HUIS VAN BORNE
Fase Voorontwerp

Informatieavond gemeenteraad



Jack Zander

Borne

13 september 2022



Margot Wolbers

Inhoud

Huis van Borne

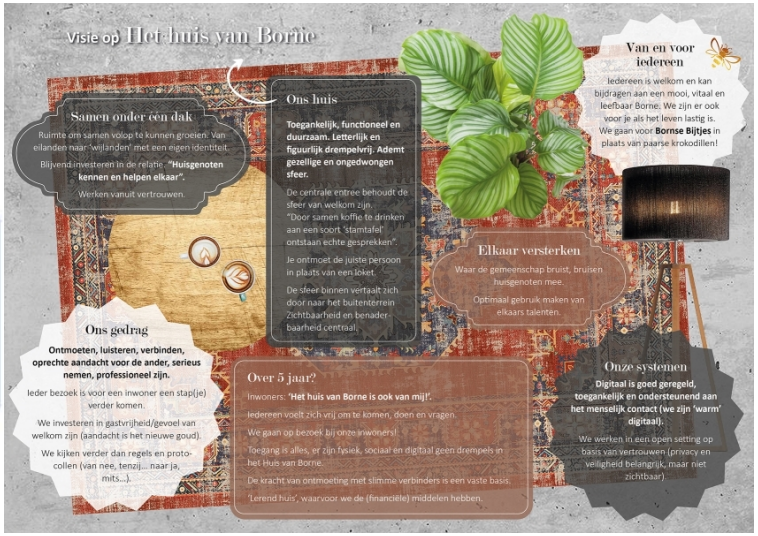
* Doelstelling
* Context
* Scenario’s
* Total Cost of Ownerschip (TCO)
* Proces tot nu toe
* Visie op het gebied De haven
* Beeldkwaliteitsplan
* Voorontwerp
* Financiën
* Vervolgtraject

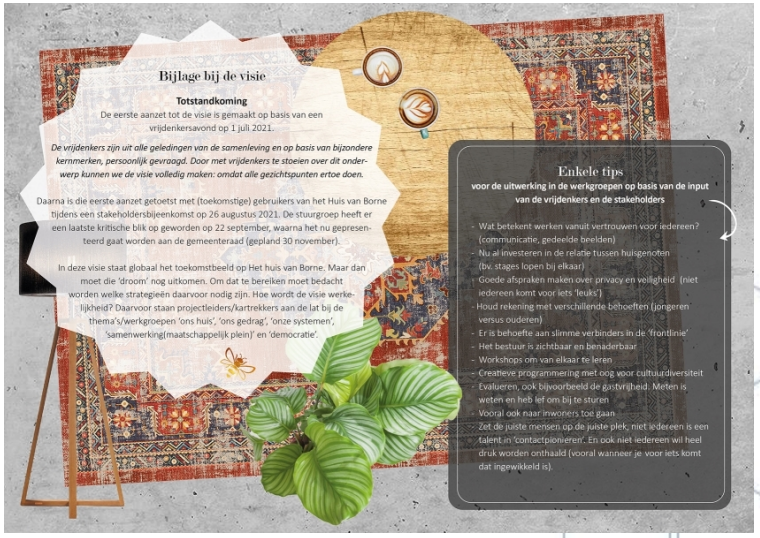
Gemeente Borne

Doelstelling

Het doel van het project is de realisatie van een gemeentehuis:

- met een gastvrije, open en transparantie publieksruimte waar inwoners zicht welkom voelen;
- waar medewerkers een veilige, verantwoorde werkplek hebben in een prettige werkomgeving;
- waarin samenwerking met partners en andere gemeenten gefaciliteerd wordt;
- die zowel functioneel als technisch toekomstbestendig is en voldoet aan de eisen uit het klimaatakkoord.





Gemeente Borne

Context

Het gemeentehuis, gebouwd in 1988, is inmiddels 34 jaar oud en toe aan een grootschalige renovatie. Vanuit de technische levensduur staan de komende jaren een aantal grootschalige vervangingsinvesteringen op het programma vanuit het MJOP.

Niet alleen technisch is het gebouw sterk verouderd, ook functioneel kent het gebouw beperkingen. Uit de RI&E van 2015 en de NEN 3140 keuring uit 2019 blijkt dat een groot aantal zaken niet voldoet aan de Arbowetgeving.

