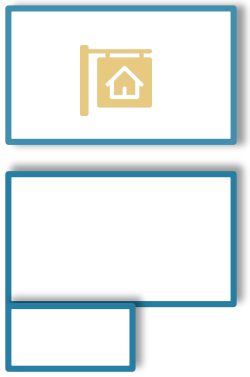
Variant A

Optoppen

Scenario V:

Samenvoegen functies in 1 pand

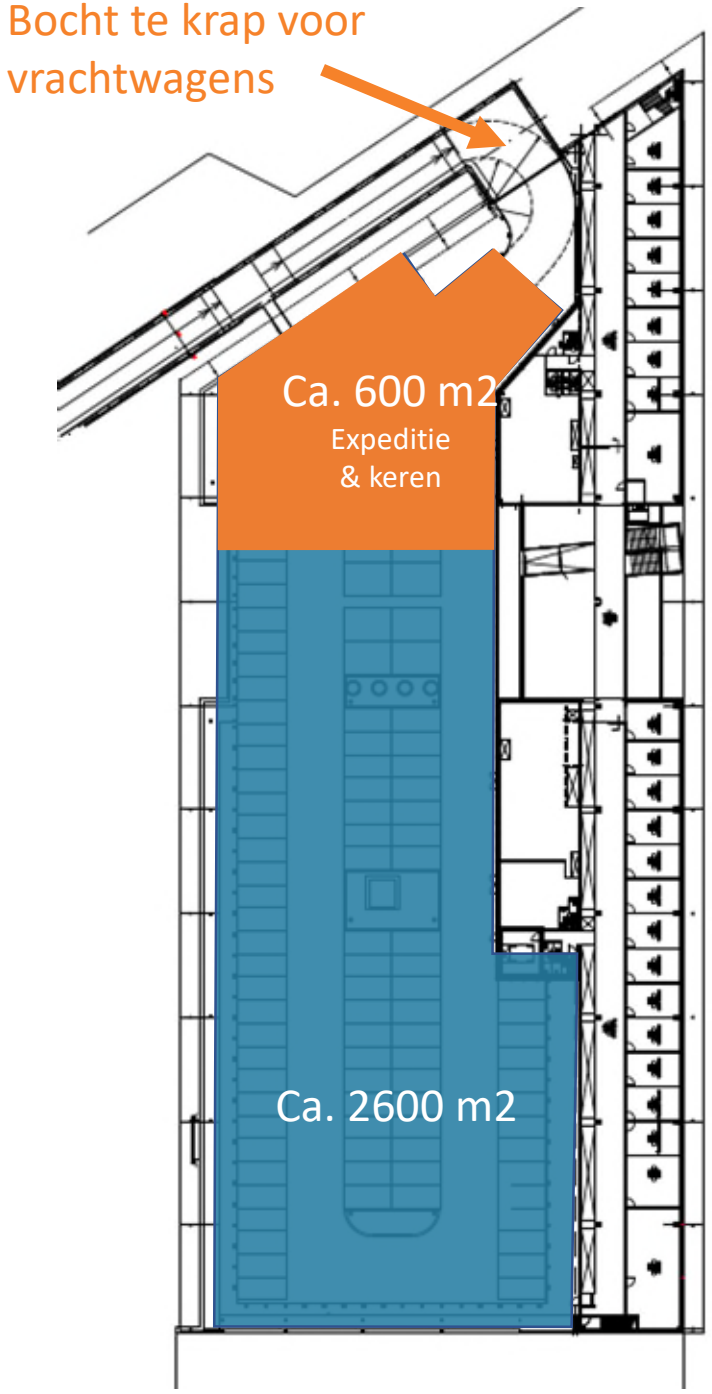
Nieuw PvE



PvE toekomst

4508 m2 (3900 BG 608 V)

BG 3900 m2 (H 3500 L 400)

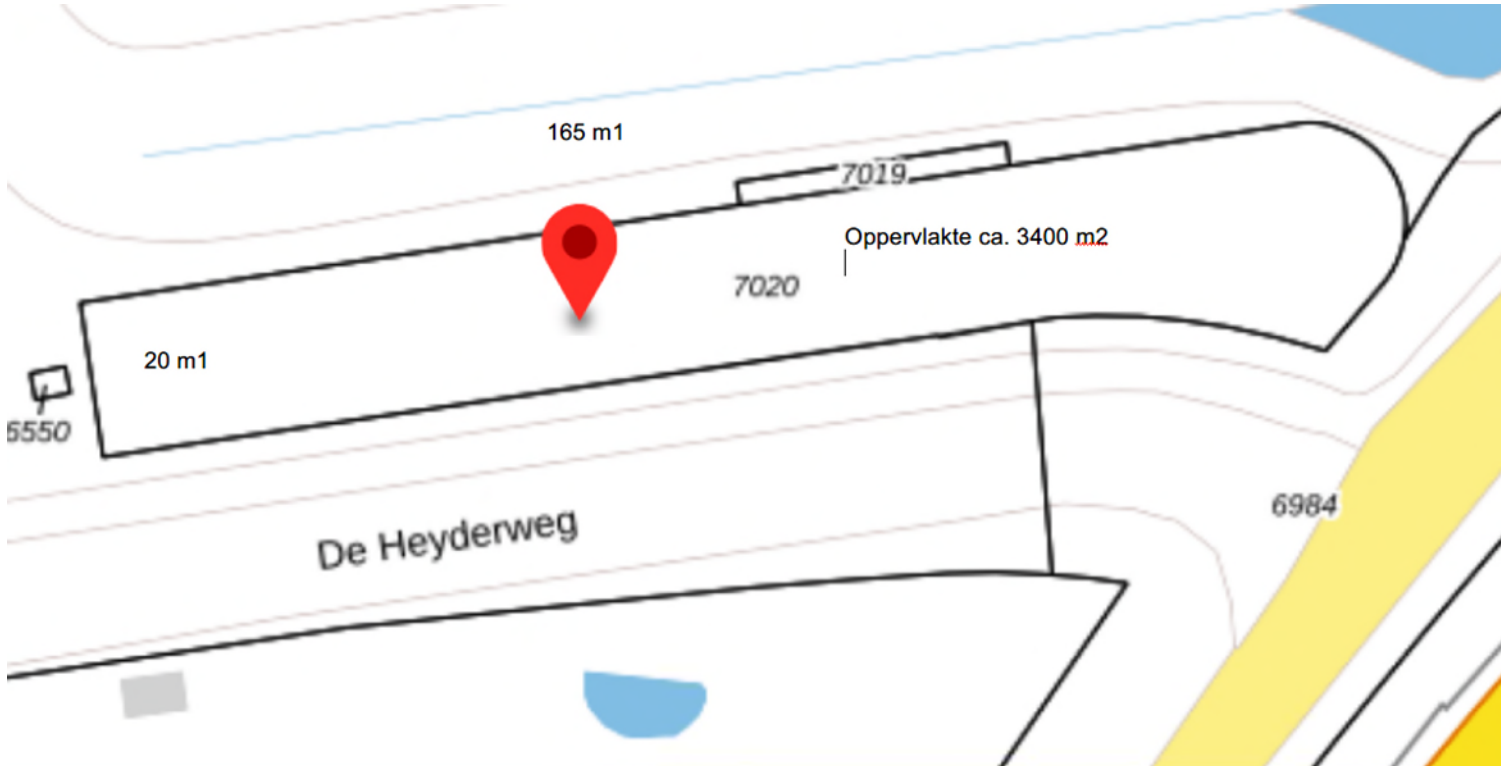



Variant B
Bijbouwen
Logistieke uitdaging
Programma
BG
3900 m2
Stedenbouwkundige lijnen
Aangrenzende gebouwen
Kanaalweg
Molenbrug
Roomburgerweg
Rodenburgermolen
Joun Thuiszorg
Alexandra Kalinine
AvT-SenS Logistieke Dienstverlening
Buurtontmoetingsplek t Trefpunt
Fokus Leiden Professorenwijk
Professorenpad
Beijerinckhaan
Lorentzzade
Tennickstraat
Surigarastra
Ferrichmontlaan
TIM Comfort and Care
Kenniscentrum duurzame...
Zio Isolatie
Kanaalbrug
Water Tap
Avery Dennison
DZB Leiden
Le Pooleweg
Nieuwerhuizenweg
Harteveltweg
Zaalbergweg
Schulpen Schuim Leiden
Straaten Autoschade (servicelocatie)
Liander
ABS Autoherstel Den Elzen Leiden
Zanghuis 206
Bouwbedrijf Huurman-leiden
Emsere
Witmer & Odijk Autoservice
T Eleman en Drosweg
In Ident
Mosadex Leiden
Dimarco Creators B.V
Advuco Koeltechniek & Airconditioning
Heijmans Utiliteit
Inventeers
Auma Benelux

