Gemeente Borne

Bestuurlijke Memo

21int01078

aan	kopie	van	datum
de Gemeenteraad		College	9-3-2021

betreft
Het Huis van Borne - gemeentelijke huisvesting

Portefeuillehouder
Burg. Pierik

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 23 februari jl. hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van gemeentelijke huisvesting. De meeste vragen zijn diezelfde avond nog beantwoord. Een enkele vraag leidde tot een verdiepingsslag. Daartoe dient deze brief met bijlagen. Eerst gaan we in op de beantwoording van de financiële vragen (bijlage 1) en vervolgens beantwoorden we de vragen rondom het medegebruik en de verdere ontwikkeling van het Kulturhus (bijlage 2).

Financiële onderbouwing
Het huidige gemeentehuis stamt uit de jaren ’80 en voldoet functioneel niet meer aan de eisen van deze tijd. De technische levensduur van de installaties is ten einde. Medio 2019 is bovendien duidelijk geworden dat het gemeentehuis niet zonder grote investeringen energieneutraal kan worden gemaakt overeenkomstig de doelen in het klimaatakkoord.

We hebben door de financiële situatie en de keuzes die - ook in uw raad - in de afgelopen jaren zijn gemaakt, niet voldoende kunnen sparen. Met de komst van extra taken naar de gemeente hebben we onze reserves aangewend ten behoeve van de samenleving. In Borne zijn mensen belangrijker dan stenen, maar dat betekent wel dat we nu voor een belangrijke keuze staan. Niet alleen de huidige staat, maar ook de wettelijke eisen in relatie tot het energieneutraal maken van vastgoed spelen een belangrijke rol. We moeten dus iets doen. In dat licht hebben we verschillende scenario’s bekeken, waarbij, zoals u in bijlage 1 kunt zien, de optie om samen te gaan met het Kulturhus de meest gunstige is. De belangrijkste vraag is, wat ons betreft, waar staan we over 20 jaar? Die doorkijk vindt u ook in bijlage 1. Borne wil een toekomstbestendige en zelfstandige gemeente zijn en blijven die de basis financieel op orde heeft. Scenario 5 biedt daartoe de beste kansen. Maar er is meer. Daarbij staan we in de volgende alinea stil.

Rheineplein 1 7622 DG Postbus 200 7620 AE Borne Telefoon 14074 fax 074 – 266 33 38 info@borne.nl
www.borne.nl

Gemeente Borne

Synergie met het Kulturhus
Met het Kulturhus zijn voortdurend gesprekken gevoerd over de mogelijkheden voor verbinding. In MijnBorne2030 wordt het Kulturhus *de Huiskamer van Borne* genoemd. Het grootschalig verbouwen van het huidige gemeentehuis of zelfs nieuwbouw ervan, zoals we ook in enkele grotere omliggende gemeenten zien, past niet bij de schaal en de identiteit van Borne. Een voorbeeld zoals het Glashoes in Tubbergen spreekt, wat ons betreft, veel meer tot de verbeelding, nog los van het gegeven dat het financieel de meest voordelige oplossing is. In uw raadsakkoord heeft u aangegeven te streven naar integrale dienstverlening vanuit 1 loket, dichtbij de inwoners. Daarbij past een samengaan met het Kulturhus, waarbij er volop ruimte is om dat te doen vanuit '*sharing is caring'*, dus niet het 'wegdrukken' van functies, maar juist het verbinden ervan (zie bijlage 2).

De gemeente Borne wil, vooral sinds MijnBorne2030, van buiten naar binnen kijken. De basis op orde krijgen heeft dat wat verdrukt. De keuze die we nu moeten maken, kan verder bijdragen aan de manier waarop wij overheid willen zijn: middenin de samenleving, toegankelijk en transparant. Door het verbinden van functies en disciplines, het creëren van een laagdrempelige en warme ontmoetingsplek voor onze inwoners en het werken volgens de nieuwste technieken (waarbij onze medewerkers volop in de samenleving staan en gebruik maken van thuiswerkmogelijkheden), zijn we klaar voor de toekomst. In bijlage 2 laten we zien hoe we de verhuizing ruimtelijk onderbouwen en hoe we samen optimaal gebruik van de ruimten kunnen maken.

