GEMEENTEHUIS
Toetsing aan financieel kader

Fase Concept voorlopig ontwerp



Klankbordgroep raad en auditcommissie

1 februari 2023

gemeente Krimpenerwaard

GEMEENTEHUIS
Investeringen en jaarijkse lasten

Fase Concept voorlopig ontwerp

1. Actualisering Investering
2. Toets aan financieel kader raad december 2021. Jaarlijkse lasten
3. Conclusies, kanttekeningen en opmerkingen
4. Voorstel aan de raad
5. Planning



gemeente Krimpenerwaard

1. Actualisering investeringskosten

Actualisering investering nieuwbouw

Bedragen in € x 1.000 ex. BTW

Verhoging kosten na integrale optimalisatie van het ontwerp

	Prijsstijgingen	Terrein	Gebouw	Veiligheid/Gezondheid	Duurzaamheid	
	Prijsstijgingen 12,% bouwkundig, 16,2 % installaties	meer m2, grondverwerving, veiliger ontsluiting	Ontwerp, vormgeving	Sprinklerinstallatie, luchtbehandeling	Nul-op-de-meter, volledig droge bouw, extra pv-panelen incl. prijsstijging panelen	**Totaal**
aandeel verhoging €	**1.800**	**913**	**750**	**700**	**1.050**	**5.213**

totaal voorgestelde verhoging	raming investering 2021	Concept VO pp 1-1-2023 incl. voorgestelde verhoging	af: reeds beschikbaar (raad december 2021	**gevraagd realisatiekrediet**
5.213	27.321	32.534	-1.760	**30.774**

Investering scenario 1

bedragen x € 1.000 ex. BTW

Omschrijving	**december-2021**	**Raming januari 2023**
Bouwkosten (bouwkundig, installaties, vaste inrichtng, staartkosten)	18.170.000	18.170.000
Indexering 12,5% bouwkosten en 16,2% installaties	-	2.529.280
TOTAAL	**18.170.000**	**20.699.280**

2. Financiele toets jaarlasten

Financieel kader

Nota van uitgangspunten raad 21 december 2021

	Scenario 1. Verbouw 4 bestaande kantoren		Scenario 3. Nieuwbouw circulaire houtbouw
Jaarlijkse lasten	1.070		1.080

bedragen x € 1.000 ex. BTW

- De jaarlijkse lasten van nieuwbouw mogen niet hoger zijn dan die van de verbouw van de 4 bestaande locaties zoals berekend in de Businesscase Kantoorhuisvesting (het zg. scenario 1) geïndexeerd naar het prijspeil van de definitieve raming van de jaarlijkse lasten.

- Met de jaarlijkse lasten van nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een afwijking kleiner of gelijk aan 0% ten opzichte van de jaarlast van scenario 1.

Jaarlijkse lasten bestaan uit:

Rente en afschrijving van de investering
Onderhoud
Energie, water
Schoonmaak
Verzekeringen
Belastingen, heffingen

Actualisering op basis van concept-VO (alle bedragen x € 1.000 ex. BTW)

- Berekeningsmethodiek ongewijzigd (o.a. gemiddelde jaarlast over totale afschrijvingsduur incl. indexering scenario 3)
- Investeringen beide scenario's geactualiseerd naar prijspeil heden
- Kosten energiegebruik van 12 cnt/per KwH naar 20 cnt per KwH
- Afschrijvingsduur 40 jr, rente 0,8% en index 1,6% ongewijzigd ten opzichte van nota van uitgangspunten

	Scenario 1. Verbouw 4 bestaande kantoren		Scenario 3. Nieuwbouw circulaire houtbouw	verschil
Jaarlijkse lasten 2021	1.070		1.080	10
Jaarlijkse lasten actualisering jan-2023	**1.246**		**1.114**	-132
Verschil	176		34	

Toelichting/specificatie	Scenario 1 verbouw	Scenario 3 Nieuwbouw
2021	1.070	1.080
Δ rente +afschrijving, onderhoud	152	274
Δ energiegebruik	24	0
Efficiency cf buca 2021	0	-240
TOTAAL	**1.246**	**1.114**

Verklaring:

- Afschrijving en rente stijgen in beide scenario's
- In scenario 1 stijgen kosten energiegebruik. In scenario 3 niet vanwege ambitie nul-op-de-meter
- In scenario 3 wordt conform buca 2021 efficiency meegerekend van 240k, in scenario 1 niet (blijft werken worden in 4 gebouwen)

Kanttekeningen en opmerkingen

1. Circulaire bouw leidt tot een langere levensduur.
   Hiermee is nu niet gerekend doch zou leiden tot nog lagere jaarlasten in scenario 3. lagere jaarlijkse lasten.
   Verdedigbaar is verlenging van de levensduur van 40 naar 50 jaar voor gebouwen die circulair worden gebouwd en deze aanpassing in de Nota Waardering en Afschrijvingen door te voeren voor alle gemeentelijke gebouwen die circulair worden gebouwd. Met toepassing van een afschrijvingsduur van 50 jaar dalen de jaarlijkse lasten naar € 1.045.000.

