



VOORSTEL AGENDEREN RAAD/COMMISSIE

Registratienummer : (In te vullen door de raadsgriffie)	
De commissie Algemeen Bestuur in vergadering bijeen d.d. 14 november 2013	
Onderwerp: Afrekening gemeentehuis, U13.00195 & U13.04787	
Reden om onderwerp op agenda te plaatsen: Nu het gemeentehuis gereed is en bijna alle rekeningen betaald zijn, wordt het tijd om de balans op te maken en te evalueren om daarvan wat te leren. We willen die evaluatie op de volgende vier aspecten doen: 1. Terugblik op de besluitvorming 2. De financiering 3. Het meerwerk 4. De toekomst De aanleiding is brief nr U13.00195 dd 6 februari 2013 met als onderwerp "Financiële Informatie gemeentehuis" en de correctie daarop van 20 februari nr U13.04787. De bedragen van de aanneemsommen, meerwerk en opbrengst oude gemeentehuizen zijn mij door de ambtelijke directie verstrekt. Er lijkt inconsistentie te zijn met de bedragen die in de genoemde brieven zijn vermeld. Ik heb nog geen tijd gehad dit uit te zoeken. Hopelijk lukt dit voor de commissievergadering van 11 april. <u>De besluitvorming</u> Een nieuwe gemeente, een nieuw gemeentehuis was in 2007 het idee. Daar waren verschillende argumenten voor en verschillende tegen. Vanzelfsprekend moest een calculatie van de kosten gemaakt worden en daarvoor werd een model gemaakt dat in de kern neerkwam op het vergelijken van nieuwbouw op korte termijn met nieuwbouw over x jaar. Elk model is een vereenvoudiging van de werkelijkheid en zijn bruikbaarheid hangt af van het gewicht van de weggelaten factoren. Als ze belangrijk zijn leidt een model al gauw tot onjuiste conclusies. De belangrijkste uitgangspunten van het gekozen model waren: inflatie van 3% per jaar en stijging van bouwkosten met 3,5% per jaar. Beide kwamen redelijk goed overeen met langjarige gemiddelden van CBS-cijfers (Over 20 jaar waren het 2,4% respectievelijk 3,9%). Twee relevante parameters werden echter verwaarloosd. De eerste is dat geen rekening gehouden wordt met de reële rente die op geldleningen moet worden betaald. Inbo, de opsteller van het model doet daar in zijn rapport een expliciete uitspraak over zonder deze keuze te motiveren. Wellicht dacht men dat de gemeente net als het rijk dit soort uitgaven doet uit de belastinginkomsten van het betreffende jaar. Maar de gemeente Lansingerland heeft geen "geld op de plank liggen" (citaat uit het rapport) en moet het geld lenen en rente betalen. De tweede factor die verwaarloosd werd, was dat over langere termijn de economie groeit (CBS: 5,2% per jaar over 20 jaar), de inkomsten van de overheid daardoor stijgen en het doen van grote uitgaven in de toekomst gemakkelijker wordt.	

Uit het te veel versimpelde model kwam dat directe nieuwbouw 5 miljoen goedkoper zou zijn dan uitstel en dit argument ging in de besluitvorming een grote rol spelen. Als echter rekening gehouden was met de rente op de lening tegen het langjarig gemiddelde rentepercentage dan zou de uitkomst van het model een verlies in de orde van 10 miljoen zijn geweest.

In de besluitvorming is weinig aandacht gegeven aan het feit dat de lasten op korte termijn gedragen moesten worden terwijl de besparingen pas op de lange termijn zich zouden voordoen.

Natuurlijk moet de argumentatie voor de bouw van een gemeentehuis op meer dan financiële verwachtingen gebaseerd zijn, maar de rest van de argumenten - waaraan Inbo overigens wel aandacht geeft - sneeuwde onder in de besluitvorming.

De financiering

De toenmalige financieringsopzet ging onder andere uit van hogere inkomsten uit dividend dan voorafgaande jaren. Het had dus toen al duidelijk moeten zijn dat dit geen bestendige inkomsten waren, hetgeen ook gebleken is

Wat destijds moeilijk te voorspellen was dat de aanname dat op de grond niet hoeft te worden afgeschreven niet juist meer blijkt te zijn (zie Wilderszijde).

Daartegenover staat dat het te investeren bedrag enigszins lager is uitgevallen dan destijds gedacht.

Verder was gerekend op een boekwinst op de oude gemeentehuizen van 4,6 miljoen euro; die is uitgekomen op 2,8 miljoen. In de exploitatiebegroting is al met een lagere annuïteit rekening gehouden, waardoor er op dit punt mogelijk geen gevolgen meer zijn voor de huidige meerjarenbegroting. De nieuwe annuïteit roept evenwel nog vraagtekens op?

In ieder geval heeft de gemeente in de eerstkomende jaren te maken met substantieel hogere huisvestingslasten ten gevolge van de bouw van het nieuwe gemeentehuis, waardoor besparingen op andere terreinen nodig zijn.

Het meerwerk

Volgens de notitie van 6 februari 2013 moet bij een normaal bouwproject rekening gehouden worden met een post onvoorzien van 7 tot 10%. Die post blijkt uit te komen op 13%, dus ruimschoots meer. Maar omdat de bouw uit drie opdrachten bestond ligt het voor de hand om erop in te zoomen. Als we dat doen zien we het volgende beeld:

bedragen × € 1 milj	Aanneemsom	Meerwerk	Percentage	
Gebouw	15,5	1,0	6,5%	
Installaties	7,0	1,8	25,7%	
Buitenterrein	1,1	0,3	27,3%	
<i>Totaal</i>	23,6	3,1	13,1%	

We kunnen stellen dat het meerwerk voor het gebouw op een acceptabel niveau

ligt. Voor de andere twee opdrachten moet geconcludeerd worden dat de beheersing van het proces van bestek tot en met realisatie onder de maat is geweest.

(De aanneemsommen zijn op basis van mondelinge informatie van de directie; bedragen meerwerk zijn gebaseerd op spreadsheets van de projectleider)

Actualiteit en toekomst

Het gebouw is te groot - dat was in 2007 al wel duidelijk - en daarom heeft de gemeente zich op de verhuurmarkt begeven. Ons inziens is dat geen taak van de gemeente, maar het is helaas een tijd van 'ieder voor zich' geworden.

Het staande beleid is dat gebouwen lineair worden afgeschreven in 40 jaar. Voor het gemeentehuis is echter gekozen voor annuïtaire afschrijving over 50 jaar. Voor de korte termijn leidt dit tot lagere kosten dan lineaire afschrijving en dat komt nu wel goed uit. Voor de lange termijn betekent het dat de boekwaarde lange tijd hoog blijft en voor de generatie na ons een last.

Samenvatting

- Het model waarop de calculatie was gebaseerd is incompleet en leidde tot onjuiste conclusies, de raad heeft zich laten meeslepen in de euforie van het nieuwe gebouw.
- De gedachten over de financiering waren te optimistisch
- De raming van de bouwkosten bleek te pessimistisch; deze zijn enkele miljoenen lager uitgevallen.
- De opbrengst van de oude gemeentehuizen is bijna 2 miljoen tegengevallen
- Het meerwerk van de installaties en het buitenterrein is veel te hoog uitgevallen
- De termijn en de wijze van afschrijving verschuiven lasten naar de verre toekomst en beperken nieuwe investeringsmogelijkheden.

Conclusie

Zoals bekend heeft de fractie van Leefbaar 3B tegen het voorstel gestemd om direct nieuw te gaan bouwen en zij denkt thans dat dat standpunt alles overziend juist was.

De fractie van Leefbaar 3B vindt dat het praktisch is, dat er een gemeentehuis op een geografisch centrale plek staat. Het gemeentehuis heeft een positieve uitstraling op buitenstaanders, de publieksruimte blijkt nuttig gebruikt te worden voor allerlei maatschappelijke doelen, de ambtenaren hebben het naar men zegt naar hun zin in het nieuwe gebouw.

Alles heeft echter wel zijn prijs en die leidt tot krimpende budgetten voor gemeentelijke taken. Verschillende burgers zijn al kritisch op het "megalomane" gebouw en dat gevoel zal wellicht nog toenemen als verdere bezuinigingen op gemeentelijke taken nodig zijn.

Bij de vorming van de huidige coalitie is afgesproken dat het bouwbesluit als een gegeven beschouwd zou worden en wij hebben vanzelfsprekend te maken met de bestaande situatie. Wij willen dat er optimaal gebruik gemaakt wordt van het nieuwe gebouw, maar we nemen ons voor constructief kritisch te blijven op voorstellen van het college en de besluitvorming daarover.

Te bespreken in commissie : AB



LEEFBAAR 3B

Ondertekening en naam,
Henk Meester, Leefbaar 3B



GEMEENTE



Lansingerland

Met ingang van 27 augustus 2012
is het bezoekadres van het gemeentehuis
Tobias Asserlaan 1, 2662 SB Bergschenhoek.

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente
Lansingerland

- X agenderen c.e. A3
o ter kennisname (inclusief eratum)
o voor advies in handen v.h. college B&W
o ter afdoening in handen v.h. college B&W
Aldus besloten in de raadsvergadering d.d.
De griffier:  21-2-2013

Verzenddatum 6 februari 2013
Ons kenmerk U13.00195
Uw brief van

Directie

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Paul van Winden

Telefoon

14 010

E-mail

paul.van.winden@lansingerland.nl

Fax

(010) 800

Onderwerp **Financiële informatie gemeentehuis**

Geachte leden van de raad,

Eind 2007 is besloten tot de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Op 27 augustus 2012 is het gebouw in gebruik genomen. Na de oplevering bleken nog diverse punten te resteren. Nu deze onderwerpen grotendeels zijn opgelost, kan een overzicht gegeven worden van de financiën van dit project.

Uitgaven op kredieten

Overzicht beschikbaar gestelde kredieten, uitgaven en reservering (x € 1.000)

	Beschikbare kredieten		Uitgaven
Grondkosten		2.800	2.456
Bouwkrediet	36.600		
Prijsstijgingen	3.400		
Aanbestedingsvoordeel	-4.600		
Duurzaam bouwen	920		
PV cellen	125		
Totaal bouwkosten		35.445	32.545
Reservering nakomende kosten/betalingen			1.495
Meubilair		2.830	2.701
ICT		1.050	1.054
Webcasting		100	103
Totaal		42.225	40.354

De reservering heeft betrekking op geleverde diensten waar nog facturen voor moeten komen of waarvoor de facturen wel binnen zijn, maar waar nog een discussie is over de geleverde prestatie, en uit afrondende werkzaamheden, waaronder de realisatie van de parkeerplaats achter het gemeentehuis.

Geconstateerd kan worden dat ten opzichte van de beschikbaar gestelde kredieten er een onderschijding is van € 1,9 miljoen. In de najaarsnota 2012 is een hoger bedrag gecommuniceerd. Dit was echter onder meer exclusief diverse afrondende werkzaamheden en de reservering voor risico's. Omdat

voor het grootste deel van het totaal van de kredieten er een annuïtaire afschrijvingstermijn gehanteerd wordt van 50 jaar leidt de onderschrijving van 1,9 miljoen tot een structureel voordeel van € 209.000, aflopend tot € 125.000, t.o.v. de begroting.

Meer- en minderwerk

Het meer- en minderwerk bestaat uit kosten die gedurende het bouwproces noodzakelijk blijken te zijn om zaken te realiseren die:

- niet juist of ten onrechte niet in het bestek waren opgenomen
- die gaandeweg het bouwproces nuttig blijken te zijn.

Bij een normaal bouwproject wordt rekening gehouden met een post onvoorzien van 7 tot 10%. Voor een bijzonder bouwproject, zoals in het geval van het gemeentehuis wordt de bovenkant van deze marge aangehouden. In dit specifieke geval was er niet alleen sprake van een bijzonder bouwproject, maar was er ook bijzonder laag ingeschreven. Dat kon leiden tot een extra druk op de post meer- en minderwerk. Uiteindelijk is het totaal aan meer- en minderwerk uitgekomen op een bedrag van € 2.195.000, dat ca. 9,1% is van de bouwsom. De specificatie ligt voor geïnteresseerden ter inzage bij de projectleider Roosmarijn Frantzen die de diverse meer- en minderwerken tevens kan toelichten.

Geraamde en feitelijke opbrengst voormalige gemeentehuizen

In het raadsvoorstel in 2007 werd voor de dekking voor het gemeentehuis rekening gehouden met een structurele besparing van € 95.000. Dit zou gerealiseerd moeten worden door de structurele rente-opbrengst over de boekwinst bij afstoting van de drie voormalige gemeentehuizen.

Het gemeentehuis van Berkel en Rodenrijs is tegen de boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie voor de centrumontwikkeling Berkel. De verkoopwaarde was aanzienlijk hoger, waardoor het gemeentehuis in positieve zin bijdroeg aan de betreffende exploitatie. Dit pand is inmiddels onder voorbehoud verkocht.

Voor de voormalige gemeentehuizen Bergschenhoek en Bleiswijk zijn eind 2011 stedenbouwkundige modellen aan de raad voorgelegd op basis waarvan de gekozen werd voor "hergebruik of dorps". De geprognosticeerde opbrengst week door de gewijzigde economische situatie aanzienlijk af van de waarde die vier jaar eerder werd getaxeerd.

Het pand in Bleiswijk is inmiddels onder voorbehoud verkocht. De verwachting is dat de verkoop van het voormalige gemeentehuis van Bergschenhoek tegen de huidige prognose gerealiseerd kan worden. De rentebesparing, na aftrek van de boekwaarden, van deze panden leveren een jaarlijkse besparing op van € 119.000. Ten opzichte van de raming levert dit een positief resultaat op van structureel € 24.000. (€ 119.000 - € 95.000)

Overige kosten en meerjarige dekkingsmiddelen

In het raadsvoorstel in 2007 was een taakstellende besparing op de organisatie/formatie opgenomen van € 240.000 later is dit verhoogd met € 150.000. Beide bedragen, met een totaal van € 390.000, zijn ingevuld en hebben geleid tot een structurele verlaging van het personeelsbudget.

Als dekking voor de bouw van het gemeentehuis is een structurele taakstellende inkomst opgenomen van € 100.000. De helft van de voor de verhuur beschikbare ruimte is inmiddels verhuurd en levert een huur op van € 90.000. Met een mogelijk tweede huurder worden momenteel gesprekken gevoerd. Als het tweede deel voor eenzelfde bedrag verhuurd kan worden dan leidt dit ten opzichte van de begroting tot een structureel voordeel van € 80.000.

Componentenmethode

In 2007 werd besloten het nieuwe gemeentehuis annuïtair af te schrijven in één termijn van 50 jaar. In lijn met het toenmalige afschrijvingsbeleid werd er geen aparte termijn voor de samenstellende componenten gehanteerd.

Conform de nieuwe nota Activabeleid 2012 zal de componentenmethode toegepast worden en zullen de afschrijvingstermijnen voor technische installaties en parkeerterreinen worden gehanteerd zoals in de nota zijn vastgesteld. Voor technische installaties en parkeerterreinen is dit respectievelijk een afschrijvingstermijn van 15 en van 20 jaar, waarover lineair wordt afgeschreven.

In het kader van zorgvuldig financieel beheer wordt een toekomstig probleem voorkomen, door de extra lasten van vervroegde afschrijving in verband met de componentenmethode nu mee te nemen. De meerkosten, die veroorzaakt worden door de kortere afschrijvingsperiode en de lineaire methodiek, bedragen voor de technische installaties en voor het parkeerterrein in totaal maximaal € 177.000.

Resumerend

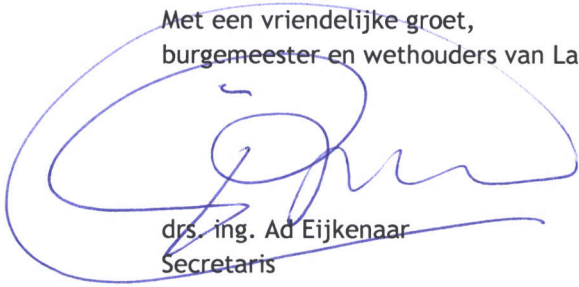
Overzicht van de afwijkingen ten opzichte van de raming (x € 1.000)

	2013	2014	2015	2016	2017
Onderschrijding krediet met 1,9 mio	209	131	129	127	125
Besparing voormalige panden	24	24	24	24	24
Verhuur	<u>-10</u>	<u>80*</u>	<u>80*</u>	<u>80*</u>	<u>80*</u>
Sub-totaal	223	235	233	231	229
Toepassen componentenmethode	<u>-177</u>	<u>-175</u>	<u>-173</u>	<u>-171</u>	<u>-169</u>
Saldo	46	60	60	60	60

* Onderhandelingen over de verhuur van het tweede deel zijn nog gaande. De totale taakstelling bedroeg € 100.000, waarvan € 90.000 door verhuur van het eerste deel is gerealiseerd. Bij verhuur van het tweede deel voor eveneens € 90.000 wordt ten opzichte van de raming per saldo een positief resultaat geboekt van € 80.000 structureel.

Resumerend kan gesteld worden dat, met inachtnaam van het nog te verhuren deel en de vervroegde afschrijving volgens de componentenmethode, de bouw van het gemeentehuis is gerealiseerd binnen de beschikbare middelen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

drs. ing. Ad Eijkenaar
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping initial 'E' followed by the name 'Ewald van Vliet'.

Ewald van Vliet
Burgemeester

Bijlage: specificatie nakomende kosten/betalingen (T13.01518)



Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente
Lansingerland

Directie

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

Paul van Winden

Telefoon

14 010

E-mail

info@lansingerland.nl

Fax

(010) 800

Verzenddatum 20 februari 2013

Ons kenmerk U13.04787

Uw brief van

Onderwerp **Erratum financiële informatie
gemeentehuis**

Geachte leden van de raad,

In onze brief van 6 februari 2013, kenmerk U13.00195 zijn twee storende fouten geslopen.

Op bladzijde 1 staat in de eerste kolom achter het onderwerp “prijsstijgingen” een typefout. Er staat een bedrag van € 3.400.000, dit had echter moeten zijn € 2.400.000.

Op bladzijde 2 staat onder meer- en minderwerk een bedrag van € 2.195.000. Dit had moeten zijn € 3.148.000, waardoor het percentage meer- en minderwerk uitkomt op 13,1%.

Omdat het meer- en minderwerk een aparte telling is, heeft het geen consequenties voor de eerder gepresenteerde totaalstelling. De onderschrijving op het krediet blijft dus € 1,9 miljoen en het structurele positieve saldo blijft € 60.000.