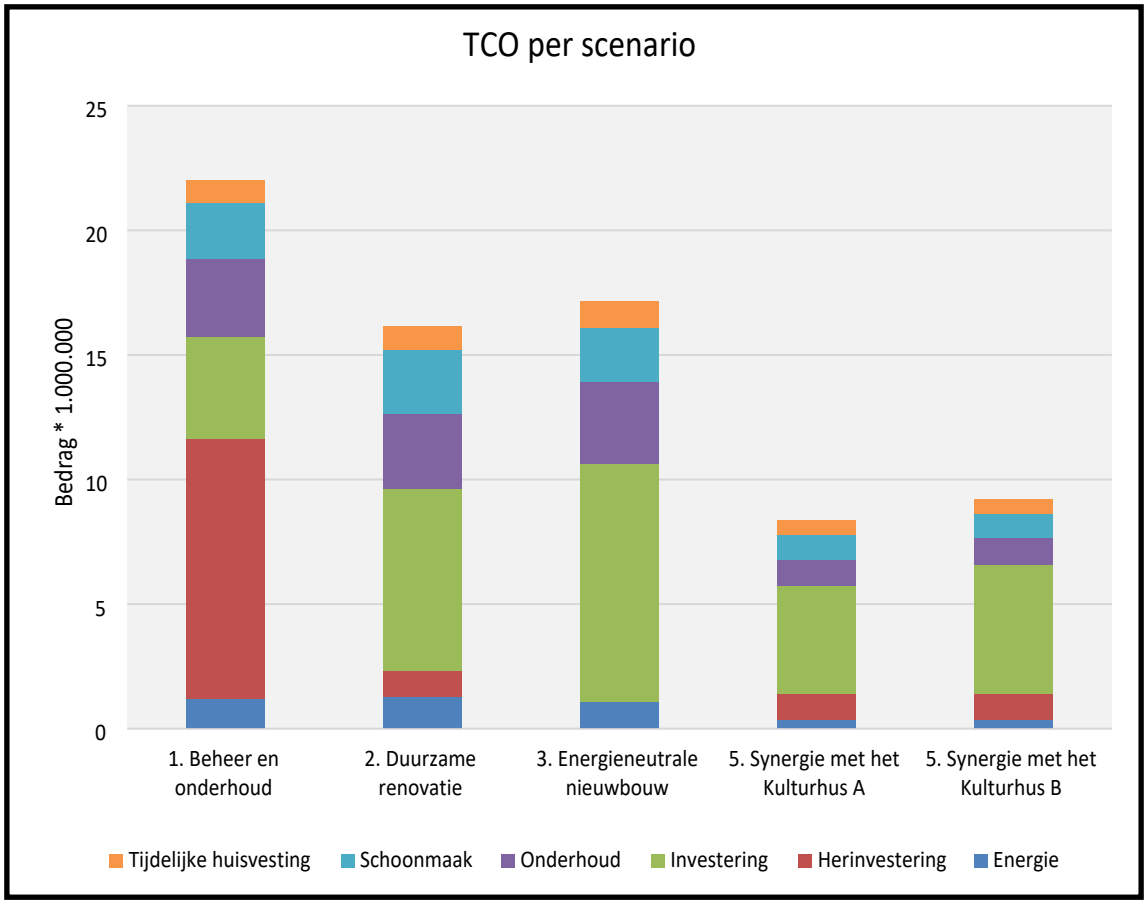
Bijlagen: 2

Gemeente Borne

BIJLAGE 1: Financiële onderbouwing
In deze bijlage wordt ingegaan op de financiële gevolgen van een veranderende gemeentelijke huisvesting. Allereerst wordt ingegaan op de totale kosten van de scenario's over een periode van 40 jaar. Daarna komen de gevolgen voor de begroting en de gevolgen voor het weerstandsvermogen aan bod. De cijfers betreffen sec het gemeentehuis. Zaken als investeringen in ICT staan los van de cijfers die hier worden gepresenteerd, omdat ze niet direct gerelateerd zijn aan de huisvesting.

