



ALGEMEEN BESTUUR

Betreft: Besluitvormend Programma: 2. Voldoende en gezond water
Portefeuillehouder: Wiersema
Route: Poho-DB

Onderwerp

Herstart werkplaatsen Onderdendam en Leek

Bijlagen

1. Specificatie 'kosten derden' (herijking)

HET ALGEMEEN BESTUUR BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het feit dat de investeringsopgave voor de werkplaatsen in Onderdendam en Leek aanzienlijk hoger uitvalt dan de oorspronkelijke indicatieve raming
2. In te stemmen met de actualisatie en herijking van de projectopgave voor de werkplaatsen in Onderdendam en Leek
3. Een aanvullend krediet van € 255.000 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van deze herijking
4. Na afronding van de actualisatie en herijking een kredietvoorstel voor uitvoeringskrediet voor te leggen aan het Algemeen Bestuur

Inleiding

In het Jaarplan 2024 is een investeringskrediet van circa € 2,6 miljoen opgenomen voor de verbetering van de werkplaatsen in Onderdendam en Leek. Deze raming was gebaseerd op het renoveren en functioneel aanpassen van de huidige werkplaatsen binnen de bestaande bouwkundige contouren van de gebouwen, zonder uitbreiding danwel nieuwbouw van de bebouwing, zodat deze blijven voldoen aan de minimale eisen voor veilig en verantwoord gebruik.

Gedurende de planuitwerkingsfase in 2025 werd duidelijk dat de investeringsopgave groter werd dan oorspronkelijk in was begroot. De oorzaak hiervan ligt in een combinatie van interne en externe ontwikkelingen, gewijzigde functionele uitgangspunten, aanvullende eisen ten aanzien van arbeidsomstandigheden, veiligheid, duurzaamheid en biodiversiteit, en de effecten van marktontwikkelingen en indexatie. Hierdoor voorzien we dat benodigde investering hoger uitvalt dan in 2024 werd aangenomen. Deze inzichten maken duidelijk dat een integrale herijking noodzakelijk was alvorens een realistisch, financieel onderbouwd en bestuurlijk afgewogen voorstel voor uitvoeringskrediet aan u kan worden voorgelegd. Als gevolg hiervan is eind 2025 besloten het bouwteam dat betrokken was bij de planuitwerking te beëindigen. In het verlengde daarvan zijn de bouwteamovereenkomst ontbonden en de projectorganisatie opgeheven.

In maart 2025 is, in afstemming met de interne organisatie, gestart met een verkenning van mogelijke versoeringen binnen het Programma van Eisen. Door het vertrek van de verantwoordelijk projectleider is dit traject in mei 2025 stilgevallen. Sinds juli 2025 is voorzien in vervangende personele capaciteit, waarmee de voorwaarden zijn gecreëerd om de opgave opnieuw ter hand te nemen. Na besluitvorming over voorliggend voorstel wordt het proces voor de herijking van het Programma van Eisen hervat.

Vervolg

Voorgesteld wordt de planuitwerkingsfase opnieuw op te starten en daarbij de relevante interne en externe ontwikkelingen, de gewenste inrichting van de onderhoudsorganisatie, de functionele eisen en de financiële randvoorwaarden in samenhang te heroverwegen. In dit proces wordt het Programma van Eisen kritisch tegen het licht gehouden en waar mogelijk versoerd. Ook worden projectscope, planning, investeringsraming en budgettaire kaders opnieuw vastgesteld.

Doel van de herijking is het opnieuw in balans brengen van functionaliteit, kwaliteitsniveau, projectomvang en investeringsniveau, zodat een uitvoerbaar, haalbaar en financieel verantwoord voorstel ontstaat dat aansluit bij de strategische doelstellingen van Noorderzijlvest. De herijking moet resulteren in een realistisch en financieel onderbouwd voorstel voor een uitvoeringskrediet, dat ter besluitvorming aan het Algemeen Bestuur wordt voorgelegd. De herijking wordt integraal uitgevoerd voor zowel de werkplaats in Onderdendam als de werkplaats in Leek.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een actueel, realistisch en financieel onderbouwd kredietvoorstel voor de toekomstige ontwikkeling van de werkplaatsen in Onderdendam en Leek, zodat het Algemeen Bestuur in begin 2027 een weloverwogen besluit kan nemen over de definitieve investeringsopgave en uitvoering van het project.

