



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Strategische koers Scenario C: Stads kantoor aankoop pand Beter Horen.
Zaakdossier	Z/21/018681 - D/22/089998
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	5. Algemene dienst en financiën
Datum collegebesluit	30 augustus 2022

Opsteller	Marinus Lenselink	E-mail	marinus.lenselink@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 62

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

De financiële middelen beschikbaar te stellen om de aankoop van het kantoorpand van "Beter Horen" Leigraafseweg 8 ten behoeve van de huisvesting van de ambtelijk- en bestuurlijke organisatie mogelijk te maken.

Financieel beslispunt

Tot een bedrag van € 3.424.375,- middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop en transformatie van het kantoorpand Leigraafseweg 8 tot Stads kantoor.

Procedureel beslispunt

De uitvoering en afhandeling op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Juridische grondslag

n.v.t.



Inleiding

Na uitwerking van verschillende scenario's naar de wijze waarop het beste de ambtelijke en bestuurlijke organisatie kan worden gehuisvest in het stadhuis, bereikte ons het bericht dat het kantoorgebouw van Beter Horen op bedrijventerrein Beinum-West te koop staat. Een snel hierna uitgevoerde verkenning van de mogelijkheden om hier alle gemeentelijke diensten in te vestigen, leverde een verrassend positief resultaat op. Het is namelijk financieel-economisch met afstand het "best denkbare alternatief" voor een goede en duurzame huisvesting van het ambtelijk apparaat, zeker ook nu er een wettelijke verplichting ligt om het stadhuis op korte termijn verregaand te moeten verduurzamen en alle kosten die dat met zich meebrengt. Daarbij biedt het pand de mogelijkheid voor multifunctioneel gebruik waar door ook andere organisaties bediend kunnen worden. Naar de mening van ons college voldoende aanleiding om voor deze buitenkans te gaan, waarbij snel handelen is geboden. Wij stellen goed en zorgvuldig beargumenteerd voor om de financiële middelen beschikbaar te stellen om de aankoop van dit pand mogelijk te maken. Het gaat dan in principe deels om een voorinvestering omdat inkomsten gedeeltelijk kunnen worden gegenereerd uit de verkoop van Nieuwstraat 2-4 en het afstoten van De Linie 4. Het voorstel tot aankoop is in lijn met de op 26 november 2020 vastgestelde Strategische Koers Vastgoed Doesburg.

Nadat uw raad op 26 november 2020 de Strategische Koers Vastgoed Doesburg 2020 had vastgesteld, heeft ons college in het voorjaar van 2021 (23 maart) ingestemd met een hierop gebaseerd uitvoeringsprogramma. Dit programma hebt u in juni 2021 mét een financiële doorkijk van de strategische koers, ter consultatie aangeboden gekregen, en is als zodanig besproken in de raadscommissie VROM van 9 juni 2021. Het uitvoeringsprogramma beschrijft 2 lijnen, t.w.:

Lijn 1: huisvesting van bestuurlijke en ambtelijke organisatie

Lijn 2: huisvesting en faciliteiten die de gemeente biedt voor verenigingen en andere maatschappelijke organisaties. De gemeente Doesburg wil de samenwerking en beheer van gebouwen faciliteren.

Vervolgens hebben wij op 3 juli 2021 vijf projectplannen vastgesteld en besloten om uitvoering te geven aan de eerste 2 projecten die te maken hebben met Lijn 1 de huisvesting van de eigen organisatie. Deze projectplannen hebben respectievelijk betrekking op De Linie 4 en het Stadhuis. Ook hebben wij toen besloten de verkoop van het pand Nieuwstraat 2-4 voor te bereiden en in gang te zetten.

Aan LSadviseurs, een bureau, gespecialiseerd in vastgoed, is gevraagd een aantal scenario's uit te werken en financieel door te rekenen. De resultaten – vier uitgewerkte (sub)scenario's- zijn verwerkt in het rapport van 21 april 2022. Bij dit rapport zijn een toelichting op de kapitaallasten en een infographic gevoegd. Bijgevoegd is de infographic waarmee in één oogopslag de gevolgen in beeld zijn gebracht. De volledige rapportage kan ingezien worden bij de griffier.

