Gemeente Borne

# Raadsmemo

Nummer
23int07830

| aan | Van | Opsteller | datum |
|---|---|---|---|
| Gemeenteraad Borne | College van B en W | C. Hofstede | 10-10-2023 |

betreft
Scenariovergelijk project De Oversteek

**Portefeuillehouder**
D. Vermorken

**Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:**
Middels dit memo sturen wij u het gevraagde scenariovergelijk betreffende het project De Oversteek, zoals bestuurlijk is toegezegd.

Geachte raadsleden,

Op 24 april jl. hebben wij meerdere vragen ex. art. 39 RvO ontvangen over het project De Oversteek. Een van de vragen betrof het verzoek om de bij aanvang gepresenteerde alternatieve scenario's ten aanzien van de renovatie of vervangende nieuwbouw van het bestaande gemeentehuis opnieuw door te rekenen en deze uitkomsten met u te delen.

In het verleden (21-10-2022) heeft u al eens een scenariovergelijk ontvangen (22int07990). Door middel van deze memo nemen wij u mee door het geactualiseerde scenariovergelijk. Daarnaast zullen wij toelichten waarom hieruit blijkt dat het scenario Synergie met het Kulturhus, conform uw raadsbesluit van 20-04-2021 (21int01110), nog altijd het meest toekomstbestendige scenario is.

## Een korte terugblik. Waarom Synergie met het Kulturhus?

Op 20 april 2021 besloot uw raad om te gaan voor scenario 5, variant B- Synergie met het Kulturhus. Een belangrijk argument voor deze keuze kwam voort vanuit de opvatting dat het grootschalig verbouwen van het huidige gemeentehuis of zelfs nieuwbouw ervan, niet past bij de schaal en de identiteit van Borne.

In uw raadsakkoord geeft u aan te streven naar integrale dienstverlening vanuit 1 loket. Samenwerking met het Kulturhus past hier uitstekend bij. Door samen te werken met het Kulturhus is er volop ruimte om de dienstverlening en ondersteuning aan onze inwoners, organisaties en ondernemers integraal te benaderen. Niet door het 'wegdrukken' van functies, maar door deze te verbinden en toegankelijk te maken. Het Huis van Borne draagt bij aan de manier waarop wij willen functioneren als gemeente: middenin de samenleving, toegankelijk en transparant. Dit doen wij door het verbinden van functies, disciplines en het creëren van een laagdrempelige en warme ontmoetingsplek voor onze inwoners.

Maar ook doordat de gemeentelijke organisatie kan werken volgens de nieuwste technieken. Hierdoor staan onze medewerkers met beide voeten in onze samenleving en kunnen wij onze dienstverlening beter afstemmen op de behoefte van onze inwoners. Op deze manier zijn wij in staat kansen te benutten die passen bij de schaalgrote en identiteit van Borne.

Huiskamer van Borne
Na uw raadsbesluit om te gaan voor synergie met het Kulturhus, is er vanaf medio 2021 gewerkt aan het vormgeven van de Visie voor het Huis van Borne. Samenvattend komt het erop neer dat in het Huis van Borne een maatschappelijk plein wordt gerealiseerd, waar mensen terecht kunnen voor zowel de gemeente als de maatschappelijke partners. Het Sociaal Hus zal hier vanzelfsprekend onderdeel van uitmaken. Hierbij streven wij naar laagdrempelige dienstverlening en een gezamenlijke programmering. Dit doen wij om samenwerkingsvoordelen voor onze inwoners te realiseren.

Een veilige en gezonde werkomgeving vanuit goed werkgeverschap
Het huidige gemeentehuis is in 1988 in gebruik genomen en voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. De technische levensduur van de installaties is ten einde, waardoor delen van het gemeentehuis niet meer goed te verwarmen of te koelen zijn. Daarnaast zijn en er nog vele andere gebreken. Hierdoor is het pand niet zonder grote investeringen energieneutraal te maken, overeenkomstig de doelen in het klimaatakkoord.

Ook blijkt uit de risico-inventarisatie (2015) en de NEN-3140-keuring (2019) dat een groot aantal zaken niet meer voldoet aan de geldende Arbowetgeving. De publieksbalie en receptie voldoen niet aan de eisen van een Arbo-verantwoorde werkplek. Daarnaast ontbreekt privacy aan de publieksbalies en is er in de huidige opzet geen mogelijkheid om het huidige dienstverleningsconcept te verbeteren.

