HUIS VAN BORNE

Informatieavond gemeenteraad

Borne
23 februari 2021



Rien Harmsen



Margot Wolbers

Aanleiding - Context

Grootonderhoud is noodzakelijk

Verplichtingen vanuit de Arbowetgeving

Het gemeentehuis moet verduurzaamd worden

Wens uit Raadsakkoord om één integraal laagdrempelig fysiek serviceloket te creëren

Proces

2020

Februari Informatieavond - presentatie 3 scenario’s

September	Kaderbrief 2021-2024 - introductie nieuw scenario met Kulturhus
	Motie - uitwerking alle scenario's t.b.v. integrale afweging
November	Informatieavond - presentatie 5 scenario’s incl. voorkeursscenario
	Collegevergadering - voorstel aangehouden

……

2021

Februari Informeren college

Informatieavond gemeenteraad

Maart	B&W besluitvormend
April	Politiek beraad
	Raadsvergadering

Scenario’s

1. Beheer & Onderhoud	Energielabel C	≤ 2030
2. Duurzame Renovatie	Energielabel ≥ A	≤ 2050
3. Energie Neutrale Nieuwbouw	ENG (Energie Neutraal Gebouw)	> 2050
4. Veilig & Bruikbaar	Energielabel C	2 - 3 jr.
5. Synergie met Kulturhus	ENG (Energie Neutraal Gebouw)	> 2050

	Beheer & Onderhoud	Duurzame Renovatie	Nieuwbouw	Veilig & Bruikbaar	Synergie met Kulturhus
Beoordelingscriteria	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Financien					
Organisatie & Dienstverlening					
Kwaliteit & Duurzaamheid					

Het betreft een relatieve beoordeling van de scenario’s onderling

best scorend — **slechtst scorend**

Scenario Kulturhus uitgelicht

Eén laagdrempelige toegang

Gezamenlijke blik op maatschappelijke thema’s

Betere kruisbestuiving tussen organisaties

Gemeente(bestuur) middenin de samenleving

Wat levert het nog meer op

Door de voorzieningen in het Kulturhus te delen en ruimtes intensiever te gebruiken is de benodigde uitbreiding ± 1200 m2.

Dat is een reductie van ruim 70% (3100 m2) ten opzichte van het huidige gemeentehuis.

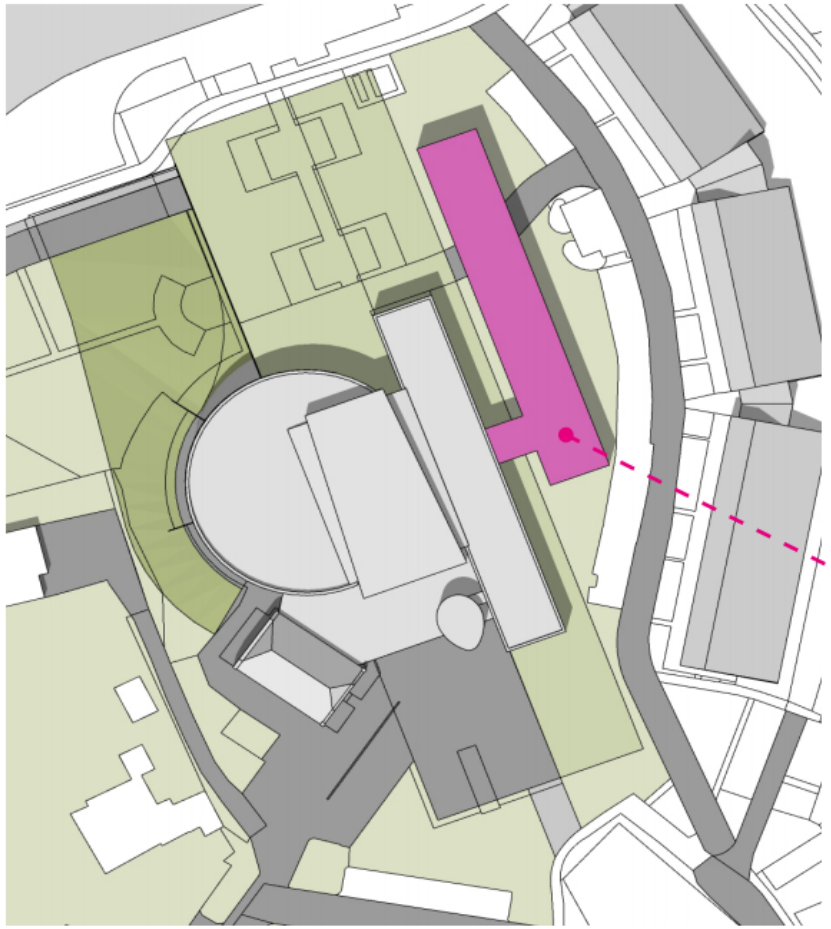
70% minder meters om schoon te maken
70% minder meters om te onderhouden
70% minder meters om warm te houden