Scenario VI:

Verkoop LP6 en aankoop
+ nieuwbouw

Nieuw PvE



PvE toekomst

4508 m2 (3900 BG 608 V)

BG 3900 m2 (H 3500 L 400)

3. Resultaten (kwalitatief)

Programma van Eisen

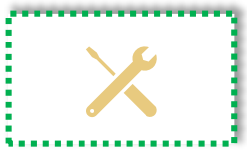
Scenario I
Upgraden huidige staat
Verduurzaming

Huidig PvE



Scenario II
Strippen tot Casco (Renovatie)
Duurzaam

Nieuw PvE



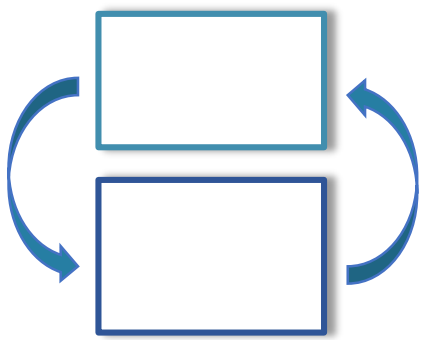
Scenario III:
Sloop & Nieuwbouw
Duurzaam

Nieuw PvE



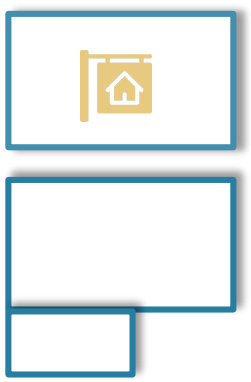
Scenario IV:
Omwisselen LP6 en LP11

Nieuw PvE



Scenario V:
Samenvoegen functies in 1 pand

Nieuw PvE



Scenario VI:
Verkoop LP6 en aankoop + nieuwbouw

Nieuw PvE



3. Resultaten (kwalitatief)

Programma van Eisen

Vervallen

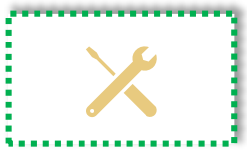
Scenario I
Upgraden huidige staat
Verduurzaming

Huidig PvE



Scenario II
Strippen tot Casco (Renovatie)
Duurzaam

Nieuw PvE



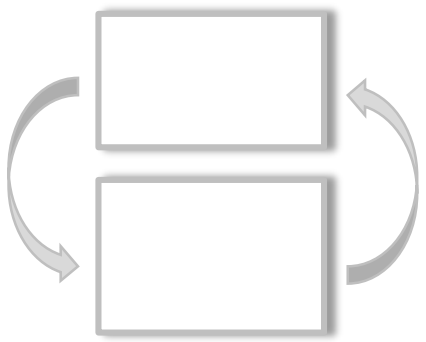
Scenario III:
Sloop & Nieuwbouw
Duurzaam

Nieuw PvE



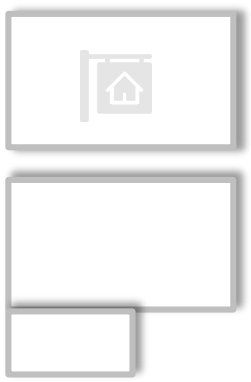
Scenario IV:
Omwisselen LP6 en LP11

Nieuw PvE



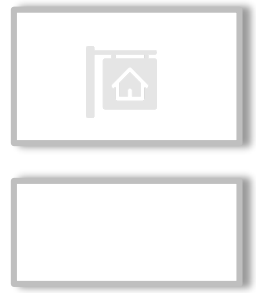
Scenario V:
Samenvoegen functies in 1 pand

Nieuw PvE



Scenario VI:
Verkoop LP6 en aankoop + nieuwbouw

Nieuw PvE



3. Resultaten (kwalitatief)

Duurzaamheid

Verduurzaming Scenario I

- Vervangen isolatiepakket dak
- Na isolatie buitenwanden (van binnen uit)
- Vervangen ramen + kozijnen
- Gasketels vervangen voor hybride warmtepomp.
- Deelvervanging verlichting voor LED
- Vervangen koelmachine door een Lucht Water warmtepomp
- Revisie LBK's
- Vervangen ramen + kozijnen
- PV-panelen (uitgangpunt, niet constructief onderzocht):
    - 30% dakoppervlak productie
    - 50% dakoppervlak magazijn
    - 50% dakoppervlak kantoor

Verduurzaming Scenario II

Verlaging van het elektraverbruik door middel van o.a.:

- Koelen en verwarmen middels lucht waterpompen;
- Efficiënt lichtplan LED verlichting
- Nieuw LBK's
- Gevels en daken vervangen met hoge isolatiewaardes.
- ramen + kozijnen met hoge isolatiewaardes
- PV-panelen (uitgangpunt, niet constructief onderzocht):
    - 60% dakoppervlak productie
    - 75% dakoppervlak magazijn
    - 75% dakoppervlak kantoor

Verduurzaming Scenario III

= Scenario II + Vloerisolatie

anteagroup

3. Resultaten (kwalitatief)

Duurzaamheid

	Scenario I *Duurzame upgrade*	Scenario II *Casco*	Scenario III *Sloop & Nieuwbouw*
Energieprestatie	≥ C	ENG	ENG
Aardgas	Ja	Gasloos	Gasloos
Verduurzaming	Conform uitgangspunten	Nieuwbouweisen	Nieuwbouweisen
Natuur inclusief bouwen Groen dak + een reservering van 6% van de bouwkosten voor overige maatregelen	N.v.t.	Ja	Ja
Circulair bouwen Reservering opgenomen van 15% van de bouwkosten voor circulair bouwen.	N.v.t.	Ja	Ja
Klimaatadaptie Groen dak (i.c.m. zonnepanelen)	Nee	Ja	Ja

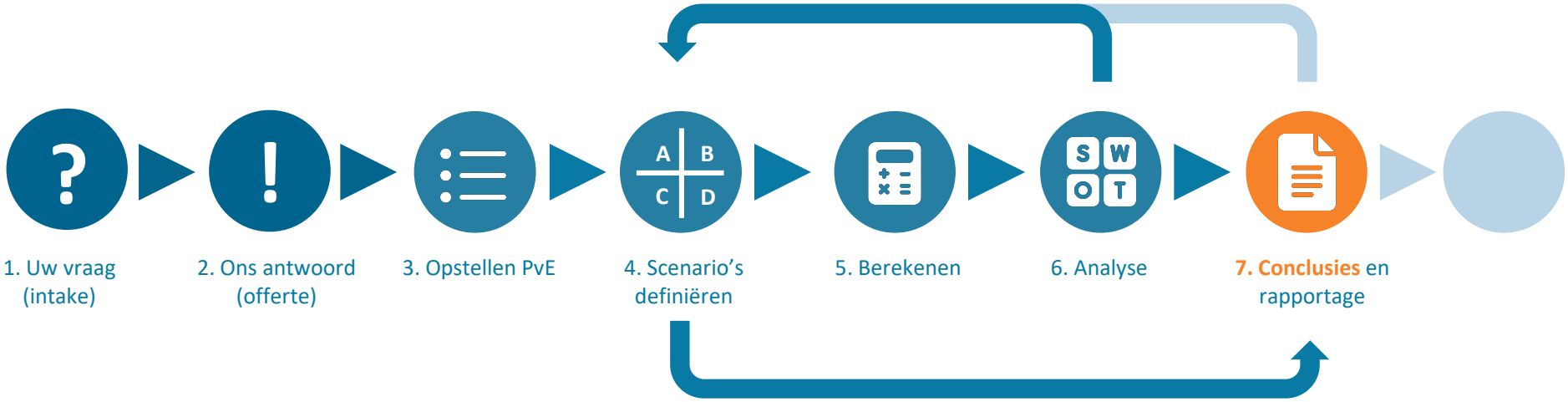
3. Resultaten (kwantitatief)