2. In de berekening is voor het energiesysteem uitgangspunt het technisch programma van eisen. Onderzocht wordt of de toepassing van aquathermie (energie die vrijkomt bij het transport van (drink)water van Dunea) technisch haalbaar is en qua duurzaamheid en financiën gunstiger is.

3. Aankoopkosten grond maken nu deel uit van investering gemeentehuis. Rente over 586k is meegenomen in de jaarlijkse lasten.

4. Onderhoudskosten (ca 60k per jaar) openbaar parkeerterrein c.a. conform businesscase niet meegenomen in jaarlijkse onderhoudslast (vallen net als bij huidige gemeentehuizen onder onderhoud openbare ruimte IBOR).

5. In scenario 1 is in de buca gerekend met de jaarlast in exploitatiejaar 1. Bij een berekening net als bij nieuwbouw, nl. op basis van gemiddelde jaarlast over 40 jaar met index, zou de jaarlast van scenario 1 fors hoger uitkomen.

6. In scenario 1 is rekening gehouden met een afschrijvingsduur van 40 jaar. Volgens de nota waardering en afschrijvingen geldt voor renovatie van gebouwen een afschrijvingsduur van 25 jaar.

7. Gerekend is met een gemiddelde jaarlast over 40 jaar incl. index (cf de businesscase) bij nieuwbouw. Een berekening op basis van de methode Netto Contante Waarde, laat een lagere jaarlast zien.

Conclusies

1. Concept-voorlopig ontwerp voldoet aan de nota van uitgangspunten met name vwb de dienstverlening, huisvesting organisatie en ketenpartners, duurzaamheid en locatie.

2. De jaarlijkse lasten van nieuwbouw vallen na actualisatie € 132.000 lager uit dan de jaarlasten van verbouw waarmee wordt voldaan aan de doelstelling van het financieel kader. Hierbij is een conservatieve berekening aangehouden.

3. Investeringskosten nemen toe in zowel scenario 1 (nieuw) en 3 (verbouw bestaande kantoren).

4. Het resultaat van de optimalisering op basis van integraal ontwerpen is een inperking van de kostenverhoging tot een bedrag van € 5.213.000 inclusief prijsstijgingen en een gunstig effect op de jaarlijkse onderhoudslasten. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de ambities (qua benodigde ruimte, duurzaamheid, veiligheid en gezondheid), de omvang, de uitstraling en beleving van het gebouw.
   De investeringskosten gaan van € 27.321.000 naar € 32.534.000.

5. De geactualiseerde investeringskosten van nieuwbouw vallen lager uit dan berekend in de liquiditeitsprognose van december 2022 waarin voor het gemeentehuis rekening is gehouden met een bedrag € 33.000.000.

6. Na vermindering met het bedrag van € 1.760.000 dat de raad op 21 december 2021 beschikbaar heeft gesteld als voorbereidingskrediet, bedraagt het gevraagde realisatiekrediet **€ 30.774.000.**

Voorstel aan de raad:

1. In te stemmen met het voorlopig ontwerp van het gemeentehuis.

2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 30.774.000 ex. BTW voor de realisatie en oplevering van het gemeentehuis.

3. De gewijzigde nota van uitgangspunten vast te stellen.

4. Voor het doen van uitgaven uit het krediet onder 2. als voorbehoud te stellen dat de raad het bestemmingsplan voor het nieuwe gemeentehuis vaststelt.

Planning besluitvorming raadsvoorstel voorlopig ontwerp en realiosatiekrediet

24 januari	toelichting in college
30 januari	bespreking in combi PO Ria/Pascal conceptvoorstel in agendacommissie
31 januari	besluitvorming college raadsvoorstel
1 februari	toelichting in klankbordgroep van de raad/auditcommissie
14 februari	behandeling in beeldvormende commissie R&F
21 februari	oordeelsvormende commissie
14 maart	besluitvorming raad