



MEMO

Datum	21 maart 2023
Aan	Dhr. Westenenk, fractie GemeenteBelangen
Kopie aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Onderwerp	Beantwoording vragen over kosten verduurzaming en herinrichting gemeentehuis

Inleiding

Naar aanleiding van een informatienotitie aan de gemeenteraad vond op 23 februari 2023 een rond de tafel gesprek plaats over de kosten voor de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Tijdens dit gesprek stelde de heer Westenenk van de fractie GemeenteBelangen vragen over de kostenramingen. In deze memo worden de vragen beantwoord.

1. Vragen over opbouw investering 11 miljoen euro en onderbouwing 7 miljoen kostenstijging

- *Op de eerste post valt het enorme verschil op van € 840K op leidingsystemen. Dit vraag om nadere toelichting.*
Om in het gemeentehuis een energiezuiniger systeem te krijgen en om het gewenste comfortniveau van het binnenklimaat te halen, wordt geadviseerd over te stappen op een ander systeem voor de afgifte van warmte en koude. Dit betekent dat er een nieuw leidingnet aangelegd moet worden van warmte- en koudeleidingen. De kosten hiervan zijn onvoldoende meegenomen in eerdere ramingen.
- *Waar komt de € 180K toename vandaan in engineering, verklaring dus*
De combinatie van verduurzaming en herinrichting blijkt ingewikkelder dan eerder werd gedacht, de looptijd van het project wordt langer en de marktomstandigheden zijn nog steeds onzeker. Daarom zijn de percentages onvoorzien, projectmanagement en engineering in de raming opgehoogd. Dit leidt tot een toename van € 180.000.
- *Verklaring voor de stijging bouwplaats kosten van € 330K*
In eerdere ramingen was een relatief laag percentage aangehouden voor algemene bouwplaatskosten en algemene kosten. Op basis van huidige marktinzichten zijn hiervoor nu hogere percentages aangehouden. Daarnaast is een extra opslag gecalculeerd voor coördinatie werkzaamheden vanwege de complexiteit van het werk. Tezamen geeft dit € 330.000 aan meerkosten.
- *Idem voor 770K meerwerk bouw/sloopkosten*
Deze post betreft een verzameling van aanpassingen, zoals het vervangen van plafonds in bepaalde gebouwdelen, aanpassen van toiletgroepen en een behoorlijk aantal aanpassingen aan de centrale hal van het gemeentehuis om deze ruimte efficiënter te kunnen benutten (publieksbalies en receptie, kantoor- en overlegruimtes en een multifunctioneel 'werkcafé'). Deze werkzaamheden waren eerder niet voorzien of onvoldoende geraamd en leiden nu tot € 770.000 aan meerkosten.

➤ *Waarom 170K meer vergaderfaciliteiten*

Uitbreiding van het aantal vergaderkamers en het creëren van goede mogelijkheden voor hybride overleg (combinatie van overleg op kantoor en online deelname) zijn onderdeel van het project. In het DOWR-samenwerkingsverband zijn ervaringen opgedaan met systemen en daaruit zijn voorkeursoplossingen naar voren gekomen ten aanzien van techniek en opstelling van de apparatuur voor hybride overleg. Deze systemen blijken duurder dan eerder werd ingeschat en in de raming is nu ook een digitaal reserveringssysteem voor de vergaderkamers opgenomen. De meerkosten ten opzichte van de eerdere raming zijn € 170.000.

2. Vraag over huidige exploitatiekosten

➤ *Wat zijn de huidige exploitatielasten van het gemeentehuis zoals die in meerjarenbegroting 2023 zijn opgenomen?*

Hieronder staat een overzicht van de lasten die gerelateerd zijn aan de exploitatie van het gemeentehuis. Hierbij zijn enkel de "gebouwgebonden" kosten meegenomen. Dus niet de lasten van "facilitaire zaken", zoals personeelslasten, printkosten, warme dranken etc). Daarnaast zijn de exploitatielasten van de gemeentewerf niet meegenomen.

Aangezien mede door het thuiswerken de werkelijke lasten lager waren dan begroot zijn de werkelijke lasten in 2022 als uitgangspunt genomen voor dit overzicht.

• Jaarlijkse kapitaallasten:	€ 785.000*
• Energie (gas en elektriciteit):	€ 93.000
• Schoonmaak, incl. schoonmaakartikelen:	€ 92.000
• Beveiliging:	€ 16.000
• Diversen:	€ 25.000
• Totaal:	€ 1.011.000

* Voor een gedeelte van de kapitaallasten is in het verleden een "gekoppelde reserve" aangemaakt, waaruit ongeveer de helft van de kapitaallasten worden voldaan.