Financieel

Investeringsruimte:
Kostprijs dekkende huur 2023
€ 273.491

	Huidige situatie	Scenario I *Duurzame upgrade*	Scenario II *Casco*	Scenario III: *Sloop & Nieuwbouw*
Verkoop	N.v.t.	N.v.t.	**€ 468.000**	**€ 468.000**
Stichtingskosten	**€ 0**	**€ 4.619.000**	**€ 15.927.000**	**€ 18.251.000**
Sloop	N.v.t.	N.v.t.	€ 507.000	€ 433.000
Renovatie		€ 3.719.000	N.v.t.	N.v.t.
Nieuwbouw		N.v.t.	€ 11.437.000	€ 14.076.000
Terrein		N.v.t.	€ 86.000	€ 86.000
Verhuiskosten		N.v.t.	PM	PM
Tijdelijke huisvesting		N.v.t.	PM	PM
Verduurzaming		Incl. renovatie	Incl. nieuwbouw	Incl. nieuwbouw
Bijkomende kosten		€ 90.000	€ 242.000	€ 314.000
Voorbereidings- en begeleidingskosten		€ 440.000	€ 1.950.000	€ 2.090.000
Onvoorzien		€ 370.000	€ 1.150.000	€ 1.420.000
Exploitatie *(per jaar)*	**€ 808.000**	**€ 622.000**	**€ 399.000**	**€ 381.000**
Beheer	€ 142.000	€ 141.000	€ 101.000,-	€ 101,000,-
Energie (Gas / Elektra)	€ 430.000	€ 252.000	€ 108.000,-	€ 90.000,-
Water	*Blijft gelijk*	*Blijft gelijk*	*Blijft gelijk*	*Blijft gelijk*
Onderhoud	€237.000,-	€229.000	€ 190.000,-	€ 190.000,-
Totaal resultaat +/- 20%				
25 jaar	**€ 29.473.000,--**	**€ 27.299.000,--**	**€ 29.484.000,--**	**€ 32.150.000,--**
40 jaar	**€ 60.953.000,-**	**€ 51.523.000,-**	**€ 45.032.000,-**	**€ 46.997.000,-**

4. Vervolg



1. Uw vraag (intake)
2. Ons antwoord (offerte)
3. Opstellen PvE
4. Scenario's definiëren
5. Berekenen
6. Analyse
7. **Conclusies** en rapportage

2

Bijlage 2 Programma van Eisen

Bijlage 2 Programma van Eisen

Project: Scenariostudie Chocolade fabriek Leiden
Projectnummer: 484410.100
Datum: 12-12-2023
Revisie: 0,0

anteagroup

Ruimtestaat

Cluster	Aanduiding	Ruimte	Aantal	waarde	Huidig totaal netto m2	Gewenst totaal netto m2	Min. hoogte m	Grbruiksfunctie	Omschrijving bouwbesluit	Opmerking
A. BG	0,01	Meterkast Gas	1	st.	1,24	1,2	3,0	kantoorfunctie	technische ruimte	Techniek blijft behouden
	0,02	entree	1	st.	17,01	100,0	6,0	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	100m2 voor de totale entree: Ruime entree: Hoogte brede gang: m2 behouden + veiligheidssluis in entree.
	0,03	meterkast elektra	1	st.	1,27	1,3	3,0	kantoorfunctie	technische ruimte	Techniek blijft behouden
	0,04	restaurant	1	st.	185,97	186,0	3,0	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Restaurant is goed: en keuken ook
	0,05	keuken	1	st.	22,78	22,8	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Restaurant is goed: en keuken ook
	0,06	rookruimte	1	st.	8,79	0,0	0,0	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Is gesloopt
	0,07	kleedruimte	1	st.	23,24	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	Meenemen in totaal oppervlakte voor 140 personen Zie verdieping
	0,08	kleedruimte	1	st.	23,24	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	Meenemen in totaal oppervlakte voor 140 personen Zie verdieping
	0,09	toiletruimte dames	5	toiletruimten	19,15	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	Meenemen in totaal oppervlakte voor 140 personen Zie verdieping
	0,10	toiletruimte heren	7	4 toilet, 3 urin.	20,58	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	Meenemen in totaal oppervlakte voor 140 personen Zie verdieping
	0,11	Miva toilet	1	st.	3,45	10,4	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	Op elke verdieping 3 stuks (douches bij kleedkamer)
	0,12	EHBO	1	st.	9,21	9,2	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Is correct goed
	0,13	hal/trappenhuis	1	st.	44,29	0,0		gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	zie 0.02 entree
	0,14	lift	1	st.	2,34	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	zie 0.02 entree
	0,15	receptie	1	st.	5,26	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	zie 0.02 entree
	0,16	hoogspanningsruimte	1	st.	7,55	7,6	2,7	kantoorfunctie	technische ruimte	Techniek blijft behouden
	0,17	laagspranningsruimte	1	st.	3,38	3,4	2,7	kantoorfunctie	technische ruimte	Techniek blijft behouden
	0,18	werkkast	1	st.	5,34	5,3	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Techniek blijft behouden
	0,19	garderobe	1	st.	8,19	0,0	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Meenemen in totaal oppervlakte voor 160 personen Zie verdieping
	0,20	gaderobe	1	st.	8,26	0,0	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Meenemen in totaal oppervlakte voor 160 personen Zie verdieping
	0,21	desinfectieruimte	1	st.	16,61	20,6	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	4m2 extra
	0,22	kantoor	?	werkplekken	8,57	25,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	2 werkplekken, spreekkamer voor 5 personen voor magazijn (mag combi zijn) Houden als hudig. Check huidige afmetingen, is anders dan in dit overzicht)
	0,23	magazijn	1	st.	527,34	369,1	7,9	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Kan kleiner tot 70% Geklimatiseerd Luchtvochtigheid en temperatuur! Maximaal 20 Graden.
	0,24	trap	1	st.	3,40	0,0	3,4	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Behouden
	0,25	magazijn	1	st.	314,62	220,2	7,9	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Kan kleiner tot 70% van huidige dimensies
	0,26	trap	1	st.	2,90	2,9	3,4	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Behouden
	0,27	magazijn	1	st.	177,42	124,2	7,9	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Kan kleiner tot 70% van huidige dimensies
	0,28	magazijn	1	st.	351,81	246,3	7,9	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Kan kleiner tot 70% van huidige dimensies
	0,29	werkplaats	1	st.	1725,12	1207,6	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Kan kleiner tot 70% van huidige dimensies
	0,30	kantoor	?	werkplekken	13,50	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Kantoorcluster (zie verdieping)
	0,31	kantoor	?	werkplekken	13,25	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Kantoorcluster (zie verdieping)
	0,32	werkplaats	1	st.	202,41	202,4	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	behouden
	0,33	spoelkeuken	1	st.	23,42	33,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	Samen met volgende 34/45 is samen en mag 50m2 totaal
	0,34	opslagruimte	1	st.	9,61	0,0	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Samen met volgende 34/45 is samen en mag 50m2 totaal
	0,35	koelcel	1	st.	5,49	5,5	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Behouden: 5,5m2 (staat op een andere plaats)
	0,36	Koeling	1	st.	49,10	49,1	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Behouden: 49m2
	0,37	werkplaats	1	st.	390,44	390,4	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Behouden
	0,38	gang / trap	1	st.	8,60	0,0	3,4	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Kan vervallen doordat de tussenverdieping vervalt
	0,39	opslagruimte	1	st.	23,81	23,8	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Behouden: onderdeel van 0.37 (kinderpartijtjes)
	0,40	gang	1	st.	23,90	23,9	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Behouden
	0,41	gang / trap	1	st.	7,50	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Kan vervallen doordat de tussenverdieping vervalt
		Kleedruimten m + v chocolaterie (onbenoemd)	1	st.	0,00	20,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Choclaterie Eigen kleedruimten 15m2 dames heren los Staat niet op tekening
	0,42	inpakruimte	1	st.	142,94	122,9		gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	120m2 want kleedruimtes gaan er af
	0,43	werkplaats	1	st.	66,72	66,7	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Behouden
	0,44	kleedruimte heren	1	st.	7,14	7,1	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	Opslag schoonmaak
	0,45	kleeruimte dames	1	st.	7,22	7,2	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	Behouden voor de Technische Dienst
	0,46	werkplaats	1	st.	12,75	12,8	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Behouden
	0,47	kantoor	1	st.	13,34	13,3	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Behouden
	0,48	werkplaats	1	st.	19,42	19,4	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Behouden
	0,49	kantoor	?	werkplekken	8,33	8,3	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Productie 2 + Bij productie 1 0,37 (0.59 Productie 3 vervalt)
	0,50	hal	1	st.	63,87	63,9	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Productie 2 + Bij productie 1 0,37 (0.59 Productie 3 vervalt)
	0,51	opslagruimte	1	st.	7,17	7,2	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Productie 2 + Bij productie 1 0,37 (0.59 Productie 3 vervalt) is 1 ruimte met 52
	0,52	opslagruimte	1	st.	9,79	9,8	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Productie 2 + Bij productie 1 0,37 (0.59 Productie 3 vervalt) is 1 ruimte met 51
	0,53	opslagruimte	1	st.	13,14	13,1	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Omkleedruimte conform huidig
	0,54	gang	1	st.	7,33	7,3	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Conform huidig
	0,55	opslagruimte	1	st.	6,73	6,7	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Conform huidig
	0,56	toiletruimte dames	1	st.	3,16	3,2	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	Conform huidig
	0,57	toiletruimte heren	1	st.	6,33	6,3	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	Conform huidig
	0,58	kantine	1	st.	23,00	23,0	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Conform huidig
	0,59	inpakruimte	1	st.	169,85	0,0	7,9	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Vervalt
	0,60	kantoor	?	werkplekken	15,44	0,0	7,9	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Vervalt
	0,61	kantoor	?	werkplekken	10,71	0,0	7,9	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Vervalt
	0,62	entree	1	st.	8,75	0,0	3,4	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Vervalt
B. Tussenverdieping	t.01	kantoor	?	werkplekken	23,28	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Naar kantoorcluster (zie verdieping)
	t.02	kantoor	?	werkplekken	23,28	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Naar kantoorcluster (zie verdieping)
	t.03	opslagruimte	1	st.	35,14	0,0	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	vervallen
	t.04	c.v. ruimte	1	st.	29,31	29,3		kantoorfunctie	technische ruimte	Techniek blijft behouden
	t.05	trap			3,75	0,0		gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	vervallen
C. Verdieping	1.01	kantoor	?	werkplekken	35,64	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Zie optelling kantoorcluster hiernaast
	1.02	kantoor	?	werkplekken	48,38	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Zie optelling kantoorcluster hiernaast
	1.03	kantoor	?	werkplekken	14,49	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Zie optelling kantoorcluster hiernaast
	1.04	kantoor	?	werkplekken	20,79	0,0	2,7	kantoorfunctie	verblijfsruimte	Zie optelling kantoorcluster hiernaast
	1.05	hal / trappenhuis	1	st.	44,81	44,8	3,4	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Verkeersruimte
	1.06	gang	1	st.	9,14	9,1	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Verkeersruimte
	1.07	werkkast	1	st.	1,25	1,3	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Techniek blijft behouden
	1.08	kleedruimte heren + lockers	1	st.	23,16	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	Zie optelling sanitair hiernaast
	1.09	kleedruimte dames + lockers	1	st.	22,69	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	sanitaire ruimte	Zie optelling sanitair hiernaast
	1.10	toiletruimte dames	1	st.	19,44	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	Zie optelling sanitair hiernaast
	1.11	toiletruimte heren	1	st.	20,39	0,0	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	Zie optelling sanitair hiernaast
	1.12	miva toilet	1	st.	3,83	11,5	2,7	gemeenschappelijke ruimte	toiletruimte	3 MIVA's
	1.13	lift	1	st.	2,34	2,3	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Techniek blijft behouden
	1.14	c.v. ruimte	1	st.	15,28	15,3	2,7	kantoorfunctie	technische ruimte	Techniek blijft behouden
	1.15	patchruimte	1	st.	6,83	6,8	2,7	kantoorfunctie	technische ruimte	Techniek blijft behouden
	1.16	opslagruimte	1	st.	20,71	20,7	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Techniek blijft behouden
	1.17	trap	1	st.	3,35	3,4	3,4	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Verkeersruimte
	1.18	opslagruimte	1	st.	96,37	67,5	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Kan naar beneden tot 70% huidige capaciteit
	1.19	trap	1	st.	3,83	3,8	3,4	gemeenschappelijke ruimte	verkeersruimte	Verkeersruimte
	1.20	opslagruimte	1	st.	77,58	54,3	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Kan naar beneden tot 70% huidige capaciteit
	1.21	opslagruimte	1	st.	154,37	108,1	2,7	kantoorfunctie	onbenoemde ruimte	Kan naar beneden tot 70% huidige capaciteit
	1.22	gebedsruimte	1	st.	21,16	10,6	2,7	gemeenschappelijke ruimte	verblijfsruimte	Behouden
Subtotaal NO					*5723,1*	*4098,3*				
Factor NO naar BVO (huidig)		*Factor*	1,1		*6295,4*					
Factor NO naar BVO (nieuwbouw)		*Factor*	1,1			*4508,2*				
Subtotaal BVO					*6295,4*	*4508,2*				
Totaal BVO Chocolade fabriek					**6295,4**	**4508,2**				