Onze excuses voor de onjuistheden in de brief van 6 februari 2013.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

drs. ing. Ad Eijkenaar
Secretaris

Ewald van Vliet
Burgemeester

Bijlage bij raadsbrief financiële informatie gemeentehuis
(T13.01518)

Betreft: specificatie op hoofdlijnen van de reservering voor nakomende kosten/betalingen

In de brief aan de raad is een post opgenomen voor nakomende kosten/betalingen. Deze post is het gevolg van de wens om, anders dan gebruikelijk, het krediet af te sluiten nog voordat het gehele project gemeentehuis is afgerond.

Het afsluiten van het krediet zou echter tot gevolg hebben dat nog nakomende kosten en betalingen, die onderdeel zijn van de bouw van het gemeentehuis, niet meer geboekt zouden kunnen worden.

Vandaar dat er voor gekozen is een deel van het krediet voor deze kosten te af te splitsen zodat het allergrootste deel, ca. € 39 mio, alvast afgesloten kan worden.

Het voor de afronding van het project te af te splitsen bedrag bedraagt in totaal € 1.495.000 en is benodigd voor:

- Zaken die al gedaan zijn, maar waarvan de betaling is achtergehouden omdat er nog discussie is over de kwaliteit van de aflevering . Dit betreft met name betalingen aan VBK, HOMIJ en KWS ten bedrage van ca. 8 ton.
- Reservering voor risico's. Er lopen nog enkele discussies tussen HOMIJ, VBK, gemeente en anderen over de onderlinge verrekening van een aantal gemaakte kosten, waarbij ingeschat wordt dat de gemeente daar mogelijk een deel van zal moeten gaan betalen. Ca.1 ton.
- Aanpassingen die nog nodig blijken te zijn aan het gemeentehuis, met name verbetering op het vlak van het klimaat, aanpassing MIVA lift, elektrische MIVA deur, beveiligingscamera's parkeerterrein, tegengaan sneeuwval van dakrand, gehorigheid spreekkamers, mogelijke coating vloer centrale hal. Ca. 3 ton.
- Afronding buitenterrein door aanleg resterende parkeerplaatsen, vervanging van de tijdelijke bestrating van het toegangsvoetpad door beton, aanpassen MIVA parkeerplaatsen, wandelwagenstijgpunten, drainage aanbrengen in grasveld bij entree, koningslinde in rotonde ca. € 2,5 ton
- Reservering voor de kosten die gemoeid zijn met de verhuur van het tweede te verhuren deel. € 35.000

Van: griffie
Aan: Groep Raadsleden
Datum 8/1/2013 10:41
Onderwerp: Rapportage nieuwbouw gemeentehuis
Bijlagen: 130731 Brief aan raad betr rapportage nieuwbouw gemeentehuis.pdf; 130731
Bijlagen bij brief aan raad betr rapportage nieuwbouw gemeentehuis.pdf

Beste raadsleden,

Wethouder De Weger heeft 18 juli 2013 aan de raad toegezegd om de geheime rapportage nieuwbouw gemeentehuis zo aan te passen, dat deze openbaar kan worden gemaakt. De passages die ondergeheimhouding moeten blijven vallen zouden in een separate geheime bijlage worden opgenomen.

Deze toegezegde documenten zijn vandaag door de griffie ontvangen.

Het openbare gedeelte plaatsen wij natuurlijk op het RIS. Op dit moment is dat niet mogelijk vanwege de eerder gemelde storing via Internet. Daarom ontvangen jullie het openbare deel alvast hierbij per mail. Dit deel bevat:

- brief aan de gemeenteraad (T13.10145);
- Eindrapportage nieuwbouw gemeentehuis (T13.09970), inclusief bijlagen 1 t/m 11.

De twee geheime bijlagen (12 en 13) worden vandaag op de gebruikelijke wijze via de post aan jullie verstuurd.

Vriendelijke groet,
Marijke Walhout



Gemeenteraad Lansingerland

Afdeling
Projecten
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Roosmarijn Frantzen

Telefoon
14 010

E-mail
info@lansingerland.nl

Fax
(010) 800 40 01

Verzenddatum 31 juli 2013
Ons kenmerk T13.10145
Uw brief van

Onderwerp **Rapportage nieuwbouw gemeentehuis**

Geachte Gemeenteraad,

Wethouder De Weger heeft op 18 juli 2013 aan de Raad toegezegd om de geheime rapportage nieuwbouw gemeentehuis zo aan te passen, dat deze openbaar kan worden gemaakt.

Er is kritisch beoordeeld welke passages, conform de Wet openbaarheid van bestuur, onder geheimhouding moeten vallen. Deze passages zijn opgenomen in bijlage 13. Voor deze bijlage, evenals bijlage 12, geldt de geheimhouding. In bijlage 13 is aangegeven wat de reden is van de gewenste geheimhouding van beide bijlagen.

De openbare eindrapportage nieuwbouw gemeentehuis ontvangt u bijgaand.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

drs. ing. Ad Eijkenaar
Secretaris

Ewald van Vliet
Burgemeester

Bijlage:
- Eindrapportage nieuwbouw gemeentehuis (T13.09970), inclusief bijlagen.

MEMO



Aan
Gemeenteraad Lansingerland

Datum 22 juli 2013

Onderwerp **Rapportage nieuwbouw gemeentehuis**

Nummer T13.09970

1. Inleiding

Het project Nieuwbouw gemeentehuis is grotendeels afgerond. In deze rapportage wordt ingegaan op het verloop van het project. Per fase worden de belangrijkste wijzigingen genoemd. Tevens wordt er een overzicht gegeven van de wijzigingen in het plan en de budgetten en wordt er inzicht gegeven in het financiële eindoverzicht.

Daarnaast wordt aangegeven welke restpunten er nog spelen en welke kostenreservering daarvoor is aangehouden. Ook worden er aanbevelingen gedaan voor toekomstige projecten.

Bijlagen 12 en 13 bij deze rapportage zijn onder geheimhouding omdat er nog afrondende discussies zijn over restpunten en meer- minderwerk met VBK. Naar verwachting kan eind 2013 de geheimhouding eraf, maar dit is afhankelijk van de afronding van de restpunten met VBK.

2. Projectstructuur

Ten behoeve van het project zijn een klankbordgroep, stuurgroep, projectgroep, gebruikersgroep en meerdere werkgroepen (o.a. ontwerpgroep) ingericht. Gedurende het gehele proces is er binnen deze structuur en de verantwoordelijkheidsverdeling gewerkt.

De stuurgroep is verantwoordelijk voor het projectbeleid en bestaat uit de verantwoordelijk wethouders, een directielid en de projectleider. De besluitvorming over het project vindt plaats in de stuurgroep. De stuurgroep beoordeelt welke besluiten voorgelegd moeten worden aan het college en/of de gemeenteraad.

De klankbordgroep, met een afvaardiging per raadsfractie, adviseerde de stuurgroep, vertegenwoordigde de raad en vervulde de rol van gebruikersgroep met betrekking tot het bestuurscentrum.

De projectgroep is belast met de dagelijkse voorbereiding en uitvoering van het project en legt deze ter goedkeuring voor aan de stuurgroep. De projectleider is voorzitter van de projectgroep en coördineert alle taken die nodig zijn voor het project. De projectgroep laat zich ondersteunen door diverse werkgroepen. Als bijlage 1 is een schematische weergave van de projectstructuur toegevoegd.

3. Schetsontwerp

In augustus 2007 is, op basis van het door de raad vastgestelde Programma van Eisen, gestart met de architectenselectie. Er is gekozen om op basis van een Europese selectieprocedure in een eerste fase 5

Ons kenmerk T13.09970

architecten te selecteren. Vervolgens is aan deze 5 architecten gevraagd een schetsontwerp te maken. In december 2009 heeft de raad besloten om verder te gaan met het ontwerp van Hans van Heeswijk architecten. Het projectmanagementbureau ToonendPartners heeft op basis van het schetsontwerp een stichtingskostenraming opgesteld. Deze raming was de basis voor de budgetaanvraag bij de raad eind december 2007.

4. Uitgangspunten project Nieuwbouw gemeentehuis:

- Programma van Eisen, opgesteld door ToonendPartners d.d. 17 augustus 2008 (raadsvoorstel en raadsbesluit BR0800033 d.d. 20 september 2007, zie bijlage 2)
- Stichtingskostenraming door bedrijf ToonendPartners op basis van kengetallen (I13.17880, zie bijlage 3)
- Detailprogramma's techniek, inrichting, en logistiek en terrein (uitwerking PvE door ToonendPartners d.d. 20 december 2008, I13.17880)
- Raadsvoorstel en raadsbesluit d.d. 20 december 2007 met daarin keuze voor Hans van Heeswijk Architecten met bijbehorend budget en schetsontwerp (zie bijlage 4 Raadsvoorstel en Raadsbesluit 2007/159)

5. Voorlopig Ontwerpfase

Bezuinigingen

Bij de afronding van de Voorlopig Ontwerpfase in juni 2008 bleek op basis van een VO-raming dat het budget met € 1,6 miljoen euro overschreden zou worden als het Voorlopig Ontwerp ongewijzigd uitgevoerd werd.

Om binnen budget te blijven heeft de stuurgroep, in overleg met de klankbordgroep, besloten om een aantal bezuinigingen door te voeren. Deze zijn bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp verwerkt.

De bezuinigingen zijn:

- Verkleining bouwvolume,
- Wijziging binnenwanden (brede middengang),
- Archiefdienst verplaatsen van laag 3 kantoorgebouw naar laag 0 bestuursgebouw,
- een trappenhuis en een lift laten vervallen in het kantoorgebouw.

Financieel

In overleg met de klankbordgroep heeft de stuurgroep besloten om bij de raad een aanvullend krediet te vragen van € 920.000,- euro voor maatregelen op het gebied van Duurzaam Bouwen die een terugverdientijd van minder dan 10 jaar hebben (zie bijlage 5 raadsvoorstel en raadsbesluit BR0800112 d.d. 27 november 2008). Dit is passend binnen de uitgangspunten van het vastgestelde Programma van Eisen. In het Programma van Eisen staat dat extra investeringen, die zichzelf binnen 10 jaar terugverdienen in de exploitatie, worden meegenomen in het project. De raad heeft door middel van een amendement besloten om ook een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor het toepassen van PV-cellen op het dak. (zie bijlage 6 Amendement BS0900007 d.d. 27 november 2008, dit gaat om een aanvullend budget van € 125.000,-)

Ons kenmerk T13.09970

In de stichtingskostenraming van het schetsontwerp is een apart budget opgenomen voor prijsstijgingen. Bij de afronding van het VO in juni 2008 lagen de bouwkundige prijsstijgingen 1,75% hoger en de prijsstijgingen voor installatie 0,5% lager ten opzichte van het beschikbaar gestelde raadskrediet. In overleg met de klankbordgroep heeft de stuurgroep besloten om af te wachten of de prijsstijgingen in het vervolg van het project zouden blijven passen binnen de uitgangspunten van de stichtingskostenraming (2,5%) en op dat moment nog geen maatregelen te treffen.

Vaststelling Voorlopig Ontwerp

Op 5 juni 2008 is het Voorlopig Ontwerp toegelicht aan de Raadscommissie ABV. Op 27 juni 2008 is het Voorlopig Ontwerp vastgesteld in de stuurgroep. Het Voorlopig Ontwerp is afgerond met een bezuinigingsopgave van 1,6 miljoen euro. Deze bezuinigingen zijn verwerkt in de uitwerking van het Definitief Ontwerp.

6. Definitief Ontwerpfase

Uitwerking Definitief Ontwerp

In de Definitief Ontwerp-fase hebben, naast de genoemde bezuinigingen bij afronding van het Voorlopig Ontwerp, de volgende 3 onderwerpen uitgebreid aandacht gekregen:

- De verdeling van de werkplekken over de afdelingen is verder uitgewerkt. Omdat de gemeente net gefuseerd was en er veel wijzigingen in de organisatie plaatsvonden was het lastig om vast te leggen wie op welke werkplek zou gaan zitten. De stuurgroep heeft besloten een flexibele werkplekindeling toe te passen, waarbij de afdelingen de binnenwandindeling als uitgangspunt mee krijgen bij eventuele toekomstige wijzigingen in de organisatie.
- In de DO-fase is ook het cateringconcept verder uitgewerkt. Aan de hand daarvan is de indeling van de keuken en het restaurant verder uitgewerkt.
- Tijdens de DO-fase is het dienstverleningsconcept bijgesteld op basis van nieuwe inzichten op het gebied van dienstverlening. In het Programma van Eisen werd uitgegaan van een wat ouderwets uitgangspunt van de baliefunctie. Uitgangspunt voor de nieuwe manier van dienstverlening aan burgers was een meer laagdrempelige en gelijkwaardige interactie met de burger.

De technische uitwerking van het DO heeft geleid tot een vergroting van de installatieoppervlakte van het gebouw. Het gevolg is dat laag 0 van het bestuursgebouw (installatieruimte) in omvang is toegenomen. Ook de omvang van de schachten nam toe. Door de bezuinigingen die bij de afronding van het Voorlopig Ontwerp zijn ingebracht (zie ook paragraaf 5, 1^e alinea), is het totale oppervlakte van het Definitief Ontwerp toch lager dan bij afronding van het Voorlopig Ontwerp.

Financieel

T13.05468 geeft inzicht in het Financieel overzicht aan het einde van het Definitief Ontwerp (zie bijlage 7). Elke budgetpost in deze raming is geïndexeerd op basis van de prijspeilen van dat moment. Dit is ten laste gegaan van de budgetpost prijsstijgingen in het financieel overzicht.

Ons kenmerk T13.09970

Tijdens de Definitief Ontwerp fase zijn een aantal financiële wijzigingen ten opzichte van het beschikbaar gestelde budget toegevoegd.

Vanuit het project Wilderszijde is conform het grondprijzenbeleid grond geleverd voor het nieuwe gemeentehuis (maatschappelijke grondprijs). De kosten die vanuit Wilderszijde t.b.v. het bouw- en woonrijp maken voor dit deel waren gereserveerd (€ 447.000,-) zijn overgeheveld aan het krediet van het gemeentehuis. (zie bijlage 8 BW1000550).

Prijsstijgingen

Tijdens de DO-fase bleek dat de verwachte prijsstijgingen veel hoger waren dan in de investeringskostenraming die bij aanvang van het project door het projectmanagementbureau ToornendPartners was geraamd. In de investeringskostenraming van het bureau ToornendPartners was rekening gehouden met een kostenstijging van 1.228.000 euro (aannee 2,5% per jaar, oplevering eind 2010). Tijdens de ontwerpfase is op basis van de BDB-index (indexcijfers voor de kostenontwikkeling in de bouw) geraamd wat de prijsstijgingen tot dat moment waren bij de afronding van het VO en DO. Bij de afronding van het DO is een berekening gemaakt van de prijsstijgingen t/m de aanbesteding. Aan het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) is gevraagd een projectspecifieke prognose aan te leveren voor de indexerings tot augustus 2009 en tot einde werk. Het resultaat was dat er rekening gehouden moest worden met een extra bedrag van 2,4 miljoen ten opzichte van de 1,2 miljoen waar in de kredietaanvraag van 2007 rekening mee was gehouden. Via de programmabegroting 2009-2012 heeft de raad een bedrag van € 2,4 miljoen aan prijsstijgingen goedgekeurd en aan het projectbudget toegevoegd.

Project Inrichting

Tijdens de DO fase is budget aangevraagd (Bijlage 9 Raadsvoorstel BR0900152) voor de werkplekinrichting (€ 2.830.000), multimedia/ict (€ 1.050.000) en webcasting (€ 100.000). Deze bedragen zijn bij de afronding van het DO opgenomen in het financieel overzicht. Met de stuurgroep is daarna afgesproken dat dit inrichtingsbudget geen onderdeel van het bouwkrediet is en als een apart project wordt gezien. In de vervolgoverzichten zijn deze kredieten daarom geen onderdeel van het budget nieuwbouw gemeentehuis.

Vaststelling Definitief Ontwerp

Het Definitief Ontwerp is begin 2009 afgerond en door de stuurgroep goedgekeurd.

7 Besteksfase en aanbesteding

Uitwerking bestek

Het dienstverleningsconcept (waaronder ontwerp en positie baliewerkplekken) en de overige vaste inrichting (restaurant, facilitypoints, pantry's etc.) was nog niet ver genoeg uitgewerkt om exacte hoeveelheden en posities in het bestek op te nemen van aansluitpunten voor diverse databekabeling etc. Daarnaast is er enige vertraging opgelopen bij de aanbesteding van de inrichting. Er was nog niet bekend welke multimedievoorzieningen op welke plek zouden komen. Hierdoor konden de benodigde

Ons kenmerk T13.09970

bouwkundige en installatietechnische voorzieningen voor de inrichting niet exact worden bepaald qua locatie en hoeveelheid.

Omdat ingeschat werd dat later starten met bouwen duurder zou zijn dan langer wachten met aanbesteden (mede omdat de markt erg gunstig was om aan te besteden op dat moment), heeft de stuurgroep besloten om de aanbesteding te starten. Hierbij zijn zo goed als mogelijk aannames gedaan voor deze voorzieningen, waarbij dit later via meer- en minderwerk in de bouw verrekend werd.

Het bestek is afgerond in de zomer van 2009. Hierna is de aanbesteding aan de bouwkundig aannemer en de installateur gestart.

Aanbestedingsresultaat

In het najaar van 2009 was het aanbestedingsresultaat bekend. De aannemers hebben veel lager ingeschreven dan begroot. Het risico hierbij was dat de aannemers tijdens de bouw zouden proberen om hun verlies door de te lage inschrijving terug te verdienen met meerwerken (door bijvoorbeeld besteksommissies en wijzigingen).

Aan adviesbureau Inbo is gevraagd om een financiële vergelijking te maken tussen nieuwbouw en het renoveren en uitbreiden van de bestaande gebouwen. Hieruit bleek dat nieuwbouw op de lange termijn gunstiger is dan renovatie en uitbreiding van de bestaande gebouwen.

Bij de afronding van de aanbesteding is het aanbestedingsresultaat, in verband met de ontstane economische crisis, aan de raad voorgelegd.

Financieel

Op 26 november 2009 heeft de raad besloten om de nieuwbouw door te laten gaan en € 4,6 miljoen van het totale aanbestedingsvoordeel van 6,8 miljoen uit het project te halen en toe te voegen aan de algemene reserve (zie bijlage 10 BR0900142).

In het financieel overzicht van het project is geen 80.000 euro als extra investering opgenomen t.b.v. kosten die voor aanpassingen aan het gebouw voor verhuur zijn gemaakt (bijvoorbeeld aanpassen entree en installaties). Dit omdat het als budget was opgenomen in de reguliere begroting. In het raadsvoorstel zijn deze kosten genoemd en verminderd op de inkomsten van de verhuur in het 1^e jaar.

Als bijlage 11 het financiële overzicht van januari 2010 (T13.06950). Hierin zijn de aanbestedingsuitslagen verwerkt en is er 4,6 miljoen euro van het krediet afgeraamd. Dit overzicht is vastgesteld in de stuurgroep en besproken met de klankbordgroep.