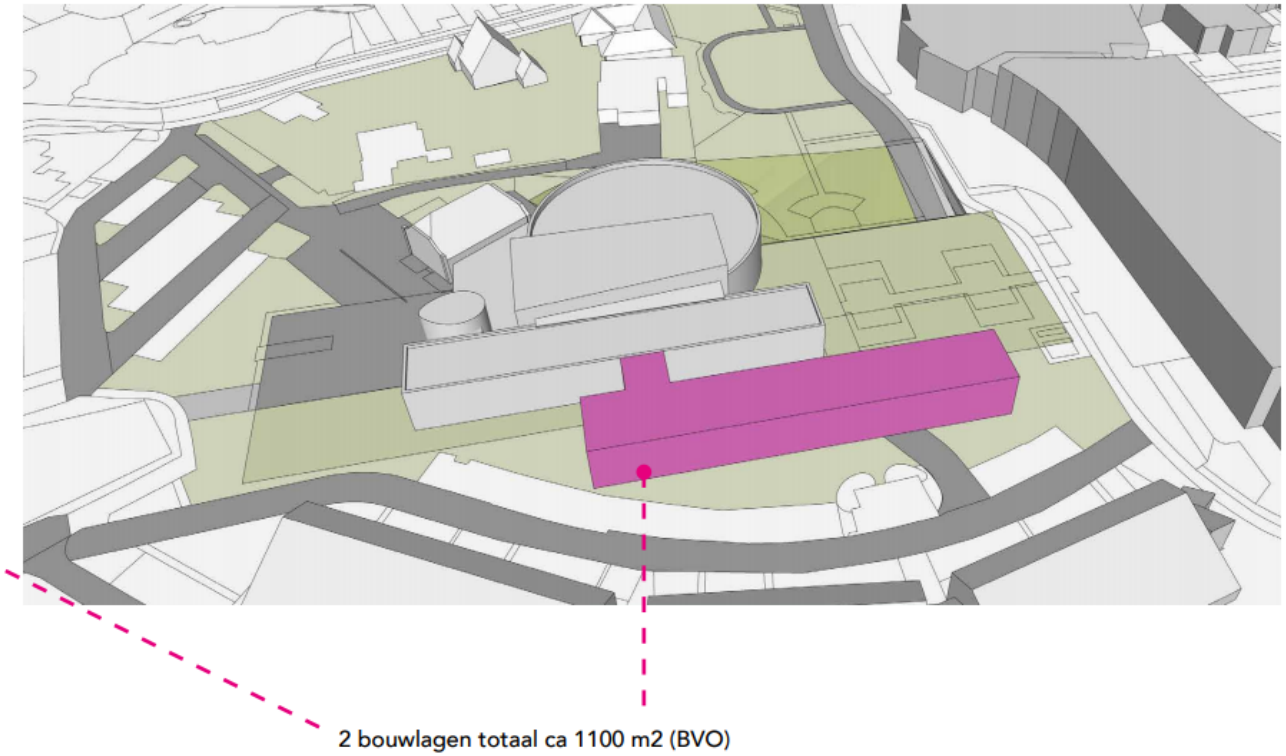
Optimale gebouwenexploitatie

De uitbreiding wordt duurzaam en is energieneutraal

Huidige situatie		Beoogde situatie	
Kulturhus	4200 m2	Kulturhus	4200 m2
Gemeentehuis	4300 m2	Uitbreiding	1200 m2
	8500 m2		5400 m2