Ook meldt het inspectierapport NEN-3140 (2019), dat er in de vaste installatie een diversiteit aan afwijkingen is geconstateerd. Om de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers te kunnen garanderen, zijn er in navolging van dit oordeel een aantal reparaties meteen uitgevoerd.
Gezien uw raadsbesluit, om te gaan voor scenario synergie met het Kulturhus, is er voorgesorteerd op het verlaten van het huidige gemeentehuis. De uitgevoerde reparaties zijn dan ook beperkt tot het hoognodige. Alles bij elkaar resulteert dit in de beperking van functionaliteit van het huidige gemeentehuis. Wanneer in 2025 het Huis van Borne gereed is en de gemeente gaat verhuizen, blijft het huidige gemeentehuis uitgeleefd en in technisch slechte staat achter.

Met al deze gebreken in het achterhoofd, streven wij via vernieuwbouw van het huidige Kulturhus naar een aantrekkelijk gemeentehuis voor onze inwoners. Daarnaast willen wij een prettige en gezonde werkomgeving voor onze sociale partners, medewerkers, bestuurders en raadsleden creëren.
Kortom, wij willen een goede en aantrekkelijke werkgever zijn. Hier hoort een passende werkomgeving bij die ons helpt om goede medewerkers te werven en vast te houden. Het huidige gemeentehuis bemoeilijkt dit juist.

## Scenariovergelijking drie scenario's
In deze paragraaf nemen wij u mee door het scenariovergelijk. Hierbij is het van belang om een juist totaalbeeld van de gehele opgave te schetsen. Dit doen wij door u mee te nemen middels de 5 T's voor alle drie de scenario's.

De 5 T's zijn:
1: Totale investering
2: Totale kapitaallast
3: Total Cost of Ownership
4: Totaal benodigd krediet
5: Totale jaarlijkse exploitatielast

*Tabel 1: Totaal overzicht scenariovergelijk: investering.*

| | SCENARIO'S | | |
|---|---|---|---|
| | **Duurzame Renovatie** | **Energie Neutrale Nieuwbouw** | **Huis van Borne** |
| | **4340 m2** | **3600 m2** | **1900 m2** |
| Levensduur (jaren) | 40 | 40 | 40 |
| | | | |
| **INVESTERINGSKOSTEN** | | | |
| Grondkosten | € 0 | € 164.500 | € 15.000 |
| Bouwkosten | € 10.090.200 | € 9.409.500 | € 7.845.400 |
| Inrichtingskosten | pm | pm | pm |
| Bijkomende kosten | € 2.295.205 | € 2.142.728 | € 1.151.290 |
| Herinvestering (2050) | € 1.000.000 | € 0 | € 0 |
| **Totaal investering** | **€ 13.385.405** | **€ 11.716.728** | **€ 9.011.690** |
| | | | |
| Overige kosten (incl. 4% BTW) | € 719.016 | € 692.269 | € 584.068 |
| **Totaal benodigd krediet** | **€ 14.104.421** | **€ 12.408.997** | **€ 9.595.757** |
| | | | |
| **KAPITAALLASTEN** | | | |
| Afschrijvingslasten/jr | € 352.611 | € 310.225 | € 239.894 |
| Rentelasten 2% van krediet | € 282.088 | € 248.180 | € 191.915 |
| **Totaal kapitaallasten** | **€ 634.699** | **€ 558.405** | **€ 431.809** |
| | | | |
| **EXPLOITATIELASTEN (jaarlijks)** | | | |
| Onderhoud | € 185.926 | € 154.224 | € 81.396 |
| Energie | € 52.514 | € 43.560 | € 22.990 |
| Schoonmaak | € 59.979 | € 49.752 | € 26.258 |
| Belastingen | € 15.494 | € 12.852 | € 6.783 |
| Verzekeringen | € 7.986 | € 6.624 | € 3.496 |
| **Totaal jaarlijkse exploitatielasten** | **€ 321.898** | **€ 267.012** | **€ 140.923** |
| | | | |
| Tijdelijke huisvesting | € 1.000.000 | € 1.300.000 | € 0 |

**Toelichting optimalisaties en investeringskosten**
De fase Definitief Ontwerp is afgesloten met een nieuwe kostenraming (tabel 1). Hieruit valt op te maken dat de bouwkosten voor alle 3 de scenario's zijn toegenomen en een stijging laten zien ten opzichte van de beschikbaar gestelde kredieten. Deze stijging kent verschillende oorzaken.