3. Vragen over exploitatielasten investering 11 miljoen euro

➤ *De jaarlasten uit de geraamde investering van 4 miljoen werden gedekt uit huurinkomsten en besparingen. Per saldo dus budgettair neutraal. Hoe zit dit met de bijgestelde investering van 11 miljoen euro? Wat is het effect op de exploitatie. De kapitaallasten zullen stijgen, maar welke voordelen worden ingeboekt op gebied van energie, schoonmaak en overige exploitatiekosten?*

Allereerst wordt opgemerkt dat de investering van € 11 miljoen niet één op één vergeleken kan worden met de investering van € 4 miljoen. Zo zijn er nu onder andere werkzaamheden vanuit het gebouwbeheer en inrichtingskosten voor de huurders meegenomen. Deze werkzaamheden waren eerder geen onderdeel van de raming van het project. Deze investeringen kunnen (eventueel) deels gedekt worden vanuit de reserve gebouwbeheer en de reserve sociaal domein.

Ook met in acht name van deze gedeeltelijke dekkingsmogelijkheden zal de investering van € 11 miljoen tot een toename van kapitaallasten leiden. Deze kunnen niet opgevangen worden door een besparing aan energie-, schoonmaak- en andere exploitatiekosten. Besparingen op deze posten zijn namelijk al ingeboekt als dekking voor de investering van 4 miljoen en het is niet aannemelijk dat de investering van 11 miljoen leidt tot verdere besparingen.

In de tot nu toe uitgewerkte plannen is de te verhuren oppervlakte groter dan waarvan oorspronkelijk werd uitgegaan (1.100m² in plaats van 800m²). Daardoor is er wel een stijging aan huurinkomsten te verwachten, echter deze wegen niet op tegen de extra kapitaallasten ten gevolge van de grotere investering.

4. Vragen over verhuur: investeringskosten en exploitatieplaatje

- *Onderdeel van de 11 miljoen euro zijn investeringen ten behoeve van de huurders. Welke bedragen zijn hiermee gemoeid en wat zijn de exploitatiekosten en exploitatiebaten?*

Voor inrichting van het huurdersdeel komen wij uit op een raming van € 1.350.000. Daarnaast verwachten we € 130.000 aan overbruggingskosten voor de huurders omdat tijdelijke huisvesting nodig zal zijn.

De inrichtingskosten zijn te verdelen in twee onderdelen, namelijk voorbereidende werkzaamheden en inrichting van de werkomgeving van de huurders.

Vorbereidende werkzaamheden zijn bedoeld om het te verhuren deel gereed te maken voor verhuur.

Hieronder vallen onder andere het verwijderen van de bestaande inrichting, herstel plafond na verduurzamingsmaatregelen, aanpassen entree van het gebouw en aanpassingen aan de buitenruimte (uitbreiding parkeren en fietsenstalling). De kosten voor de voorbereidende werkzaamheden zijn geraamd op € 320.000.

De inrichting van de werkomgeving van de huurders bestaat uit spreekkamers, kantooromgeving, ontvangst-/wachtruimtes, toiletvoorzieningen e.d. De kosten hiervan zijn berekend op € 1.050.000.

Een precieze analyse van exploitatiekosten en exploitatiebaten voor het huurdersdeel is niet gemaakt. Hierin zijn namelijk nog keuzes te maken, zoals welke kosten worden eventueel eenmalig gedekt vanuit de reserve sociaal domein en welke inrichtingskosten worden bovenop de huur doorbelast aan de huurders.

Omdat besloten is eerst een pas op de plaats te maken met de verdere planuitwerking, is deze analyse niet verder gemaakt.

5. Vragen over het effect op het meerjarenonderhoudsplan gemeentehuis.

- *Welke bedragen zijn met het huidige meerjarenonderhoudsplan van het gemeentehuis gemoeid en welke investeringen in het overzicht van 11 miljoen euro staan ook in het meerjarenonderhoudsplan?*

In het oorspronkelijke raadsvoorstel van januari 2022 is voor de dekking € 525.000 (€ 114.000 voor het binnenklimaat en € 411.000 voor de verbouw) uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) onttrokken en in een gekoppelde reserve gestort.

Daarnaast zijn bij de geactualiseerde raming van € 11 miljoen enkele posten voor groot onderhoud naar voren gehaald. Denk hierbij aan de brandmeldinstallatie, toegangscontrole/inbraaksignalering en zonwering.

Hiervoor is € 990.000 geraamd welke ten laste gebracht kan worden van het MJOP.

6. Inzage in de stukken.

- *We willen inzage in achterliggende documenten, liefst allemaal digitaal beschikbaar.*

U heeft het recht op alle informatie in dit dossier. Gelet op de hoeveelheid informatie willen wij u graag uitnodigen voor een overleg om af te stemmen welke stukken u digitaal wilt ontvangen. Gelet op de aanbestedingsgevoeligheid kan sommige informatie enkel in vertrouwen en niet openbaar gedeeld worden.