Volgens het klimaatakkoord moet het vastgoed uiterlijk 2050 beschikken over een klimaat neutrale energievoorziening. In de aanloop hier naar toe zijn mijlpalen gedefinieerd:

2023 minimaal energielabel C

2030 minimaal energielabel A

Gemeente Borne

Scenario’s

Om zo kostenefficiënt mogelijk te investeren dient het verduurzamen te gebeuren op natuurlijke onderhoudsmomenten.

Hiertoe zijn scenario’s opgesteld, elk met een verschillende mate van duurzaamheid en daarmee samenhangend ook toekomstbestendigheid:

1. Beheer & Onderhoud	Energielabel C	2030
2. Duurzame Renovatie	Energielabel ≥ A	2050
3. Energie Neutrale Nieuwbouw	ENG	40 jaar
4. Veilig & Bruikbaar	Energielabel C	3 jaar
5. Synergie met Kulturhus	(B)ENG	2050

Gemeente Borne

Total Cost of Ownerschip (TCO)

Een TCO-berekening geeft inzicht in de totale kosten die tijdens de levensduur van vastgoed ontstaan uit het in eigendom en beheer hebben van een gebouw.

Scenario	Beheer & Onderhoud	Duurzame Renovatie	Energieneutrale Nieuwbouw	Veilig & Bruikbaar	Samenvoeging met Kulturhus
Investering	€ 3.775.000	€ 6.850.000	€ 9.000.000	€ 573.000	€ 3.952.000
Tijdelijke huisvesting	€ 880.000	€ 910.000	€ 1.015.000	n.v.t.	€ 910.000
Onderhoud (p.j.)	€ 63.611	€ 74.572	€ 82.148		€ 27.600
Energie (p.j.)	€ 40.549	€ 32.257	€ 20.635		€ 9.000
Levensduur (jaren)	10 (+30)	30 (+10)	40		30(+10)
Herinvestering	€ 10.015.000	€ 1.000.000	€ 0		€ 1.000.000
TCO (40 jaar)	€ 17.172.908	€ 11.739.654	€ 13.435.656		€ 6.504.408