Ons kenmerk T13.09970

8. Uitvoeringsfase

Algemeen

Aan het begin van de uitvoering is besloten om een documenten distributiesysteem toe te voegen in de publiekshal. De benodigde aanpassingen aan het gebouw (zoals sparingen in het beton voor de buizen waardoor de documenten heen gaan) zijn onderdeel van de meerwerken tijdens de bouw. Het documenten distributiesysteem is een modern systeem om officiële documenten, zoals paspoorten, veilig uit te geven en te beheren binnen een elektronisch archief. De medewerker hoeft nu niet meer van zijn of haar plaats om de documenten te zoeken, en de burger hoeft minder lang te wachten op zijn documenten. Door aanschaf van het systeem is het mogelijk de werkzaamheden met minder fte uit te voeren en daarmee deels invulling te geven aan de structurele bezuinigingstaakstelling uit de kadernota 2010 die is ingegaan per 2013.

De installateur had aan het begin van de uitvoering problemen met de bemensing en het op tijd leveren van werktekeningen. Na overleg met de directie van de installateur is er een andere projectleider op het werk gezet, waardoor het beter ging lopen.

Schikking met aannemers

De uitvoering heeft door bovenstaande perikelen aanzienlijke vertraging opgelopen. De gemeente en de aannemers gaven elkaar de schuld van deze vertraging en partijen stelden elkaar in gebreke en aansprakelijk en de aannemers dreigden met juridische claims naar de gemeente.

De vertraging had financiële gevolgen voor de aannemers en voor de opdrachtgever. De aannemers moesten hun personeel langer op het werk houden, de bouwplaatskosten liepen langer door, de energiekosten tijdens de bouw liepen verder op etc. De opdrachtgever had hogere kosten door het oplopen van de interne uren voor dit project en de extra inzet van adviseurs tijdens de bouw.

De stuurgroep heeft de risico's en kosten afgewogen van langsleepende rechtszaken met de installateur en de bouwkundig aannemer. De stuurgroep heeft besloten om te proberen om met beide aannemers tot een schikking te komen en op deze wijze hoge claims en lange en kostbare rechtszaken te voorkomen. De klankbordgroep is tussentijds op de hoogte gehouden van dit financiële risico. In het voorjaar 2012 is het gelukt om met beide aannemers tot een schikking te komen met betrekking tot de vertraging in de uitvoering.

Ons kenmerk T13.09970

Meer- en minderwerk

De aannemers hebben bij de aanbesteding heel laag ingeschreven om het project binnen te halen. Hierdoor was de verwachting dat ze dit zouden proberen terug te verdienen bij de afhandeling van het meer- en minderwerk in het project. Met name het meer- en minder werk van de installateur en de aannemer van de terreininrichting zijn hoog. Hieronder een korte toelichting:

- Langs de verhoging waarop het publieksgebouw staat, moest een betonnen keerwand geplaatst worden. Doordat het publieksgebouw op een verhoging lag en er een grote hoeveelheid grond tegen deze keerwand aan zou komen, moest deze keerwand onderheid worden. De keerwand en de benodigde heipalen waren per abuis niet opgenomen in het bestek. Na lange discussie en meerdere offertes aanvragen is deze keerwand in uitvoering gegeven aan de aannemer van het terrein (KWS). De kosten hiervan maakten de overschrijding op het meer- minder werk van de terreinwerkzaamheden naar verhouding erg hoog.
- Ook het meer- en minder werk van de installateur is hoog. Dit is vooral veroorzaakt doordat de exacte posities ten behoeve van vaste inrichting en de multimedievoorzieningen nog niet bekend waren bij de aanbesteding. Dit is mede ontstaan doordat er tijdens de DO-fase wijzigingen zijn doorgevoerd zoals multimediewand, trouwzaal en aanpassen dienstverleningsconcept. De stuurgroep had eerder besloten om zonder deze exacte posities toch vast aan te besteden, vanwege het gunstige aanbestedingsklimaat (zie paragraaf 7).
- Daarnaast bleek de aannemer/ leverancier voor de multimedievoorzieningen (deze voorzieningen zitten grotendeels in de raadszaal, trouwzaal, publiekshal, pantry's, foyer en het vergader- en fractiecentrum) het werk niet goed op te pakken. Er zijn tijdens de bouw diverse gesprekken op directieniveau geweest met deze partij in de hoop op verbetering.
- Tijdens de bouw zijn er ook meerkosten geweest voor diverse andere zaken. Voorbeelden hiervan zijn aanpassingen t.b.v. verhuur van een deel van het gebouw en het toevoegen van een documenten distributiesysteem. Het volledige meer- en minderwerk overzicht heeft in het voorjaar van 2012 ter inzage gelegen voor de raad.

Ons kenmerk T13.09970

9. Financieel eindoverzicht

I13.17894 (zie bijlage 12) geeft de laatste stand van zaken van het financieel overzicht van de nieuwbouw van het gemeentehuis. Dit overzicht is door de stuurgroep vastgesteld.

Post Onvoorzien

Het deel van het aanbestedingsvoordeel dat niet tussentijds is teruggestort naar de algemene reserve is overgeheveld naar een post onvoorzien (€ 2,2 miljoen).

Post Voorbereidings/begeleidingskosten

Door de vertraging in het project (oplevering medio 2012 i.p.v. eind 2010) zijn de adviseurs veel langer bij het project betrokken. Daarnaast was de inzet van de installatieadviseur tijdens de uitvoering erg summier geraamd. In de praktijk bleek dat, door alle discussies over meerwerk met Homij en de moeizame samenwerking tussen Homij en VBK, er juist een hoge inzet van deze adviseur noodzakelijk was. De post voorbereidings/begeleidingskosten is daardoor hoger dan vooraf werd aangenomen (bijvoorbeeld honoraria architect, installatie adviseur, bouwdirectie en toezicht).

Post Bestuurskosten

De bestuurskosten (o.a. de interne uren van de diverse betrokken afdelingen) zijn ook veel hoger door vertraging in de planning van het project en intensieve aansturing van uitvoerende partijen.

Post Meer- en minderwerk

Tijdens de DO-fase is een apart budget aangevraagd voor de inrichting (o.a. werkplekinrichting). Dit budget valt buiten het projectbudget. De afschrijvingstermijn van dit krediet is lager dan de afschrijvingstermijn van het gemeentehuis.

In het krediet voor de nieuwbouw van het gemeentehuis zat ook nog een post voor inrichting opgenomen (was exclusief werkplekinrichting).

Door meevallende aanbestedingen bij het project 'inrichting nieuwbouw gemeentehuis' kon de post inrichting uit het raadskrediet nieuwbouw gemeentehuis worden overgeheveld naar de post meer-minderwerk.

Ons kenmerk T13.09970

10. Oplevering en nazorg

Het krediet nieuwbouw gemeentehuis is per januari 2013 afgesloten.

Restant krediet

Voor de nazorgfase en de deels nog te betalen facturen uit de opdrachten die onderdeel zijn van het financieel eindoverzicht is een restant krediet aangehouden van 1,5 miljoen.
Hieronder staat een specificatie van het restant budget voor de afronding van het project.

Opbouw restant krediet	
kosten tbv verhuren gemeentehuis (bv makelaar, notaris, etc)	35.000
kosten tbv inrichting (o.a. aanpassen mivalift, miva toegangsdeur, div. aanpassingen,)	100.000
Kosten voor afronding buitenterrein (bv parkeerplaatsen, afronding betonpad)	270.000
Voor nog te betalen facturen (onderdeel financieel overzicht)	755.000
werkzaamheden tbv het gebouw (onderzoek gevel, naregelen klimaatinstallatie, overig)	335.000
Totaal	1.495.000

Oplevering

In de zomer van 2012 is het gebouw opgeleverd aan de gemeente. Bij de oplevering waren er bij beide aannemers enorm veel opleverpunten. Het afgelopen jaar is met beide partijen veel overleg gevoerd om de opleverpunten zo veel mogelijk opgelost te krijgen. De opleverpunten zijn grotendeels afgehandeld. Met VBK loopt er nog een discussie over het meer- minderwerk. Met Homij is er nog discussie over het naregelen van de klimaatinstallatie.

Mogelijk moeten er wat extra parkeerplaatsen aangelegd worden omdat door verhuur aan derden van een deel van het kantoorgebouw de parkeerdruk verder zal toenemen.

Hieronder worden de belangrijkste nazorgpunten nader toegelicht.

Inrichting

Een punt van aandacht is nog dat bij de inrichting er geen lichtwering aan de binnenzijde van het kantoorgebouw is toegepast. Bij wind kan de buitenzonwering niet gebruikt worden en is binnenzonwering benodigd om goed te kunnen werken achter een beeldscherm. Dit moet mogelijk alsnog aangebracht worden om aan de arbo eisen voldoet.
Daarnaast worden er diverse kleine beschadigingen die bij de inhuizing zijn ontstaan verholpen. In het restant krediet is € 100.000,- geraamd voor aanpassingen aan de inrichting.

Terrein

Omdat er mogelijk minder parkeerplaatsen nodig waren dan gepland, zijn de parkeerplaatsen aan de kopse kant van het kantoorgebouw vooralsnog niet aangelegd. De hoeveelheid parkeerplaatsen blijkt in de praktijk te gering te zijn. Doordat er nog een tweede deel van het kantoorgebouw verhuurd gaat worden (en wellicht op termijn nog een derde deel), zal de druk op de parkeerplaatsen verder toenemen. Er is een bedrag opgenomen om de parkeerplaatsen uit te breiden naast het publieksgebouw

Ons kenmerk T13.09970

op de kop van kantoorgebouw. In het restant krediet is € 270.000,- geraamd voor aanpassingen aan het terrein.

Gebouw

In de kernen (pantry's, toiletten etc) van het kantoorgebouw blijft het gebouw kouder dan vereist is. Dit geeft ook overlast op de aanliggende werkplekken. Het kan zowel een ontwerpfout als een uitvoeringsfout zijn. In het bestek is geen verwarming opgenomen voor dit deel en dus ook niet betaald door de opdrachtgever. De kosten en risico's van een rechtszaak wegen niet op tegen het achteraf aanbrengen van verwarming op kosten opdrachtgever. Er is een offerte aangevraagd om alsnog verwarming op te nemen.

Op diverse plekken lijkt de aansluiting van het kozijn op de gevel niet goed uitgevoerd te zijn door VBK waardoor er waterlekage en luchtlekage ontstaat. Ook is er een koudebug (een thermisch lek, waardoor er koude binnenkomt) ontdekt in de aansluiting van de gevel naar het dak in het publieksgebouw. Op dit moment wordt, in nauw overleg met VBK, aanvullende onderzoek naar de gevel gedaan. Daaruit moet blijken of er gebreken zijn. Als er gebreken zijn wordt onderzocht hoe deze verholpen kunnen worden.

Meer- en minderwerk

Tijdens het bouwproject heeft de bouwdirectie diverse meerwerken van VBK afgewezen. VBK vindt dat de gemeente dit voor een deel onterecht afwijst. De gemeente is nog met VBK in onderhandeling over deze meerwerken.

11. Projectevaluatie

Financieel

Tijdens dit project zijn er toevoegingen aan het krediet gedaan en is er na de aanbesteding ook geld teruggevoerd naar de algemene reserve (4,6 miljoen).

Resumerend kan gesteld worden dat de bouw is uitgevoerd binnen het bouwkrediet. Bovendien is het gemeentehuis, inclusief de andere posten, gerealiseerd binnen de beschikbare middelen.

Na afronding van de meer- en minderwerk discussie met VBK en het uitzoeken en oplossen van de problemen met de kantoorgevel, is een definitief eindplaatje te geven.

Inhoudelijk

Na afloop van het project zien we enkele zaken die we bij een volgend project waarschijnlijk anders willen doen.

- Apart aanbesteden van de installaties en het bouwkundige werk maakt de samenwerking tussen bouwkundig aannemer en installateur lastiger. Door dit gezamenlijk aan te besteden aan 1 aannemer zal het bouwproces vlotter lopen. Apart aanbesteden van de installaties en het bouwkundige werk maakt de samenwerking tussen bouwkundig aannemer en installateur

Ons kenmerk T13.09970

lastiger. Door dit gezamenlijk aan te besteden aan 1 aannemer zal het bouwproces vlotter lopen. De installateur is dan onderaannemer van de bouwkundig aannemer waardoor de bouwkundig aannemer meer invloed op hem heeft. Dit zal tot een betere samenwerking leiden. De keuze voor een aparte aanbesteding van bouwkundig werk en installaties is overigens gedaan met de verwachting dat het meer aanbestedingsvoordeel oplevert.

- Bij dit project zijn er erg veel nevenaannemers geselecteerd door de gemeente (naast de installateur bijvoorbeeld ook voor de vaste inrichting, de multimedia, het documenten distributiesysteem en de inrichting van de mer/ser-ruimte). Deze keuze is toen gemaakt omdat de uitwerking van de inrichting nog niet gereed was bij de aanbesteding van de bouw. Daarnaast levert het ook een aanbestedingsvoordeel op ten opzichte van onderbrengen bij de hoofdaannemer. In een volgend project zouden we toch overwegen om deze partijen onderaannemer van de hoofdaannemer te laten zijn in plaats van dit zelf apart aanbesteden en als nevenaannemer op het werk te plaatsen. Het apart aanbesteden levert wel een gunstige aanbesteding op, maar geeft een hoop afstemmingsproblemen tussen uitvoerende partijen tijdens de bouw.
- In het bestek was opgenomen dat de laatste financiële termijn bij oplevering moest worden betaald. In een volgend project is het beter om in het bestek op te nemen dat de laatste termijn pas wordt betaald na de garantieperiode of na afhandeling van de opleverpunten. Dit geeft een betere financiële stimulans voor aannemers om een goede nazorg te leveren.

Ons kenmerk T13.09970

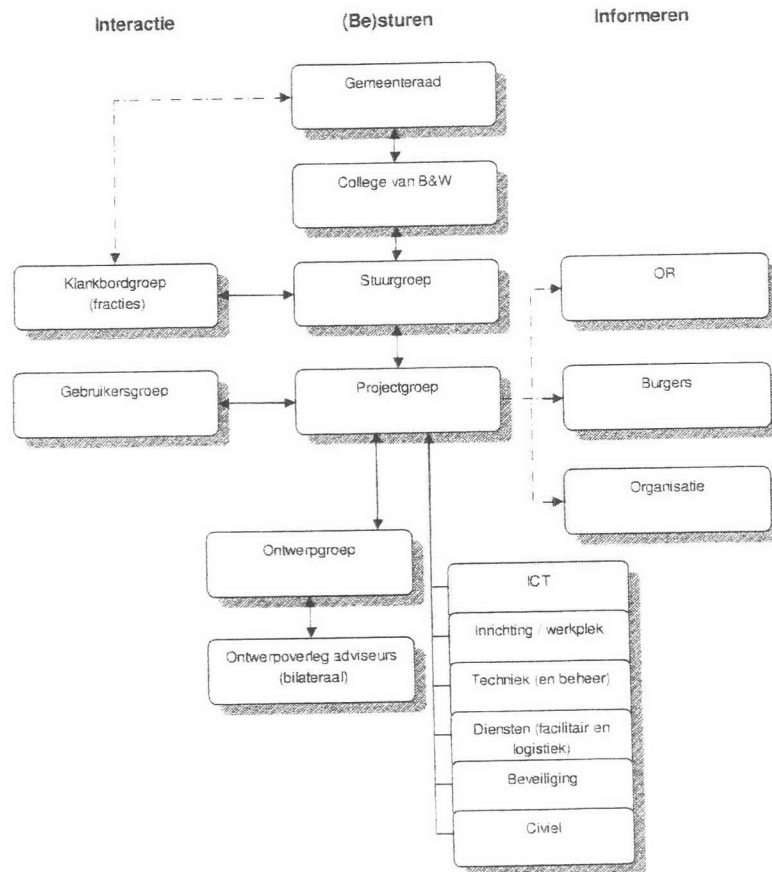
Overzicht openbare bijlagen

- Bijlage 1: Schematische weergave projectorganisatiestructuur nieuwbouw gemeentehuis (T13.08873)
- Bijlage 2: Raadsbesluit vaststelling Programma van Eisen, opgesteld door ToornendPartners d.d. 17 augustus 2008 (BR0800033)
- Bijlage 3: Stichtingskostenraming door ToornendPartners (I13.17880)
- Bijlage 4 Raadsvoorstel kredietaanvraag € 39,4 miljoen, Raadsbesluit 20 december 2007/159),
- Bijlage 5: Raadsbesluit 2008/116 beschikbaar stellen maatregelen tbv DuBo van € 920.000,- (VO-fase) BR0800112/BW0800650)
- Bijlage 6: Raadsbesluit PV cellen (Amendement) (125.000 euro, 2008/116) BS0900007
- Bijlage 7: Financieel overzicht bij afronding Definitief Ontwerp: T13.05468
- Bijlage 8: Collegebesluit overheveling budget bouw en woonrijp maken Wilderszijde (440.000) BW1000550
- Bijlage 9 Raadsbesluit 3 juni 2010 (BR0900152) Beschikbaar stellen kredieten inrichting en ICT/multimediavoorzieningen nieuw gemeentehuis
- Bijlage 10: Raadsbesluit 26 november 2009 (BR0900142), aframesing krediet van € 4,6 miljoen vanwege aanbestedingsvoordeel van 6,8 miljoen, hiervan werd € 125.000,- gereserveerd voor toepassing PV-cellen, € 15 miljoen terug naar algemene reserve bij kadernota 2010) en Raadsbesluit gunning nieuwbouw gemeentehuis d.d. 26 november 2009 (BR0900140)
- Bijlage 11 Financieel overzicht na afronding aanbesteding en aframesing krediet (T13.06950)

Overzicht bijlagen onder geheimhouding

- Bijlage 12: Laatste stand van zaken van het financiële overzicht van het nieuwbouw gemeentehuis: I13.17894 (geheim)
- Bijlage 13: opsomming vertrouwelijke teksten eindrapportage nieuwbouw gemeentehuis: T13.10035 (geheim)

Bijlage 1





Raadsbesluit

NR. 2007/125

Datum Raad
20 september 2007
Agendapunt

Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen
010-80042 56
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Vaststellen Programma van Eisen

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. maandag 20 augustus 2007

Overwegende dat

De gemeenteraden van Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek eind 2006 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld hebben ten behoeve van het Programma van Eisen en de architectenselectie voor het project nieuwbouw gemeentehuis Lansingerland.

Gelet op

Het feit dat het Programma van Eisen is voorbesproken met raadscommissie ABV en klankbordgroep.