De investeringskosten van de verschillende scenario's zijn dusdanig hoog dat wij hierover nog geen standpunt hebben ingenomen. Wel is duidelijk dat niets doen ook een investering vraagt, daarbij refererend aan de Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050, zoals op 26 april 2018 door uw raad is vastgesteld. Hierin is de ambitie vastgelegd dat al het gemeentelijk vastgoed en voorzieningen energieneutraal en dus aardgasvrij worden gemaakt. Daarnaast is wettelijk geregeld dat kantoorgebouwen in 2023 tenminste moeten voldoen aan energielabel C en in 2030 het

streven is om aan energielabel A te voldoen. Het stadhuis voldoet niet aan het vereiste energielabel C. Ook geldt dat een kantoorgebouw moet voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer wat betekent dat alle maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uitgevoerd moeten worden. Al met al betekent dit, naast het wegwerken van achterstallig onderhoud, een forse extra investering.

Bureau Rondmakers is gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het kantoorgebouw van Beter Horen op simpele wijze (lees: tegen een zo laag mogelijke investering) geschikt te maken als stadskantoor voor de huisvesting van de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie. Dit bureau, dat ook was betrokken bij de strategische koers, toont in zijn onderzoek aan dat aankoop uit kostentechnische en gebruiksmogelijkheden als serieus alternatief kan worden beschouwd. In dit voorstel wordt het verder aangeduid als scenario C: “Stadskantoor”.

De scenario's, in grote lijnen:

Scenario A: “Niets doen”;

Dit scenario houdt hoofdzakelijk in dat er niets verandert en we de gebouwen blijven exploiteren en onderhouden op de wijze zoals we nu ook doen, echter met dit verschil dat ze wel worden aangepast aan de (wettelijke)eisen van deze tijd en dat achterstallig onderhoud wordt weggewerkt. Het scenario niets doen kost dus wel degelijk geld!

Scenario B: “LSadviseurs”

Dit scenario kent 4 sub scenario's te weten:

1. Minimale werkzaamheden
2. Slanke variant
3. Optimale variant
4. Concentratie alles in het Stadhuis

Dit scenario heeft betrekking op het onderzoek dat LSadviseurs heeft gedaan naar aanleiding van Lijn-1 uit de strategische koers gemeentelijk vastgoed. Dit uitgebreide onderzoek heeft alle mogelijke scenario's belicht waarbij vooral gekeken is naar het bestaande eigen vastgoed.

Scenario C: “Stadskantoor”

Dit scenario is in beeld gekomen toen bekend werd dat het bestaande kantoorgebouw van Beter Horen in de verkoop kwam. Onderzocht is of dit gebouw interessant is als kantoorgebouw voor de gemeente Doesburg en een alternatief kan zijn ten opzichte van scenario A en B.

Lijn-1 Strategische koers

Bij het beschrijven van de scenario's ging het primair om Lijn-1 van de strategische koers; het huisvesten van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie, samengevat in 3 onderzoeksvragen:

1. Hoe kan de huisvesting van de ambtelijke organisatie in het gemeentehuis verbeterd worden, daarbij rekening houdend met de mogelijkheid van het delen van faciliteiten en ruimtes met derden?
2. Hoe kan het pand De Linie 4 bijdragen aan het verbeteren van de gemeentelijke dienstverlening en hoe ziet dit er dan uit?