Argumenten

1.1 De investeringsopgave blijkt aanzienlijk groter dan oorspronkelijk geraamd

Tijdens de planuitwerkingsfase is gebleken dat de oorspronkelijke uitgangspunten niet meer volledig aansluiten bij de huidige behoefte van de organisatie. Daarnaast zijn bouwkosten en marktomstandigheden sinds de oorspronkelijke raming gewijzigd. De omvang van de investeringsopgave vraagt daarom om een actualisatie van de uitgangspunten en financiële kaders.

Nadere toelichting: toename van de investeringsopgave

Sinds de eerste verkenningen in 2022 zijn de uitgangspunten voor de werkplaats in Onderdendam ingrijpend gewijzigd door een combinatie van interne en externe ontwikkelingen. Aanvankelijk werd uitgegaan van een beperkte renovatie van de bestaande werkplaats in Leek en Onderdendam. Inmiddels is duidelijk geworden dat een toekomstbestendige werkplaats een grotere functionele capaciteit moet bieden dan destijds werd voorzien.

Extern is de onderhoudsopgave toegenomen doordat langdurige onderhoudscontracten voor een deel van het machinepark zijn aflopen en niet worden verlengd, waardoor meer onderhoud aan materieel door de eigen dienst wordt uitgevoerd. Voor het uitvoeren van het onderhoudswerk is inmiddels aanvullend personeel aangenomen. Ook merken we dat de beschikbaarheid van extern onderhoudscapaciteit in de markt sterk is afgenomen, waardoor periodiek terugkerend onderhoudswerk structureel door de eigen dienst moet worden uitgevoerd.

Ook klimaatverandering zorgt voor een structureel hogere beheer- en onderhoudsdruk. Intensiever beheer van watergangen, waaronder vaker maaien en baggeren, is noodzakelijk om het watersysteem goed te laten functioneren. Tegelijkertijd leidt een toenemende vraag naar wateraanvoer tijdens droge perioden tot een zwaardere belasting van gemalen, stuwen en andere assets, waardoor de onderhoudsbehoefte verder toeneemt.

Verder leidt gewijzigde wet- en regelgeving, waaronder de Gedragscode Flora & Fauna, exotenbestrijding, strengere milieuwetgeving en KRW-doelstellingen en maaipadenbeleid tot inzet van andere en meer onderhoud intensieve machines. Hierdoor neemt de omvang van het onderhoud aan materieel ook structureel toe.

Door de groei van het materieelbestand, de uitbreiding van de tractieformatie en de toegenomen onderhoudsopgave is er een grotere behoefte aan werkplaatscapaciteit en moderne voorzieningen. Hierdoor zijn hogere functionele eisen aan de werkplaats gesteld dan bij de oorspronkelijke raming in 2022 werd voorzien.

Verder is tijdens de planuitwerking in 2024-2025 vastgesteld dat de bestaande werkplaats in Onderdendam niet voldoet aan de actuele eisen voor arbeidsomstandigheden, (fysieke)veiligheid en milieu. Zo zijn aanpassingen nodig aan de vloer, hijsvoorzieningen en overige voorzieningen om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Hiervoor zijn omvangrijkere bouwkundige ingrepen nodig dan waarmee in 2022 rekening werd gehouden.

Tot slot hebben marktontwikkelingen in de bouwsector geleid tot hogere kosten voor materialen, installaties, arbeid en adviesdiensten. De combinatie van een grotere functionele opgave, aanvullende wettelijke eisen en prijsstijgingen in de markt verklaart waarom de investeringsomvang tussen 2022 en 2026 aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van de oorspronkelijke indicatieve raming.

