



MEMO

Datum	19 december 2023
Aan	Dhr. Westenenk, fractie GemeenteBelangen
Kopie aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Onderwerp	Beantwoording vragen over uitkomsten scenario-onderzoek gemeentehuis

Inleiding

Naar aanleiding van een informatienotitie aan de gemeenteraad vond op 23 december 2023 een rond de tafel gesprek plaats over de uitkomsten van een scenario-onderzoek over de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Tijdens dit gesprek heeft de heer Westenenk van de fractie GemeenteBelangen schriftelijk technische vragen ingediend. In deze memo worden de vragen beantwoord.

Openbaarheid informatie

Deze memo betreft een openbaar document. Bij de vragen 7 en 11 wordt informatie gevraagd die als aanbestedingsgevoelige informatie gezien kan worden. Dat kan bijvoorbeeld aanbestedingen of andere onderhandelingen tussen de gemeente en derden voor de gemeente negatief beïnvloeden. Het belang van openbaar maken van deze informatie weegt om die reden niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Die informatie is op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid niet opgenomen in deze openbare memo. Voorgesteld wordt dat raadsleden deze informatie in vertrouwen en niet-openbaar in kunnen zien op het gemeentehuis.

1. Financiering en rentelasten

Bij de realisatie van de scenario's zal ook geld uit de markt, bv bij de BNG, geleend moeten worden. Graag ontvangen wij een overzichtje van de te lenen bedragen, de beoogde looptijd, het te verwachten rentepercentage en de hoogte van de jaarlijkse rentelasten. Wil het college ook geld uit de gemeentelijke reserves halen? Zo ja, welke reserves en tot welk hoogte. Hoe zien dan de meerjarige financieringskosten eruit?

Antwoord:

De gemeente Raalte past het principe van totaalfinanciering toe. Investerings worden gefinancierd vanuit het totaal eigen vermogen (reserves) en het vreemd vermogen (aangetrokken leningen vanuit de markt). Rentelasten worden berekend over de totale investering, ongeacht of financiering vanuit eigen vermogen of vreemd vermogen plaatsvindt.

In de vergelijking tussen de 6 scenario's is uitgegaan van de kapitaallastenmethode (op annuïteitenbasis). Deze kapitaallasten bestaan uit afschrijvingen en rentevergoeding. Voor de rente houden we de omslagrente aan. Dat is de gemiddelde rente die de gemeente verschuldigd is over de leningen. Momenteel rekenen we met 2,3%.

Op het moment dat een concrete keuze gemaakt wordt voor een scenario, volgt een dekkingsvoorstel, waarbij rekening gehouden wordt met de dan geldende omslagrente. Hierbij wordt op basis van totaalfinanciering zowel de actuele stand van het eigen vermogen als het vreemd vermogen betrokken.

2. Tijdelijke huisvesting

In scenario 4 moet het bestaande gemeentehuis wijken voor nieuwbouw. Dat betekent dat de ambtelijke organisatie tijdelijk op een andere locatie zal moeten worden gehuisvest. Heeft het college al een tijdelijke locatie op het oog? Welke kosten zijn hier mee gemoeid en waar zijn deze kosten terug te vinden en in de berekeningen?

Antwoord:

Een concrete locatie is hierbij niet op het oog. Gerekend is met een bedrag van € 5,96 miljoen euro om een gemeentehuis/kantoor te realiseren met tijdelijke units. Deze kosten zijn opgenomen in de investeringskosten van scenario 4.

3. Formatie-ontwikkelingen

Bij de nieuwbouwscenario's wordt uitgegaan van de huidige formatie. Uit de begroting voor 2024 blijkt dat er een groei is van het aantal medewerkers. Wordt rekening gehouden met een groei van de formatie in de komende 7 tot 10 jaar? Wat zijn dan de financiële consequenties in relatie tot het aantal werkplekken in het nieuwe gemeentehuis?