3. Hoe kan de huisvesting voor het Stads- en Streekarchief het beste vorm worden gegeven? Daarnaast is dus als gevolg van een onvoorziene gunstige gebeurtenis een nieuw scenario onderzocht door Rondmakers, waarbij een bestaand kantoorgebouw in Doesburg wordt aangekocht en met enkele aanpassingen omgebouwd kan worden tot stadskantoor. In dit scenario kan naast de doelstelling uit Lijn-1 van de strategische koers mogelijk ook voor een deel invulling gegeven worden aan Lijn-2, namelijk de huisvesting van maatschappelijke instellingen en verenigingen. Het totale vloeroppervlak leent zich hiervoor. Ook het effect van dit scenario op de gemeentelijke begroting is doorgerekend, en laat een gunstig financieel resultaat zien. Wij vinden dit verreweg het best denkbare scenario en hebben dan ook unaniem hiervoor gekozen. We zullen voor het vervolg van het bestaande stadhuis met een aantal scenario's bij u terugkomen, waarbij we rekening houden met de wens om het monumentale bestuurscentrum te behouden.

Doel / meetbaar effect

Het doel is:

Primair zorgdragen voor adequate toekomstbestendige ambtelijke en bestuurlijke huisvesting voor de gemeente Doesburg (Lijn-1 van de strategische koers)

Secundair blijven voorzien in de huisvesting van maatschappelijke instellingen en verenigingen (Lijn 2 van de strategische koers), mits financieel verantwoord.

Argumenten

- 1.1. *Alle denkbare en mogelijk haalbare scenario's zijn de revue gepasseerd, waarbij dan toch uiteindelijk het niet voorziene scenario C als verreweg het beste moet worden geclassificeerd.*

Scenario A – “Niets doen”

Spreekt voor zich!

Scenario B – “LSadviseurs”

Bij het uitwerken van de mogelijke scenario's zijn ook scenario's bekeken die uiteindelijk niet haalbaar bleken. Zo is bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheid om het kantoorgebouw Nieuwstraat 2-4 intensiever te gebruiken voor eigen dienstverlening in combinatie met De Linie 4. Daarvoor bleek het pand echter te klein. Ook is onderzocht of alle activiteiten onder te brengen zijn in het pand De Linie 4. Ook dat pand is te klein, zeker als we ook de maatschappelijke instellingen hierin willen behouden. Daarbij is dat pand geen eigendom van de gemeente. Uiteindelijk heeft LSadviseurs zich gericht op 4 scenario's welke nader zijn uitgewerkt in het rapport, waar wij volledigheidshalve naar verwijzen. De bijgevoegde infographic geeft in één oogopslag een goed beeld per scenario. Bij het doorrekenen en vergelijken van de scenario's zijn we uitgegaan van de optimale variant B3 uit het rapport van LSadviseurs.

Scenario C – “Stadskantoor”

In alle eerdere uitgewerkte scenario's (A en B) is uitgegaan van bestaand gemeentelijk vastgoed. Nu doet zich de mogelijkheid voor een bestaand kantoorgebouw te verwerven. Dat betreft dus het pand op het bedrijventerrein Beinum van Beter Horen (Amplifon Nederland B.V.). Dit pand staat leeg en is vanaf juni 2022 in de verkoop. Eerst werd niet direct gedacht aan het verwerven van dit

pand voor een nieuw stadskantoor, maar een verkennend bezoek gaf een ander beeld op de situatie. Het pand is ruim voldoende om als huisvesting te dienen voor zowel de ambtelijke als bestuurlijke organisatie. Het voldoet aan de wettelijke eisen en heel belangrijk is dat het pand al het energielabel A heeft. Daarnaast ziet het financiële plaatje er positief uit. De lasten die de aankoop met zich meebrengt kunnen worden gedekt uit verkoop en huidige exploitatie van bestaand vastgoed. Daarnaast zullen de structurele kosten flink dalen omdat het pand onderhoudsarm is en redelijk eenvoudig verder te verduurzamen is door bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen. Daarmee kan het gebouw van het gas af wat gezien de huidige gasprijzen al een behoorlijke besparing oplevert. Iets dat bij het huidige stadhuis niet eenvoudig te realiseren is. Kortom het aankopen van dit kantoorgebouw biedt voordelen ten opzichte van de eerder uitgewerkte scenario's.