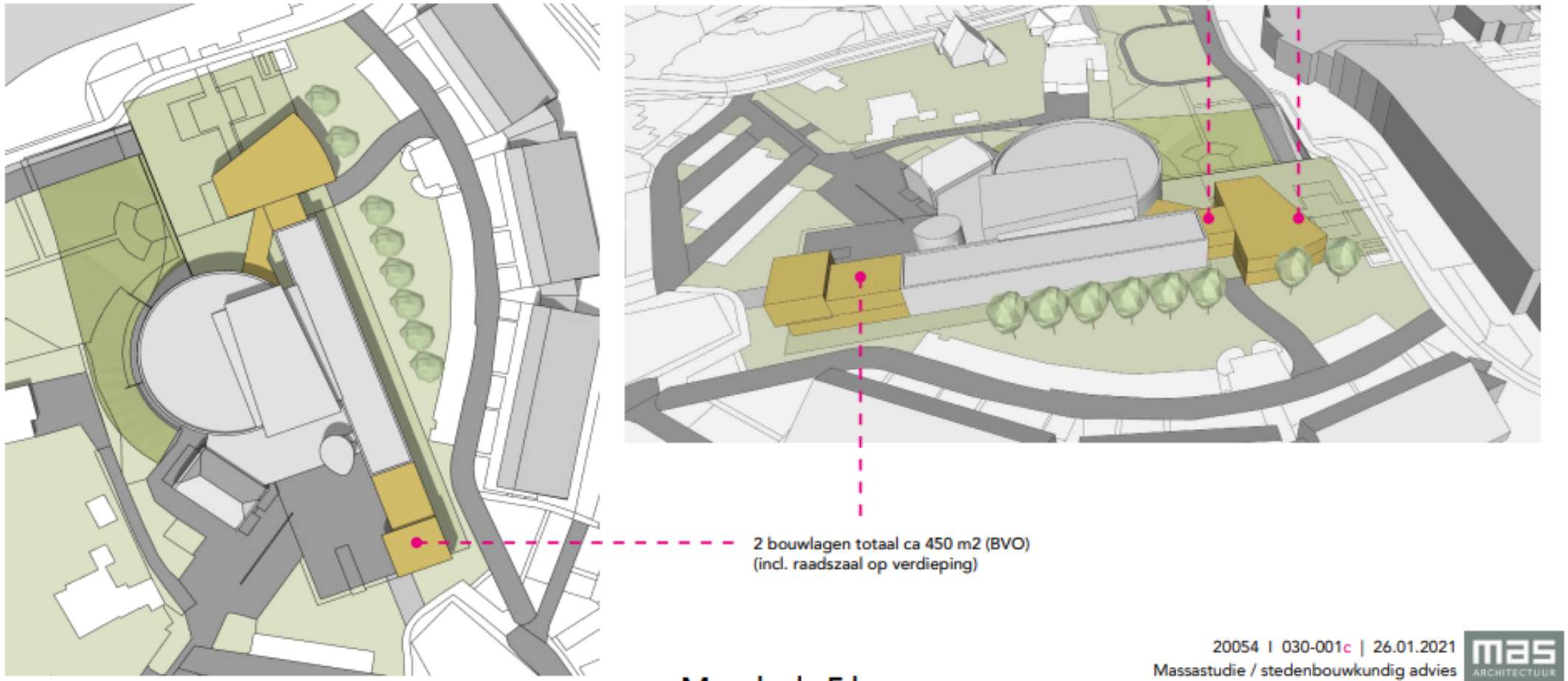
Stedenbouwkundige analyse - model 5A





Model 5a

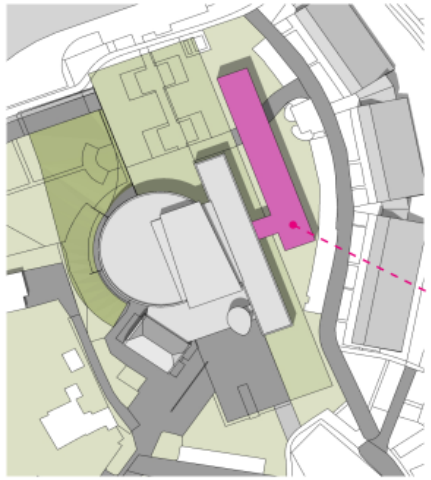
Stedenbouwkundige analyse - model 5B



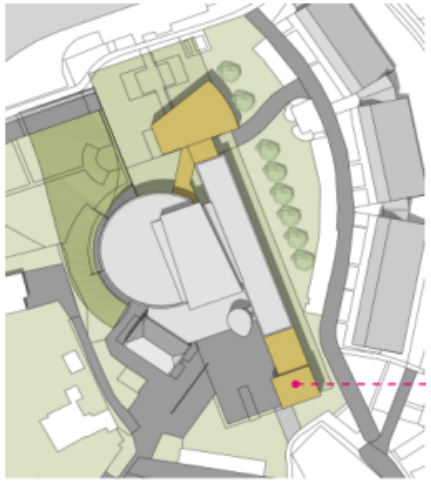
Model 5b

20054 I 030-001c | 26.01.2021
Massastudie / stedenbouwkundig advies
Kulturhus - Borne

Verschillen tussen model 5A en 5B



Model 5A	
Pro ++	Contra - -
Zuivere nieuwbouw / helder volume	Laden en lossen Theater wordt bemoeilijkt
Geen ingewikkelde constructie nodig	Groen zone aan De Aak verdwijnt
	Dichter op seniorenwoningen
	Gecombineerde Raadszaal met Theaterzaal