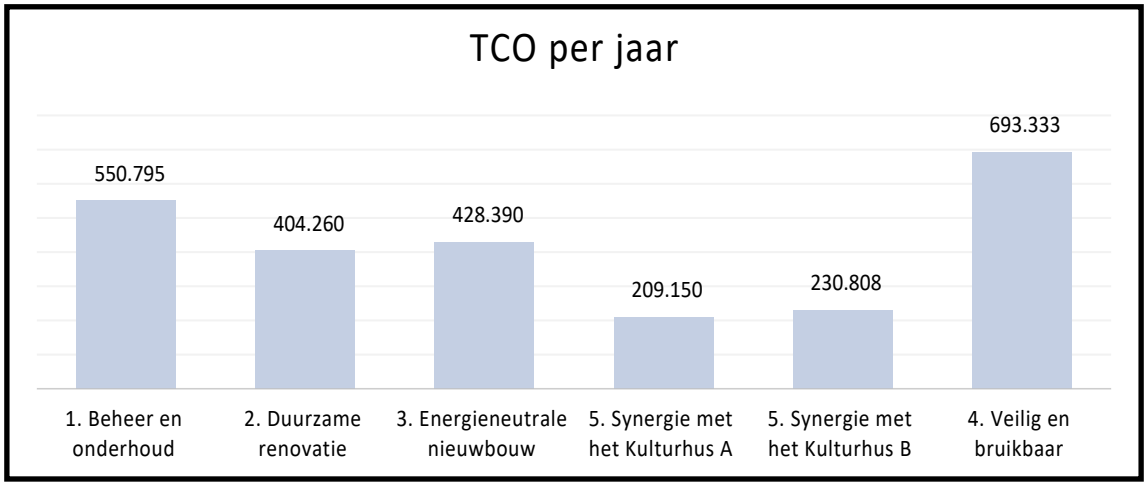
1. Total Cost of Ownership

In onderstaande tabel is de total cost of ownership inzichtelijk gemaakt van scenario 1, 2, 3, 5A en 5B. In de vergelijking zijn de kosten voor alle scenario's berekend over een periode van 40 jaar; de afschrijvingstermijn van vastgoed zoals vastgelegd in de financiële verordening.



Opvallend is dat de totale kosten voor scenario 5A en 5B onder de €10 miljoen blijven in 40 jaar tijd. De andere scenario's zitten boven de €15 miljoen en Scenario 1 zelfs boven de €20 miljoen.

Scenario 4 en niets doen
Er hoeft niet nu perse voor een van de bovenstaande opties te worden gekozen. Een alternatief is scenario 4: het veilig en bruikbaar houden van het huidige pand. In dat geval dient er wel voor ruim 1,7 miljoen aan groot onderhoud plaats te vinden. Daarnaast moet er dan over drie jaar opnieuw een keuze worden gemaakt voor welk alternatief er dan wordt gegaan. Dan is het nogmaals enkel veilig en bruikbaar houden van het pand wederom een alternatief, maar op die manier wordt langzaam toegegroeid naar scenario 1. Om de kosten van scenario 4 te kunnen vergelijken met de overige scenario's, delen we de total cost of ownership door de levensduur van elk scenario. Dit levert het volgende beeld op:



Deze bovenstaande 'gemiddelde TCO' berekening is wat anders dan de boekhoudkundige begroting en laat puur gemiddeld jaarlijks de kosten van de nieuwe investering zien. Boekhoudkundige zaken als rente en het afboeken van boekwaardes zijn hier niet in meegenomen. Deze worden zichtbaar in de begroting; zie ook het volgende punt in deze bijlage.

2. Gevolgen voor de begroting en het weerstandsvermogen

Alle scenario's betekenen een wijziging op de begroting. Dit bestaat uit incidentele en structurele componenten. Incidentele nadelen betreffen eventuele tijdelijke huisvesting en het afboeken van boekwaardes. Dit is van invloed op ons weerstandsvermogen. Structurele effecten hebben betrekking op kapitaallasten, onderhoud, energie en schoonmaak. Eerst wordt ingegaan op de incidentele effecten en de gevolgen daarvan op ons weerstandsvermogen, daarna komen de structurele effecten op de begroting aan bod.

Incidentele effecten
De effecten op de begroting worden uitgesplitst in incidentele en structurele effecten. Incidentele effecten betreffen het afboeken van boekwaardes in 2024 en tijdelijke huisvesting (in geval van verbouw huidig gemeentehuis) dan wel groot onderhoud om tijdelijk in het huidige pand gehuisvest te kunnen blijven. Groot onderhoud en eventuele tijdelijke huisvesting vindt vooral plaats in de jaren 2021 t/m 2023. Er is een bestemmingsreserve voor het groot onderhoud van het vastgoed. Deze bedraagt nu circa € 800.000. Echter, de gehele vastgoedportefeuille dient hier uit te putten. Er wordt vanuit gegaan dat € 600.000 vanuit deze

bestemmingsreserve ingezet kan worden voor de dekking van het groot onderhoud en/of tijdelijke huisvesting van het gemeentehuis. In het geval van het afboeken van boekwaardes wordt er vanuit gegaan dat dit in 2024 gaat gebeuren. In scenario 1 hoeft er geen boekwaarde te worden afgeboekt. In scenario 2 zal ongeveer 80% van de boekwaarde moeten worden afgeboekt (de ruwbouw blijft staan) en in scenario 3 en 5 dient alles te worden afgeboekt.