Antwoord:

De scenario's zijn nu voor het vergelijk gebaseerd op de huidige formatie (peildatum april 2023). Nadat een scenario gekozen is, zal het opstellen van een definitief Programma van Eisen één van de vervolgstappen zijn. Daarbij moet onder andere bepaald worden wat het uitgangspunt is met betrekking tot de formatie. Een grotere formatie dan nu gerekend is, zal in alle scenario's tot een toename van kosten leiden.

4. Binnendienst medewerkers gemeentewerf

Er wordt over gedacht om deze medewerkers ook een plek te geven in het nieuwe gemeentehuis. Waarom is het noodzakelijk deze medewerkers te verhuizen? Om hoeveel personeelsleden gaat het? Zijn hun werkplekken al meegenomen in de huidige berekeningen voor het nieuwe gemeentehuis? Zo nee, hoeveel extra kosten zijn hiermee gemoeid? Welke invulling krijgt dan de vrijkomende ruimte in de gemeentewerf?

Antwoord:

De aanleiding om medewerkers van de werf ook een plek in het nieuwe gemeentehuis te geven komt vanuit een vraag uit de raad hierover. Vanuit het scenario-onderzoek is dit niet meegenomen en er wordt op dit moment dan ook niet concreet nagedacht of deze medewerkers een plek moeten krijgen in het gemeentehuis. Bij het opstellen van een definitief Programma van Eisen voor het gekozen scenario kan deze vraag actueel worden, omdat dan bepaald moet worden voor welk aantal medewerkers het gemeentehuis gebouwd / ingericht moet worden. Op dat moment is een bredere afweging noodzakelijk waarbij organisatorische en financiële aspecten bekeken moeten worden.

5. Herontwikkeling spoorzone

De bouw van een nieuw gemeentehuis is volgens het college de aanjager voor de ontwikkeling van het beoogde gebied in de spoorzone.

- a. De gemeente bezit een deel van de gronden op de beoogde locatie. Wat is de boekwaarde van deze gronden?*
- b. Hoeveel m2 grond moet nog worden aangekocht en welke kosten zijn hiermee gemoeid?*
- c. Wat zijn de geraamde kosten van de infrastructuur?*
- d. De beoogde locatie ligt tussen de N35 en het spoor. Wordt bij de ontwikkeling van de locatie rekening gehouden met toekomstige uitbreiding van het spoor en de N35?*
- e. De bereikbaarheid van het nieuwe gemeentehuis is van groot belang voor onze inwoners. Kan het college aangeven welke gedachten er leven over de bereikbaarheid per auto, per fiets en lopend, bv komt er een loopverbinding met het station Raalte?*
- f. Het college stelt voor om nieuwbouw te plegen op de locatie in de spoorzone. Is onderzoek gedaan naar andere locaties? Zo ja, waarom zijn die niet geschikt bevonden?*
- g. De ontwikkeling van de locatie spoorzone kan financieel worden belegd binnen het project gemeentehuis of in het grondbedrijf. Graag een schematisch overzicht van de voor- en nadelen van beide opties.*

Antwoorden:

- a. De huidige boekwaarde van de gemeentelijke gronden in de spoorzone bedraagt € 5,00 per m2. In totaal bezit de gemeente 86.905 m2, zodat de gezamenlijke boekwaarde € 435.000 bedraagt.
- b. Gerekend is met een perceel voor het gemeentehuis van 0,8 hectare met een aankoopprijs van € 140,- per m2. Dit is de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk conform de grondprijsbrief 2023.
- c. Kosten voor infrastructuur in en naar de spoorzone zijn niet gerekend. Deze kosten worden normaal gesproken meegenomen in de grondexploitatie bij de ontwikkeling van een gebied. Voor het perceel voor het gemeentehuis is een aankoopbedrag gerekend (zie antwoord vraag 5b hierboven). Op die manier draagt het project gemeentehuis financieel bij aan de ontwikkeling van de spoorzone en de bijbehorende infrastructuur.
- d. Als de spoorzone daadwerkelijk tot ontwikkeling komt, zal rekening gehouden worden met benodigde ruimte voor toekomstige infrastructuur.
- e. Als de spoorzone ontwikkeld wordt, zal de bereikbaarheid voor alle vormen van vervoer gewaarborgd moeten zijn. Niet alleen voor het gemeentehuis, maar ook voor andere functies / voorzieningen die in het gebied kunnen komen. Een goede loop-/fietsverbinding met het station hoort daarbij.
- f. De spoorzone lijkt een geschikte locatie, mits deze goed ontwikkeld en ontsloten kan worden. Echter voordat daarin een definitieve keus gemaakt wordt, zal een bredere locatieverkenning gemaakt worden. Deze heeft nog niet plaatsgevonden.
- g. De haalbaarheid van de ontwikkeling van de spoorzone zal eerst verder in beeld gebracht moeten worden. Als dit positief uitpakt en de ontwikkeling van de spoorzone concreet wordt opgepakt, zal een afweging plaatsvinden hoe dit organisatorisch en financieel wordt ingericht.