Bij de uitwerking van het Voorontwerp naar het Definitief ontwerp bleek er opnieuw een forse overschrijding op de bouwkosten te zijn ontstaan. Dit was voor het ontwerpteam aanleiding om bij aanvang van de Technisch Ontwerpfase opnieuw te kijken naar de gekozen ontwerpoplossingen.

Als resultaat is het gehele ontwerp, met het oog op het groeiende aantal inwoners, raadsleden, ambtenaren en bestuurders, flink geoptimaliseerd.

Door deze optimalisaties is voor dezelfde bouwkosten meer vloeroppervlak gerealiseerd. Hierdoor zijn er 30 extra werkplekken aan de ambtelijke werkomgeving toegevoegd. Ook is er een toekomstbestendige raadszaal gecreëerd, waar rekening is gehouden met de potentiële groei van raadsleden en bestuurders. Anticiperend op deze toename, voorziet het huidige ontwerp in 700 m2 BVO meer dan bij de scenariokeuze in 2021 voorzien was.

Deze extra 700 m2 is als volgt onder te verdelen:
- Raadzaal 120 m2 extra
- Publieksruimten 180 m2 extra
- Werkomgeving 400 m2 extra

Naast de extra meters vloeroppervlakte om de groeiende gemeenteraad en ambtelijke organisatie te huisvesten, laten de BDB-indexcijfers nog altijd een ferme stijging zien van 5,4% t.o.v. het prijspeil behorende bij de VO-raming uit mei 2022.

**Stijgende rentelast bij stoppen scenario Huis van Borne**
Onderstaande tabel is een uitsnede van tabel 1. Deze uitsnede gaat specifiek in op de rentelasten. Scenario Huis van Borne heeft een vastgestelde rentelast van 2% i.r.t. het benodigde krediet. Deze rentelast is echter niet van toepassing wanneer uw raad besluit om voor een ander scenario te gaan. Bij het opstarten en uitwerken van een ander scenario dient er gerekend te worden met een rentelast van 4% i.r.t. het benodigde krediet. In de onderstaande tabel staan de bijbehorende rentelasten weergegeven.

***Tabel 2: Rentelast i.r.t. benodigde kredieten per scenario.***

| Rentelast | Duurzame renovatie | Energie Neutrale Nieuwbouw | Huis van Borne Synergie met het Kulturhus |
|---|---|---|---|
| Rentelasten 2% van krediet | € 282.088 | € 248.180 | € 191.915 |
| Rentelasten 4% van krediet | € 564.176 | € 496.359 | x |

De bovenstaande rentestijging is niet meegenomen in de verdere TCO berekening of in andere vergelijkingsoverzichten.

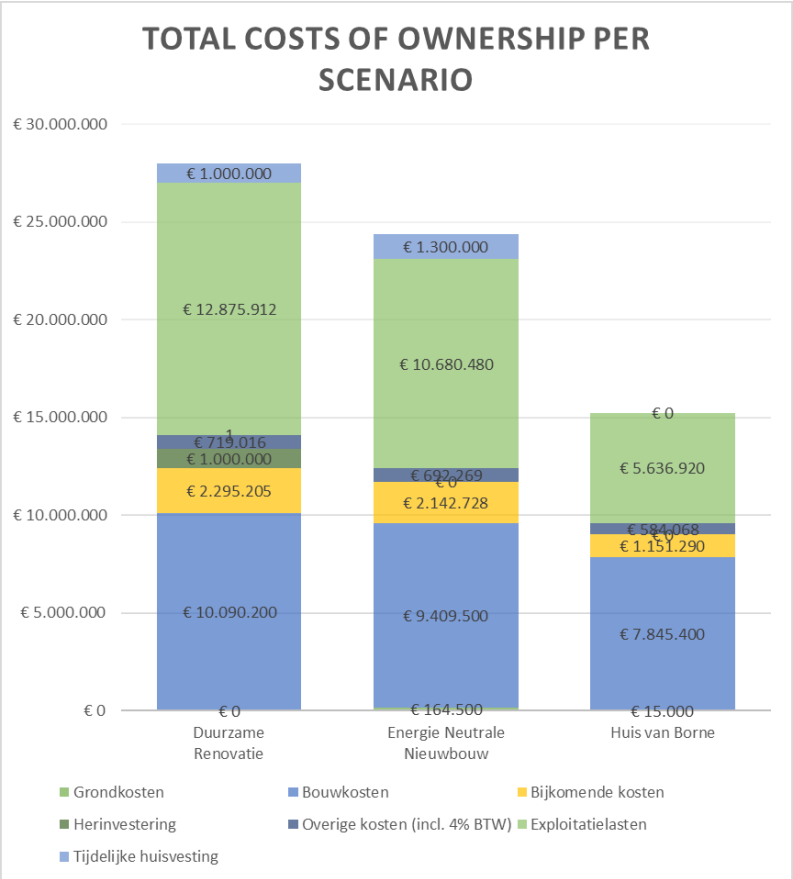
**Total Costs of Ownerschip (TCO)**
Een TCO-berekening geeft inzicht in de totale kosten die tijdens de levensduur van vastgoed ontstaan. Om u een compleet beeld te geven van de Total Costs of Ownership zijn de 3 scenario's geactualiseerd naar prijspeil september 2023. Dit levert het volgende beeld op:

