Businesscase huisvesting gemeentekantoren
Vragen en Antwoorden Oordeelsvormende Commissie R&F 26 mei 2021.

Opstellers: R. Bilardie/RO; M. Otto/HEVO
Datum: 27 mei 2021

1. Vraag (o.a. PvdA)
Waarom nu naar nieuwbouw? Waarom niet even wachten en de huisvesting voortzetten in de 2 gebouwen die voldoen aan Label C. Bergambacht afstoten, Stolwijk, Lekkerkerk en Schoonhoven (kantoorgedeelte) blijven gebruiken en op label C brengen.
Antwoord:
Zie de bijlage bij dit overzicht.

2. Vraag (o.a. PvdA)
Hoe duurzaam is duurzaam? De huidige gebouwen zijn nog niet zo lang geleden verbouwd in het kader van de fusie. Is dat niet zonde? Duurzaam is toch ook proberen dat wat je hebt zo lang mogelijk te gebruiken?
Antwoord:
Een versnelde afschrijving van wat je in het verleden hebt geïnvesteerd in de gebouwen wordt veroorzaakt door de wetgever die steeds strengere duurzaamheidseisen stelt. Dit heeft effect op de waarde van de gebouwen en de mogelijkheden om ze als kantoorgebouwen te blijven gebruiken. Dit probleem van duurzaamheid en waardevermindering van de bestaande gebouwen, kun je als gemeente oplossen door mogelijkheden te bieden de locaties te herontwikkelen naar een andere functie (o.a. wonen, retail). Zie ook het onderwerp Herontwikkelingspotentieel in de businesscase). Bij medewerking aan een planologische wijziging, kun je als gemeente de eis stellen dat het nieuwe vastgoed aan de (wettelijke) duurzaamheidseisen zoals energieneutraliteit etc., dient te voldoen. Zelfs als je als gemeente geen eisen zou stellen, dan is de nieuwe eigenaar toch gebonden aan de bestaande en aan de toekomstige, steeds strenger wordende duurzaamheidseisen. Daarbij dwingen vastgoedfinanciers steeds meer verduurzaming af: banken zijn vaak alleen nog bereid te investeren in duurzaam vastgoed.

3. Vraag (o.a. PvdA)
Door als gemeente de gebouwen af te stoten verleg je eigenlijk het probleem om ze duurzaam te maken naar de nieuwe eigenaar.
Antwoord:
Zie het antwoord op de vorige vraag. Het probleem van duurzaamheid bij voortzetting van het gebruik als kantoorgebouw, mag als bekend worden verondersteld bij de koper/ontwikkelaar. Zolang je als gemeente hierbij ook ruimte geeft voor herontwikkeling zal dit probleem zich zowel financieel als qua duurzaamheid kunnen oplossen. Ook bij het berekenen van het opbrengstpotentieel is rekening gehouden met het feit dat een nieuwe eigenaar zal moeten investeren: dit kan de opbrengst drukken. Vandaar dat we uit zijn gegaan van conservatieve ramingen van het herontwikkelingspotentieel.

4. Vraag (o.a. VVD, CDA)
Weten wij voldoende over de impact van de Covid-crisis en de blijvende effecten op het werken thuis vs werken op kantoor (en daarmee over het aantal werkplekken en m2 dat je nodig hebt?
Antwoord:
In de businesscase is op basis van actuele kennis en ook onderzoek bij meerdere gemeenten (o.a. enquête-onderzoek bij ca. 1.500 deelnemers) rekening gehouden met de bedoelde effecten. Zie hiervoor de sheets 12 t/m 18 in de rapportage van HEVO. Het aantal m2 is hierdoor ten opzichte van de versie van begin 2020 omlaag bijgesteld (10 %).

Opgemerkt wordt hierbij dat het aantal werkplekken en het hiermee gemoeide aantal m2, slechts één onderdeel is van het totale huisvestingsplaatje. Bijna de helft van de benodigde ruimte is voor de raadsvergaderingen, dienstverlening, ontmoeting etc., ruimten die geen effect ondervinden van Covid.
Het voorstel van het college om een verdere verkenning uit te voeren, is ook bedoeld om het aspect van de impact van Covid op de ruimte die je nodig hebt verder te actualiseren op basis van kennis en inzichten die ongetwijfeld zullen voortschrijden.