De tijdelijke huisvesting, het groot onderhoud dat niet uit de bestemmingsreserve kan worden gehaald en het afboeken van de boekwaardes dient te worden gedekt door de algemene reserves. Hierdoor wordt het weerstandsvermogen beïnvloed:

Incidentele lasten (bedragen * €1.000)	Begroting 2022-2023 (incidentele lasten)	Begroting 2024 (afboeken boekwaarde)	Dekking uit bestemmingsreserve	Dekking algemene reserve en effect op het weerstandsvermogen
1. Beheer en onderhoud	915	0	600	315
2. Duurzame renovatie	945	1.840	600	2.185
3. Energieneutrale nieuwbouw	1.055	2.300	600	2.755
5. Synergie met het Kulturhus A	595	2.300	595	2.300
5. Synergie met het Kulturhus B	595	2.300	595	2.300
4. Veilig en bruikbaar	1.700	0	600	1.100

Afhankelijk van het scenario wordt het weerstandsvermogen verminderd met een bedrag van € 300.000 tot € 2,8 miljoen. In de begroting 2021 is het weerstandsvermogen als volgt:

Weerstandsvermogen(* €1.000)	Begroting 2021	Begroting 2021-2022	Begroting 2021-2023	Begroting 2021-2024
Beschikbaar	10.034	10.150	10.578	10.997
Benodigd	7.755	7.755	7.755	7.755
Ratio	**1,29**	**1,31**	**1,36**	**1,42**

Indien de lasten van de tijdelijke huisvesting geheel in 2022 plaatsvinden (in de praktijk zal het zich verspreiden over meerdere jaren) en de afboeking van de boekwaarde plaatsvindt in 2024, hebben de scenario's het volgende effect op het weerstandsvermogen:

Effecten scenario's op het weerstandsvermogen (bedragen * €1.000)	Begroting 2021	Begroting 2021-2022	Begroting 2021-2023	Begroting 2021-2024
1. Beheer en onderhoud	10.034	9.835	10.263	10.682
2. Duurzame renovatie	10.034	9.805	10.233	8.812
3. Energieneutrale nieuwbouw	10.034	9.695	10.123	8.242
5. Synergie met het Kulturhus A	10.034	10.150	10.578	8.697
5. Synergie met het Kulturhus B	10.034	10.150	10.578	8.697
4. Veilig en bruikbaar	10.034	9.050	9.478	9.897

Hierbij valt op dat in geen enkel scenario het weerstandsvermogen onder de grens van €7,75 miljoen valt.

Structurele effecten
In de huidige meerjarenbegroting 2021-2024 is het volgende budget opgenomen voor het gemeentehuis:

Gemeentehuis	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Belastingen	15.500	15.500	15.500	15.500
Energie en water	54.000	54.000	54.000	54.000
Verzekeringen	8.000	8.000	8.000	8.000
Schoonmaak	64.500	64.500	64.500	64.500
Onderhoud	71.000	160.500	74.500	57.000
Kapitaallasten	246.500	235.500	232.500	232.500
Huur	-35.000	-35.000	-35.000	-35.000
Totaal	**424.500**	**503.000**	**414.000**	**396.500**

De meerjarenbegroting loopt momenteel tot en met 2024, voor de jaren 2025 en verder kan er vanuit worden gegaan dat deze hetzelfde zijn als 2024. Er wordt vanuit gegaan dat, met uitzondering van scenario 4, alle scenario's in 2024 gerealiseerd zijn. Dit betekent dat het eventueel afboeken van boekwaardes in 2024 plaatsvindt, waarna de nieuwe lasten gaan lopen vanaf 2025. Deze worden dus zichtbaar bij de eerstvolgende meerjarenbegroting. Scenario 4 brengt enkel incidentele lasten met zich. Na de drie jaar moet er opnieuw worden gekozen voor een scenario, waarbij wederom het minimaal noodzakelijke langzamerhand leidt tot scenario 1.