I. Terrein	T1	Fietsenstalling (alle fietsen elektrisch)	80 stk			112,0				
	T2	Scootmobielen (elektrisch)	15 stk			45,0				
	T3	Parkeerplaatsen (elektrisch)	15 st.			360				
	T4	Barriere voor ongedierte Struik en keien	1			50				
	T5	Tuin: terrein: Mooie entree, ruimte om te roken aan de achterkant,	1			30				
Totaal BVO Terrein						**597,0**				

3

Bijlage 3 Financieel overzicht scenariovergelijk

Bijlage 3 Financieel overzicht scenario vergelijk

Project: Scenariostudie Chocoladefabriek Leiden
Projectnummer: 484410.100
Datum: 12-12-2023
Revisie: 0,0

Financieel overzicht scenario-vergelijk

Dekking en financiering investeringen				huidig	I	II	III
A1 Investeringen							
Investeringskosten (Excl. Btw)				**€ -**	**€ 4.619.000,00**	**€ 14.926.500,00**	**€ 18.250.500,00**
Dekking							
Eigen middelen				*€ -*	*€ 4.619.000,00*	*14.926.500*	*18.250.500*
Totaal dekking				**€ -**	**€ 4.619.000,00**	**14.926.500**	**18.250.500**
Restant investeringen				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
A2 Financiering							
Hypothecaire lening				€ -	€ -	€ -	€ -
30 jaar							
3,72% rente							
Jaarlast rente en aflossing				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
A. Kapitale lasten Lineair				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
B1 Exploitatielasten							
Oppervlakte Gebouwen (BVO)			m2	0	6295	4508	4508
Oppervlakte Terrein			m2	0	0	300	300
B1a Energie/gas							
Energie Verduurzaming (43% reductie)	€	40,00	m2	€ 430.195,00	€ 251.815,52	€ -	€ -
Energie nieuwbouw casco (70% reductie)	€	24,00	m2	€ -	€ -	€ 108.195,67	€ -
Energie Nieuwbouw (80% reductie)	€	20,00	m2	€ -	€ -	€ -	€ 90.163,06
B1a Totale jaarlijkse energielasten				**€ 430.195,00**	**€ 251.815,52**	**€ 108.195,67**	**€ 90.163,06**
B1b Totale jaarlijkse lasten water	**Gelijk**			**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
B1c Beheer							
Belasting/verzekering	€	10,00		€ 63.000,00	€ 63.000,00	€ 45.100,00	€ 45.100,00
Administratie/accountant	€	2,50		€ 15.700,00	€ 15.700,00	€ 11.300,00	€ 11.300,00
B1c Totale jaarlijkse beheerslasten				**€ 78.700,00**	**€ 78.700,00**	**€ 56.400,00**	**€ 56.400,00**
B1d Totale jaarlijkse lasten schoonmaak	**€**	**10,00**		**€ 63.000,00**	**€ 63.000,00**	**€ 45.100,00**	**€ 45.100,00**
B1e Onderhoud							
Groot onderhoud + reservering (1,2%) Huidig				€ 195.583,00	€ 187.648,08	€ -	€ -
Groot onderhoud + reservering (1,2%) Nieuwbouw				€ -	€ -	€ 159.673,36	€ 159.673,36
Klachtenonderhoud (0,3%)	€	6,50		€ 40.900,00	€ 40.900,00	€ 29.300,00	€ 29.300,00
Terrein onderhoud*	€	2,00		€ -	€ -	€ 600,00	€ 600,00
B1e Totale jaarlijkse onderhoudslasten				**€ 236.483,00**	**€ 228.548,08**	**€ 189.573,36**	**€ 189.573,36**
B1 Totaal exploitatie per jaar				**€ 808.378,00**	**€ 622.063,60**	**€ 399.269,03**	**€ 381.236,42**
B2 Extra inkomsten exploitatie							
Eventueel	€	-		*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*
Totale extra inkomsten				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
B2 Extra inkomsten exploitatie per jaar				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
B. Exploitatielaten 25 jaar				**€ 29.472.867,17**	**€ 22.679.981,07**	**€ 14.557.055,26**	**€ 13.899.599,48**
B. Exploitatielaten 40 jaar				**€ 60.952.719,54**	**€ 46.904.000,00**	**€ 30.105.000,00**	**€ 28.746.000,00**