5. Vraag (VVD)
Met welk prijspeil is gerekend?
Antwoord:
Prijspeil september 2020.

6. Vraag (D66)
Het aspect van gezondheid van de gebouwen voor medewerkers is onderbelicht. Is dit meegenomen en is dit niet een extra argument om te komen tot een nieuwe huisvestingsoplossing?
Antwoord:
Het aspect gezondheid is in de presentatie niet voor het voetlicht gebracht op een wijze die recht aan de aandacht die dit aspect (een Veilige en Gezonde Werkomgeving) in de onderzoeken heeft gekregen. Zie hiervoor sheet 47 en 60 van de rapportage van HEVO. Hieruit is duidelijk geworden dat ook in de huidige situatie investeringen nodig zijn, o.a. de aanpassingen van de bestaande ventilatiesystemen in verband met Covid.

7. Vraag (CDA)
Biedt de voortschrijdende techniek op den duur geen oplossing voor het kunnen aanpassen van de huidige gebouwen aan de duurzaamheidseisen?
Antwoord:
De problemen met de huidige kantoorgebouwen zijn niet op te lossen met betere en duurzame installaties. Zij hebben vooral te maken met de bouwkundige staat en problemen aan de zg. schil van het gebouw (ingrijpende isolatie) die niet met eenvoudige maatregelen zijn op te lossen.

8. Vraag (CDA)
Betekent efficiency in bedrijfsvoering ook winst in Fte? Zo ja, hoeveel.
Antwoord:
De effecten op de bedrijfsvoering gaan uit van een reductie van organisatorische lasten die je kunt omrekenen naar 4 fte.

9. Vraag (CDA, VGBK, Pro Krimpenerwaard, VVD)
Is er een manier om kostenstijgingen te beheersen en in de hand te houden?
Antwoord:
Een manier die 100% garantie geeft in het voorkomen van kostenstijgingen is er eigenlijk niet. Wel zijn er meerdere manieren en mogelijkheden om dit risico zoveel mogelijk in te perken. Het verkenningstraject dat het college voorstelt zal ook inzicht geven in hoe de kosten te beheersen zijn. Zoals toegelicht zijn hierin belangrijke stappen het vaststellen van de nota van uitgangspunten die voorziet in het kader voor het ambitieniveau, het aantal vierkante meters en het koersen op een heldere planning en budget. Hiermee wordt ook aangesloten bij de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie inzake het beheersen van risicovolle projecten. Daarnaast kunnen aan kostenbeheersing bijdragen afspraken over de projectfinanciering en de contractsafspraken met de bouwende partij(en).

10. Vraag (Lokaal op 1)

Een nieuw gemeentehuis bouwen kost wel erg veel geld en is niet wenselijk in een tijd waarin ook veel moet worden bezuinigd. Kijk toch of scenario 2 of 4 geen betere oplossing is.

Antwoord:

Zie korte presentatie die 26 mei jl. is gegeven (deze zit ook bij de stukken). Scenario 2 is qua investering duurder dan de bouw van een nieuw gemeentehuis. Scenario 4 qua investering iets lager. Uiteindelijk zullen de jaarlijkse kosten in scenario 3 het laagst zijn ten opzichte van de andere scenario's, zelfs lager dan in de huidige situatie. Dit is de reden dat het college kiest voor scenario 3 (nieuw gemeentehuis).

11. Vraag (Pro Krimpenerwaard)

In de huidige berekeningen wordt er vanuit gegaan dat het personeel voor 40% thuis gaat werken. Klopt dat?

Antwoord:

Dit percentage heeft alleen betrekking op het personeel dat gezien hun functie extra thuis kan werken en heeft daarnaast alleen betrekking op de m2 die nodig zijn voor werkplekken (zie ook het antwoord op de voorgaande vragen over de effecten van Covid op de huisvesting).

12. Vraag (Pro Krimpenerwaard)

PK wil huidige locaties inzetten voor woningen en winkels. Graag reactie van de wethouder.

Antwoord:

Een dergelijke invulling van de huidige locaties behoort zeker tot de mogelijkheden.

13. Opmerking (Pro Krimpenerwaard)

Op Effecten Bedrijfsvoering scoren alle scenario's hetzelfde.

Antwoord:

Dit is niet waar. Zie de rapportage van HEVO o.a. sheet 9. Scenario 2 en 3 scoren op dit onderdeel het beste. Scenario 1 en 4 scoren op dit onderdeel minder.