6. Exploitatielasten

- a. *Huidig gemeentehuis: graag een specificatie van de werkelijke kosten van 2020 t/m 2022 en de geraamde bedragen voor 2023 t/m 2027*
- b. *Verbouw/ Nieuw gemeentehuis: graag een nadere specificatie van de bedragen waar mee gerekend wordt en een toelichting waarop de bedragen zijn gebaseerd*
- c. *Aanvullend gestelde vraag: wat is het verschil tussen de genoemde exploitatielasten van € 1,7 miljoen en de eerder genoemde exploitatielasten van € 1,011 miljoen (memo college d.d. 21 maart 2023)?*

Antwoord:

- a. De exploitatielasten van het huidige gemeentehuis staan in onderstaande tabel:

	Gerealiseerde exploitatielasten			Begrote exploitatielasten	
	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitaallast	703K	703K	703K	703K	703K
Belastingen, verzekeringen	23K	31K	28K	28K	29K
Onderhoud			12K*	53K*	559K**
Elektra, gas, water	99K	84K	93K	304K	304K
Schoonmaak	91K	88K	92K	122K	122K
Totaal	916K	906K	928K	1.210K	1.717K

*In deze jaren zijn slechts de meest noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, aangezien er reeds plannen bestonden het gemeentehuis te renoveren

**Op basis van het huidige MJOP zijn dit de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten voor de komende jaren. Dit bedrag is ook meegenomen in het scenario-onderzoek van HEVO. Hierin is het "achterstallig onderhoud", dat veroorzaakt is doordat de afgelopen jaren slechts het meest noodzakelijke is uitgevoerd, in verwerkt.

In 2020 en 2021 werden de kosten voor onderhoud middels een andere administratiemethode geboekt, waardoor deze nog niet beschikbaar zijn.

- b. De ingeschatte exploitatielasten per scenario zijn als volgt:

	Scenario					
	1	2	3a	3b	4	5
Kapitaallast	1.998k	2.076k	1.809k	1.998k	1.983k	1.706k
Belastingen, verzekeringen	32k	29k	32k	32k	22k	22k
Onderhoud	200k	180k	200k	200k	136k	136k
Elektra, gas, water	252k	266k	284k	284k	73k	73k
Schoonmaak	107k	104k	117k	117k	82k	82k
Totaal	2.589k	2.655k	2.442k	2.631k	2.296k	2.019k
Effecten van huur, duurzaamheidssubsidie en/of grondopbrengsten	-161k	-77k	-69k	-69k	+34k	-68k
Eindtotaal	2.248k	2.578k	2.373k	2.562k	2.330k	1.951k

Toelichting:

- kapitaallasten zijn gebaseerd de investeringen, afschrijftermijnen en rekenrente
- overige posten zijn gebaseerd op een combinatie van: de huidige situatie, aanpassingen gebouw, ingeschatte wijzigingen en kengetallen

- c. Het verschil wordt met name veroorzaakt door 2 variabelen, namelijk de energielasten en de onderhoudslasten.