A. Kap. Lasten lineair	€ -	€ 4.619.000,00	€ 14.926.500,00	€ 18.250.500,00
B. Exploitatielasten 25 jaar	€ 29.472.867,17	€ 22.679.981,07	€ 14.557.055,26	€ 13.899.599,48
Totaal scenario (lineair) Excl. Btw	**€ 29.472.867,17**	**€ 27.298.981,07**	**€ 29.483.555,26**	**€ 32.150.099,48**

A. Kap. Lasten lineair	€ -	€ 4.619.000,00	€ 14.926.500,00	€ 18.250.500,00
B. Exploitatielasten 40 jaar	€ 60.952.719,54	€ 46.904.000,00	€ 30.105.000,00	€ 28.746.000,00
Totaal scenario (lineair) Excl. Btw	**€ 60.952.719,54**	**€ 51.523.000,00**	**€ 45.031.500,00**	**€ 46.996.500,00**

4

Bijlage 4 Investeringsoverzicht

Bijlage 4 Investeringsoverzicht

Project: Scenariostudie Chocoladefabriek Leiden
Projectnummer: 484410.100
Datum: 12-12-2023
Revisie: 0,0

Bijlage 2 Investeringskostenoverzicht

Investeringsraming				Vervanging + verduurzaming Scenario I	Sloop casco + herbouw Scenario II	Sloop + Herbouw Scenario III
00.	GRONDKOSTEN					
00.01	Verwerving			€ -	€ -	€ -
00.02	Tijdelijke huisvesting			€ -	pm	pm
00.03	Bouwrijp			€ -	€ -	€ -
00.04	Sloopkosten			€ -	€ 507.150,00	€ 432.781,25
00.05	Saneringskosten (asbest, etc.)			pm	pm	pm
	Totaal van 00.			€ -	€ 507.150,00	€ 432.781,25
10.	BOUWKOSTEN					
10.01	Bouwkundig			€ 3.718.774,29	€ 11.437.010,54	€ 14.075.980,18
10.02	Installatie W			in 10.01	in 10.01	in 10.01
10.03	Installatie E			in 10.01	in 10.01	in 10.01
10.04	Duurzame opwekking (bijv. zonnepanelen)			in 10.01	in 10.01	in 10.01
10.05	Terrein			€ -	€ 85.919,66	€ 85.919,66
	Totaal van 10.			€ 3.718.774,29	€ 11.522.930,21	€ 14.161.899,84
20.	BIJKOMENDE KOSTEN					
20.01	Leges (exclusief bestemmingsplan procedure)			€ 90.171,71	€ 238.450,67	€ 288.591,10
20.02	Onderzoeken (sonderingen/archeologie/milieu, etc.)		stelpost	pm	€ 25.000,00	€ 25.000,00
20.05	Aansluitkosten		stelpost	€ -	€ -	€ -
	Totaal van 20.			€ 90.171,71	€ 263.450,67	€ 313.591,10
30.	INRICHTINGSKOSTEN					
30.01	Vaste inrichting		stelpost	incl. 10	incl. 10	incl. 10
30.02	Losse inrichting		stelpost	pm	pm	pm
	Totaal van 30.			€ -	€ -	€ -
40.	VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN	11,9%	16,9%	€ 440.000,00	€ 1.950.000,00	€ 2.390.000,00
40.01	Projectmanagement			incl.	incl.	incl.
40.02	Bouwtechniek/architect			incl.	incl.	incl.
40.03	Constructies			incl.	incl.	incl.
40.04	Installaties			incl.	incl.	incl.
40.05	Civiele advisering			incl.	incl.	incl.
40.06	Bouwmanagement			incl.	incl.	incl.
	Totaal van 40.			€ 440.000,00	€ 1.950.000,00	€ 2.390.000,00
50.	ONVOORZIEN					
50.01	Prijspeilstijging	n.t.b..	0%	€ -	€ -	€ -
50.02	Onvoorzien		10%	€ 370.000,00	€ 1.150.000,00	€ 1.420.000,00
	Totaal van 50.			€ 370.000,00	€ 1.150.000,00	€ 1.420.000,00
Totaal investeringskosten excl. BTW				**€ 4.619.000,00**	**€ 15.394.000,00**	**€ 18.718.000,00**
Totaal investeringskosten incl. 21% BTW				**€ 5.589.000,00**	**€ 18.627.000,00**	**€ 22.649.000,00**

Prijspeil: 1-11-2023

Marge i.v.m. fase planuitwerking +/- 20%

5

Bijlage 5 Bouwkosten gebouw en terrein

Bijlage 5 Bouwkosten gebouw en terrein

Bijlage 3 Bouwkosten Gebouw

Scenario I

Uitgangspunten: 6295

-

1. Planmatig en preventief onderhoud (MJOP)		**Totaal**		*Bron*
Onderhoudskosten Scenario I				
Onderhoudskosten MJOP	€	195.583,00	*per jaar*	
Vervallen onderhoudskosten verduurzamingsmaatregelen	€	66.160,00	*per jaar*	
Onderhoudskosten verduurzamingsmaatregelen	€	56.000,00	*per jaar*	
Totaal kosten per jaar:	**€**	**185.423,00**		

2. Verduurzaming				
Maatregelen	**Kosten**			
Vensters+ glas vervangen trippel glas		€	204.545,00	
Isoleren buitengevel vanuit binnenzijde €150 m2		€	180.000,00	
Isolatie daken verbeteren €120 m2		€	480.000,00	
Vervangen en/of Verduurzamen verwarmingsinstallatie		€	362.500,00	
Vervangen en/of Verduurzamen ventilatie installatie		€	610.000,00	
Vervangen en/of Verduurzamen koel installatie		€	195.000,00	
Vervangen en/of Verduurzamen koel regelinstallatie		€	140.000,00	
Vervangen en/of Verduurzamen elektrotechnische installatie		€	561.480,00	
PV panelen op gebouw		€	184.000,00	
Totaal directe bouwkosten		**€**	**2.917.525,00**	
ABK	*13%*	*€*	*379.278,25*	
AK	*7%*	*€*	*230.776,23*	
W&R	*5%*	*€*	*176.378,97*	
CAR- verzekering	*0,40%*	*€*	*14.815,83*	
Totaal		**€**	**3.718.774,29**	
	m2-prijs	€	590,75	

Subtotaal maatregelen	**€**	**3.718.774,29**	
3. Renovatie			
Renovatie sanitair (volgens MJOP)	€	-	
Subtotaal maatregelen renovatie	**€**	**-**	

4. Nieuwbouw	m2	**Kosten**
n.v.t.		

5. Sloop

N.v.t.

Scenario II

Uitgangspunten:

- Uitgangspunten

Aanvullend:
sloop tot casco
buitengevels nieuw RC, 6,1
nieuw dak
behoud vloeren
nieuwe installaties
nieuwe indeling.
PV panelen
Warmte en koeling dmv Lucht-water warmtepompen
gasloos

1. Planmatig en preventief onderhoud (MJOP)	**m2-prijs**		**oppervlakte**	**totaal**			*Bron*
Onderhoudskosten Scenario II							
Onderhoudskosten Kantoor	€	35,00	465	€	16.275,00		
Onderhoudskosten Bedrijfshal	€	35,00	4043	€	141.505,00		
Totaal kosten per jaar:					**€**	**157.780,00**	

2. Verduurzaming	**Kosten**
Incl. nieuwbouw	

3. Renovatie	**Kosten**
Incl. nieuwbouw	

4. Nieuwbouw excl fundatie en skelet				**Kosten**				
				4508				
			Oppervlakte	**4043**				**465**
	Basis			**Prijs op basis van basis**		kantoor		
Fundering	€	-	4043	€	-	0		
Skelet	€	-	4043	€	-	0		
Dak afbouw	€	260,00	4043	€	1.051.180,00	€ 260,00	€	120.900,00
Gevelafbouw Sandwich hal, kantoor	€	123,00	4043	€	497.289,00	€ 250,00	€	116.250,00
Inbouw (excl. gebruiker)	€	115,00	4043	€	464.945,00	€ 265,00	€	123.225,00
Afwerkingen	€	35,00	4043	€	141.505,00	€ 35,00	€	16.275,00