Besluit(en)

Het voorgelegde Programma van Eisen van het nieuwe gemeentehuis vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 20 september 2007

de griffier,



Lianne van den Houten

de voorzitter,



Ewald van Vliet

Raadsvoorstel

Nr. 2007/125

Datum Raad
20 september 2007
Agendapunt

Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen
42 56
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Vaststellen Programma van Eisen

Besloten is
Het Programma van Eisen voor de nieuwbouw van het gemeentehuis vast te stellen

Inleiding

In oktober 2006 is door de gemeenteraden van Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ten behoeve van het Programma van Eisen en de architectenselectie voor het project nieuwbouw stadhuis Lansingerland. De locatie op de hoek Boterdorpseweg/Schiebroekseweg is in maart vastgesteld.

Het concept Programma van Eisen is begin juli, na behandeling in college, besproken met de raadscommissie ABV. De opmerkingen van deze commissie zijn vervolgens verwerkt in het Programma van Eisen. Dit wordt toegelicht in de notitie die bij het Programma van Eisen is gevoegd.

Het aangepaste Programma van Eisen is besproken in de klankbordgroep d.d. 14 augustus en vastgesteld in het college d.d. 21 augustus.

(Extern) draagvlak

De ondernemingsraad is betrokken bij de totstandkoming van het Programma van Eisen en kan zich vinden in de inhoud.

Kosten, baten en dekking

Het opstellen van het Programma van Eisen valt binnen het vastgestelde voorbereidingskrediet.

Ter inzage

Voor u liggen ter inzage:

- het verslag van de commissie Commissie Algemeen Bestuur en Veiligheid d.d. 6 september 2007
begrotingswijziging nummer

- verslag van de klankbordgroep d.d. 13/9/07

Vertrouwelijk ter inzage:

Voor u liggen vertrouwelijk ter inzage:

Notitie Programma van Eisen d.d. 6 augustus '07**Inleiding**

Bijgevoegd het aangepaste Programma van Eisen dat conform planning na behandeling in de klankbordgroep d.d. 14 augustus, het college van 21 augustus en de raadscommissie d.d. 6 september zal worden vastgesteld in de raad van 20 september.

Het concept Programma van Eisen was, na vaststelling door het college eind juni, besproken met de raadscommissie ABV begin juli. De opmerkingen van de raadscommissie zijn verwerkt. In deze notitie wordt een korte toelichting gegeven op de aanpassingen in het Programma van Eisen en de vragen vanuit de raadscommissie.

Ruimtebehoefte

Het fractiecentrum is aangepast van twee naar drie kamers van 24m² Nuttig Oppervlak (NO) en van 3 naar 4 kamers van 18m² NO. Dit geeft een toevoeging van 42m² NO en 63m² bruto vloeroppervlak. De kamer van de griffier is van 18m² NO vergroot naar 20m² NO gelijk aan het formaat kamer van een afdelingshoofd.

Het bruto vloeroppervlak per medewerker is 25m² exclusief bestuurscentrum.

Multifunctioneel gebruik**Raadzaal**

In het Programma van Eisen is nu opgenomen dat flexibel gebruik mogelijk moet zijn van de raadzaal om multifunctioneel gebruik mogelijk maken. Dit betekent dat er geen vaste vergaderopstelling wordt toegepast. De indeling, opstellingsmogelijkheden en multifunctionaliteit worden nog nader met de klankbordgroep gemeenteraad uitgewerkt en verwerkt in het detailprogramma voor de inrichting.

Vergadercentrum

Opgenomen is dat de geclusterde vergadervoorziening bij de backoffice zich moet lenen voor gebruik door derden.

Centrale hal

De mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van de centrale hal zal met de klankbordgroep besproken worden en in het detailprogramma inrichting worden verwerkt.

Verhouding medewerkers ten opzichte van werkplekken

Een link tussen het aantal medewerkers en werkplekken voor de situatie in 2015 is lastig te maken omdat de organisatie nog erg in beweging is en zal blijven. Op dit moment zijn er veel deeltijd medewerkers met gering aantal uren. De organisatie zal de komende jaren sterk groeien waardoor dit zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Er is daarom gekozen om uit te gaan van de normstelling van 7 fte (fulltime equivalent) per 1.000 inwoners voor de eindsituatie. Voor de omrekening van fte naar aantal werkplekken is gerekend met een factor 1,2. Parttime medewerkers die 3 of 4 dagen werken hebben meestal dezelfde voorkeur voor hun vaste roostervrije dagen (bijvoorbeeld vrijdag en/of woensdagmiddag vrij). Hierdoor is het onmogelijk om iedere parttimer een werkplek te laten delen. Naar verwachting zullen medewerkers die 0,6 fte of meer werken een eigenwerk nodig hebben. Voor de eindsituatie in 2015 wordt uitgegaan van 446 fte en 535 werkplekken.

Flexibiliteit

Aangezien onze organisatie tot 2015 aanzienlijk zal wijzigen is opgenomen dat de architect in zijn ontwerp voldoende rekening dient houden met onvoorziene ontwikkelingen in de gemeente en bijbehorende organisatie. Een hoge mate van flexibiliteit met betrekking tot de indeling is daarom vereist.

Overige aanpassingen**Organisatiestructuur**

Het cluster belastingen is van burgerzaken naar financiën overgeheveld.

Fasering

Voor het kantorendeel kan een fasering worden toegepast tussen 2010 en 2015. Bij oplevering in 2010 is circa 12.600 m² BVO benodigd. In 2015 zou het gemeentehuis circa 14.700 m² BVO zijn. Het verschil hiertussen is 2.100m² BVO.

Aan de architect werd eerst als harde eis meegegeven dat een bouwfasering moet worden opgenomen.

Op verzoek van de raadscommissie is het nu niet opgenomen als harde eis maar wordt gevraagd of er in het ontwerp mogelijkheden zijn een bouwfasering toe te passen. Daarnaast dient de architect in het ontwerp rekening te houden met de mogelijkheid tot verhuur aan derden voor een deel (2.100m² BVO) van het gebouw.

Budgetkosten

In de vorige versie van het Programma van Eisen was uitgegaan van een minimumkwaliteit met een kengetal voor de bouwkosten van 1200 euro/ m² BVO (prijsspeil 2006). Hierbij werd uitgegaan van eenvoudige materialen, geen koeling/airco, simpele gebouwworm, eenvoudige principe detaillering, geringe indelingsflexibiliteit, het gebouw voldoet aan de minimumeisen.

In de raadscommissie van juli is besloten om het minimale kwaliteitsniveau van 1.200 euro/m² niet op te nemen in het PvE omdat dit qua installaties zeer minimaal is en weinig mogelijkheden geeft om rekening te houden met flexibiliteit naar de toekomst.

De opdracht blijft wel om een sober en doelmatig gemeentehuis te ontwerpen.

Trouwzaal

De project- en stuurgroep vinden het van belang dat er een goede trouwvoorziening aan de nieuwbouw wordt toegevoegd omdat de mogelijkheden binnen Lansingerland hiervoor beperkt zijn en dit een meerwaarde voor de burgers heeft. Om deze reden is er in het huidige Programma van Eisen een trouwzaal opgenomen. Deze trouwzaal is voorzien voor gezelschappen tot 50 personen voor grotere gezelschappen kan de raadzaal worden gebruikt. Daarnaast kan de trouwzaal gebruikt worden voor vergaderingen.

Bijlage 3

Gemeentehuis Lansingerland

Datum 8 november 2007

Referentie 2006.158.Q4690A/Pk

ToornendPartners

Raming investeringskosten nieuwbouw - Ontwerp Hans van Heeswijk architecten

~~VERTROUWELIJK~~

N V T

Uitgangspunten:

- BVO 13 796 m²
- prijspeil bedragen oktober 2007
- voorbereiding 18 maanden
- bouwtijd 18 maanden
- parkeeroplossing overdekt maaiveld + dakvlak

0 Grondkosten		
1 Grondverwerving (€ 178 per m ² BVO, prijspeil 2007)	13 796 m ²	2 456 000
2 Bouwrijp maken (€ 25 per m ²)	13 796 m ²	345 000
Subtotaal (0)		2.801.000
1 Bouwkosten (gebaseerd op Kostenadvies DHV, B3198-01-001 d.d. november 2007)		
1 Bouwkosten inclusief installaties	DHV	23 863 000
2 Parkeeroplossing	DHV	647 000
3 Terreininrichting	DHV	1 459 000
4 Duurzaam bouwen		250 000
Subtotaal (1)		26.219.000
2 Bijkomende kosten		
1 Bouwvergunning en leges	2,00%	525 000
2 Verzekering CAR	0,40%	105 000
3 Aansluitkosten energie	2,00%	525 000
Subtotaal (2)		1.155.000
3 Losse inrichting		
1 Inrichtingskosten, excl. inrichting werkplekken (€ 50 per m ² BVO)	13 796 m ²	690 000
Subtotaal (3)		690.000
4 Ontwerp en advies		
1 Architect		1 690 000
2 Constructeur	1,50%	394 000
3 Bouwfysicus	0,25%	66 000
4 Installatie adviseur	1,50%	394 000
5 Projectmanagement	2,50%	656 000
6 Directievoering en toezicht	1,50%	394 000
7 Interieurarchitect	0,25%	66 000
8 Overig adviseurs	1,50%	394 000
Subtotaal (4)		4.054.000
5 Financieringskosten		
1 Rentekosten voorbereiding (post 2 en 4) 18 mnd		pm
2 Rentekosten uitvoering 18 mnd (post 0 en 1)		pm
Subtotaal (5)		0
6 Onvoorzien		
1 Onvoorzien	1,0%	2 622 000
2 Kostenstijgingen, 2,5 % per jaar	2,5%	1 228 000
Subtotaal (6)		3.850.000

7 Bureau opdrachtgever		400.000
1 Bureau opdrachtgever		incl
2 Communicatie		incl
Subtotaal (7)		400.000
8 Startkosten		1%
1 Verhuiskosten		incl
2 Schoonmaakkosten		incl
3 Openingskosten		incl
Subtotaal (8)		263.000
SAMENVATTING		
0 Grondkosten		2.801.000
1 Bouwkosten (gebaseerd op Kostenadvies DHV, B3198-01-001 d.d. november 2007)		26.219.000
2 Bijkomende kosten		1.155.000
3 Losse inrichting		690.000
4 Ontwerp en advies		4.054.000
5 Financieringskosten		0
6 Onvoorzien		3.850.000
7 Bureau opdrachtgever		400.000
8 Startkosten		263.000
Totaal benodigd budget exclusief BTW		39.432.000
<i>prijspeil oktober 2007</i>		
b v o		13.796
prijs per m² b v o exclusief BTW		2.858

Bijlage 4

Raadsvoorstel

Nr. 2007/159



Datum Raad
20 december
2007
Agendapunt

Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen

010-80042 56
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Nieuwbouw gemeentehuis

Voorstel:

1. In te stemmen met nieuwbouw van het gemeentehuis
2. Het gemeentehuis in één keer te bouwen
3. Als architectenkeuze het advies van de beoordelingscommissie over te nemen (keuze voor Hans van Heeswijk architecten)
4. Het resultaat van de bestemmingswijziging van de betreffende locatie Wilderszijde ad. € 1,4 miljoen ten laste te laten van de reserve Grondbedrijf.
5. De volgende kredieten beschikbaar te stellen;
 - a. Voor de nieuwbouw van een stadskantoor van € 36,6 miljoen
 - b. Voor de verwerving van grond van € 2,8 miljoen
6. Budgetverhogingen m.i.v. 2011: BTW € 26.000,=, exploitatielasten € 130.000,=, huur spellen € 60.000,=
7. Het huren van vervangende kantoorruimte (inclusief verhuiskosten) na afstoting van de dependance Bergschenhoek € 300.000,= in 2009 en € 200.000,= in 2010
8. Dekking te realiseren door:
 - a. Annuitair af te schrijven
 - b. Als afschrijvingstermijn 50 jaar te hanteren
 - c. Onttrekking uit de Algemene reserve: € 14 miljoen en storting hiervan in de reserve vaste activa nieuw gemeentehuis
 - d. Onttrekking aan de Algemene reserve: € 6 miljoen ten behoeve van afboeking in 1x van de initiële kosten
 - e. Aanwending netto opbrengst (zijnde 4,6 miljoen) en vrijvallende kapitaallasten van de huidige gebouwen.
 - f. Een taakstellende personeelsbesparing van € 150.000,=
 - g. Structurele verhoging raming dividenduitkering Eneco met € 450.000,=
 - h. In de meerjarenbegroting de volgende mutaties aan te brengen: 2009 -€ 426.000,=, 2010 +€ 225.000,=, 2011 -€ 521.000,=.

1. Inleiding

De groei van de gemeente leidt tot een uitbreiding van de huisvesting van de ambtelijke organisatie. Deze huisvesting kan worden gerealiseerd in twee varianten:

- handhaven van de bestaande panden (7.200m² bvo) en aanvullend een nieuw pand (7.800m² bvo) bouwen voor de groeiende organisatie. Bij het nieuwe pand is de vervanging van de dependance inbegrepen.
- bouwen van een nieuw gemeentehuis voor de gehele organisatie van ca. 15.000 m² bvo en de oude panden afstoten.

Als de oude panden worden gehandhaafd, zijn over een aantal jaren forse investeringen nodig om de panden te upgraden en zijn de exploitatiekosten per m² fors hoger. Over 20 tot 25 jaar zal dan alsnog overgegaan worden naar nieuwbouw, omdat de panden dan niet meer geschikt te maken zijn aan de

eisen van die tijd. Bovendien blijft de organisatie tot op dat moment gesplitst gehuisvest en zal de bouw van de vervangende huisvesting in delen geschieden. Dit leidt tot aanvullende kosten. Op de lange termijn is in financieel opzicht voordeliger om nu in een keer nieuw te bouwen. Echter, in beide gevallen betekent het dat er aanzienlijke kosten gemaakt worden. Kosten die onvermijdelijk zijn omdat zij samenhangen met de groei van de gemeente.

Eind 2006 hebben de drie gemeenteraden een voorbereidingsbudget beschikbaar gesteld voor het maken van een Programma van Eisen en het selecteren van een architect voor een nieuw gemeentehuis.

Eén van de argumenten om te gaan fuseren was, dat er een meerwaarde te bereiken was door kennis en specialismen van de medewerkers bijeen te brengen. De ervaring van het afgelopen jaar leert dat het verdeeld werken over vijf locaties frustrerend is. Er treden kosten op door het heen en weer reizen tussen de locaties (verlies aan arbeidstijd en reiskostenvergoedingen) en de benodigde inzet van extra bodes. Daarnaast zijn er de onzichtbare kosten, zoals verminderde onderlinge communicatie, moeilijk te overbruggen cultuurverschillen en moeizame onderlinge samenwerking.

De voorbereiding van een nieuw gemeentehuis werd in het coalitieakkoord opgenomen als speerpunt. Dit is door het college in de kadernota 2007 bevestigd door dit onderwerp op te nemen als een van de topprioriteiten waaraan zou worden gewerkt. In het collegeprogramma "Samen bouwen aan Lansingerland" is aangegeven dat wij deze prioriteitstelling handhaven. Wij stelden daarin dat wij eind 2007 zouden komen met een voorstel voor de keuze van een architect en een kredietvoorstel.

Op 26 april 2007 is door de Raad een locatie gekozen voor het nieuwe gemeentehuis. Ook is besloten om het bestuurscentrum aan de nieuwbouw toe te voegen. Daarnaast is bepaald uit te gaan van in één keer bouwen en te onderzoeken of gefaseerd bouwen een mogelijkheid is. Gevolg hiervan is dat uitgegaan wordt van 15.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) in plaats van de toen genoemde 11.000 m² bvo.

In september is het Programma van Eisen door de raad vastgesteld. In overleg met de raad is besloten om het bestuurscentrum aan de nieuwbouw toe te voegen. Daarnaast is bepaald dat het een sober en doelmatig gemeentehuis moet worden. Aan de architecten is gevraagd een voorstel voor een parkeeroplossing voor 370 parkeerplaatsen in het ontwerp mee te nemen.

De raad heeft ook gevraagd om een vergelijking van de huisvestingskosten tussen het zolang mogelijk handhaven van de bestaande panden en het nu realiseren van nieuwbouw. Dit is onderzocht door adviesbureau Inbo. Het rapport is als bijlage toegevoegd. De resultaten worden in dit raadsvoorstel vermeld.

De selectiecommissie heeft in augustus uit een groot aantal geïnteresseerde architecten vijf architecten gekozen. Aan deze architecten is opdracht gegeven om een ontwerpvoorstel te doen op basis van het Programma van Eisen. De vijf ontwerpvoorstellen werden 2 november gepresenteerd aan de beoordelingscommissie, een afvaardiging van de raad, de directie en de ondernemingsraad.

2. Vergelijking huisvestingskosten

Adviesbureau Inbo heeft, naar aanleiding van vragen van de raad, de totale huisvestingskosten tot 2049 vergeleken met en zonder nieuwbouw op één locatie.

Inbo heeft daarom 2 opties met elkaar vergeleken. (bijlage 3)

Optie 1

De bestaande panden worden zo lang mogelijk gehandhaafd. Normaal gesproken heeft een gebouw een levensduur van 40 jaar. Na 40 jaar is het echter mogelijk een extra investering te doen om de bestaande gebouwen voor 50 jaar te handhaven. Bij optie 1 is uitgegaan van dit maximum van 50 jaar. Na 50 jaar is het niet rendabel opnieuw te investeren en zijn ze toe aan vervangende nieuwbouw. In de berekening van Inbo is rekening gehouden met vervangende nieuwbouw op termijn op één locatie met inzet van de netto opbrengst door herontwikkeling van de locaties van de bestaande panden als dekking. Dit is de meest voordelige aanname voor optie 1.

Bovendien zal door de groei van het aantal inwoners naar 75.000 in Lansingerland in 2015, het aantal werkplekken toenemen van 347 (1 januari 2007) tot 542 in 2015. Daarnaast komt de

dependance in Bergschenhoek te vervallen in 2009. Daarom wordt in optie 1 uitgegaan van nieuwbouw van 7.800 m² BVO waarvan 4.300 m² BVO in 2010 en het overige deel in 2015. Geconcludeerd kan worden dat op dit moment de huisvestingslasten laag zijn. De organisatie zit verdeeld over verouderde gebouwen met lage boekwaarden en dus lage kapitaallasten. Deze situatie geldt maar voor een relatief korte periode. Door noodzakelijke uitbreiding door groei van de organisatie, de vervanging van de dependance en gefaseerde vervangende nieuwbouw wanneer de gebouwen 50 jaar oud zijn, worden de oude gebouwen uiteindelijk vervangen door nieuwbouw.

Optie 2

Uitgangspunt is centrale huisvesting op één locatie die eind 2010 gereed is. De herontwikkeling van de bestaande locaties wordt meegenomen als dekking.