Energielasten:

Het eerder beschikbaar gestelde overzicht van de exploitatielasten was op basis van de jaarrekening 2022. Toen was nog sprake van veel lagere energielasten dan nu. Het nieuwe overzicht van exploitatielasten gaat uit van de budgetten (begroting) 2023. Daarbij wordt uitgegaan van ca. € 200.000 hogere energielasten.

Onderhoudslasten:

In het nieuwe overzicht van exploitatielasten is onderhoud meegenomen. Dat was in het vorige overzicht niet het geval (verschil van definitie). Het gaat hierbij om ca. € 550.000 wat gebaseerd is op het geactualiseerde MJOP van het huidige gemeentehuis.

Naast bovenstaande oorzaken zijn er nog enkele “kleinere” verschillen. Zo zijn bijvoorbeeld de kapitaallasten lager geworden door een preciezere selectie op gebouwgebonden investeringen en zijn de schoonmaakkosten wat toegenomen.

7. Investeringskosten Verbouw/ Nieuw gemeentehuis

Graag een nadere specificatie van de bedragen waar mee gerekend wordt en een toelichting waarop de bedragen zijn gebaseerd?

Antwoord:

De investeringen zijn opgebouwd uit de volgende componenten:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Inrichtingskosten
- Bijkomende kosten:
 - Projectbegeleiding
 - Honoraria (ontwerp, advies e.d.)
 - Heffingen, verzekeringen, indexering e.d.
 - Verhuiskosten en/of tijdelijke huisvesting
- Onvoorzien

Gelet op de aanbestedingsgevoeligheid willen we deze informatie enkel in vertrouwen en niet openbaar delen. Ons voorstel is u uit te nodigen voor een overleg waarin inzage gegeven kan worden in de stukken die op deze vraag betrekking hebben.

8. Meerjarenonderhoudsplanung

Graag ontvangen wij het huidige meerjarenonderhoudsplanung voor het gemeentehuis en de voorganger hiervan, waarbij wij ook graag in beeld willen hebben wat de werkelijke uitgaven zijn geweest

Antwoord:

Het meerjarenonderhoudsplan van het gemeentehuis is als bijlage bijgevoegd. In 2022 is € 12.400 besteed aan gebouwonderhoud en in 2023 is tot op heden ruim € 53.000 aan kosten gemaakt. De onderhoudswerkzaamheden bestaan voornamelijk uit reparatie van defecten, oplossen van storingen en periodiek onderhoud en keuring van installaties.

9. Vervangingsinvesteringen

Hoe wordt omgegaan met vervanging van meubilair en installaties? Is dat opgenomen in de MJOP?

Antwoord:

Het vervangen van technische gebouwinstallaties is opgenomen in het MJOP, los meubilair niet. Op het moment dat los meubilair aangeschaft of vervangen moet worden, wordt dat gedekt vanuit structurele middelen voor facilitaire zaken of er volgt een investeringsvoorstel.

10. Externe adviseur.

Welke kosten zijn gemaakt door de vorige adviseur, waarom is er gewisseld van adviseur en zijn de kosten van de vorige adviseur te verhalen indien er sprake is van niet geleverd volgens afspraak?

Antwoord:

Er zijn meerdere adviseurs ingehuurd geweest. Advieskosten in de periode sinds het raadsbesluit van januari 2022 tot begin 2023 zijn ca. € 200.000. Er is in 2023 een andere adviseur ingehuurd omdat we behoefte hadden aan een adviseur met meer specifieke expertise op het gebied van bouwmanagement en kostendeskundigheid.

11. Opbrengst woningbouw

Met welke projectontwikkelaar is gesproken en graag ontvangen wij de berekeningen van de projectontwikkelaar.

Antwoord:

Gelet op de aanbestedingsgevoeligheid willen we deze informatie enkel in vertrouwen en niet openbaar delen. Ons voorstel is u uit te nodigen voor een overleg waarin inzage gegeven kan worden in de stukken die op deze vraag betrekking hebben.