1.2. Scenario C: "Stadskantoor" biedt naast invulling voor Lijn-1 ook mogelijkheden voor Lijn-2

Het kantoorgebouw is ruim voldoende van afmeting dat naast de ambtelijke en bestuurlijke organisatie er ruimte is voor andere maatschappelijke instellingen en mogelijk verenigingen. Uitgangspunt is dat het stads- en streekarchief hier sowieso naar toe verhuist. De overige ruimte kan ingevuld worden door andere gebruikers. Wij kunnen dus ook uit Lijn-2 instellingen faciliteren. De mogelijkheden zullen, met uw instemming, nader worden uitgewerkt en in projectteam verband worden besproken. Een stuurgroep bewaakt hierbij de voortgang en het resultaat.

1.3. Scenario C: "Stadskantoor" geeft een positief financieel resultaat

Bureau Rondmakers, die ook de strategische koers heeft opgesteld, heeft onderzoek gedaan naar de aankoopmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden en deze toegevoegd als mogelijk alternatief scenario voor het huisvestingsvraagstuk. Het financieel resultaat hiervan is positief ten opzichte van de andere scenario's. In de bijlage treft u een samenvatting van het rapport. Het volledige rapport ligt voor u ter inzage bij de griffier.

Onderstaand een vergelijking van de verschillende scenario's met hun respectievelijke investeringsopgave. Wij zijn hierbij uitgegaan van de Optimale variant (B-3) uit het LSa rapport.

	Scenario A Niets doen.	Scenario B-3 Optimale variant	Scenario C Stadskantoor
Omschrijving	Behoud Nieuwstraat, Stadhuis en De Linie 4 Achterstallig onderhoud Noodzakelijke investeringen	Verkoop Nieuwstraat Aankoop Linie 4 Behoud stadhuis	Aankoop Beter Horen Verkoop Nieuwstraat Afstoten Linie 4
Investering	5.545.000	8.980.000	3.424.000
Kapitaallasten	322.000	325.000	151.500
Dekking	Geen*	218.000	190.300
Saldo	322.000	107.000	38.800
Conclusie	Te kort	Te kort	Over
Eenmalige Opbrengsten	Geen	€ 1.000.000	Minimaal € 1.000.000**

* Een deel van de investering zou onttrokken kunnen worden uit het MJOP zodra deze is vastgesteld

** E.e.a. is afhankelijk van de ontwikkelingen voor het stadhuis

1.4. Een voorlopige koopovereenkomst met ontbindende voorwaarde geeft zekerheid

Op dit moment heeft de huidige eigenaar een exclusiviteit uitgesproken tot 30 september wat zoveel betekent dat de eigenaar de gemeente ruimte biedt tot 30 september te reageren op het aanbod. Dat biedt geen 100% garantie. Het is een soort van gentleman's agreement. Mocht de eigenaar een bod krijgen dat hem past, zullen wij alsnog snel moeten handelen. Wij hebben daarom vooruitlopend op het door u beschikbaar stellen van de financiële middelen een voorlopige koopovereenkomst afgesloten. Hiervoor is een ontbindende voorwaarde opgenomen, zijnde voorbehoud van financiële middelen beschikbaarstelling door de raad.

Kanttelingen

1.1. De scenario's vergen een behoorlijke investering in het gemeentelijk vastgoed

Klopt. Elk scenario kent zijn eigen kostenverhaal dat varieert bij scenario B: "LSadviseurs" tussen de 7 tot 9 miljoen. Dat zijn behoorlijke bedragen, maar het scenario A: "Niets doen" kost ook al 5,5 miljoen en dan heb je niet voldaan aan de strategische koers en zijn de structurele lasten ook niet verminderd. Linksom of rechtsom er zal een keuze gemaakt moeten worden. Het stadhuis bijvoorbeeld voldoet na 1 januari 2023 niet aan de eisen en mag daarna (formeel) niet in gebruik blijven. Uitstel is mogelijk voor 2 jaar mits een oplossing in het vooruitzicht gesteld is. Het verhuizen naar een andere locatie is een legitieme mogelijkheid voor uitstel.