Bouwkundige voorzieningen	€	35,00	4043	€	141.505,00	€	5,00	€	2.325,00
				€	-				
Verwarming	€	67,00	4043	€	270.881,00	€	128,00	€	59.520,00
Ventilatie	€	189,00	4043	€	764.127,00	€	46,00	€	21.390,00
Koeling	€	8,00	4043	€	32.344,00	€	169,00	€	78.585,00
Regeltechniek	€	47,00	4043	€	190.021,00	€	36,00	€	16.740,00
Overige W- installaties	€	40,00	4043	€	161.720,00	€	43,00	€	19.995,00
Zonnepanelen	€	186,00	4043	€	752.895,00	€	113,00	€	52.650,00
E-installaties algemeen	€	61,00	4043	€	246.623,00	€	61,00	€	19.995,00
Verlichting (LED)	€	77,00	4043	€	311.311,00	€	104,00	€	52.545,00
Data installatie	€	13,00	4043	€	52.559,00	€	63,00	€	28.365,00
Brandmeldsyteem	€	25,00	4043	€	101.075,00	€	17,00	€	48.360,00
Beveiliging	€	5,00	4043	€	20.215,00	€	5,00	€	29.295,00
Keukeninstallaite						€	209,00	€	7.905,00
Lift				€	-	€	178,00	€	82.770,00
Buitenzonwering						€	47,00	€	97.185,00
Vaste inrichting	€	35,00	4043	€	141.505,00	€	35,00	€	16.275,00
Nader te detailleren		15%		€	801.255,00			€	151.582,50
subtotaal directe bouwkosten				**€**	**6.142.955,00**			**€**	**1.162.132,50**
Totaal directe bouwkosten				**€**	**7.305.087,50**				
ABK		*13%*		*€*	*949.661,38*				
AK		*7%*		*€*	*577.832,42*				
W&R		*5%*		*€*	*441.629,06*				
CAR- verzekering		*0,40%*		*€*	*32.448,31*				
Coördinatie installaties		*5%*		*€*	*175.953,55*				
Circulair bouwen en natuur		*21%*		*€*	*1.954.398,32*				
Totaal				**€**	**11.437.010,54**				
			m2-prijs	€	2.537,05				
Subtotaal Nieuwbouw	**€**	**11.437.010,54**							
5. Sloop									
Sloopkosten	**Kosten**								
Sloop tot casco (€90 m2)	€	405.720,00							
Subtotaal Sloop	**€**	**405.720,00**							
Sloop Circulair verhoging 25%	€	507.150,00							

Scenario III

Uitgangspunten:

- Uitgangspunten

1. Planmatig en preventief onderhoud (MJOP)	**m2-prijs**		**oppervlakte**	**totaal**				*Bron*
Onderhoudskosten Scenario III								
Onderhoudskosten Kantoor	€	35,00	465	€	16.275,00			
Onderhoudskosten Bedrijfshal	€	35,00	4043	€	141.505,00			
Totaal kosten per jaar:						**€**	**157.780,00**	
2. Verduurzaming	**Kosten**							
Incl. nieuwbouw								
3. Renovatie	**Kosten**							
Incl. nieuwbouw								
4. Nieuwbouw				**Kosten**				
					4508			
			Oppervlakte		**4043**			**465**
	Basis			**Prijs op basis van basis**		Kantoor		
Fundering	€	141,00	4043	€	570.063,00	€ 141,00	€	65.565,00
Skelet	€	255,00	4043	€	1.030.965,00	€ 255,00	€	118.575,00
Dak afbouw	€	260,00	4043	€	1.051.180,00	€ 260,00	€	120.900,00
Gevelafbouw	€	123,00	4043	€	497.289,00	€ 250,00	€	116.250,00
Inbouw (excl. gebruiker, keuken)	€	115,00	4043	€	464.945,00	€ 265,00	€	123.225,00
Afwerkingen	€	35,00	4043	€	141.505,00	€ 35,00	€	16.275,00
Bouwkundige voorzieningen	€	35,00	4043	€	141.505,00	€ 5,00	€	2.325,00
				€	-			
Verwarming	€	65,00	4043	€	262.795,00	€ 128,00	€	59.520,00
Ventilatie	€	175,00	4043	€	707.525,00	€ 46,00	€	21.390,00
Koeling	€	8,00	4043	€	32.344,00	€ 169,00	€	78.585,00
Regeltechniek	€	43,00	4043	€	173.849,00	€ 36,00	€	16.740,00
Overige W- installaties	€	38,00	4043	€	153.634,00	€ 43,00	€	19.995,00
Zonnepanelen	€	186,00	4043	€	752.895,00	€ 113,00	€	52.650,00
E-installaties algemeen	€	56,00	4043	€	226.408,00	€ 61,00	€	19.995,00
Verlichting (LED)	€	65,00	4043	€	262.795,00	€ 104,00	€	52.545,00
Data installatie	€	12,00	4043	€	48.516,00	€ 63,00	€	28.365,00
Brandmeldsyteem	€	9,00	4043	€	36.387,00	€ 17,00	€	48.360,00
Beveiliging	€	5,00	4043	€	20.215,00	€ 5,00	€	29.295,00
Keukeninstallatie	€	-	4043			€ 209,00	€	7.905,00
Lift	€	-	4043	€	-	€ 178,00	€	82.770,00
Buitenzonwering	€	-	4043	€	-	€ 47,00	€	97.185,00
Vaste inrichting	€	35,00	4043	€	141.505,00	€ 35,00	€	21.855,00
Nader te detailleren		15%		€	1.007.448,00		€	180.040,50
Subtotaal directe bouwkosten				**€**	**7.723.768,00**		**€**	**1.380.310,50**
Totaal directe bouwkosten				**€**	**9.104.078,50**			
ABK		*13%*		*€*	*1.183.530,21*			
AK		*7%*		*€*	*623.510,87*			
W&R		*5%*		*€*	*545.555,98*			
CAR- verzekering		*0,40%*		*€*	*40.305,46*			
Coördinatie installaties		*5%*		*€*	*164.633,15*			
Circulair en natuurinclusief bouwen		*21%*		*€*	*2.414.366,01*			
Totaal				**€**	**14.075.980,18**			

			m2-prijs	€	3.122,44
Subtotaal Nieuwbouw	**€**	**14.075.980,18**			
5. Sloop					
Sloopkosten	**Kosten**				
Sloop totaal (€55 m2)	€	346.225,00			
Subtotaal Sloop	**€**	**346.225,00**			
Sloop Circulair verhoging 25%	€	432.781,25			

Project:	Scenariostudie Chocoladefabriek Leiden
Projectnummer:	484410.100
Datum:	12-12-2023
Revisie:	0,0

Bijlage 4 Bouwkosten Terrein

Post	aantal	eenheid	prijs/eenheid	prijs
Grondwerk	1	pst	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Parkeerplaatsen	15	pst	€ 1.500,00	€ 22.500,00
Verharding plein/voorterrein	300	m2	€ 55,00	€ 16.500,00
Hekwerken	0	m1	€ 75,00	€ -
Fietsenstalling	50	m1	€ 50,00	€ 2.500,00
Banken	5	pst	€ 500,00	€ 2.500,00
Buitenberging	0	pst	€ 5.000,00	€ -
Groen	100	m2	€ 25,00	€ 2.500,00
Verlichting + nuts	1	pst	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totale directe bouwkosten terrein				**€ 66.500,00**
AK				€ 4.655,00
W&R				€ 3.557,75
Nader te detailleren 15%				€ 11.206,91
Totale bouwkosten terrein				**€ 85.919,66**

6

Bijlage 6 Exploitatiekosten 25 en 40 jaar

Project: Scenariostudie Chocoladefabriek Leiden
Projectnummer: 484410.100
Datum: 12-12-2023
Revisie: 0,0

Bijlage 6 Exploitatie 25 jaar

Kapitaallasten		
aflossingstermijn	30	jaar (n.v.t)
rente	0,00%	
index	3,00%	

Scenario I

Berekening eigendomslasten

Exploitatielasten

index 3%

	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 622.064	€ -	€ 622.064
2	2025	€ 640.726	€ -	€ 640.726
3	2026	€ 659.947	€ -	€ 659.947
4	2027	€ 679.746	€ -	€ 679.746
5	2028	€ 700.138	€ -	€ 700.138
6	2029	€ 721.142	€ -	€ 721.142
7	2030	€ 742.776	€ -	€ 742.776
8	2031	€ 765.060	€ -	€ 765.060
9	2032	€ 788.012	€ -	€ 788.012
10	2033	€ 811.652	€ -	€ 811.652
11	2034	€ 836.001	€ -	€ 836.001
12	2035	€ 861.081	€ -	€ 861.081
13	2036	€ 886.914	€ -	€ 886.914
14	2037	€ 913.521	€ -	€ 913.521
15	2038	€ 940.927	€ -	€ 940.927
16	2039	€ 969.155	€ -	€ 969.155
17	2040	€ 998.229	€ -	€ 998.229
18	2041	€ 1.028.176	€ -	€ 1.028.176
19	2042	€ 1.059.022	€ -	€ 1.059.022
20	2043	€ 1.090.792	€ -	€ 1.090.792
21	2044	€ 1.123.516	€ -	€ 1.123.516
22	2045	€ 1.157.222	€ -	€ 1.157.222
23	2046	€ 1.191.938	€ -	€ 1.191.938
24	2047	€ 1.227.696	€ -	€ 1.227.696
25	2048	€ 1.264.527	€ -	€ 1.264.527
26	2049			
27	2050			
28	2051			
29	2052			
30	2053			
31	2054			
32	2055			
33	2056			
34	2057			
35	2058			
36	2059			
37	2060			
38	2061			
39	2062			
40	2063			
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 22.679.981