Om een goede vergelijking tussen de twee huisvestingsopties te kunnen maken heeft Inbo gebruik gemaakt van een netto contante waarde (NCW) berekening. Dit is gebruikelijk bij vergelijkingsonderzoeken voor vastgoed. Bij deze methode worden alle verwachte uitgaven in de toekomst (in ons geval tot 2049) teruggerekend naar waarden van nu. De getallen in de uitkomst zijn daarom geen absolute kostengetallen, maar zorgen ervoor dat de twee opties financieel goed met elkaar vergeleken kunnen worden.

De uitkomst van deze berekening is als volgt:

Optie	NCW
1. Handhaven	€ 88.973.556
2. Nieuwbouw Boterdorpsweg	€ 83.958.526

Zoals blijkt uit de berekening van adviesbureau Inbo zijn de totale huisvestingskosten van nieuwbouw 6% goedkoper ten opzichte van het zo lang mogelijk handhaven van de bestaande locaties in combinatie met uitbreiding door groei en opheffen van dependance Bergschenhoek. Dit heeft te maken met:

- o Benodigde uitbreiding van bestaande locaties door groei en verdwijnen dependance Bergschenhoek,
- o Hogere kosten voor energie, onderhoud, beveiliging, bevoorrading etc. bij huisvesting verdeeld over de bestaande panden,
- o Benodigde investeringen aan de bestaande panden om achterstallig onderhoud te verrichten en ze aan de huidige eisen (arbo) te laten voldoen.

Op korte termijn, zolang de oude gebouwen niet gerenoveerd worden, zijn de huidige oudere panden goedkoper. Dat betekent dat nu investeren in een nieuw gemeentehuis de eerste jaren extra kosten met zich mee brengt. Op de lange termijn, over een lange periode, is nieuwbouw goedkoper.

3. Bouw in één keer

Aangezien de bouw van de tweede fase om 2.100 m² BVO van totaal 15.000 m² BVO gaat, is in één keer bouwen goedkoper te zijn dan in twee fasen. Bij een bouw in één keer, ontstaan geen dubbele bouwplaatskosten, er hoeft maar één keer aanbesteed te worden en er is geen apart bouwtoezicht e.d. benodigd. Dit levert 3 tot 4% van de bouwkosten van deze tweede fase op. Zie hierover pagina 10 uit het rapport van adviesbureau Inbo in bijlage 3.

Wanneer de tweede fase later gebouwd wordt, is het eerste deel van de nieuwbouw vanaf 2011 al weer te klein tot de tweede fase gereed is. De gemeente heeft dan alsnog tijdelijke huisvesting elders nodig waardoor ze over twee locaties verdeeld zit tot de tweede fase gereed is en er kosten gemaakt moeten voor deze tijdelijke huisvesting. Het bouwen van een tweede fase zal bovendien overlast geven voor de medewerkers.

Ook de vijf architecten stellen dat in één keer bouwen de voorkeur verdient boven in twee fasen bouwen. Bij sommige ontwerpen is het de enige oplossing. Verhuur van de overtollige m² is in principe mogelijk. In de financiële cijfers is een mogelijke verhuur niet meegenomen als opbrengst.

4. Keuze voor Hans van Heeswijk architecten

De beoordelingscommissie heeft de vijf ontwerpvoorstellen beoordeeld op basis van de beoordelingscriteria zoals gesteld in de gunningsleidraad (zie bijlage 1 voor beoordelingscriteria). De beoordelingscommissie heeft deze criteria afgewogen en de standpunten van de klankbordgroep en de OR vernomen. Alles afwegende is aan het college geadviseerd om Hans van Heeswijk architecten te selecteren.

Hans van Heeswijk heeft een zeer compact gebouw ontworpen. Het nuttige vloeroppervlak (no) zoals gevraagd in het Programma van Eisen is in dit ontwerp gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak (bvo) is echter 13.800 m² in plaats van ca. 14.800 m² bvo bij de meeste andere architecten (in de volgende tabel zijn de m² bvo van de vijf ontwerpen opgenomen). Van Heeswijk gebruikt de ruimte in het gebouw dus zeer efficiënt. Het gebouw is mede hierdoor het meest sober en doelmatig van de vijf ontwerpvoorstellen. Het is het ontwerp met de laagste prijs per m² bvo en daarmee het goedkoopste van de vijf ontwerpvoorstellen. Daarnaast wordt de inpassing in de omgeving, de parkeeroplossing en de mogelijkheid tot gebruiksfasering positief beoordeeld en is de uitstraling passend bij de gemeente Lansingerland.

Claus en Kaan architecten is voor de commissie een goede tweede keus.

Als bijlage 2 is een uitgebreide motivatie (beoordelingsrapport) bijgevoegd. Het college heeft besloten het advies van de beoordelingscommissie over te nemen.

5. Vergelijking jaarlasten ontwerpvoorstellen

Om een goede afweging te maken zijn de jaarlasten van de vijf ontwerpvoorstellen naast elkaar gezet. De gebouwen zijn allen zeer verschillend, ook wat betreft kosten van de exploitatie en de investering. Om dit inzichtelijk te maken zijn de kosten op hoofdlijnen naast elkaar gezet. De exploitatiekosten zijn in deze fase van het ontwerp niet exact te bepalen. De exploitatiekosten zijn berekend op basis van de norm voor nieuwbouw van € 55 per m² bvo. Het gebouw van Van Heeswijk is een gebouw dat voor dit bedrag geëxploiteerd kan worden. Voor de ontwerpen van Claus en Kaan en Kraaijvanger - Urbis geldt dat zij ca. 5% duurder zijn in de exploitatie. Herzberger en Uytengaak zijn ca 10% duurder dan de basisnorm.

Als tweede component zijn de kapitaallasten (=rente en afschrijving) aangegeven, die afgeleid zijn van de investeringen onder aftrek van de 6 mio eenmalige afboeking in verband met de initiële kosten. In de tabel hieronder wordt uitgegaan van de stichtingskosten inclusief parkeren en terreininrichting, maar exclusief grond en inrichtingskosten. Er is uitgegaan van afschrijving op annuïtaire basis in 50 jaar.

Doordat in het ontwerp van Van Heeswijk minder m² bvo is opgenomen, zijn de exploitatiekosten, vergeleken met de andere vier ontwerpen, het laagst. Tevens is door het mindere aantal m² bvo ook de investering lager, waardoor vervolgens ook de kapitaallasten per jaar minder zijn.

Als bijlage 5 zijn vertrouwelijk de gedetailleerde investeringskostenramingen van de vijf ontwerpvoorstellen genoemd.

In onderstaande tabel staan voor het gemeentehuis, naast het aantal m² bvo en de stichtingskosten per m², de jaarlasten van de vijf ontwerpvoorstellen:

	Van Heeswijk	Claus en Kaan	Hertzberger	Uytengaak	Kraaijvanger Urbis
Prijs per m² bvo	€ 2.858	€ 2.975	€ 2.986	€ 3.200	€ 3.354
Aantal m² bvo	13.796	14.535	14.785	14.995	14.863
Jaarlasten:					
Exploitatiekosten	€ 760.000	€ 799.000	€ 813.000	€ 825.000	€ 817.000
Kapitaallasten	€ 1.515.000	€ 1.693.000	€ 1.736.000	€ 1.927.000	€ 2.024.000
Totaal	€ 2.275.000	€ 2.492.000	€ 2.549.000	€ 2.752.000	€ 2.841.000

6. Aanpak / uitvoering

Indien besloten wordt tot nieuwbouw wordt begin 2008 opdracht verstrekt aan de architect.

Daarnaast worden de overige adviseurs geselecteerd (constructeur, installatieadviseur e.d.).

Afhankelijk van het te kiezen ontwerp wordt de ontwerpfase geschat op 1,5 jaar en de bouwtijd op 1,5 jaar en kan, bij een voorspoedig verloop, eind 2010 het nieuwe gemeentehuis worden opgeleverd.

7. Verplaatsen 120 sociale huurwoningen

Zoals aangegeven bij de locatiekeuze in maart, waren op de toekomstige locatie van het nieuwe gemeentehuis 120 sociale huurwoningen gepland. De komst van het gemeentehuis en het verplaatsen van deze woningen leidt tot een negatief saldo op de grondexploitatie van € 1,4 mio (zie bijlage 4). Om een evenwichtige bevolkingsopbouw in de wijk te houden en aan de afspraken met de stadsregio te voldoen, heeft het de voorkeur om deze sociale huurwoningen op een andere plaats in Wilderszijde te bouwen in plaats van woningen in een hogere prijsklasse. Dit is onderzocht, blijkt mogelijk en kost net zoveel als wanneer deze woningen op een andere locatie in Lansingerland worden gebouwd. (Het is ook mogelijk op een andere locatie de duurder woningen te realiseren).

Bij de locatiekeuze in april 2007 is aangegeven dat er een nadelig financieel effect optreedt voor de grondexploitatie Wilderszijde. Dit nadeel ontstaat doordat potentiële woningbouwgrond verkocht wordt voor (de prijs van) maatschappelijke doeleinden. Als in een eerdere fase besloten was om grond te verkopen voor dit doel dan was eenzelfde financieel nadeel opgetreden. In dat geval was dit als onderdeel van de exploitatie opgenomen. Voorgesteld wordt dan ook het nadelig effect van € 1,4 miljoen ten laste te brengen van de reserve Grondbedrijf.

Het nadelig effect treedt uiteraard ook op voor het totaal van de grondexploitaties, maar past wel in de risico analyse.

8. Verklaring kostenstijging voorstel april 2007 en heden

Tussen de aan de commissie gepresenteerde kosten in het raadsvoorstel in april 2007 en nu zit een afwijking.

Dit komt naast de wijziging van het prijspeil onder meer voort uit:

- De genomen besluiten in april die afweken van de het toen voortliggende voorstel
- De uitkomsten bij de bespreking in de raadscommissie van juli van het concept Programma van Eisen

Uitgangspunten voorstel april:

11.000 m² BVO
300 parkeerplaatsen
zonder bestuurscentrum
financieel kader
gefaseerde bouw

Gewijzigd in:

15.000 m² BVO
370 parkeerplaatsen
met bestuurscentrum
sober en doelmatig
bouw in één keer

In april 2007 werden de kosten als volgt geraamd

- Gemeentehuis	€ 23,8 miljoen
- Grondkosten	€ 2,2 miljoen
- Parkeren	€ 3,8 miljoen
- Totaal stichtingskosten	€ 29,8 miljoen

Gemiddelde kosten per m² bvo € 2.709

Nu komt de raming op

- Stichtingskosten	€ 39,4 miljoen
--------------------	----------------

Gemiddelde kosten per m² bvo € 2.858

Deze verhoging met 9,6 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door:

1. De uitbreiding met 2.796 m² door toevoeging bestuurscentrum en bouw in één keer.
Dit betekent een kostenpost van 2.796 m² maal € 2.858 = **€ 8,0 miljoen**.
De verschillen komen als volgt:
 - o Door toename aantal m² zijn totale grondkosten, bouwkosten, legeskosten en advieskosten gestegen.
 - o Een kostenverlaging t.o.v. april is dat in de kostenraming in april rekening gehouden werd met de inrichting van werkplekken ad € 1,9 miljoen. Dit is nu uit de stichtingskosten gehaald omdat dit kosten zijn die betaald moeten worden uit de vervangingsinvesteringen in de algemene dienst. Opgemerkt wordt dat deze kosten nog niet geraamd zijn in de meerjareninvesteringsbegroting. De drie voormalige gemeenten namen deze vervangingsinvesteringen pas op in de raming als een feitelijke aanschaf aan de orde was. Uiteraard zal de aanschaf, en daarmee de kosten, van nieuwe

werkplekinrichting tot een minimum beperkt blijven. Wel zal bij de heroverwegingen bij de kadernota 2009 een post betrokken worden om het nieuwe gemeentehuis te voorzien van nieuw meubilair / werkplekken.

2. De gemiddelde kosten per m² bvo zaten in de aannames bij het voorstel van april op € 2.709. Dit was op basis van een inschatting van de benodigde m². Nu is het op basis van een daadwerkelijk ontwerp.
 Voor het ontwerp van Van Heeswijk zijn de gemiddelde kosten per m² bvo geraamd op € 2.858. De andere ontwerpvoorstellen komen uit op een hogere prijs per m².
 In het geval van Van Heeswijk worden de 11.000 m² van april € 149 per m² duurder. Een stijging van 5,5%.
 In geld uitgedrukt is de verhoging van 11.000 m² maal € 149 = **€ 1,6 miljoen**.
 Deze verhoging van de gemiddelde kosten per m² bvo komt doordat:
 - o De gemiddelde m² prijs van het toegevoegde bestuurscentrum hoger is dan van alleen het kantoor waar in april sprake van was. Met name de raadzaal, de trouwzaal, de foyer e.d. zijn duurder per m² dan een kantoor.
 - o Prijsstijgingen in de bouw.
 - o Het minimum kwaliteitsniveau is omgezet naar sober en doelmatig.

Het ontwerp van Van Heeswijk sluit goed aan bij de toen gepresenteerde cijfers. De feitelijke stijging is relatief beperkt met name als rekening wordt gehouden met de toevoeging van de dure m² van het bestuurscentrum, een bouw in één keer en prijsstijgingen in de bouwsector.

financieel overzicht van voorstel april naar oktober	
x € 1.000.000	
Aanname investeringskosten april	29,8
uitbreiding met 2.796m ²	8,0
hogere bvo m ² prijs	1,6
Kostenraming Van Heeswijk	39,4

9. Kosten en dekking nieuw gemeentehuis

In navolgend schema staan de kosten en de dekking vermeld die de bouw van het nieuwe gemeentehuis met zich mee brengt.

Daaronder wordt per post een toelichting gegeven.

jaarlijkse kosten nieuwbouw gemeentehuis

x 1.000,--, afschrijving annuïtair, 50 jr, (grond 0), rente 4,5%

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kosten							
	investering						
1. grond	2.800	-126	-126	-126	-126	-126	-126
2. gemeentehuis	29.900			-1515	-1515	-1515	-1515
3. inrichting (excl. werkplekken)	690			-78	-76	-74	-72
4. niet compensabele BTW				-26	-26	-26	-26
5. exploitatiekosten				-130	-130	-130	-130
6. huur spullen				-60	-60	-60	-60
7. vervangende huur dependance		-300	-200				
totale kosten		-426	-326	-1935	-1933	-1931	-1929
Dekking							
8. netto opbrengst gemeentehuizen	4.600			95	95	95	95
9. vrijval kpl gemeentehuizen				244	240	236	232
10. vrijval kpl dependance			101	97	93	89	82
11. algemene reserve	14.000			378	378	378	378
11. algemene reserve *	6.000						
12. personeelsbesparing				150	150	150	150
13. Eneco dividend			450	450	450	450	450
Totale dekking			551	1414	1406	1398	1387
14. ten laste van begroting		-426	225	-521	-527	-533	-542
Saldo begroting 2008 - 2011		31	1.178	1.106			
Nieuw saldo begroting 2008 - 2011		-395	1.403	585			

* De onttrekking aan de algemene reserve van 6 miljoen wordt in één keer afgeboekt van de investeringskosten.

Kosten:**1. Grondkosten:**

De grondkosten worden door de grondexploitatie in rekening gebracht. Het betreft 13.800 m² tegen de prijs voor maatschappelijke doeleinden ad € 178 (prijspeil oktober 2007) met een toevoeging voor bouwrijp maken.

2. Gemeentehuis:

Het genoemde bedrag van het gemeentehuis bestaat uit de stichtingskosten van € 39,4 mio minus de grondkosten ad € 2,8 mio. Bovendien wordt van de stichtingskosten een bedrag van € 6,0 mio in één keer afgeboekt. Dit laatste bedrag zijn de initiële kosten die de gemeente in één keer mag afboeken.

Voor de bouwkosten is uitgegaan van prijspeil heden en wordt er rekening gehouden met een prijsstijging in de bouw van 3% per jaar. (Standaard wordt uitgegaan van 2,5%, gezien de huidige ontwikkelingen in de markt wordt 3% gehanteerd).

In de nota Waardering en afschrijving staat opgenomen dat de gemeente Lansingerland in principe lineair afschrijft. Voorgesteld wordt om in dit geval het gebouw annuïtair af te schrijven, evenals bij het zwembad wordt gedaan. De kapitaallasten blijven jaarlijks gelijk en er is dus geen vrijval aan kapitaallasten. De budgetten voor groot onderhoud zullen op de langere termijn opgenomen moeten worden, voor planmatig onderhoud zijn ze meegenomen in de exploitatiekosten. Annuïtair afschrijven verdient de voorkeur om de 'schok' naar het nieuwe niveau van lasten niet zo groot te laten zijn. Lineaire afschrijving zou betekenen dat de eerste jaren de kapitaallast ruim € 3 ton per jaar hoger zou zijn. Wij achten dat voor een gelijkmatig financieel beleid niet gewenst.

Tevens is in de Nota Waardering en afschrijving opgenomen dat onroerend goed in 40 jaar wordt afgeschreven. De investering in de brandweerkazerne wordt echter in 50 jaar afgeschreven. Gelet op de impact van de uitgave voor het gemeentehuis op de begroting stellen wij voor om de afschrijvingstermijn te stellen op 50 jaar. In 'onroerend goed'-land wordt er niet gek tegenaan gekeken om een termijn van 50 jaar te hanteren met een upgrade bij 15 en 40 jaar (zoals in bijgaand Inbo-rapport is gedaan). Dit heeft als gevolg dat de afschrijvingslasten en daarmee de kapitaallasten €50.000 per jaar lager worden dan in het geval van een afschrijving in 40 jaar. Het impliceert echter wel dat er langer een boekwaarde blijft bestaan en dat die relatief jaarlijks hoger is dan bij een kortere afschrijvingstermijn. Wij achten dit echter acceptabel omdat er afgeschreven wordt naar een waarde van € 0, terwijl er altijd wel sprake is van een restwaarde.

3. *Losse inrichting:*

Het genoemde bedrag voor losse inrichting bestaat uit kosten voor inrichting publieke hal, trouwzaal, raadzaal e.d.

4. *Niet compensabele BTW:*

De BTW voor een gemeentehuis is niet geheel compensabel. Een groot deel wordt gecompenseerd door het BTW-compensatiefonds. Onder andere het deel van de gemeente dat zich met het onderwijsveld bezig houdt, komt hiervoor niet in aanmerking. Dit deel werkt dus kostenverhogend. Gemiddeld 7,5% van de BTW is niet terugvorderbaar. Ca 1,5% (7,5% van 19,5% BTW) van de stichtingskosten werkt dus uiteindelijk door als kostenverhoging. Op jaarbasis kost dit ca. € 26.000.

5. *Exploitatielasten*

Momenteel hebben we meerdere gebouwen die verouderd zijn. De huidige gebouwen met een bvo van 9.000 m² kosten per m² € 70. Er staat € 630.000 in de begroting geraamd voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met € 55 maal 13.800 m² = € 760.000. Per saldo is er sprake van een kostenstijging van € 130.000 ten opzichte van de huidige situatie. Kanttekening hierbij is dat deze extra kosten nog veel hoger zijn bij het handhaven van de huidige gebouwen in verband met uitbreiding van het aantal bvo door groei van het aantal ambtenaren en hoge exploitatielasten van de bestaande panden.