14. Vraag/opmerking (Pro Krimpenerwaard)

Uitgangspunten vooraf goed vastleggen

Antwoord:

Het verkenningstraject dat het college voorstelt beoogt dit ook. Er wordt een kaderstellende nota van uitgangspunten opgesteld die aan de raad wordt voorgelegd ter besluitvorming. Zie ook de vraagstelling over de kostenbeheersing en de effecten van Covid op het aantal te bouwen vierkante meters.

15. Vraag/opmerking (Pro Krimpenerwaard)

Nadere uitleg waarom college de mening van KS niet deelt over het risico van prijsstijging.

Antwoord:

Zie de bestuurlijke reactie van het college. In de doorrekening van HEVO is wel rekening gehouden met prijsstijgingen.

16. Vraag (VGBK)

IS het effect van minder reisbewegingen tussen de verschillende locatie ook meegenomen in de duurzaamheidsberekeningen?

Antwoord:

Ja. Dit effect is wel meegenomen in het onderdeel duurzaamheid (maar zoals uitgelegd niet op voorhand in mindering gebracht op de jaarlijkse financiële lasten).

17. Vraag/opmerking (VGBK)
Laat de kansen zien van multifunctioneel gebruik van de nieuwe huisvesting.
Antwoord:
De mogelijkheden van multifunctioneel gebruik zijn bij het nieuwbouwscenario 3 een stuk groter dan in de scenario's 1, 2 en 4 waarin gebruik wordt gemaakt van (een deel van) de huidige panden. Zie ook de beantwoording van vraag 4 van de SGP-fractie. Het onderzoek naar kansen voor multifunctioneel gebruik nu en in de toekomst maakt onderdeel uit van het voorgestelde verkenningstraject.

18. Vraag/opmerking (VGBK)
Trap op en trap af met bouwende partij(en).
Antwoord:
Zie ook de beantwoording van de vraag over de kostenbeheersing. De mogelijkheid om zowel negatieve als positieve risico's in de prijsontwikkeling te delen wordt onderzocht in de verkenningsfase en het onderzoek naar de te kiezen contractsvorm met de bouwende partij(en).

Bijlage bij overzicht Vragen en Antwoorden Oordeelsvormende Commissie R&F 26 mei 2021.

1. Vraag (o.a. PvdA)

Waarom nu naar nieuwbouw? Waarom niet even wachten en de huisvesting voortzetten in de 2 gebouwen die voldoen aan Label C. Bergambacht afstoten, Stolwijk, Lekkerkerk en Schoonhoven blijven gebruiken. Schoonhoven op label C brengen.

Antwoord:

Argumenten hierbij:

- In SCH is een monument en hoeven we niet te verduurzamen
- LKK en STW zouden we, met een andere thuiswerk-/kantoorwerkbalans na Corona qua inrichting kunnen laten zoals ze zijn
- En we treffen alleen de hoogst noodzakelijke maatregelen ivm een gezond en veilig binnenklimaat.
- BAB wordt afgestoten.

De kosten zouden dan beperkt blijven tot de minimale ingrepen die in LKK, STW en SCH nodig zijn voor een gezond en veilig binnenklimaat.

Reactie en beantwoording

Een dergelijke variant zou ook leiden tot forse kosten variërend van minimaal ca. 13 miljoen tot maximaal ca. 22 miljoen euro.

Toelichting

- Slechts een deel van SCH (ongeveer een derde) is monumentaal; de rest is kantoorruimte van meer dan 100 m2 wat betekent dat dit gedeelte toch minimaal label C moet worden waar een bedrag van een kleine € 250.000 (investeringskosten excl. BTW) mee gemoeid is;
- daar komen dan de kosten voor het realiseren van een gezond en veilig (o.m. goed geventileerd) binnenklimaat nog bij; bij elkaar een investering van € 370.000 (excl. BTW), zie sheet 60 van de laatste versie van de HEVO-rapportage;
- en dat is dan een oplossing voor de korte termijn tot de duurzaamheidseisen verder worden aangescherpt;