1.2 Een herijking is noodzakelijk om tot een bestuurlijk afgewogen investeringsvoorstel te komen

De huidige inzichten bieden onvoldoende basis om een definitieve investeringsbeslissing te nemen. Door middel van een herijking worden de functionele eisen, projectscope, kwaliteitsniveaus, risico's, planning en kostenramingen geactualiseerd. Op basis hiervan kan begin 2027 een zorgvuldig onderbouwd investeringsvoorstel worden opgesteld.

1.3 Een aanvullend voorbereidingskrediet is noodzakelijk

De actualisatie en herijking van de projectopgave voor de werkplaatsen in Onderdendam en Leek vereist aanvullende werkzaamheden, waaronder het ophalen en vertalen van klanteisen naar functionele eisen, het actualiseren van het Programma van Eisen, het opstellen van integrale planningen en kostenramingen, het ontwikkelen van een voorlopig ontwerp en het uitvoeren van conditionerende onderzoeken. Voor deze werkzaamheden is aanvullend voorbereidingskrediet nodig. Zonder dit krediet kan de herijking niet volledig worden uitgevoerd en ontbreekt een voldoende onderbouwde basis voor een zorgvuldig en integraal investeringsvoorstel.

Risico's & Kanttekeningen

1.1 Uitstel vergroot de druk op de huidige bedrijfsvoering

Zolang geen besluit wordt genomen over een toekomstbestendige inrichting van de werkplaatsen, moet de organisatie blijven werken vanuit voorzieningen die steeds minder aansluiten bij de huidige en toekomstige onderhoudsopgave. Hierdoor blijven bestaande knelpunten op het gebied van functionaliteit, veiligheid, efficiëntie en de inzetbaarheid van materieel en medewerkers langer bestaan. Naarmate besluitvorming verder wordt uitgesteld, neemt de druk op de huidige bedrijfsvoering toe en wordt het lastiger om de werkzaamheden doelmatig en toekomstbestendig uit te voeren.

1.2 Financiële onzekerheid blijft aanwezig

Ook na de actualisatie en herijking van de projectopgave blijft sprake van onzekerheid over de uiteindelijke investeringsomvang. Hoewel de kostenramingen verder worden onderbouwd en gevalideerd, blijven deze afhankelijk van marktomstandigheden, prijsontwikkelingen en de verdere uitwerking van de projectscope. De herijking heeft als doel deze onzekerheden zoveel mogelijk te reduceren, maar kan niet uitsluiten dat in een later stadium aanvullende financiële keuzes noodzakelijk zijn.

Financiën

In het Jaarplan 2023 is een krediet van € 100.000 beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van een eerste verkenning naar mogelijke huisvestingsvarianten. Vervolgens heeft het Algemeen bestuur in november 2024 een krediet van € 367.700,- beschikbaar gesteld voor het doorlopen van de planuitwerkingsfase.

De uitgevoerde werkzaamheden in de planuitwerkingsfase vormen een waardevolle basis voor de voorgestelde herijking. In deze fase zijn onder meer onderzoeken uitgevoerd, stakeholders geraadpleegd, het Programma van Eisen nader uitgewerkt en ontwerp-, risico-, kosten- en planningsdocumenten opgesteld. Deze producten leveren belangrijke inzichten op in de technische, functionele en financiële aspecten van de opgave en kunnen voor een groot deel worden hergebruikt bij de verdere uitwerking. De voorgestelde herijking bouwt daarmee voort op de reeds opgedane kennis en resultaten en voorkomt dat eerder verrichte werkzaamheden verloren gaan.