Scenario II

	Berekening eigendomslasten			
	Exploitatielasten index 3%			
	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 399.269	€ -	€ 399.269
2	2025	€ 411.247	€ -	€ 411.247
3	2026	€ 423.585	€ -	€ 423.585
4	2027	€ 436.292	€ -	€ 436.292
5	2028	€ 449.381	€ -	€ 449.381
6	2029	€ 462.862	€ -	€ 462.862
7	2030	€ 476.748	€ -	€ 476.748
8	2031	€ 491.051	€ -	€ 491.051
9	2032	€ 505.782	€ -	€ 505.782
10	2033	€ 520.956	€ -	€ 520.956
11	2034	€ 536.584	€ -	€ 536.584
12	2035	€ 552.682	€ -	€ 552.682
13	2036	€ 569.262	€ -	€ 569.262
14	2037	€ 586.340	€ -	€ 586.340
15	2038	€ 603.930	€ -	€ 603.930
16	2039	€ 622.048	€ -	€ 622.048
17	2040	€ 640.710	€ -	€ 640.710
18	2041	€ 659.931	€ -	€ 659.931
19	2042	€ 679.729	€ -	€ 679.729
20	2043	€ 700.121	€ -	€ 700.121
21	2044	€ 721.124	€ -	€ 721.124
22	2045	€ 742.758	€ -	€ 742.758
23	2046	€ 765.041	€ -	€ 765.041
24	2047	€ 787.992	€ -	€ 787.992
25	2048	€ 811.632	€ -	€ 811.632
26	2049			
27	2050			
28	2051			
29	2052			
30	2053			
31	2054			
32	2055			
33	2056			
34	2057			
35	2058			
36	2059			
37	2060			
38	2061			
39	2062			
40	2063			
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 14.557.055

Scenario III

	Berekening eigendomslasten			
	Exploitatielasten index 3%			
	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 381.236	€ -	€ 381.236
2	2025	€ 392.674	€ -	€ 392.674
3	2026	€ 404.454	€ -	€ 404.454
4	2027	€ 416.587	€ -	€ 416.587
5	2028	€ 429.085	€ -	€ 429.085
6	2029	€ 441.958	€ -	€ 441.958
7	2030	€ 455.216	€ -	€ 455.216
8	2031	€ 468.873	€ -	€ 468.873
9	2032	€ 482.939	€ -	€ 482.939
10	2033	€ 497.427	€ -	€ 497.427
11	2034	€ 512.350	€ -	€ 512.350
12	2035	€ 527.720	€ -	€ 527.720
13	2036	€ 543.552	€ -	€ 543.552
14	2037	€ 559.859	€ -	€ 559.859
15	2038	€ 576.654	€ -	€ 576.654
16	2039	€ 593.954	€ -	€ 593.954
17	2040	€ 611.773	€ -	€ 611.773
18	2041	€ 630.126	€ -	€ 630.126
19	2042	€ 649.029	€ -	€ 649.029
20	2043	€ 668.500	€ -	€ 668.500
21	2044	€ 688.555	€ -	€ 688.555
22	2045	€ 709.212	€ -	€ 709.212
23	2046	€ 730.488	€ -	€ 730.488
24	2047	€ 752.403	€ -	€ 752.403
25	2048	€ 774.975	€ -	€ 774.975
26	2049			
27	2050			
28	2051			
29	2052			
30	2053			
31	2054			
32	2055			
33	2056			
34	2057			
35	2058			
36	2059			
37	2060			
38	2061			
39	2062			
40	2063			
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 13.899.599

Huidige situatie

	Berekening eigendomslasten			
	Exploitatielasten index 3%			
	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 808.378	€ -	€ 808.378
2	2025	€ 832.629	€ -	€ 832.629
3	2026	€ 857.608	€ -	€ 857.608
4	2027	€ 883.336	€ -	€ 883.336
5	2028	€ 909.837	€ -	€ 909.837
6	2029	€ 937.132	€ -	€ 937.132
7	2030	€ 965.246	€ -	€ 965.246
8	2031	€ 994.203	€ -	€ 994.203
9	2032	€ 1.024.029	€ -	€ 1.024.029
10	2033	€ 1.054.750	€ -	€ 1.054.750
11	2034	€ 1.086.392	€ -	€ 1.086.392
12	2035	€ 1.118.984	€ -	€ 1.118.984
13	2036	€ 1.152.554	€ -	€ 1.152.554
14	2037	€ 1.187.130	€ -	€ 1.187.130
15	2038	€ 1.222.744	€ -	€ 1.222.744
16	2039	€ 1.259.427	€ -	€ 1.259.427
17	2040	€ 1.297.209	€ -	€ 1.297.209
18	2041	€ 1.336.126	€ -	€ 1.336.126
19	2042	€ 1.376.209	€ -	€ 1.376.209
20	2043	€ 1.417.496	€ -	€ 1.417.496
21	2044	€ 1.460.021	€ -	€ 1.460.021
22	2045	€ 1.503.821	€ -	€ 1.503.821
23	2046	€ 1.548.936	€ -	€ 1.548.936
24	2047	€ 1.595.404	€ -	€ 1.595.404
25	2048	€ 1.643.266	€ -	€ 1.643.266
26	2049			
27	2050			
28	2051			
29	2052			
30	2053			
31	2054			
32	2055			
33	2056			
34	2057			
35	2058			
36	2059			
37	2060			
38	2061			
39	2062			
40	2063			
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 29.472.867

Project: Scenariostudie Chocoladefabriek Leiden
Projectnummer: 484410.100
Datum: 12-12-2023
Revisie: 0,0

Bijlage 6 Exploitatie 40 jaar

Kapitaallasten		
aflossingstermijn	30	jaar (n.v.t.)
rente	0,00%	
index	3,00%	

Scenario I

Berekening eigendomslasten

Exploitatielasten
index 3%

	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 622.064	€ -	€ 622.064
2	2025	€ 640.726	€ -	€ 640.726
3	2026	€ 659.947	€ -	€ 659.947
4	2027	€ 679.746	€ -	€ 679.746
5	2028	€ 700.138	€ -	€ 700.138
6	2029	€ 721.142	€ -	€ 721.142
7	2030	€ 742.776	€ -	€ 742.776
8	2031	€ 765.060	€ -	€ 765.060
9	2032	€ 788.012	€ -	€ 788.012
10	2033	€ 811.652	€ -	€ 811.652
11	2034	€ 836.001	€ -	€ 836.001
12	2035	€ 861.081	€ -	€ 861.081
13	2036	€ 886.914	€ -	€ 886.914
14	2037	€ 913.521	€ -	€ 913.521
15	2038	€ 940.927	€ -	€ 940.927
16	2039	€ 969.155	€ -	€ 969.155
17	2040	€ 998.229	€ -	€ 998.229
18	2041	€ 1.028.176	€ -	€ 1.028.176
19	2042	€ 1.059.022	€ -	€ 1.059.022
20	2043	€ 1.090.792	€ -	€ 1.090.792
21	2044	€ 1.123.516	€ -	€ 1.123.516
22	2045	€ 1.157.222	€ -	€ 1.157.222
23	2046	€ 1.191.938	€ -	€ 1.191.938
24	2047	€ 1.227.696	€ -	€ 1.227.696
25	2048	€ 1.264.527	€ -	€ 1.264.527
26	2049	€ 1.302.463	€ -	€ 1.302.463
27	2050	€ 1.341.537	€ -	€ 1.341.537
28	2051	€ 1.381.783	€ -	€ 1.381.783
29	2052	€ 1.423.237	€ -	€ 1.423.237
30	2053	€ 1.465.934	€ -	€ 1.465.934
31	2054	€ 1.509.912	€ -	€ 1.509.912
32	2055	€ 1.555.209	€ -	€ 1.555.209
33	2056	€ 1.601.865	€ -	€ 1.601.865
34	2057	€ 1.649.921	€ -	€ 1.649.921
35	2058	€ 1.699.419	€ -	€ 1.699.419
36	2059	€ 1.750.401	€ -	€ 1.750.401
37	2060	€ 1.802.913	€ -	€ 1.802.913
38	2061	€ 1.857.001	€ -	€ 1.857.001
39	2062	€ 1.912.711	€ -	€ 1.912.711
40	2063	€ 1.970.092	€ -	€ 1.970.092
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 46.904.379