LKK, STW en SCH beslaan samen in de huidige situatie zo'n 5.500 m2 BVO die niet ingericht zijn op de beoogde efficiënte inrichting (het huisvestingsconcept 'Activiteitgericht Werken'). In de business case is al rekening gehouden met een huisvestingsconcept dat rekening houdt met een behoorlijke mate aan thuiswerken na Corona. Daarmee hebben we om de organisatie goed te huisvesten zo'n 7.000 m2 BVO nodig (en het gaat niet alleen om vloeroppervlak voor kantoor, maar ook voor de raad, dienstverlening en diverse andere functies) , die ook aangepast zijn aan de eisen van de efficiënte inrichting. Kortom, we moeten niet alleen de gebouwen op het minimale niveau van label C brengen (dat geldt dan alleen voor de achterbouw van SCH), we moeten ook een functionele herindeling doorvoeren. Aangezien bij die herindeling ook veel installatietechnische en bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn, wordt dat toch een kostbare zaak.

Het huidige totale vloeroppervlak bedraagt zo'n 9.400 m2 waarvan een deel bestaat uit zolders en kelders die niet nuttig worden ingezet (zie sheet 30). Al met al zou je, wanneer je niets doet aan de inrichting, naar schatting ruim 8.000 m2 vloeroppervlak nodig hebben om de organisatie onder te brengen. Het vloeroppervlak van de combinatie van LKK, STW en SCH zonder ingrepen in de indeling en inrichting volstaan dan niet.

Ofwel:
Als je LKK, STW en SCH als een alternatief voor scenario 4 toch passend wilt maken kun je kiezen voor twee varianten:
Een minimale variant waarbij je de gebouwen alleen op het niveau van label C brengt of houdt én de vereiste ingrepen aan de indeling en inrichting doet. In feite is dit scenario 4 van € 23,13 mln:

- minus de investering in vloeroppervlak in LKK die in SCH gebruikt kan worden;
- minus de isolatie van de gebouwschil en aanbrengen PV-panelen van LKK, STW en SCH (= resp. € 1,44 mln , € 1,39 mln en € 1,39 mln);
- minus een deel van de investering in de parkeervoorziening in LKK (er gaan meer mensen naar SCH) à € 0,75 mln;
- plus de maatregelen in SCH voor label C en een gezonde/veilige werkomgeving (= € 0,37 mln) = € 13,78 mln. (investeringskosten). Dit bedrag is dan excl. de parkeervoorziening in LKK.

is tezamen € 13,78 mln (investeringskosten). Zie de berekening in de onderstaande tabel:

	Schoonhoven-Lekkerkerk-Stolwijk behouden (Minimale variant)				**totaal**	
A	Scenario 4 Investeringsbedrag				23.130.000	
	af: Minder investeren in LKK					
	Minder vloeroppervlak investeren in Lkk	1.900	2.500	4.750.000		
	Minder isolatie en minder PV-panelen in LKK		totaal ca.	4.220.000		
	Minder parkeervoorziening in LKK		totaal ca.	750.000	+	
B	subtotaal minder investeren in LKK				9.720.000	-
C	bij: Maatregelen in SCH ivm gezonde en veilige werkomgeving				370.000	+
	TOTAAL (A-/-B+/+C)				**13.780.000**	

Een duurzame variant waarbij je de gebouwen LKK en STW wel verduurzaamt conform de business case. Dit is in feite scenario 4 van € 23,13 mln maar:

- dan hoef je minder uit te breiden in LKK (nl. het vloeroppervlak dat je in SCH al hebt) ofwel minus 1.900 m2 * € 2.500 = € 4,75 mln;
- SCH blijft behouden en moet wel verduurzaamd en heringericht worden; een plus van € 4,33 mln;
- minus een deel van de investering in de parkeervoorziening in LKK (er gaan meer mensen naar SCH) à € 0,75 mln.

is tezamen € 21,96 mln (investeringskosten). Zie de berekening in de onderstaande tabel:

	Schoonhoven-Lekkerkerk-Stolwijk behouden (Duurzame variant)				**totaal**	
A	Scenario 4 Investeringsbedrag				23.130.000	
	af: Minder investeren in LKK					
	Minder vloeroppervlak investeren in Lkk			4.750.000		
	Minder parkeervoorziening in LKK		totaal ca.	750.000	+	
B	subtotaal minder investeren in LKK				5.500.000	-
C	Duurzaam maken en herinrichten SCH				4.330.000	+
	TOTAAL (A-/-B+/+C)				**21.960.000**	

ALLE BEDRAGEN EXCLUSIEF BTW