In alle gevallen hebben de wijzigingen op de begroting betrekking op het afboeken van boekwaardes, afschrijving, rente, onderhoud, energie en schoonmaak. Er wordt vanuit gegaan dat de belastingen, verzekeringen en de huurinkomst vanuit de politie ongeveer hetzelfde blijft. In scenario 5A en 5B houden we er rekening mee dat de commerciële huurinkomsten die het Kulturhus realiseert, niet meer in de volle omvang kunnen worden gerealiseerd. Hier staat een compensatie van € 30.000 in scenario 5A en € 20.000 in scenario 5B tegenover.

Om de kapitaallasten van een pand te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een reële afschrijvingstermijn. In de financiële verordening staat voor uitbreiding dan wel verbouwing van een pand een afschrijvingstermijn van 25 jaar en voor nieuwbouw 40 jaar. In scenario 3, 5A en 5B wordt uitgegaan van 40 jaar. In het geval van Synergie met het Kulturhus wordt er aangesloten bij het Kulturhus. In dat geval wordt dit niet gezien als uitbreiding of verbouwing, omdat het los van de aansluiting in wezen een geheel nieuw pand betreft, waarbij zowel de technische als economische levensduur daadwerkelijk minimaal 40 jaar bedragen. Er wordt hier wel een bedrag voor herinvestering opgenomen na 30 jaar. Dit heeft er mee te maken dat het huidige Kulturhus anders de wettelijke plicht om in 2050 energieneutraal te zijn niet haalt.

In het geval van scenario 1 worden de wettelijke eisen wat betreft energielasten die in 2030 gaan gelden nog niet gehaald. Daarom wordt dit scenario in 7 jaar afgeschreven en vindt de piek van de herinvestering (met bijhorende lasten) later plaats. In geval van scenario 2 voldoen we wel aan de wettelijke eisen in 2030, maar niet aan die van 2050. Dit scenario schrijven we daarom af in 27 jaar; waarbij er tegen die tijd aan de herinvestering met bijbehorende lasten wordt voldaan.

Gemeente Borne

Deze uitgangspunten leiden vanaf 2025 tot de volgende structurele wijzigingen in de begroting:

Scenario	Begroting vanaf 2025 structureel per jaar	Verschil ten opzichte van huidige begroting
1. Beheer & Onderhoud	788.000	-391.000
2. Duurzame Renovatie	504.000	-107.000
3. Energie Neutrale Nieuwbouw	486.000	-89.000
5. Synergie met het Kulturhus A	235.000	162.000
5. Synergie met het Kulturhus B	255.000	142.000

Scenario 1, 2 en 3 leiden tot een structureel nadeel in de begroting. Hier dient dekking voor te worden gezocht. Scenario 5A en 5B leiden tot een structureel voordeel in de begroting. Dit voordeel kan worden gebruikt om het weerstandsvermogen te versterken. Hiermee is het effect van het incidentele nadeel in 14 à 16 jaar verdwenen en slaat het om naar een positiever weerstandsvermogen.

Gemeente **Borne**

BIJLAGE 2: Ruimtebehoefte & Medegebruik

Ruimtebehoefte gemeentelijke organisatie

In 2019 is door Brink Management & Advies een ruimtelijk programma van eisen opgesteld. Op basis van de huidige omvang van de organisatie en uitgaande van een flexibel werkplekconcept met een flexfactor van 0,7 is de totale ruimtebehoefte vastgesteld op 3600 m2 bruto vloeroppervlak. Deze ruimtebehoefte is zowel voor scenario 3 (nieuwbouw) als scenario 5 (Kulturhus) het uitgangspunt. In scenario 1 (onderhoud) en 2 (renovatie) is meer vloeroppervlak aanwezig dan benodigd.

De 'NEN 2580 - Oppervlakten en inhouden van gebouwen' laat zien op welke wijze de ruimtebehoefte wordt gedefinieerd.