Gemeente Borne

Proces tot nu toe

Fase Initiatief/Haalbaarheid 2019

- Vastgoed en Facilitair – separate trajecten

Fase Projectdefinitie 2020

- Integrale aanpak
  - Scenario analyse 1 – 2 – 3
  - Scenario 4 – 5 A/B

Raadsbesluit april 2021

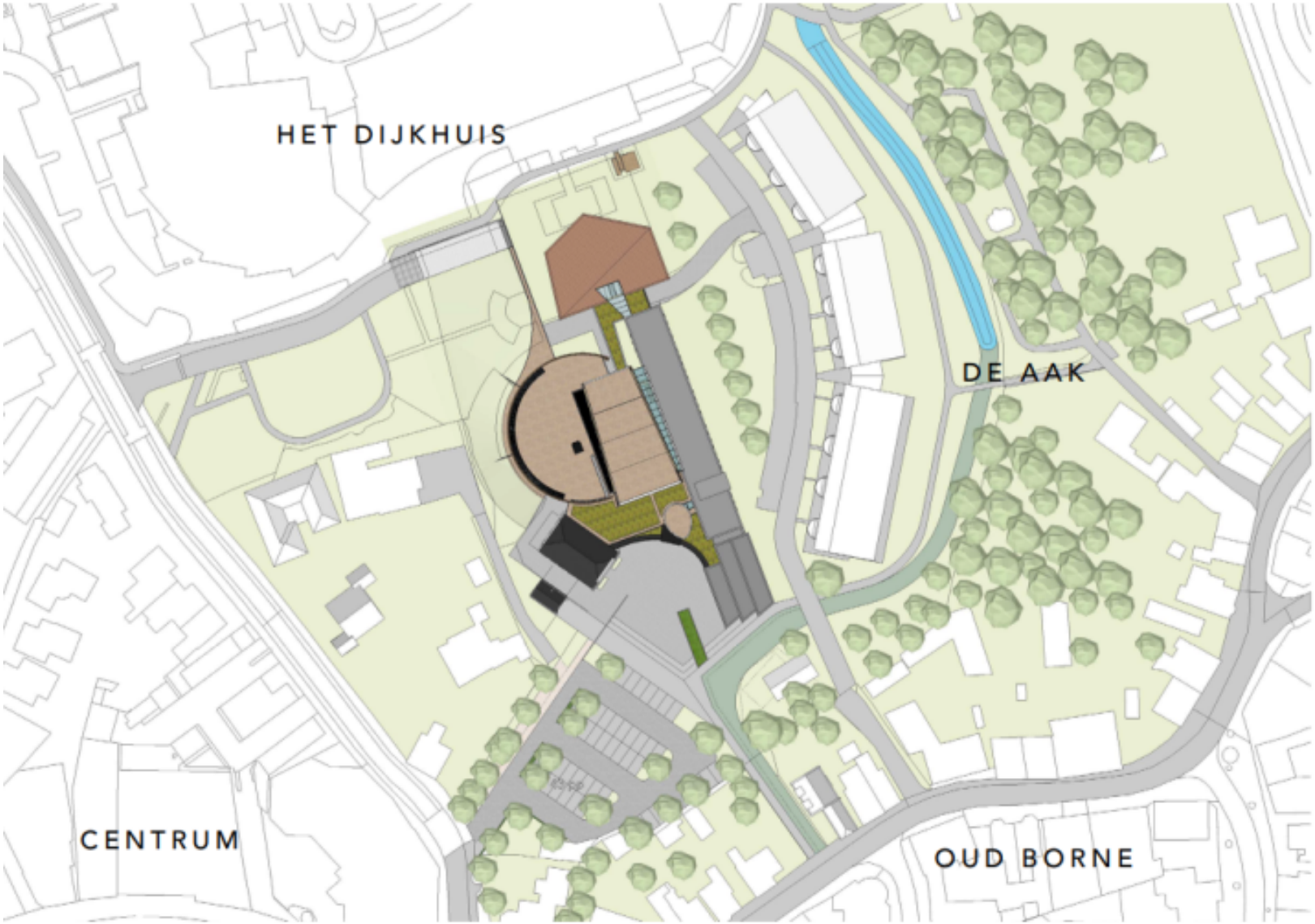
- Uitwerking scenario 5B – Huis van Borne mét Raadzaal