Gemeente Borne

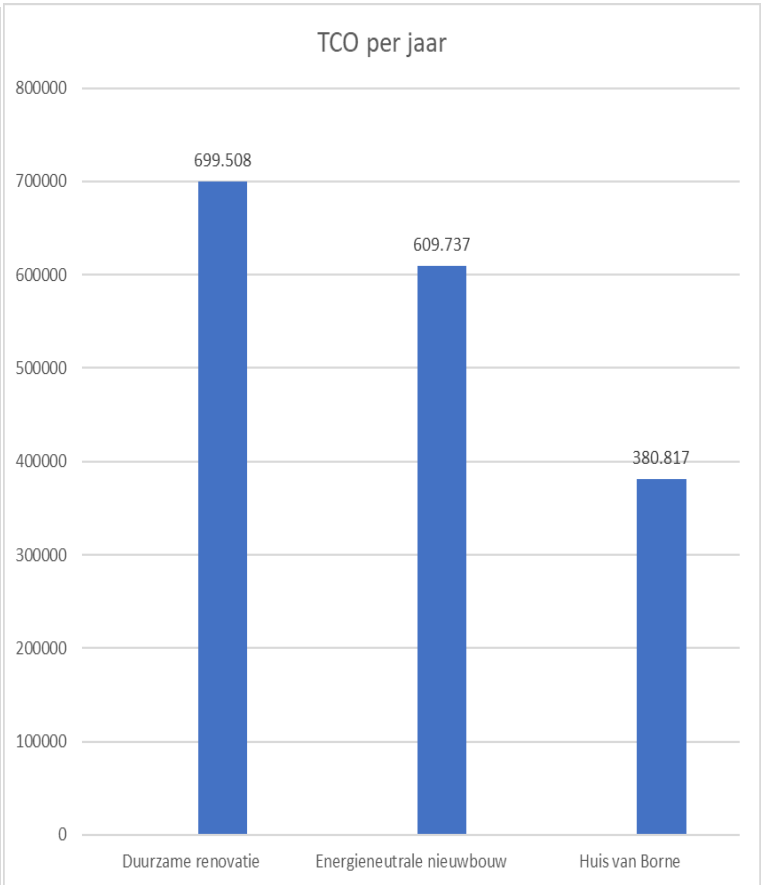
***Tabel 3: Total Costs of Ownerschip (TCO) per scenario (periode: 40 jaar)***

| Total Costs of Ownerschip (TCO) | Duurzame Renovatie | Energie Neutrale Nieuwbouw | Huis van Borne |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Grondkosten | € 0 | € 164.500 | € 15.000 |
| Bouwkosten | € 10.090.200 | € 9.409.500 | € 7.845.400 |
| Bijkomende kosten | € 2.295.205 | € 2.142.728 | € 1.151.290 |
| Herinvestering | € 1.000.000 | € 0 | € 0 |
| Overige kosten (incl. 4% BTW) | € 719.016 | € 692.269 | € 584.068 |
| Exploitatielasten | € 12.875.912 | € 10.680.480 | € 5.636.920 |
| Tijdelijke huisvesting | € 1.000.000 | € 1.300.000 | € 0 |
| **TCO (40 jaar)** | **€ 27.980.333** | **€ 24.389.477** | **€ 15.232.677** |

***Tabel 4: Total Costs of Ownerschip (TCO)***




***Tabel 5: Total Cost of Ownerschip (TCO) per jaar***



**Relevante kanttekeningen**
In deze memo hebben wij u meegenomen door de verschillende aspecten van dit scenariovergelijk. Wij hebben u meegenomen in investeringslasten, kapitaallasten, rentelast, exploitatielasten, Total Cost of Ownership en meer. Naast deze gegevens willen wij u een aantal relevante kanttekeningen meegeven.