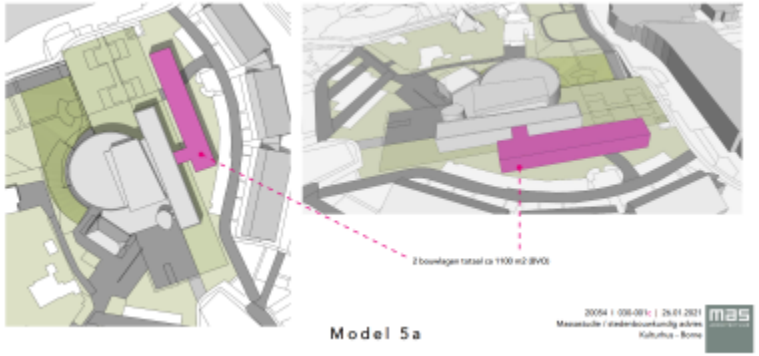
Model 5B	
Pro ++	Contra - -
Toerit laden/lossen theater blijft behouden	Aanpassing constructie kelder nodig
Logische verlenging baksteen volume	
Multifunctionele (raads)zaal aan voorzijde gebouw	
Groene zone De Aak blijft in tact	

Investeringskosten

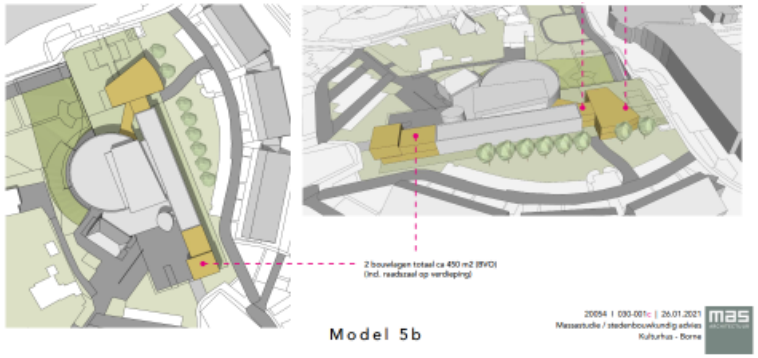
Scenario 1	Beheer & Onderhoud	Energielabel C	≤ 2030	€ 3.775.000,-
Scenario 2	Duurzame Renovatie	Energielabel ≥ A	≤ 2050	€ 6.850.000,-
Scenario 3	Energie Neutrale Nieuwbouw	ENG (Energie Neutraal Gebouw)	> 2050	€ 9.000.000,-
Scenario 4	Veilig & Bruikbaar	Energielabel C	2 - 3 jr.	€ 573.000,-
Scenario 5A	Synergie met Kulturhus	ENG (Energie Neutraal Gebouw)	> 2050	€ 3.952.000,-
Scenario 5B	Synergie met Kulturhus	ENG (Energie Neutraal Gebouw)	> 2050	€ 4.785,000,-

Begroting

Begroting	2021	2022	2023	2024
Belastingen	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500
Energie en water	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000	€ 54.000
Verzekeringen	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Schoonmaak	€ 64.500	€ 64.500	€ 64.500	€ 64.500
Onderhoud	€ 71.000	€ 160.500	€ 74.500	€ 57.000
Kapitaallasten	€ 246.500	€ 235.500	€ 232.500	€ 232.500
Huur	€ -35.000	€ -35.000	€ -35.000	€ -35.000
Totaal	**€ 424.500**	**€ 503.000**	**€ 414.000**	**€ 396.500**



Wijziging scenario 5A	2021	2022	2023	2024
Lagere energiekosten				€ -43.500
Lagere onderhoudskosten				€ -25.000
Lagere schoonmaakkosten				€ -40.000
Afboeking boekwaarde			€ 2.485.000	
Kapitaallasten (oud)				€ -232.500
Kapitaallasten (nieuw)				€ 143.500
Totale mutatie	**€ -**	**€ -**	**€ 2.485.000**	**€ -197.500**



Wijziging scenario 5B	2021	2022	2023	2024
Lagere energiekosten				€ -43.500
Lagere onderhoudskosten				€ -25.000
Lagere schoonmaakkosten				€ -40.000
Afboeking boekwaarde			€ 2.485.000	
Kapitaallasten (oud)				€ -232.500
Kapitaallasten (nieuw)				€ 174.500
Totale mutatie	**€ -**	**€ -**	**€ 2.485.000**	**€ -166.500**