Fase Structuurontwerp 2021

- Informatieavond november 2021
- Toetsingskader ontwikkelen

Gemeente Borne

Visie op gebied De Haven



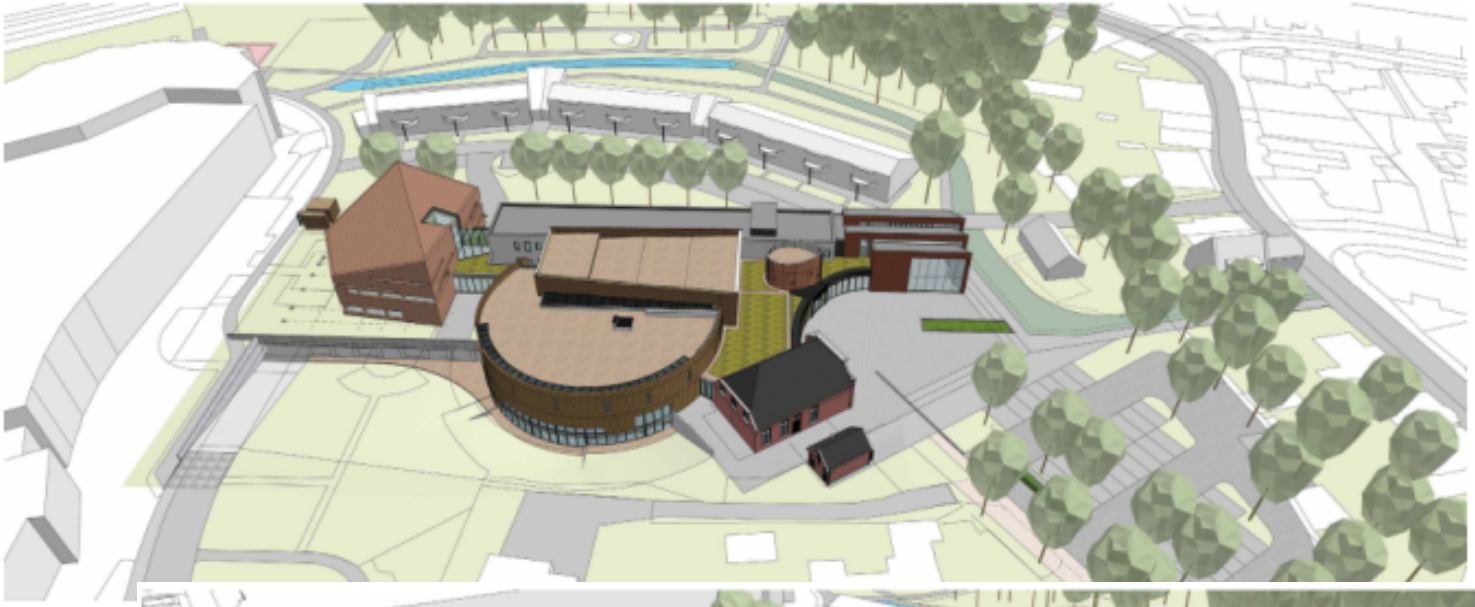
Beeldkwaliteitsplan

Uitgangspunten van deze visie zijn:

- Het versterken van de groene hoofdstructuur en langzaam verkeersroute vanaf de Mariakapel tot aan de dorpskern, doorlopend tot aan het Dorsetplein.
- Waar mogelijk (gedeeltelijk) terugbrengen van oude cultuurhistorische waterstructuren.
- Streven naar een multifunctioneel voorterrein aan De Haven, geschikt voor parkeren en evenementen.
- Handhaven van groene buffer tussen De Aak en het Kulturhus.
- Multifunctionele, groene, openbare inrichting tussen het Kulturhus en Het Dijkhuis.
- Klimaatadaptatie.
- Heldere zichtlijnen.