<table>
<tr><th>Bruto Vloeroppervlak (BVO)</th><th>Netto Vloeroppervlak (NVO)</th><th>Gebruiksoppervlak (GO)</th><th>Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)</th><th>Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)</th><th>Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)</th><th>Woon-/ Werkoppervlak (WO)</th></tr>
<tr><td rowspan="15">BVO</td><td rowspan="10">NVO</td><td rowspan="10">GO</td><td colspan="5">Ruimten voor Gebouwinstallaties</td></tr>
<tr><td colspan="5">Verticaal verkeersoppervlak</td></tr>
<tr><td colspan="5">Parkeerruimte</td></tr>
<tr><td rowspan="6">VVO</td><td>GNO</td><td>FNO</td><td>Rijwielstalling, buitenberging</td></tr>
<tr><td colspan="3">Horizontaal verkeersoppervlak</td></tr>
<tr><td rowspan="3">GNO</td><td rowspan="3">FNO</td><td>Sanitaire ruimten</td></tr>
<tr><td>Bergruimte</td></tr>
<tr><td>WO</td></tr>
<tr><td colspan="2">Indelingsverlies</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Tarra-oppervlak</td><td colspan="4">Seperatiewanden</td></tr>
<tr><td colspan="5">Scheidingsconstr. Tussen geb. functies</td></tr>
<tr><td colspan="5">Niet-toegankelijke leidingschachten</td></tr>
<tr><td colspan="5">Statische bouwdelen</td></tr>
<tr><td>Glaslijncorrectie</td><td>VVO</td><td colspan="3">Glaslijncorrectie</td></tr>
<tr><td colspan="5">Ruimten lager dan 1,5 m</td></tr>
</table>

Door de benodigde ruimtebehoefte voor scenario 3 en 5 op bovenstaande wijze te ontleden, komen we tot onderstaande ruimtebehoefte als functioneel nuttig vloeroppervlak:

3600 m2 BVO minus 20% tarra minus 20% circulatieruimte is circa 2500 m2 FNO.

Medegebruik ruimten Kulturhus

Uit de gesprekken die we hebben gevoerd met het Kulturhus over huurders, gebruikers, verenigingen en gebruikstijden zijn we tot de conclusie gekomen dat we circa 1000 m2 FNO (functioneel nuttig oppervlak) gezamenlijk kunnen gebruiken.

Ruimtes die we willen delen (optimaler willen benutten door het gebruik ervan te intensiveren) zijn:

- Theaterzaal inzetten als raadszaal (alleen in scenario 5A)
- Foyer met horeca gebruiken als burgerzaal

- Bestaande vergaderruimten delen (gezamenlijk reserveringssysteem)
- Ruimten muziekonderwijs flexibel inrichten (verschillende gebruikstijden)
- Kelderruimte benutten voor gemeentelijke archiefruimte
- Aanwezige toiletten en werkkasten delen

De resterende ruimtebehoefte is dan nog circa 1500 m2 FNO. Door de bestaande kantoorvleugel optimaler te benutten (verborgen leegstand) en daarnaast een nieuwe kantoorvleugel te realiseren, kan in deze ruimtebehoefte worden voorzien.

Huurders en gebruikers
Het Kulturhus kent vele huurders en gebruikers. De huurders zijn veelal partners waarmee we de samenwerking willen intensiveren binnen het maatschappelijk plein. De gebruikers zijn organisaties die incidenteel (op basis van reservering) enkele uren of dagdelen gebruik maken van de faciliteiten van het Kulturhus; vaak wekelijks, soms maandelijks. De Bornse verenigingen maken vooral in de late namiddag en avonduren gebruik van het Kulturhus.

Uitgangspunt is dat de maatschappelijke partners met ons samenwerken binnen het nog vorm te geven maatschappelijk plein. De verschillende spreekuren die maandelijks worden gehouden, zullen ook worden geïntegreerd in het maatschappelijk plein. Vanzelfsprekend behoudt het Bornse verenigingsleven haar plek binnen het Kulturhus. Zij draagt immers in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van Borne.

Inkomsten uit commerciële verhuur
Het Kulturhus heeft met name uit de commerciële verhuur van de grote vergaderruimten de meeste inkomsten. De gemeente heeft veelal overleggen in kleine(re) gezelschappen. Echt grote overlegstructuren zijn incidenteel, vroegtijdig planbaar en hierdoor beter af te stemmen met de commerciële verhuuractiviteiten van het Kulturhus.

Hoewel wij niet verwachten dat er ruimtegebrek zal ontstaan, hebben wij in de financiële doorrekening van scenario 5A en 5B toch rekening gehouden met inkomstenderving uit commerciële verhuur.

Bij scenario 5A hebben we rekening gehouden met 30% inkomstenderving.
Bij scenario 5B houden we rekening met 20% inkomstenderving. Door de extra (multifunctionele) raadszaal hebben we de beschikking over een extra grote overlegruimte waardoor er minder gebruik zal worden gemaakt van de aanwezige grote vergaderruimten van het Kulturhus.