6. *Huur spullen*

Door het afstoten van de drie gemeente huizen moet er voor 2 spullen een andere ruimte gevonden worden. De huur en exploitatie kosten worden voorlopig geschat op ca. € 30.000 per spil.

7. *Vervangende huur*

Uitgaande van het vervallen van het gebruik van de dependance Bergschenhoek moet voor 1.600 m² bvo op een andere plek huisvesting gevonden worden. Rekening wordt gehouden met een huurprijs van € 125 per m² voor de jaren 2009 en 2010 en € 100.000 verhuis- en aanpassingskosten in het jaar 2009.

Dekking

8. *Netto opbrengst gemeentehuizen*

De drie gemeentehuizen en het pand Kerksingel 11 zijn getaxeerd én er is berekend wat de opbrengst bij herontwikkeling zou zijn. De totale opbrengst, uitgaande van de financieel gunstigste variant, minus de nog resterende boekwaarde van de panden leidt tot een netto opbrengst van € 4,6 miljoen. Dit netto resultaat wordt gestort in een reserve vast activa. Jaarlijks wordt hieruit een bedrag onttrokken ter dekking van een deel van de kapitaallasten van de nieuwbouw.

In de nota Waardering en afschrijving staat opgenomen dat de gemeente Lansingerland in principe lineair afschrijft. Voorgesteld wordt om in dit geval het gebouw annuïtair af te schrijven, evenals bij het zwembad wordt gedaan. De kapitaallasten blijven jaarlijks gelijk en er is dus geen vrijval aan kapitaallasten. De budgetten voor groot onderhoud zullen op de langere termijn opgenomen moeten worden, voor planmatig onderhoud zijn ze meegenomen in de exploitatiekosten. Annuïtair afschrijven verdient de voorkeur om de 'schok' naar het nieuwe niveau van lasten niet zo groot te laten zijn. Lineaire afschrijving zou betekenen dat de eerste jaren de kapitaallast ruim € 3 ton per jaar hoger zou zijn. Wij achten dat voor een gelijkmatig financieel beleid niet gewenst.

Tevens is in de Nota Waardering en afschrijving opgenomen dat onroerend goed in 40 jaar wordt afgeschreven. De investering in de brandweerkazerne wordt echter in 50 jaar afgeschreven. Gelet op de impact van de uitgave voor het gemeentehuis op de begroting stellen wij voor om de afschrijvingstermijn te stellen op 50 jaar. In 'onroerend goed'-land wordt er niet gek tegenaan gekeken om een termijn van 50 jaar te hanteren met een upgrade bij 15 en 40 jaar (zoals in bijgaand Inbo-rapport is gedaan). Dit heeft als gevolg dat de afschrijvingslasten en daarmee de kapitaallasten €50.000 per jaar lager worden dan in het geval van een afschrijving in 40 jaar. Het impliceert echter wel dat er langer een boekwaarde blijft bestaan en dat die relatief jaarlijks hoger is dan bij een kortere afschrijvingstermijn. Wij achten dit echter acceptabel omdat er afgeschreven wordt naar een waarde van € 0, terwijl er altijd wel sprake is van een restwaarde.

3. *Losse inrichting:*

Het genoemde bedrag voor losse inrichting bestaat uit kosten voor inrichting publieke hal, trouwzaal, raadzaal e.d.

4. *Niet compensabele BTW:*

De BTW voor een gemeentehuis is niet geheel compensabel. Een groot deel wordt gecompenseerd door het BTW-compensatiefonds. Onder andere het deel van de gemeente dat zich met het onderwijsveld bezig houdt, komt hiervoor niet in aanmerking. Dit deel werkt dus kostenverhogend. Gemiddeld 7,5% van de BTW is niet terugvorderbaar.

Ca 1,5% (7,5% van 19,5% BTW) van de stichtingskosten werkt dus uiteindelijk door als kostenverhoging. Op jaarbasis kost dit ca. € 26.000.

5. *Exploitatielasten*

Momenteel hebben we meerdere gebouwen die verouderd zijn. De huidige gebouwen met een bvo van 9.000 m² kosten per m² € 70. Er staat € 630.000 in de begroting geraamd. Voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met € 55 maal 13.800 m² = € 760.000. Per saldo is er sprake van een kostenstijging van € 130.000 ten opzichte van de huidige situatie. Kanttekening hierbij is dat deze extra kosten nog veel hoger zijn bij het handhaven van de huidige gebouwen in verband met uitbreiding van het aantal bvo door groei van het aantal ambtenaren en hoge exploitatielasten van de bestaande panden.

6. *Huur spellen*

Door het afstoten van de drie gemeente huizen moet er voor 2 spellen een andere ruimte gevonden worden. De huur en exploitatie kosten worden voorlopig geschat op ca. € 30.000 per spil.

7. *Vervangende huur*

Uitgaande van het vervallen van het gebruik van de dependance moet voor 1.600 m² bvo op een andere plek huisvesting gevonden worden. Rekening wordt gehouden met een huurprijs van € 125 per m² voor de jaren 2009 en 2010 en € 100.000 verhuis- en aanpassingskosten in het jaar 2009.

Dekking

8. *Netto opbrengst gemeentehuizen*

De drie gemeentehuizen en het pand Kerksingel 11 zijn getaxeerd en er is berekend wat de opbrengst bij herontwikkeling zou zijn. De totale opbrengst, uitgaande van de financieel gunstigste variant, minus de nog resterende boekwaarde van de panden leidt tot een netto opbrengst van € 4,6 miljoen. Dit netto resultaat wordt gestort in een reserve vast activa. Jaarlijks wordt hieruit een bedrag onttrokken ter dekking van een deel van de kapitaallasten van de nieuwbouw.

9. *Vrijval kapitaallasten gemeentehuizen*

Als de boekwaarde van de gemeentehuizen komt te vervallen dan komen de kapitaallasten van ca. € 200.000 te vervallen. Rekening wordt gehouden met verkoop of herontwikkeling een jaar na het beschikbaar komen.

10. *Vrijval kapitaallasten Dependance*

Als de dependance ingezet wordt voor een andere bestemming zullen de kapitaallasten wegvallen.

11. *Algemene reserve*

Goed beheer van een gemeente impliceert dat er een risico-inventarisatie is resulterend in risicomanagement (zijnde sturing en beheersing van genomen maatregelen of geldbedragen ter dekking van mogelijke risico's). Zodra de risico's in kaart zijn gebracht, kan worden bepaald welke weerstandscapaciteit benodigd is gegeven de risico's. In Lansingerland is dit nog niet gebeurd (met uitzondering van de grondexploitatie). Daarom kan nog niet exact bepaald worden welke omvang van de Algemene Reserve noodzakelijk is gegeven de risico's van de gemeente.
Een gebruikelijke norm voor de Algemene Reserve is 10% van het begrotingstotaal (excl. grondexploitatie). In ons geval is het begrotingstotaal ca. 80 miljoen. Omdat we een startende gemeente zijn, met nog een behoorlijk aantal onduidelijkheden, is het verstandig om daar ruim boven te gaan zitten.
De Algemene reserve kent nu een omvang van € 32 mio. Door € 20 mio te onttrekken resteert een acceptabele Algemene reserve van 12 mio.

De onttrekking van € 20 mio wordt voor € 6 mio gebruikt om de initiële kosten te dekken die onderdeel zijn van de stichtingskosten. Initiële kosten zijn bijvoorbeeld de kosten van constructeur en architect, projectmanagement en leges. Zaken die geen onderdeel vormen van de bouwkosten. Het is toegestaan om deze immateriële onderwerpen in een keer af te boeken. In financiële zin is dit ook gewenst.
Een bedrag van € 14 mio wordt gebruikt om te storten in de reserve vaste activa, die via een jaarlijkse onttrekking een deel van de kapitaallasten kan dekken.

12. *Personeelsbesparing*

Door de samenvoeging van gebouwen zijn er minder kosten voor personeel nodig. Hierbij valt te denken aan bodes, reizen, reiskostenvergoeding, etc. Dit wordt samengevat als een taakstellende stelpost personeel van jaarlijks € 150.000.

13. *Eneco dividend*

Voor de jaren 2008 en 2009 zijn in overeenstemming met de Provinciale beleidslijn de Eneco-dividenden opgehoogd. De Provincie stelt dat het prudent is om deze beleidslijn meerjarig door te trekken voor de hoogte van het dividend welke voor het laatste jaar verkregen is.
Wij stellen u voor om de ophoging van € 450.000 van Eneco gelden structureel door te trekken. Wij denken dat dit mogelijk is. We ramen op deze manier nog niet het gehele 'toegestane' maximale bedrag.

14. *Ten laste van begroting*

In de meerjarenbegroting 2008 -2011 is nu in de jaren 2010 en 2011 een overschot geraamd van € 1,1 miljoen. Wij stellen voor om hiervan € 5,3 ton in te zetten om de noodzakelijke investering in de huisvesting van de gemeentelijke organisatie te dekken. Voor de lange termijn betekent het dat er structureel een bedrag van € 585.000 financiële ruimte beschikbaar is.

Bijlagen:

- Bijlage 1: beoordelingscommissie en beoordelingscriteria
- Bijlage 2: Beoordelingsrapport: motivatie keuze architect door beoordelingscommissie
- Bijlage 3: Rapport Inbo: vergelijking huisvestingskosten
- Bijlage 4: Toelichting en onderbouwing kosten voor verplaatsen sociale huurwoningen
- Bijlage 5: Investeringskostenramingen van de vijf ontwerpvoorstellen (geheim)

Bijlage 4

Raadsbesluit

Nr. 2007/159



Datum Raad
20 december
2007
Agendapunt

Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen

42 56
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Nieuwbouw gemeentehuis

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

Overwegende dat
de huisvestingskosten bij nieuwbouw 6% goedkoper zijn dan bij zo lang mogelijk behouden van de bestaande panden

Gelet op
De organisatorische aspecten en lagere personele kosten, zoals voor reistijden en bodes

Besluit(en)

1. In te stemmen met nieuwbouw van het gemeentehuis
2. Het gemeentehuis in één keer te bouwen
3. Als architectenkeuze het advies van de beoordelingscommissie over te nemen (keuze voor Hans van Heeswijk architecten)
4. Het resultaat van de bestemmingswijziging van de betreffende locatie Wilderszijde ad. € 1,4 miljoen ten laste te brengen van de reserve Grondbedrijf.
5. De volgende kredieten beschikbaar te stellen;
 - a. Voor de nieuwbouw van een stadskantoor van € 36,6 miljoen
 - b. Voor de verwerving van grond van € 2,8 miljoen
6. Budgetverhogingen m.i.v. 2011: BTW € 26.000,=, exploitatielasten € 130.000,=, huur spelen € 60.000,=
7. Het huren van vervangende kantoorruimte (inclusief verhuiskosten) na afstoting van de dependance € 300.000,= in 2009 en € 200.000,= in 2010
8. Dekking te realiseren door:
 - a. Annuitair af te schrijven
 - b. Als afschrijvingstermijn 50 jaar te hanteren
 - c. Onttrekking uit de Algemene reserve: € 14 miljoen en storting hiervan in de reserve vaste activa nieuw gemeentehuis
 - d. Onttrekking aan de Algemene reserve: € 6 miljoen ten behoeve van afboeking in 1x van de initiële kosten
 - e. Aanwending netto opbrengst (zijnde 4,6 miljoen) en vrijvallende kapitaallasten van de huidige gebouwen.
 - f. Een taakstellende personeelsbesparing van € 150.000,=
 - g. Structurele verhoging raming dividenduitkering Eneco met € 450.000,=
 - h. In de meerjarenbegroting de volgende mutaties aan te brengen: 2009 -€ 426.000,=, 2010 +€ 225.000,=, 2011 -€ 521.000,=.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van

de plv. griffier,

Lianne van den Houten

de voorzitter,

Ewald van Vliet

Bijlage 5

Raadsvoorstel

nr. 2008/116



Datum Raad

Agendapunt

Behandelend ambtenaar

Roosmarijn Frantzen

010-80042 56

roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp

DuBo-maatregelen gemeentehuis

Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 920.000 voor aanvullende DuBo-maatregelen met een terugverdientijd van 5 tot 10 jaar.
2. Dit bedrag te dekken door vermindering van de raming voor de exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis.
3. Geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor zonnecollectoren of PV-panelen op het dak met een terugverdientijd van 15 tot 20 jaar.

1 Inleiding

In de raadscommissie ABV zijn vragen gesteld over aanvullende DuBo-maatregelen voor het nieuwe gemeentehuis. Gevraagd werd of het mogelijk is het gebouw alsnog EPC-neutraal te maken en wat dit zou kosten.

Een EPC-neutraal gemeentehuis is niet meer mogelijk met het huidige ontwerp. Als de gemeente dit had gewild dan zou er een ander schetsontwerp gemaakt moeten worden en een hoger budget benodigd zijn. Wellicht zou ook een andere locatie gekozen moeten worden omdat een energieneutraal gebouw heel anders van vorm zou moeten zijn. EPC-neutraal sluit niet aan bij een sober en doelmatig investeringsniveau.

Wel is het mogelijk om aanvullende maatregelen te treffen op het gebied van Duurzaam Bouwen uitgaande van het huidige ontwerp.

Aan de installatieadviseur is gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken. Het onderzoeksrapport is op 17 juni 2008 in de klankbordgroep aan de orde geweest. Besloten is om voor de maatregelen met een terugverdientijd van 5 tot 10 jaar een aanvullend krediet aan te vragen. Door de korte terugverdientijd gaat het om een rendabele investering.

In reactie op het rapport heeft de klankbordgroep de stuurgroep verzocht om te onderzoeken of er een aanvullende maatregel mogelijk is voor het toepassen van zonne-energie op het dak van het kantoor. De installatieadviseur heeft hier een notitie over geschreven. Het blijkt mogelijk met een terugverdientijd van 15 tot 20 jaar.

2. Onderzoek Duurzaam Bouwen / verlaging EPC

De installatieadviseur heeft onderzocht of er aanvullende investeringen mogelijk zijn op het gebied van Duurzaam Bouwen die de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) en de exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis verlagen.

Tot op heden was uitgegaan van een EPC van 1,5 conform het bouwbesluit. In het rapport van de installatieadviseur is per mogelijkheid aangegeven wat het kost, hoeveel de EPC omlaag gaat en wat de terugverdientijd is in de jaarlijkse lasten /exploitatiekosten van het gebouw.

Met de aanvullende maatregelen uit het rapport van de installatieadviseur blijkt het mogelijk om de EPC aanzienlijk te verlagen, wanneer de onderdelen met een terugverdientijd kleiner of gelijk aan 10 jaar worden uitgevoerd. Als bijlage 1 treft u de uitgebreide rapportage van Royal Haskoning aan.

3. Toepassing zonne-energie

Op verzoek van de klankbordgroep is onderzocht of er aanvullende maatregelen voor zonne-energie mogelijk zijn op het dak van het kantoor en welke investering en terugverdientijd daarbij horen. Dit om een extra gebaar te maken op het gebied van Duurzaam Bouwen. Gebleken is dat hier mogelijkheden voor zijn in de vorm van PV-panelen. Voor 100 m² PV-panelen is een investering benodigd van 90.000 euro met een terugverdientijd van 15 tot 20 jaar. Er is ruimte voor maximaal 400 m² PV-panelen (350.000 euro).

Gezien de lange terugverdientijd en het niet kunnen dekken van deze aanvullende investering door het omlaag brengen van de exploitatiekosten adviseert het college om geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor zonne-energie.

Als bijlage 2 treft u de notitie van Royal Haskoning aan waarin wordt ingegaan op de mogelijkheden en bijbehorende kosten en baten van zonne-energie.

4. Maatregelen met terugverdientijd van 5 tot 10 jaar

De maatregelen uit het DuBo-rapport die een terugverdientijd van 5 tot 10 jaar hebben en vanwege het omlaag brengen van de jaarlasten financieel gunstig zijn worden hieronder toegelicht.

Deze maatregelen kunnen gedekt worden door het omlaag brengen van de raming voor de jaarlijkse exploitatielasten. Het beschikbaar stellen van het krediet gaat dus niet ten laste van de Algemene Reserve.

Twee van de maatregelen verdienen extra aandacht, dit zijn gebalanceerde ventilatie en buitenzonwering.

4.1. Gebalanceerde ventilatie

In het PvE is uitgegaan van radiatoren in combinatie met natuurlijke ventilatie. Het verwarmen van ventilatielucht die van buiten afkomstig is, kost veel energie. Bij natuurlijke ventilatie is geen warmte-terugwinning mogelijk (niet DuBo en slecht voor EPC) en het geeft verhoogd risico op geluidshinder (Zestienhoven en wegverkeer) en tochtklachten. Bij natuurlijke toevoer van ventilatielucht kan de toevoer van ventilatielucht onvoldoende gecontroleerd worden wat tot discomfort kan leiden. Bij toevoer van teveel of te koude ventilatielucht ontstaan tochtklachten, bij te weinig toevoer wordt niet aan de minimale ventilatiebehoefte voldaan. Bovendien levert dit systeem geen marktconform kantoorgebouw op. Naast dit systeem worden te openen ramen in het kantoor toegepast.

Bij gebalanceerde ventilatie vindt warmteterugwinning plaats. Warmte uit afvoerlucht kan worden gebruikt als voorverwarming van de ventilatielucht. De afvoerlucht zelf wordt naar buiten afgevoerd, alleen de warmte uit die lucht wordt teruggewonnen. Hiermee kunnen rendementen tot 95% worden gerealiseerd. Ook geproduceerde warmte van ventilatoren kan via warmteterugwinning nuttig worden gebruikt.

De toevoer en afvoer van ventilatielucht worden op mechanische wijze met elkaar in evenwicht gebracht, waardoor gegarandeerd wordt dat een 'luchtdicht' gebouw voldoende geventileerd wordt. Dit geeft zowel klimaattechnisch veel meer comfort (waardoor productiviteitsverbetering), maar levert ook een verlaging van de jaarlijkse energiekosten en een verlaging van de EPC op van 0,15. Bovendien geeft gebalanceerde ventilatie een hogere flexibiliteit voor werkplekconcepten en indelingsmogelijkheden.

Geadviseerd wordt om gebalanceerde ventilatie (mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer) toe te passen. Door de hoeveelheid toegevoerde ventilatielucht af te stemmen op de ventilatiebehoefte, kan veel energie worden bespaard.

4.2. Buitenzonwering

In het schetsontwerp bleek geen zonwering opgenomen te zijn voor het kantoorgebouw. In het PvE was dit echter wel aangegeven. Buitenzonwering is de beste manier om opwarming van het kantoor door zonlicht tegen te gaan. Dit leidt via koeling tot jaarlijks terugkerende extra kosten. Daarnaast levert directe zonne-instraling op het glas in de zomerperiode tot discomfort door de uitstralende warmte van het glasvlak. Toepassen van buitenzonwering kan dit voorkomen.