1.2. Het scenario C: "Stadskantoor" haalt de dienstverlening uit het centrum van de stad

De dienstverlening vindt nu plaats vanuit het stadhuis of vanuit het zorgportaal bij De Linie 4. Echter de fysieke dienstverlening waarbij men naar het loket moet komen wordt steeds minder vanwege een andere vorm van dienstverlening namelijk via de digitale weg en het naar de klant toegaan. Daar zal de komende jaren nog meer gebruik van gemaakt worden. De dienstverlening zal dus op een andere wijzen ingevuld worden. Dat de dienstverlening uit het centrum verdwijnt is nadelig voor de burgers die in het centrum wonen, maar juist interessant voor het gros van de burgers uit de wijken, met name voor Beinum. Daarbij kan men bij de nieuwe locatie vrij parkeren rondom het gebouw. De bereikbaarheid is goed en ook het openbaar vervoer is in de buurt op 300 meter afstand. Je kunt zelfs denken aan het maken van een doorsteek voor langzaam verkeer via de wijk Molengaarden. Parkeren door medewerkers en bezoekers van het stadhuis gaat weg uit de binnenstad en dat biedt dus meer parkeerruimte voor inwoners en toeristen/bezoekers aan de stad.

1.3. Er zal ook geïnvesteerd moeten worden in de achterblijvende gebouwen

Afhankelijk van het gekozen scenario zijn er gevolgen voor het gemeentelijk vastgoed. Als gekozen wordt voor scenario C: "Stadskantoor" dan zal het gebouw Nieuwstraat 2-4 worden verkocht, voor het Stadhuis zullen een aantal scenario's ontwikkeld worden, van mogelijk gedeeltelijk afstoten of andere invulling geven, en De Linie 4 zal worden afgestoten of minder intensief worden gebruikt. Ook voor de rest van ons gebouwenareaal geldt een zorgplicht en op termijn zullen deze ook verder verduurzaamd moeten worden. Daarbij zal het nieuwe Stadskantoor ook opgenomen worden in het MJOP van het gemeentelijk vastgoed. Daarmee kunnen we echter pas aan de slag als er een keuze is gemaakt in een scenario. Zoals met u afgesproken zullen wij in het najaar 2022

met een nieuwe MJOP komen voor al ons gemeentelijke vastgoed. Het voorstel hiervoor en de gevolgen voor de voorziening kunt u eind 2022 tegemoet zien.

1.4. De ondernemingsraad is geïnformeerd

De ondernemingsraad heeft adviesrecht bij het doen van grote investeringen die te maken hebben met de eigen organisatie (artikel 25 WOR). Het huisvestingsvraagstuk valt hier wat de OR betreft ook onder. De ondernemingsraad is op 16 augustus tijdens een overlegvergadering door de gemeentesecretaris geïnformeerd. Omdat het huisvestingsvraagstuk en de slechte klimaatomstandigheden van het huidige stadhuis al vele malen op de agenda van de OR heeft gestaan is de OR blij verrast met deze ontwikkeling. De OR heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling.

1.5. Wat als uw raad niet besluit overeenkomstig het voorstel?

Mocht u niet meegaan in het voorstel voor het aankopen van een bestaand kantoorgebouw ten behoeve van een nieuw stadskantoor dan zal er een keuze gemaakt moeten worden voor één van de andere scenario's. De andere scenario's kosten aanzienlijk meer geld, terwijl het scenario C: "Stadskantoor" juist financiële ruimte oplevert. Door deze financiële ruimte ontstaat de mogelijkheid andere investeringen te doen. Denk hierbij aan sportaccommodaties en het faciliteren van maatschappelijke instellingen en verenigingen. Echter dat is aan uw raad.

Financiën

In deze financiële paragraaf is alleen het voorgestelde scenario opgenomen.

Investering

De investeringskosten voor dit scenario bedragen € 3.424.375. De kapitaallasten die hiermee gemoeid zijn bedragen € 151.511,-. De kosten die gemoeid zijn met het huidige stadhuis zijn afhankelijk van het scenario wat u uiteindelijk kiest voor het vervolg. Hier komen wij begin 2023 bij u op terug.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de kapitaallasten voor de aankoop van het pand Beter Horen.