*Tijdelijke huisvesting niet mogelijk in de gemeente Borne*
In de TCO-berekening staat voor de scenario's renovatie en nieuwbouw op de huidige locatie een post tijdelijke huisvesting opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat in beide scenario's de ambtelijke organisatie en de gemeenteraad tijdelijk ergens anders moeten worden gehuisvest. Naast het feit dat deze tijdelijke huisvesting geld kost, is geschikte tijdelijke huisvesting binnen de gemeentegrenzen niet beschikbaar. Dit betekent dat de ambtelijke organisatie gedurende een ruime periode werkzaam zal zijn in een naburige gemeente. Ook zal er een passende vergaderlocatie voor de gemeenteraad moeten worden gevonden. Dit is geen eenvoudige opgave. Dit heeft daarnaast effect op de laagdrempeligheid en bereikbaarheid van het gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad.

*Architectonische kwaliteit alternatieven lager dan huidig ontwerp*
Het Kulturhus grenst aan het beschermd dorpsgezicht. Vanwege deze reden, is in overeenstemming met het Beeld Kwaliteit Plan, een hoogwaardige vorm van architectuur nagestreefd bij het ontwerp voor het Huis van Borne. Daarnaast is er veel aandacht geschonken aan het beperken van de bouwhoogte en het borgen van de privacy van omwonenden. De nokhoogte van het werkhuis is in het actuele ontwerp 2 meter lager dan in de vorige ontwerpfase. Ook zijn ramen in de raadzaal, met beperkt uitzicht op De Aak, komen te vervallen. Dit is gedaan om de privacy van omwonenden te garanderen.

Het is relevant te vermelden dat bij het bepalen van de bouwkosten van de scenario's 'Duurzame Renovatie' en 'Energie Neutrale Nieuwbouw' een lager architectonisch ambitieniveau is aangehouden. Concreet betekent dit dat de geraamde bouwkosten zijn gebaseerd op het bouwen van een eenvoudig kantoorgebouw, inclusief eenvoudige raadzaal. Dit staat in schril contrast met de architectonische kwaliteit die momenteel is toegepast voor het nieuwe Huis van Borne.

*Maatschappelijk plein maakt geen onderdeel uit van alternatieve scenario's*
Het scenario Synergie met het Kulturhus streeft naar optimale samenwerking met onze sociale partners. Op deze manier willen wij optimale en integrale dienstverlening aanbieden aan onze inwoners. Het maatschappelijk plein met het sociaalhus zijn belangrijke pijlers onder deze ambitie. In de kostenramingen van de scenario's renovatie en nieuwbouw op de huidige locatie is geen rekening gehouden met een maatschappelijk plein.

**Samenvattend**
Synergie met het Kulturhus is en blijft zowel inhoudelijk als financieel het meest verantwoorde en kwalitatieve scenario. Het scenario sluit het beste aan bij het raadsakkoord en de vastgestelde Visie Huis van Borne. Het draagt het meeste bij aan het bereiken van de duurzaamheidsdoelen en het verminderen van het energieverbruik. Het realiseren van 'de huiskamer van Borne' biedt uitstekende mogelijkheden tot een meer integrale samenwerking met de vele maatschappelijke partners. De moderne werkomgeving van het Huis van Borne zal daarnaast aantrekkelijk zijn voor zowel bestuur als medewerkers.

In **alle** scenario's stijgen de kosten. De uitkomsten wijken echter niet af van die in het raadsmemo van maart 2021 (21int01078), op basis waarvan u heeft gekozen voor het scenario 'Synergie met het Kulturhus'.

Eventuele vertraging van het project leidt tot flinke kosten inzake uitgesteld onderhoud aan het huidige gemeentehuis, reeds gemaakte plankosten en voorbereidingskosten.
De kosten hiervan kunnen oplopen tot 3.1 miljoen euro. Functionele aanpassingen en aanpassingen vanuit de Arbowetgeving zijn hier niet in meegenomen.

**Besluitvorming**
De selectiefase van de Europese aanbestedingsprocedure is inmiddels gestart. Rondom de jaarwisseling 2023/2024 zal de gunningsfase starten. Voortbordurend op uw raadsbesluit om te gaan voor het scenario Synergie met het Kulturhus (20 april 2021), streven wij naar besluitvorming inzake het aanvullend benodigde realisatiekrediet op basis van een concrete prijsaanbieding van de geselecteerde aannemer in april 2024.