Scenario II

	Berekening eigendomslasten			
	Exploitatielasten index 3%			
	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 399.269	€ -	€ 399.269
2	2025	€ 411.247	€ -	€ 411.247
3	2026	€ 423.585	€ -	€ 423.585
4	2027	€ 436.292	€ -	€ 436.292
5	2028	€ 449.381	€ -	€ 449.381
6	2029	€ 462.862	€ -	€ 462.862
7	2030	€ 476.748	€ -	€ 476.748
8	2031	€ 491.051	€ -	€ 491.051
9	2032	€ 505.782	€ -	€ 505.782
10	2033	€ 520.956	€ -	€ 520.956
11	2034	€ 536.584	€ -	€ 536.584
12	2035	€ 552.682	€ -	€ 552.682
13	2036	€ 569.262	€ -	€ 569.262
14	2037	€ 586.340	€ -	€ 586.340
15	2038	€ 603.930	€ -	€ 603.930
16	2039	€ 622.048	€ -	€ 622.048
17	2040	€ 640.710	€ -	€ 640.710
18	2041	€ 659.931	€ -	€ 659.931
19	2042	€ 679.729	€ -	€ 679.729
20	2043	€ 700.121	€ -	€ 700.121
21	2044	€ 721.124	€ -	€ 721.124
22	2045	€ 742.758	€ -	€ 742.758
23	2046	€ 765.041	€ -	€ 765.041
24	2047	€ 787.992	€ -	€ 787.992
25	2048	€ 811.632	€ -	€ 811.632
26	2049	€ 835.981	€ -	€ 835.981
27	2050	€ 861.060	€ -	€ 861.060
28	2051	€ 886.892	€ -	€ 886.892
29	2052	€ 913.499	€ -	€ 913.499
30	2053	€ 940.904	€ -	€ 940.904
31	2054	€ 969.131	€ -	€ 969.131
32	2055	€ 998.205	€ -	€ 998.205
33	2056	€ 1.028.151	€ -	€ 1.028.151
34	2057	€ 1.058.995	€ -	€ 1.058.995
35	2058	€ 1.090.765	€ -	€ 1.090.765
36	2059	€ 1.123.488	€ -	€ 1.123.488
37	2060	€ 1.157.193	€ -	€ 1.157.193
38	2061	€ 1.191.909	€ -	€ 1.191.909
39	2062	€ 1.227.666	€ -	€ 1.227.666
40	2063	€ 1.264.496	€ -	€ 1.264.496
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 30.105.388

Scenario III

	Berekening eigendomslasten			
	Exploitatielasten index 3%			
	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 381.236	€ -	€ 381.236
2	2025	€ 392.674	€ -	€ 392.674
3	2026	€ 404.454	€ -	€ 404.454
4	2027	€ 416.587	€ -	€ 416.587
5	2028	€ 429.085	€ -	€ 429.085
6	2029	€ 441.958	€ -	€ 441.958
7	2030	€ 455.216	€ -	€ 455.216
8	2031	€ 468.873	€ -	€ 468.873
9	2032	€ 482.939	€ -	€ 482.939
10	2033	€ 497.427	€ -	€ 497.427
11	2034	€ 512.350	€ -	€ 512.350
12	2035	€ 527.720	€ -	€ 527.720
13	2036	€ 543.552	€ -	€ 543.552
14	2037	€ 559.859	€ -	€ 559.859
15	2038	€ 576.654	€ -	€ 576.654
16	2039	€ 593.954	€ -	€ 593.954
17	2040	€ 611.773	€ -	€ 611.773
18	2041	€ 630.126	€ -	€ 630.126
19	2042	€ 649.029	€ -	€ 649.029
20	2043	€ 668.500	€ -	€ 668.500
21	2044	€ 688.555	€ -	€ 688.555
22	2045	€ 709.212	€ -	€ 709.212
23	2046	€ 730.488	€ -	€ 730.488
24	2047	€ 752.403	€ -	€ 752.403
25	2048	€ 774.975	€ -	€ 774.975
26	2049	€ 798.224	€ -	€ 798.224
27	2050	€ 822.171	€ -	€ 822.171
28	2051	€ 846.836	€ -	€ 846.836
29	2052	€ 872.241	€ -	€ 872.241
30	2053	€ 898.409	€ -	€ 898.409
31	2054	€ 925.361	€ -	€ 925.361
32	2055	€ 953.122	€ -	€ 953.122
33	2056	€ 981.715	€ -	€ 981.715
34	2057	€ 1.011.167	€ -	€ 1.011.167
35	2058	€ 1.041.502	€ -	€ 1.041.502
36	2059	€ 1.072.747	€ -	€ 1.072.747
37	2060	€ 1.104.929	€ -	€ 1.104.929
38	2061	€ 1.138.077	€ -	€ 1.138.077
39	2062	€ 1.172.219	€ -	€ 1.172.219
40	2063	€ 1.207.386	€ -	€ 1.207.386
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 28.745.706

Huidige situatie

	Berekening eigendomslasten			
	Exploitatielasten index 3%			
	jaar	B1	B2	totaal
1	2024	€ 808.378	€ -	€ 808.378
2	2025	€ 832.629	€ -	€ 832.629
3	2026	€ 857.608	€ -	€ 857.608
4	2027	€ 883.336	€ -	€ 883.336
5	2028	€ 909.837	€ -	€ 909.837
6	2029	€ 937.132	€ -	€ 937.132
7	2030	€ 965.246	€ -	€ 965.246
8	2031	€ 994.203	€ -	€ 994.203
9	2032	€ 1.024.029	€ -	€ 1.024.029
10	2033	€ 1.054.750	€ -	€ 1.054.750
11	2034	€ 1.086.392	€ -	€ 1.086.392
12	2035	€ 1.118.984	€ -	€ 1.118.984
13	2036	€ 1.152.554	€ -	€ 1.152.554
14	2037	€ 1.187.130	€ -	€ 1.187.130
15	2038	€ 1.222.744	€ -	€ 1.222.744
16	2039	€ 1.259.427	€ -	€ 1.259.427
17	2040	€ 1.297.209	€ -	€ 1.297.209
18	2041	€ 1.336.126	€ -	€ 1.336.126
19	2042	€ 1.376.209	€ -	€ 1.376.209
20	2043	€ 1.417.496	€ -	€ 1.417.496
21	2044	€ 1.460.021	€ -	€ 1.460.021
22	2045	€ 1.503.821	€ -	€ 1.503.821
23	2046	€ 1.548.936	€ -	€ 1.548.936
24	2047	€ 1.595.404	€ -	€ 1.595.404
25	2048	€ 1.643.266	€ -	€ 1.643.266
26	2049	€ 1.692.564	€ -	€ 1.692.564
27	2050	€ 1.743.341	€ -	€ 1.743.341
28	2051	€ 1.795.641	€ -	€ 1.795.641
29	2052	€ 1.849.510	€ -	€ 1.849.510
30	2053	€ 1.904.996	€ -	€ 1.904.996
31	2054	€ 1.962.146	€ -	€ 1.962.146
32	2055	€ 2.021.010	€ -	€ 2.021.010
33	2056	€ 2.081.640	€ -	€ 2.081.640
34	2057	€ 2.144.089	€ -	€ 2.144.089
35	2058	€ 2.208.412	€ -	€ 2.208.412
36	2059	€ 2.274.665	€ -	€ 2.274.665
37	2060	€ 2.342.904	€ -	€ 2.342.904
38	2061	€ 2.413.192	€ -	€ 2.413.192
39	2062	€ 2.485.587	€ -	€ 2.485.587
40	2063	€ 2.560.155	€ -	€ 2.560.155
41	2064			
42	2065			
43	2066			
44	2067			
45	2068			
46	2069			
47	2070			
48	2071			
49	2072			
50	2073			
				€ 60.952.720

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. +31651479679
E. bert.verhoofstad@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.