4.3. Verhoging isolatiewaarde

Het is mogelijk om voor de begane grondvloer, de zijgevels en het dak de isolatiewaarde fors te verhogen.

4.4. Hoogrendement warmteterugwinning

Wanneer gekozen wordt voor gebalanceerde ventilatie (zie 3.1), wordt ook gebruik gemaakt van warmteterugwinning. Deze warmte terugwinning kan extra geoptimaliseerd worden door te kiezen voor hoogrendement warmteterugwinning.

5. Kosten en dekking

In onderstaande tabel staan de aanvullende mogelijkheden aangegeven op het gebied van DuBo met de bijbehorende investeringskosten met een terugverdiëntijd van 5 tot 10 jaar.

	Aanvullende DuBo maatregelen	Investeringskosten	Afschrijvings-termijn	Terug-verdiëntijd	Verlaging EPC	Voordeel per jaar
1	Gebalanceerde ventilatie	430.000	15	10	0,15	43.000
2	Buitenzonwering kantoor	408.000	15	8	0,02	50.000
3	Verhoging Isolatiewaarde	12.000	40	6	0,01	2.000
4	Hoogrendement warmteterugwinning	70.000	15	7	0,07	10.000
	totaal	920.000				105.000

De totale investeringskosten bedragen € 920.000. Voorgesteld wordt voor het gehele krediet een gemiddelde afschrijvingstermijn te hanteren van 15 jaar.

De kapitaallast bedraagt het eerste jaar € 105.000. Door onze lineaire afschrijvingsmethodiek lopen de lasten geleidelijk af, waardoor het voordeel jaarlijks groter wordt. De lasten kunnen gedekt worden door vermindering van de raming voor de exploitatiekosten.

Ter inzage

Voor u liggen ter inzage:

Bijlage 1: Aanvullend onderzoek EPC-verlagende maatregelen

Bijlage 2: Notitie inpassing zonne-energie

Raadsbesluit

Nr. 2008/116



Datum Raad

Agendapunt

Behandelend ambtenaar

Roosmarijn Frantzen

42 56

roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp

Nieuwbouw gemeentehuis

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

Overwegende dat

de aanvullende maatregelen op het gebied van Duurzaam Bouwen rendabel zijn

Gelet op

De mogelijkheid om aan het begin van de Definitief Ontwerpfase deze maatregelen toe te voegen
zonder vertraging in het project op te lopen

Besluit(en)

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 920.000 voor aanvullende DuBo-maatregelen met een terugverdientijd van 5 tot 10 jaar.
2. Dit bedrag te dekken door vermindering van de raming voor de exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis.
3. Geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor zonnecollectoren of PV-panelen met een terugverdientijd van 15 tot 20 jaar.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 27 november 2008,

de griffier,

de voorzitter,

Kees van 't Hart

Ewald van Vliet

B en W advies

Datum ontwerp
donderdag 3 juli 2008

Voorstel van
Roosmarijn Frantzen
Afdeling
Projecten
Akkoord hoofd
Zie memoveld corsa
Mede accordering

Portefeuillehouder
W. ten Kate
J. den Uil
Registratienummer
BW0800650
B&W Datum
dinsdag 21 oktober 2008
n.a.v. ingekomen stuk nr.

Vertrouwelijk
ja ☐ nee ☒

Onderwerp:
DuBo-maatregelen nieuwbouw gemeentehuis

Collegelid	Conform advies	Bespreken	Opmerkingen
Secretaris Ad Eijkenaar		AE	
Burgemeester Ewald van Vliet			
Wethouder Naushad Boedhoe			
Wethouder Dick van Vliet			
Wethouder Werner ten Kate			
Wethouder Jan den Uil		JdU	
Wethouder Hans de Rijke			

vervolgactiviteiten
Gemeenteraad 27 november 2008
Commissie: ABV 13 november 2008

Communicatie

B&W-vergadering: 21 oktober 2008 Conform voorstel besloten.

Besloten is het aangehechte raadsvoorstel over de maatregelen gericht op duurzaam bouwen ter besluitvorming voor het leggen aan de gemeenteraad.

Inleiding

In de raadscommissie ABV zijn vragen gesteld over aanvullende DuBo-maatregelen voor het nieuwe gemeentehuis. Het voorstel geeft aan welke maatregelen genomen kunnen worden en op welke wijze deze gefinancierd kunnen worden.

Beoogd resultaat

De realisatie van maatregelen die het nieuwe gemeentehuis duurzamer maken binnen de financiële randvoorwaarden die aan de nieuwbouw gesteld zijn.

Argumenten

De hogere kosten kunnen worden gedekt uit de lagere exploitatiekosten. Daarnaast vervult de gemeente een voorbeeld functie op het terrein van duurzaamheid.

(Extern) draagvlak

De commissie ABV heeft om voorstellen voor DuBo-maatregelen gevraagd. Het voorstel DuBo-maatregelen met een terugverdientijd van 5 topt 10 jaar uit te voeren en te financieren vanuit de lagere exploitatiekosten is in de Klankbordgroep besproken. De Klankbordgroep stond positief tegenover dit voorstel.

Kanttelingen

Geen.

Aanpak/ uitvoering

Het voorstel kan nadat het vastgesteld is door de Raad worden meegenomen bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp.

Communicatie

Over de bouw van het nieuwe gemeentehuis verloopt de communicatie met de Gemeenteraad via de Klankbordgroep. Extra communicatieactiviteiten zijn voor dit besluit niet noodzakelijk.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten en dekking

Dekking van de DuBo-voorstellen vindt plaats vanuit de lagere exploitatielasten.

Voorstel:

Besloten is:

Het aangehechte raadsvoorstel over de maatregelen gericht op duurzaam bouwen ter besluitvorming voor het leggen aan de gemeenteraad.

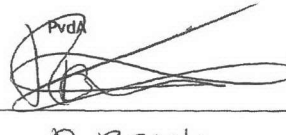
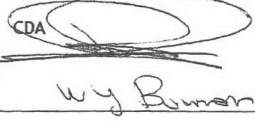
Bijlage 6

Gemeente Lansingerland
Raadstukken d.d. 12/01/2009

BS0900007

AMENDEMENT

A-2008/ 12

Voorstelnummer: 2008/116
Onderwerp: DuBo-maatregelen gemeentehuis
De raad van de gemeente Lansingerland in vergadering bijeen d.d. 27 november 2008
Ondergetekende(n) stelt / stellen (*) het volgende amendement voor: Het in het raadsvoorstel 'DuBo-maatregelen gemeentehuis' genoemde punt 3: "geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor zonnecollectoren of PV-panelen op het dak met een terugverdientijd van 15-20 jaar." te vervangen door: 3. "Op dit moment geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor zonnecollectoren of PV-panelen op het dak, maar daarover bij de Kadernota 2011-2014 (vastgesteld door de raad in het voorjaar van 2010) een besluit te nemen. 4. Dan, vanwege de voorbeeldfunctie van de gemeente en de milieubesparing, alsnog tot plaatsing van zonnecollectoren of PV-panelen over te gaan wanneer blijkt dat het te investeren bedrag door een inmiddels kortere terugverdienperiode door de raad toch haalbaar wordt geacht. 5. Het dak van het nieuwe gemeentehuis nu al geschikt te maken voor de plaatsing van deze collectoren of panelen om t.z.t. meerkosten i.v.m. bouwkundige aanpassingen te voorkomen."
Toelichting: Vanuit het oogpunt van Duurzaam Bouwen is toepassing van zonnecollectoren of PV-panelen op het dak van het gemeentehuis gewenst. Bovendien kan de gemeente Lansingerland met toepassing ervan uiting geven aan de voorbeeldfunctie. Met een terugverdientijd van 15-20 jaar kan de investering echter niet terugverdiend worden en is toepassing van de zonnecollectoren of PV-panelen op dit moment niet haalbaar. Gelet op de ontwikkelingen, is de verwachting dat de terugverdientijd over 1 à 1,5 jaar dermate korter is geworden dat toepassing van zonnecollectoren of PV-panelen alsnog overwogen kan worden. Gebouwtechnisch gezien is besluitvorming over het al dan niet toepassen van de zonnecollectoren of PV-panelen niet gebonden aan de ontwerpfasen van het gemeentehuis, maar kunnen de collectoren of panelen ook tijdens de bouw of na de ingebruikname nog worden geplaatst.
Ondertekening en naam:  ChristenUnie A. van Tatenhove  PvdA R. BRAAK  CDA W. J. Boman

STEMMINGSBRIEFJE GEMEENTERAAD LANSINGERLAND

	Onderwerp amendement / motie / ordevoorstel / raadsbesluit
Datum raad	27-11-2008
Amendement, nr. A 2008 /	12
Motie, nr. M 2008 /	
Ordevoorstel	
Raadsbesluit - hoofdelijke stemming	

FRACTIE	AANTAL	VOOR	TEGEN
CDA	8	8	
VVD	6	6	
PvdA	5	5	
Leefbaar JB	3	3	
ChristenUnie	3	3	
Partij tot Behoud Huis de Haas	1		1
TOTAAL	26		
UITKOMST	Overgenomen door het college	Aangenomen	Verwerpen

Bylage 7

Gemeente Lansingerland - nieuwbouw gemeentehuis

Bijgesteld budget prijspeil november 2008 (afrondding DO)

Datum 19 december 2008

Prijspeil november 2008

Auteur T.A. Mulder

Status Definitief

OMSCHRIJVING	Budget sept 07		Bijgesteld budget (B08 en CPI index) nov 08		
	B08 index CPI index	113,35 107,60	B08 index CPI index	118,47 104,35	
00. GRONDKOSTEN		€ 2.801.000		€ 2.818.000	
Grondverwerving	€	2.456.000	€	2.456.000	
Bouwtijp maken	€	345.000	€	361.713	geïndexeerd B08
10. BOUWKOSTEN		€ 24.760.000		€ 26.879.000	
Bouwkundig	€	17.645.000	€	18.499.764	geïndexeerd B08
Aanvullend in het kader van duurzaamheid	€		€	420.000	
Installaties	€	7.115.000	€	7.459.867	geïndexeerd B08
Aanvullend in het kader van duurzaamheid	€		€	900.000	
15. TERREINKOSTEN		€ 1.439.000		€ 1.969.000	
Terrain	€	1.459.000	€	1.929.677	geïndexeerd B08
Openbaar gebied onderdeel Wijkensche			€	439.227	
20. BUKOMENDE KOSTEN		€ 1.155.000		€ 1.329.000	
Bouwenvergunning en leges	€	525.000	€	579.975	gecompenseerd om rijpingsprocedure
Verzekering CAR	€	105.000	€	108.000	geïndexeerd CPI
Aansluitkosten energie	€	525.000	€	542.000	geïndexeerd CPI
30. LOSSE INRICHTING		€ 690.000		€ 3.993.000	
Instellingskosten	€	690.000	€	712.751	geïndexeerd CPI
Budget werkplekinrichting			€	2.400.000	bestaand budget ISF
Aanvullend budget inrichting			€	880.000	
40. VOORBEREIDINGSKOSTEN		€ 4.054.000		€ 4.129.000	
Architect	€	1.690.000	€	2.003.000	naar post geïndexeerd en geïndexeerd
Constructeur	€	394.000	€	163.000	
Adviseur bouwtechniek	€	66.000	€	101.000	
Installatie adviseur	€	394.000	€	301.000	
Projectmanagement	€	656.000	€	456.000	
Directievoering en toezicht	€	394.000	€	403.000	
Interneurarchitect	€	66.000	€	304.000	
Overige advieskosten	€	394.000	€	96.000	
Terrain (ontwerp en directievoering)			€	368.000	
Adviseur catering			€	34.000	
50. RENTEKOSTEN		€ -		€ -	
70. BUREAU OPDRACHTGEVER		€ 400.000		€ 413.000	geïndexeerd CPI
Bureau opdrachtgever	ind.		ind.		
Communicatie	ind.		ind.		
80. STARTKOSTEN		€ 263.000		€ 272.000	geïndexeerd CPI
Verhuiskosten	ind.		ind.		
Schoonmaakkosten	ind.		ind.		
Openingskosten	ind.		ind.		
50.01. ONVOORZIEN		5,8% € 2.622.000		5,3% € 2.468.000	reservand
Onvoorziën	€	2.822.000	€	2.822.000	
Ten laste van onvoorziën			€	153.975-	spes
50.02. PRIJSTIJGINGEN		€ 1.328.000		€ 2.201.000	reservand
Prognose Toekomst Partners	€	1.228.000	€	1.228.000	
Aanvullend			€	2.400.000	
Prijsstijging tot november 2008			€	1.428.572-	
TOTAAL exclusief B.T.W.		€ 38.432.000		€ 46.471.000	
B.T.W.		€ 535.728		€ 504.173	
grondkosten	€		€	40.157	7,5% van 19%
bouwkosten	€		€	383.026	7,5% van 19%
terreinkosten	€		€	28.059	7,5% van 19%
bekomende kosten	€		€	58.838	7,5% van 19%
stelt inrichting	€		€	31.380	4% van 19%
voorber. begeleidingskosten	€		€	58.838	7,5% van 19%
bureaukosten opdrachtgever	€		€	-	
startkosten	€		€	3.878	7,5% van 19%
onvoorziën	€		€	-	
prijstijgingen	€		€	-	
TOTAAL inclusief B.T.W.		€ 38.967.728		€ 47.075.173	
Budgetopbouw					
Raadsbesluit	€	38.432.000	€	38.432.000	
Bw	€	535.728	€	804.173	
Duurzaamheidsmaatregelen			€	920.000	
Openbaar gebied			€	439.227	
Interneur			€	3.280.000	
Prijsstijging	€	38.432.000	€	2.400.000	
			€	47.075.000	
Voorzietne prijsstijgingen					
Prijsstijging oktober 2007 - november 2008			€	1.428.572-	
Prijsstijging november 2008 tot einde werk			€	2.027.938-	
Budget prijsstijgingen			€	3.628.000	
Resultaat post prijsstijgingen op basis prognoses november 2008			€	173.490	

Bijlage 8

B en W advies

Datum ontwerp
woensdag 9 juni 2010
Voorstel van
P.A. de Kock
Afdeling
Projecten
Akkoord hoofd
Zie memoveld corsa
Mede accordering

Portefeuillehouder
J. den Uil
Registratienummer
BW1000550
B&W Datum
Dinsdag 21 september 2010
n.a.v. ingekomen stuk nr.

Vertrouwelijk
ja ☐ nee ☒

Onderwerp:
Overdracht budget vanuit project Wilderszijde naar project Gemeentehuis

Collegelid	Conform advies	Bespreken	Opmerkingen
Secretaris Ad Eijkenaar		AE	
Burgemeester Ewald van Vliet			
Wethouder Rinus Bodbijn			
Wethouder Werner ten Kate			
Wethouder Jan den Uil	JdU		
Wethouder Eric Kampinga			
Wethouder Henk de Paepe			

vervolgactiviteiten
Commissie:

Communicatie

B&W-vergadering: 21 september 2010 Conform voorstel besloten
Besloten is:

1. Een bedrag van per saldo € 447.443,- over te maken vanuit het project Wilderszijde naar het project Gemeentehuis.
2. De hiervoor benodigde budgetten beschikbaar te stellen vanuit de grondexploitatie Wilderszijde.

Inleiding

Binnen het project Wilderszijde is grond uitgegeven ten behoeve van de bouw van het nieuwe gemeentehuis. In het verleden zijn er specifieke afspraken gemaakt over de overdracht van deze kavel.

Beoogd resultaat

Met dit B en W voorstel wordt uitvoering gegeven aan de specifieke afspraken. De afspraken resulteren in het overdragen van budget vanuit project Wilderszijde naar het project Gemeentehuis.

Argumenten

De in 2008 gemaakte afspraken over de overdracht van de kavel waren de volgende:

- de kavel wordt bouwrijp geleverd;
- het bedrag voor de verharding in de grondexploitatie Wilderszijde komt beschikbaar voor het project Gemeentehuis;
- de extra kosten voor de voorbelasting in verband met de komst van het gemeentehuis in plaats van woningbouw zijn voor rekening van het project Gemeentehuis;
- het bedrag voor het woonrijp maken van de kavel voor het gemeentehuis komt beschikbaar voor het project Gemeentehuis;
- als gevolg van de komst van het Gemeentehuis komen er extra groenkosten in deellocatie B4 van Wilderszijde. Deze kosten komen voor rekening van het project Gemeentehuis.

Kanttekeningen

Ten opzichte van de situatie eind 2008 moet verder nog met de volgende zaken rekening gehouden worden:

- de grondexploitatie Wilderszijde is in 2009 geactualiseerd. In de grex 2009 is als taakstelling opgenomen dat er 5% bezuinigd moet worden op de civieltechnische werkzaamheden;
- de opdracht voor de laatste fase bouwrijp maken wordt gegeven vanuit het project Gemeentehuis. Het door de grondexploitatie Wilderszijde te leveren aandeel in de kosten wordt ook overgedragen aan het project Gemeentehuis;
- door het project Gemeentehuis is de indexatie van de grondprijzen nog niet betaald. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op het budget dat overgedragen wordt.

Juridische aspecten/ juridische risico's

N.v.t.

(Extern) draagvlak

Afgestemd met SO/Grondzaken en projectleiding Gemeentehuis.

Aanpak/ uitvoering

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Evaluatie en verantwoording

N.v.t.

Kosten, baten en dekking

Per saldo wordt er een bedrag van € 447.443,- overgemaakt vanuit het project Wilderszijde naar het project Gemeentehuis. De opbouw van dit bedrag is als volgt:

	prijspeil 1-1-2008	indexatie 3,50%	rente 4,50%	prijspeil 1-1-2009	taakstelling 5%	Overdracht
Bouwrijpmaken verharding	€ 66.992	€ 2.345		€ 69.337	€ 3.467-	€ 65.870
Bouwrijpmaken 2e fase				€ 67.172		€ 67.172
Woonrijpmaken	€ 537.235	€ 18.803		€ 556.038	€ 27.802-	€ 528.236
Subtotaal						€ 661.278
Aftrek						
gemaakte extra kosten voorbelasten	€ 40.000		€ 1.800	€ 41.800		€ 41.800-
extra kosten groen locatie B4	€ 125.000	€ 4.375		€ 129.375	€ 6.469-	€ 122.906-
subtotaal						€ 164.706-
Overdracht civiel technisch						€ 496.571
Aftrek nabetaling grond						€ 49.128-
Overdracht na aftrek betaling grond						€ 447.443

Risico's

Eventuele financiële tegenvallers in de toekomstige werkzaamheden komen voor rekening van het project gemeentehuis. Hetzelfde geldt uiteraard ook voor eventuele financiële meevallers.