Afschrijving						
Deel	Subdeel	Bedrag	Opslagen	Totaal	Termijn	Jaar 1
Aankoop + kosten	-	2.163.000		2.163.000	25	86.520
Bouwkosten	Gebouw	185.000	55.500	240.500	25	9.620
	Installaties	216.624	64.987	281.611	15	18.774
	Inbouwpakket	99.757	29.927	129.684	10	12.968
Inrichtingskosten	-	306.750	92.025	398.775	10	39.878
Bijkomende kosten	Verhuizen	100.000		100.000	5	20.000
Advies- en projectmanagement -		85.235	25.570	110.805	5	22.161
Totaal		€ 3.156.365	€ 268.010	€ 3.424.375		127.882
Rente						
	Rekenrente			23.628	0,69%	23.628
	Totaal kapitaallasten jaar 1					151.511



De dekking kan worden gevonden in onderstaande budgetten

Onderdeel	Dekking
Beschikbaar uit IA begroting 2020	€ 58.900
Beschikbaar exploitatiebudget bij	
Afstoten/verkoop panden	€ 92.205
Verkoopopbrengst Nieuwstraat	€ 39.200
Saldo	€ 190.305

Conclusie: De kapitaallasten kunnen ruim worden gedekt uit beschikbare budgetten.

Opbrengst verkoop en afboeken boekwaarde

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat bij het verkapitaliseren van de verkoopopbrengst gekozen is voor gemiddelde opbrengst (gemiddelde van de minst en meest aannemelijke opbrengst). Op het moment dat de opbrengst hoger is heeft dat een gunstig effect op de exploitatielasten.

Bij de verkoop van het pand Nieuwstraat 2-4 dient de boekwaarde te worden afgeboekt. Dit betreft een bedrag van € 200.000 en kan worden afgeboekt van de uiteindelijke opbrengst. Bij het verkapitaliseren is al rekening gehouden met het afboeken van de boekwaarde.

Exploitatiekosten

De structurele huisvestingskosten zijn in onderstaand tabel per scenario weergegeven uitgaande van de huidige en nieuwe situatie.

	Scenario A Niets doen.	Scenario B-3 Optimale variant	Scenario C Stadskantoor
Omschrijving	Behoud Nieuwstraat, Stadhuis en de Linie 4 Achterstallig onderhoud Noodzakelijke investeringen	Verkoop Nieuwstraat Aankoop Linie 4 Behoud stadhuis	Aankoop Beter Horen Verkoop Nieuwstraat Afstoten Linie 4
Huidige structurele huisvestingskosten	€ 598.000	€ 598.000	€ 598.000
Nieuwe structurele huisvestingskosten	€ 920.000	€ 893.000	€ 505.780*
Verschil	- € 322.000	- € 295.000	€ 92.220

* betreft een indicatie, dit bedrag is afhankelijk van te maken keuzes voor het stadhuis

Uitvoering

Planning

Zodra uw raad heeft ingestemd met het voorstel zal de notaris de definitieve koopovereenkomst opmaken en zullen partijen worden uitgenodigd voor ondertekening.

Een projectteam onder leiding van de stuurgroep zal de uitvoering verder ter hand nemen.

Uw raad wordt via informatienota's op de hoogte gehouden. Daar waar uw raad besluiten moet nemen zal dit zorgvuldig worden voorbereid en aan u worden voorgelegd.

Communicatie

Voor een goede en zorgvuldige communicatie is een communicatieplan opgesteld waar gebruik van gemaakt zal worden. Zorgvuldige communicatie naar alle stakeholders is van essentieel belang.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Infographic huisvestingsscenario B 1 t/m 4 LSadviseurs
- Bijlage 2: Samenvatting huisvestingsscenario C "Stadskantoor" Rondmakers
- Bijlage 3: Impressie mogelijke indeling entree/hal nieuw Stadskantoor (volgt zo spoedig mogelijk)