Boekwaarde - Weerstandsvermogen

Huidig weerstandsvermogen (*€1.000)	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Beschikbaar	€ 10.034	€ 10.150	€ 10.578	€ 10.997
Benodigd	€ 7.531	€ 7.531	€ 7.531	€ 7.531
Ratio	1,3	1,3	1,4	1,5

Wijzigingen				
Afboeking boekwaarde			€ -2.485	

Mutatie weerstandsvermogen (*€1.000)				
Beschikbaar	€ 10.034	€ 10.150	€ 8.093	€ 8.639
Benodigd	€ 7.531	€ 7.531	€ 7.531	€ 7.531
Ratio	1,3	1,3	1,1	1,1

Bij het afboeken van de boekwaarde is nog geen rekening gehouden met een eventuele verkoopopbrengst voor deze locatie.

Wat doen we met de huidige locatie?

Voor de waardebepaling is de toekomstige bestemming relevant

Twentse woningopgave (20.000 woningen)

Kwalitatief bouwen

Inbreidingslocatie t.b.v. (her)ontwikkeling

Combinatie van wonen/werken/winkelen

De verwachte verkoopopbrengst van het perceel met opstal ligt op circa € 1.000.000,-

Wat als we niet kiezen

Het uitstellen van scenariokeuze leidt tot onderstaande onderhoudskosten.

Functionele aanpassingen en aanpassingen vanuit Arbo-wetgeving (waaronder NEN 3140) zijn hierin NIET meegenomen.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
JOP	€ 54.578	€ 55.314	€ 54.542	€ 57.122	€ 53.888	€ 56.772	€ 54.803	€ 56.066	€ 54.944	€ 56.720	
MJOP	€ 55.968	€ 401.413	€ 106.690	€ 9.031	€ 22.116	€ 78.701	€ 186.059	€ 147.504	€ 15.989	€ 156.254	
Projectleiding	€ 15.476	€ 63.942	€ 22.572	€ 9.261	€ 10.641	€ 18.966	€ 33.721	€ 28.500	€ 9.931	€ 29.816	
Post onvoorzien	€ 11.055	€ 45.673	€ 16.123	€ 6.615	€ 7.600	€ 13.547	€ 24.086	€ 20.357	€ 7.093	€ 21.297	
	€ 139.098	**€ 568.363**	**€ 201.951**	**€ 84.054**	**€ 96.270**	**€ 170.013**	**€ 300.696**	**€ 254.455**	**€ 89.986**	**€ 266.118**	**€ 2.171.003**

Als we wel kiezen …

… en over maximaal 2-3 jaar alternatieve huisvesting gereed is
kan op de geel gearceerde kosten worden bezuinigd.

	2021	2022	2023	Totaal
Arbowet				
Veilige werkomgeving	€ 573.000			€ 573.000
Aanpassing publieksbalie	€ 70.000			€ 70.000
Onderhoudskosten				
JOP - jaarlijks	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 165.000
MJOP - meerjarig	€ 56.000	€ 401.000	€ 107.000	€ 564.000
Bijkomende kosten				
Begeleidingskosten	€ 105.560	€ 63.840	€ 22.680	€ 192.080
Onvoorziene kosten	€ 75.400	€ 45.600	€ 16.200	€ 137.200
Totaal scope max 3 jaar	**€ 934.960**	**€ 565.440**	**€ 200.880**	**€ 1.701.280**

Overwegingen voor scenario 5

We bouwen niet een nieuw gemeentehuis, maar breiden het bestaande Kulturhus, waar allerlei organisaties en verenigingen gebruik van kunnen maken, uit waardoor we als gemeente flexibeler zijn.

Om inwoners goed te kunnen ondersteunen is het van belang dat we intensiever samenwerken met onze partners op het gebied van zorg, jeugd, werk en inkomen.
De hulpvraag is vaak meervoudig. Inwoners kunnen bij één loket hun hulpvraag neerleggen.

Het wordt een plek waar je graag even binnenloopt voor een praatje of vraag, een kopje koffie of om een boek te lezen.” Laagdrempelig voor onze inwoners.

Door de hoge mate van duurzaamheid voldoen we aan de klimaatwetgeving van 2050.

De investering is fors, maar het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en als we nu niets doen, gaat ons dat op termijn nog veel meer geld kosten.

VRAGEN ??? Wij beantwoorden ze graag voor u!



Rien Harmsen



Margot Wolbers