Gemeente Borne

Voorontwerp

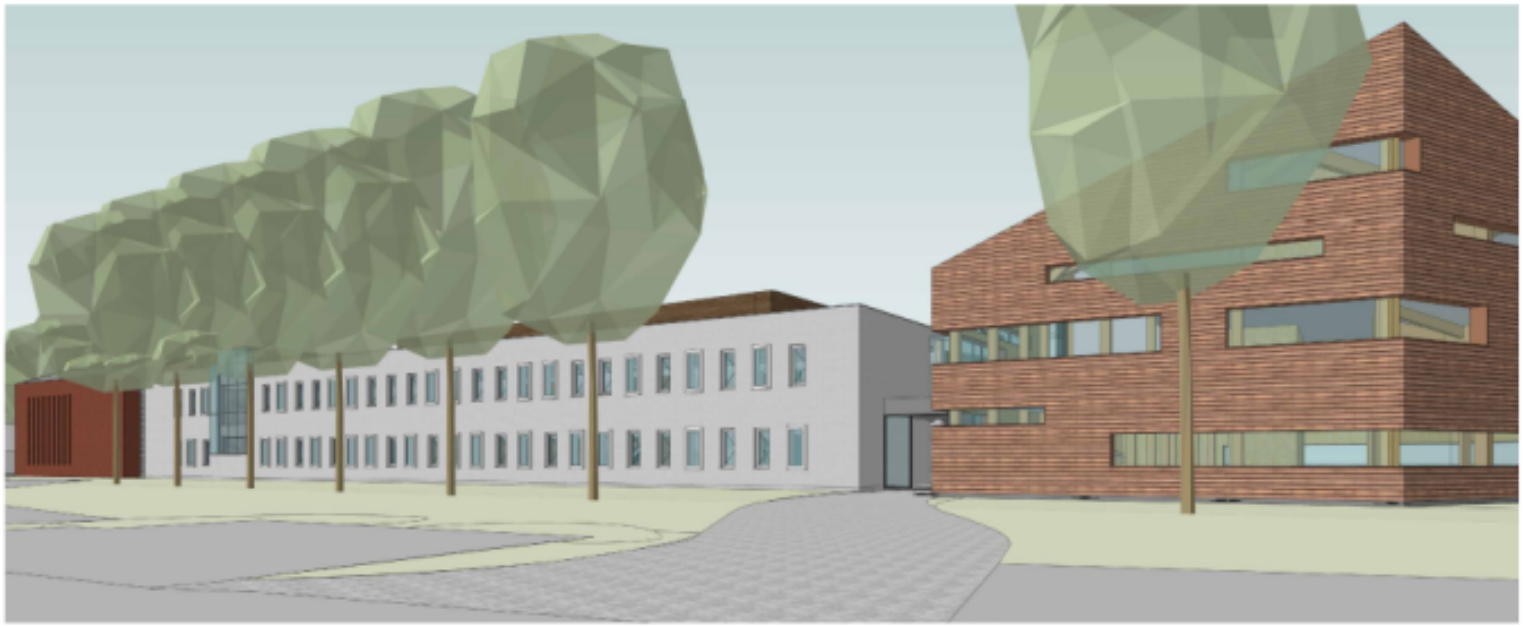




Gemeente Borne

Voorontwerp





Gemeente Borne

Financiën

Investeringskosten	Krediet H.28	VO-raming	Verschil
Grondkosten	€ 15.000	€ 15.000	€ -
Bouwkosten	€ 3.900.000	€ 6.546.000	€ 2.646.000
Inrichtingskosten	separaat krediet	separaat krediet	-
Bijkomende kosten	€ 870.000	€ 1.065.400	€ 195.400
Totaal excl. btw	€ 4.785.000	€ 7.626.400	€ 2.841.400
4% niet compensabele btw (inclusief interne organisatiekosten)	€ 415.000	€ 529.000	€ 114.000
Totaal excl. btw	**€ 5.200.000**	**€ 8.155.400**	**€ 2.955.400**

Overschrijding van het krediet H.28	€ 2.955.400
Bouwkosten	€ 2.646.000
- Kostenstijgingen t.g.v. Corona en oorlog in Oekraïne	€ 1.567.800
- Groei van het bruto vloeroppervlak als gevolg van constructieopzet kelder en kwaliteitskaders vanuit Stedenbouw	€ 628.600
- Zorgvuldigere stedenbouwkundige en architectonische inpassing	€ 344.600
- Duurzaamheid ENG in plaats van BENG	€ 70.000
- Kleine aanpassingen aan het bestaande Kulturhus om het gezamenlijk gebruik met hogere bezetting mogelijk te maken.	€ 35.000
Bijkomende kosten (% van Bouwkosten)	€ 195.400
- Hogere heffingen (leges) als gevolg van hogere bouwkosten	€ 63.100
- Hogere onvoorziene kosten als gevolg van hogere bouwkosten	€ 132.300
Niet compensabele btw als gevolg van hogere investeringskosten	€ 114.000

Financiën - TCO

Scenario	Beheer & Onderhoud	Duurzame Renovatie	Energieneutrale Nieuwbouw	Veilig & Bruikbaar	Samenvoeging met Kulturhus
Investering	€ 3.775.000	€ 6.850.000	€ 9.000.000	€ 573.000	€ 3.952.000
Tijdelijke huisvesting	€ 880.000	€ 910.000	€ 1.015.000	n.v.t.	€ 910.000
Onderhoud (p.j.)	€ 63.611	€ 74.572	€ 82.148		€ 27.600
Energie (p.j.)	€ 40.549	€ 32.257	€ 20.635		€ 9.000
Levensduur (jaren)	10 (+30)	30 (+10)	40		30(+10)
Herinvestering	€ 10.015.000	€ 1.000.000	€ 0		€ 1.000.000
TCO (40 jaar)	€ 17.172.908	€ 11.739.654	€ 13.435.656		€ 6.504.408

- De in 2020 geraamde investeringskosten zullen voor alle scenario's substantieel hoger liggen
- De exploitatiekosten (Onderhoud & Energie) zijn voor alle scenario’s gestegen. Hoe minder duurzaam, hoe hoger de kosten.
- Het te realiseren én te exploiteren vloeroppervlak is bij het Huis van Borne (circa 1600 m2 BVO) aanzienlijk kleiner dan in de overige scenario's (minimaal 3600 m2 BVO).

Gemeente Borne

Vervolgtraject

2022

2022 Q3-Q4	Uitwerking Definitief Ontwerp (DO)
2022 Q4	Start bestemmingsplanprocedure “De Haven”

2023

2023 Q1	Indienen aanvraag omgevingsvergunning
2023 Q1	Raadsvoorstel aanvullend krediet (DO-raming)
2023 Q2	Selectie Aannemer(s)

2024

2024 Q2	Oplevering Huis van Borne

Gemeente Borne



Jack Zander



Margot Wolbers

Vragen?