In dit voorstel wordt verzocht om een aanvullend krediet ter hoogte van € 255.000,- voor de actualisatie en herijking van de projectopgave voor de werkplaatsen in Onderdendam en Leek. Dit krediet wordt ingezet voor zowel externe ondersteuning als interne projectkosten die noodzakelijk zijn om de herijking uit te voeren. Het gevraagde krediet is als volgt opgebouwd:

Opbouw voorbereidend krediet		
- Kosten derden	€	185.000,-
- Kosten te activeren uren	€	66.000,-
- Kosten te activeren rente	€	4.000,-
• Kredietaanvraag (conform AB-voorstel)	€	255.000,-
• Reeds verstrekt krediet (jaarplan 2023)	€	100.000,-
• Reeds verstrekt krediet (AB-voorstel, nov 2024)	€	367.700,-
• Totaal krediet (na voorstel)	€	722.700,-

De specificatie van het benodigde krediet voor 'kosten derden' is in bijlage 2 van dit voorstel bijgevoegd. De definitieve investeringsomvang voor de werkplaatsen maakt geen onderdeel uit van dit besluit. Na afronding van deze herijking (begin 2027) wordt in het tweede kwartaal van 2027 een separaat voorstel ter besluitvorming aan het Algemeen Bestuur voorgelegd.

Kapitaalslasten en bestedingsritme

Uitgaande van een investeringskrediet van € 255.000,- zullen de hieruit voortvloeiende kapitaallasten circa € 18.900,- bedragen en in het eerste jaar na afronding van de herijking worden geactiveerd (in 2028). Daarbij wordt rekening gehouden met een rekenrente van 2% en een gemiddelde afschrijvingstermijn van 18,5 jaar. De besteding van aangevraagde krediet vindt plaats in de jaren 2026 en 2027.

Actualisatie en herijking (cf. voorgesteld krediet)	2026	2027	totaal
• Kosten derden	€ 60.000,-	€ 125.000,-	€ 185.000,-
• Interne uren	€ 19.500,-	€ 46.500,-	€ 66.000,-
• Rente kosten	€ 0,-	€ 4.000,-	€ 4.000,-
• Totaal	€ 79.500,-	€ 175.500,-	€ 255.000,-

Te activeren uren

De interne uren zijn voor de actualisatie en herijking van de planuitwerkingsfase zijn geraamd op circa 850 uur. In dit krediet worden naar schatting 850 uur tegen een tarief van € 78,- per uur, in totaal circa € 66.000,- geactiveerd en worden verspreid over de jaren 2026 (250 uren) en 2027 (600 uren) besteed.

Communicatie

Goede en tijdige communicatie zorgt voor een goede relatie en prettige samenwerking met de betrokken collega's in de organisatie en omgeving en zorgt voor bewustwording en bevordert de hinderbeleving bij de stakeholders. Gedurende actualisatie en herijking wordt de interne organisatie actief betrokken en periodiek geïnformeerd over de voortgang.

In lijn met de P&C-cyclus zal het AB worden geïnformeerd over de voortgang van de werkzaamheden aan de werkplaatsen in Onderdendam en Leek. Daarnaast ontvangt het AB informatie rondom de voortgang van het project op periodieke basis via de portefeuillehouder. Na afronding van de actualisatie en herijking begin 2027 zal een separaat kredietaanvraag voor de realisatie van de werkplaatsen in Onderdendam en Leek aan het Algemeen bestuur worden voorgelegd.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt de integrale herijking van de opgave opgestart. De herijking resulteert in een maakbaar, haalbaar en financieel onderbouwd kredietvoorstel dat de strategische ambities van Noorderzijlvest ondersteunt. Aankomende periode wordt gewerkt aan het waar mogelijk versoberen van het Programma van Eisen. De projectscope met de bijbehorende raming van het investeringskrediet worden opnieuw berekend, zodat in de eerste helft van 2027 een realistisch, maakbare, haalbare en financieel onderbouwd kredietvoorstel kan worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur.

Na positief besluit door het AB is de start van de realisatiefase voorzien in de 2^e helft van 2027. De uitvoering van het project is voorzien in 2028 en 2029.