Voorstel:

Besloten is:

1. Een bedrag van per saldo € 447.443,- over te maken vanuit het project Wilderszijde naar het project Gemeentehuis;
2. De hiervoor benodigde budgetten beschikbaar te stellen vanuit de grondexploitatie Wilderszijde.

Bijlage 9

Raadsvoorstel

Nr. 2010/42



Datum Raad
3 juni 2010
Registratienummer
BR0900152
Agendapunt
Voorstelnummer
2010/42

Portefeuillehouder
W. ten Kate

Onderwerp
Beschikbaar stellen kredieten Inrichting en ICT/multimedievoorzieningen nieuw gemeentehuis

Besloten is

1. De volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - a. voor de vervanging van het meubilair € 2.830.000,-;
 - b. voor de vervanging van de ICT- en multimedievoorzieningen € 1.050.000,-;
 - c. voor de webcasting in de raadszaal € 100.000,-.
2. De kredieten te dekken met de in het investeringsprogramma jaarschijf 2011 beschikbare posten:
"meubilair nieuw gemeentehuis" (€ 2.400.000,-), "uitbreiding werkplekken" (€ 880.000,-),
"investeringen ICT" (€ 1.050.000,-) en "webcasting" (€ 100.000,-).
3. Het verschil tussen de benodigde kredieten en de beschikbare kredieten van € 450.000 af te ramen.
Het jaarlijkse voordeel door wegvallende kapitaallasten van € 65.000,- als voordeel mee te nemen in de kadernota.

Inleiding

Meubilair

Toen de kredietaanvraag voor de nieuwbouw van het gemeentehuis werd ingediend, is aangegeven dat in het krediet geen meubilair en losse inrichting is opgenomen. Ook als er geen nieuwbouw zou plaatsvinden, moest het meubilair vervangen worden.

Na het besluit om een nieuw gemeentehuis te gaan bouwen, is er geen nieuw meubilair meer aangeschaft. Zo konden we vervangingsinvesteringen opsparen en is dekking voor dit voorstel opgebouwd. Het huidige meubilair is al geruime tijd afgeschreven en aan vervanging toe. De afdeling I&F heeft de huidige inventaris geïnventariseerd en kritisch gekeken naar wat er nog mee kan naar het nieuwe gemeentehuis.

Deze kredietaanvraag is bestemd voor de werkplekken, de raadsfoyer, de vergaderruimtes, de middenzones, de facilitypoints, de publiekshal en de inrichting van de ondersteunende ruimtes zoals de opslagruimtes, archiefruimtes en de ruimte voor de bedrijfsarts.

De aanbesteding wordt zo mogelijk opgeknipt in segmenten. Door het opknippen kunnen ook kleinere (lokale) ondernemers een aanbieding doen. De segmenten zijn;

- Bureaus, stoelen, kasten (standaard kantoormeubilair)
- Maatwerk meubilair (balies, inrichting trouwzaal en raadszaal)
- Ontmoetingsmeubilair (stoelen kantine en zitjes)

ICT-voorzieningen

Ook de huidige ICT-voorzieningen zijn aan vervanging toe. Net als bij de inrichting zijn de vervangingsinvesteringen op het gebied van ICT de afgelopen jaren opgeschoven naar het moment van oplevering van het nieuwe gemeentehuis. Zo wordt bijvoorbeeld het leasecontract voor de pc's opgerekt tot 5,5 jaar, tot de oplevering van het nieuwe gemeentehuis. Hierdoor kan in de bestaande gebouwen tot op het laatste moment gebruik gemaakt worden van de ICT-faciliteiten, terwijl de nieuwbouw wordt ingericht.

Onder de ICT- en multimedia-investeringen vallen de ICT-inrichting van MER- en SER-ruimten (technische ruimtes) en technische voorzieningen in de raadzaal, trouwzaal, publiekshal en het vergadercentrum. In deze ruimtes worden de voorzieningen voor ICT/multimedia zoveel mogelijk geïntegreerd. Bijvoorbeeld de multimediewand en geluidsinstallatie in de raadzaal en de geluidsinstallatie in de trouwzaal. In de raadzaal wordt ook de technische voorziening voor webcasting opgenomen. Dit maakt het mogelijk om video en/of audio van vergaderingen en activiteiten live uit te zenden via internet en digitaal te archiveren en doorzoekbaar te maken.

Beoogd resultaat

De vervanging van meubilair en ICT-inrichting wordt afgestemd op het nieuwe gebouw en sluit aan bij de uitstraling van het nieuwe gemeentehuis. De architect heeft in nauw overleg met onder meer de klankbordgroep een visie opgesteld met uitgangspunten voor de inrichting. Het inrichtingsplan is gericht op het creëren van een plezierige en functionele werkomgeving met een sterke eigen identiteit die zorgt voor samenhang tussen de verschillende ruimtes. Daarbij creëren we eenheid door overal hetzelfde meubilair toe te passen, waardoor de flexibiliteit gewaarborgd is.

In eerste instantie wordt het nieuwe gemeentehuis ingericht met 443 werkplekken. Dit is minder dan waarvan is uitgegaan in het investeringsprogramma. Dit is het gevolg van de vertraagde groei van de gemeente en in het verlengde hiervan de ambtelijke organisatie. Hierdoor hoeven dat er 90 werkplekken met de bijbehorende middenzones niet ingericht te worden bij oplevering. Dit leidt tot een besparing van afgerond € 450.000,-.

Kosten, baten en dekking

Onderstaande tabellen tonen de specificatie van de benodigde investering in meubilair en ICT/multimedia.

Benodigd budget voor meubilair:	
Werkplekken	€ 1.900.000,-
Vergaderruimtes en raadsfoyer	€ 200.000,-
Publiekshal	€ 280.000,-
Facilitypoints	€ 80.000,-
Ondersteunende ruimtes	€ 370.000,-
Totaal	€ 2.830.000,-

Benodigd budget voor ICT- en multimedievoorzieningen voor:	
Publiekshal - klantvolgsysteem,	€ 270.000,-
Raadszaal en foyer	€ 130.000,-
Trouwzaal	€ 85.000,-
Vergaderruimtes	€ 100.000,-
Restaurant	€ 25.000,-
Telefooncentrale	€ 120.000,-
Mer- en Ser-inrichting	€ 320.000,-
Totaal	€ 1.050.000,-

De benodigde kredieten zijn;	
vervanging van het meubilair	€ 2.830.000,-
vervanging van de ICT- en multimedievoorzieningen	€ 1.050.000,-
webcasting in de raadszaal	€ 100.000,-
Totaal benodigd	€ 3.980.000,-

De kredieten kunnen gedekt worden uit in het investeringsprogramma jaarschijf 2011. In het investeringsprogramma zijn de volgende posten opgenomen;

meubilair nieuw gemeentehuis	€ 2.400.000,-
uitbreiding werkplekken	€ 880.000,-
investeringen ICT	€ 1.050.000,-
webcasting	€ 100.000,-
Totaal beschikbaar	€ 4.430.000,-

Beschikbare kredieten	€ 4.430.000,-
Benodigde kredieten	€ 3.980.000,-
Verschil	€ 450.000,-

Het verschil van € 450.000,- wordt afgeraamd. De jaarlijkse vrijval van de bijbehorende kapitaallasten bedraagt € 65.000,- met ingang van 2012. In volgende jaren vermindert dit bedrag met € 2.000,- per jaar. Dit voordeel nemen we mee in de kadernota 2010.

Door te investeren in webcasting hoeft met ingang van 2012 niet meer genotuleerd te worden. Deze kostenbesparing vormt de dekking voor de kapitaallasten van de investering. Dit is al opgenomen in het huidige investeringsprogramma.

Raadsbesluit

Nr. 2010/42

Datum Raad
3 juni 2010
Registratienummer
BR0900152
Agendapunt
Voorstelnummer
2010/42

Onderwerp
Beschikbaar stellen kredieten ten behoeve van inrichting en
ICT/multimediavoorzieningen voor het nieuwe gemeentehuis

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

Overwegende dat

Er de komende jaren een investering gedaan moet worden ter vervanging van de inrichting en uitbreiding van het aantal werkplekken door de groei van de organisatie en een investering gedaan moet worden om de bestaande MER-/SER-ruimten en ICT-voorzieningen te vervangen.

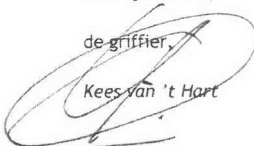
Gelet op

Het feit dat de bedragen reeds als reservering zijn opgenomen in het investeringsprogramma 2010-2013 en dat vervangingsinvesteringen de laatste jaren zo lang mogelijk zijn uitgesteld.

Besluit(en)

1. De volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - a. voor de vervanging van het meubilair € 2.830.000;;
 - b. voor de vervanging van de ICT- en multimediavoorzieningen € 1.050.000.
 - c. voor de webcasting in de raadszaal € 100.000
2. De kredieten te dekken ten laste van de in het investeringsprogramma jaarschijf 2011 beschikbare posten: "meubilair nieuw gemeentehuis" (€ 2.400.000), "uitbreiding werkplekken" (€ 880.000), "investeringen ICT" (€ 1.050.000) en "webcasting" (€ 100.000).
3. Het verschil tussen de benodigde kredieten en de beschikbare kredieten ad. € 450.000 af te ramen. Het jaarlijkse voordeel door wegvallende kapitaallasten ad. € 65.000 als voordeel mee te nemen in de kadernota.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 juni 2010,

de griffier,

Kees van 't Hart

de voorzitter,

Ewald van Vliet

Bylage 10

Raadsvoorstel~~onder GEHEIMHOUDING~~
nr. 2009/123 NVT

Datum Raad
26 november 2009
Registratienummer
BR0900142
Agendapunt
Voorstelnummer
2009/123

Portefeuillehouder
W. ten Kate
Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen

010-800 46 20
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Gunning nieuwbouw gemeentehuis

Besloten is

op basis van het positieve aanbestedingsresultaat:
een bedrag van € 4,6 mln. van het in de begroting opgenomen krediet ten behoeve van de nieuwbouw
gemeentehuis af te ramen.

Inleiding

Om te voorkomen dat de aannemers aan wie de nieuwbouw van het gemeentehuis gegund kan worden
weten hoeveel budget de gemeente heeft voor onvoorziene zaken tijdens de bouw, wordt het voorstel
voor terugstorten van een deel van het krediet in de begroting onder geheimhouding toegelicht.

Aanbestedingsvoordeel

Het aanbestedingsresultaat van de bouwkundige en installatietechnische werken valt € 6,8 mln. lager
uit dan het budget voor de nieuwbouw. Het is gebruikelijk om pas aan het einde van een project
eventuele financiële meevallers in te boeken. We stellen echter voor, voorafgaande aan de
uitvoering, reeds € 4,6 miljoen van het budget af te ramen en € 2,2 miljoen te reserveren ter dekking
van de financiële uitvoeringsrisico's.

De reden voor deze reservering is dat het financiële resultaat bij oplevering, bij een traditionele
aanbesteding zoals doorlopen voor het gemeentehuis Lansingerland, in de praktijk altijd negatief
afwijkt van de inschrijfbegroting van de aannemer. Deze afwijking wordt verklaard door de
uitvoeringsrisico's. Deze risico's bestaan onder andere uit:

- Onvolledigheden in het bestek,
- Uitloop ten opzichte van (deel)planning,
- Afstemming- en coördinatiewerkzaamheden.

Gelet op de zeer lage inschrijfbegrotingen van de aannemers is het risico op meerkosten bij de
realisatie voor de nieuwbouw van het gemeentehuis Lansingerland relatief groot. Dit komt door de
economische situatie waarbij de aannemers mogelijk geen marges in hun inschrijfbegrotingen
hebben opgenomen ter dekking van hun risico's. Om deze risico's af te dekken achten wij het
noodzakelijk en verantwoord de genoemde reservering binnen het budget opgenomen te houden.

Uiteraard wordt alles in het werk gesteld om de kosten die voortvloeien uit deze risico's tot een
minimum te beperken. Een extra maatregel om deze kosten te beperken is het inzetten van meer
hoogwaardige directievoering en toezicht tijdens de uitvoering van de bouw.

Indien aan het einde van het project blijkt dat deze reservering niet is uitgegeven, zal de
kapitaallasten van het nieuwe gemeentehuis verder omlaag gaan met een maximum van € 112.000 per
jaar.

Voorstel

op basis van het positieve aanbestedingsresultaat:
een bedrag van € 4,6 mln. van het in de begroting opgenomen krediet ten behoeve van de nieuwbouw
gemeentehuis af te ramen.

Ter inzage

Voor u liggen ter inzage:
het verslag van de commissie d.d.
begrotingswijziging nummer

Vertrouwelijk ter inzage:

Voor u liggen vertrouwelijk ter inzage:

Dibog

Raadsbesluit
Onder GEHEIMHOUDING
Nr. 2009/123



Datum Raad
26 november 2009
Registratienummer
BR0900142
Agendapunt
Voorstelnummer
2009/123

Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen

010-800 46 20
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Gunning nieuwbouw gemeentehuis

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

Overwegende dat
nieuwbouw goedkoper is dan handhaven bestaande gebouwen in combinatie met tijdelijke huisvesting

Gelet op
het grote aanbestedingsvoordeel voor de nieuwbouw

Besluit(en)
een bedrag van € 4,6 mln. van het in de begroting opgenomen krediet ten behoeve van de nieuwbouw gemeentehuis af te ramen

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn (openbare) besloten vergadering van 26 november 2009,

de griffier,


Keen van 't Hart

de voorzitter,


Ewald van Vliet

Raadsvoorstel

Nr. 2009/117



Datum Raad
26 november 2009
Registratienummer
BR0900140
Agendapunt
Voorstelnummer
2009/117

Portefeuillehouder
W. ten Kate
Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen

010-800 46 20
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Gunning nieuwbouw gemeentehuis

Besloten is om

1. de nieuwbouw van het gemeentehuis te gunnen aan VBK Zuid B.V. (gevestigd in Bleiswijk) voor het bouwkundige gedeelte en aan Homij Technische Installaties B.V. (gevestigd in Nieuwegein) voor het installatiegedeelte;
2. een bedrag van € 15 mln., dat ter dekking van het project als bestemmingsreserve was gevormd, ter versterking van het weerstandsvermogen terug te storten in de algemene reserve;
3. de budgettaire gevolgen vanaf 2010 mee te nemen in de voorjaarsnota 2010 c.q. kadernota 2010.

1. Samenvatting

In 2007 is besloten om een nieuw gemeentehuis te bouwen. Nieuwbouw bleek op middellange termijn goedkoper dan renovatie van de bestaande gebouwen en het behouden en uitbreiden van de tijdelijke huisvesting.

Gelet op de huidige financiële situatie is het goed om vóór de gunning nog eenmaal alle aspecten van nieuwbouw voor onder meer de meerjarenbegroting en de algemene reserve in kaart te brengen.

Geconcludeerd wordt dat:

- Nieuwbouw voor de belastingbetaler aanzienlijk voordeliger is dan het handhaven van de bestaande panden. In de eerste twee jaren is nieuwbouw duurder, vanaf 2013 zijn de kosten nagenoeg gelijk en vanaf 2017 valt nieuwbouw goedkoper uit.
- Door juist nu aan te besteden is er een historisch lage aanbesteding gerealiseerd van 24% onder de raming. Het is onwaarschijnlijk dat bij aanbesteding in de toekomst dit voordeel geëvenaard zal kunnen worden.
- € 15 miljoen toegevoegd kan worden aan de algemene reserve én een structureel voordeel van bijna € 200.000 behaald wordt door aanvullende besparingen.

Behalve dat nieuwbouw financieel voordeliger is kunnen we onze dienstverlening aan bewoners, bedrijven en relaties aanzienlijk verbeteren. Daarom stelt het college voor over te gaan tot de gunning van de bouw van het nieuwe gemeentehuis.

2. Nieuwe inzichten

Als eerste worden nieuwe inzichten toegelicht die de afgelopen periode zijn ontstaan. Op basis van de nieuwe inzichten gaan we in paragraaf 3 vervolgens de effecten na van nieuwbouw op de meerjarenbegroting en de algemene reserve.

Aanbestedingsvoordeel

De resultaten van de aanbesteding zijn bekend. De aanbesteding voor het bouwkundige gedeelte is gewonnen door VBK Zuid B.V. uit Bleiswijk. De aanbesteding voor het installatiegedeelte is gewonnen door Homij Technische Installaties B.V. uit Nieuwegein.

Vanwege het forse aanbestedingsvoordeel kan een structurele besparing op de kapitaallasten van € 234.000 worden gerealiseerd.

Organisatiekosten

Bij het besluit tot nieuwbouw in 2007 is er een zeer voorzichtige schatting gemaakt van de besparing op bodes en reistijden van medewerkers tussen de locaties. Doordat bij nieuwbouw alle diensten in één gebouw worden ondergebracht levert dit ook andere personele kostenvoordelen en contractuele inkoopvoordelen op (bijvoorbeeld op het gebied van schoonmaak, inkoop en infrastructuur ICT). Dit betekent een structurele besparing van € 240.000 per jaar.

Verhuur

Bij de afweging voor nieuwbouw in 2007 waren opbrengsten uit verhuur nog niet meegenomen. Bovendien is de periode waarin een deel van het gebouw verhuurd kan worden, door de verhoogde groei van de gemeente, langer geworden. Na inventarisatie is gebleken dat vooral de vraag naar kinderopvang (BSO) vanaf 2011 kan worden opgevangen. Een voorzichtige berekening laat zien dat verhuur gedurende een aantal jaren € 100.000 per jaar oplevert. Ook is gebleken dat verhuur meer oplevert dan een deel van het gebouw alleen casco bouwen.

Mogelijke vertraging verkoop en minder opbrengst gemeentehuizen

In de eerdere berekeningen voor het nieuwe gemeentehuis gingen we er vanuit dat de drie gemeentehuizen in 2011 verkocht werden of dat op de locatie herontwikkeling mogelijk is. Gelet op de huidige marktomstandigheden is het college veiligheidshalve uitgegaan van een 6% lagere verkoopwaarde en een vertraging in de verkoop, met als gevolg dat er in 2012 en 2013 minder kapitaallasten vrijvallen uit opbrengsten van de verkoop.

Herstel reserve met € 15 mln.

In 2007 was de reservepositie van de gemeente Lansingerland dusdanig goed dat het interessant was om € 15,4 miljoen in te zetten als dekking van kapitaallasten van de nieuwbouw van het gemeentehuis. Dit leverde een jaarlijkse dekking op van € 378.000. Gezien de huidige reservepositie van de gemeente en de ontwikkelingen op de woningmarkt acht het college versterking van het weerstandsvermogen gewenst. Daarom wordt voorgesteld een bedrag van € 15 mln. weer terug te laten vloeien in de algemene reserve.

Financiële gevolgen nieuwe inzichten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de financiële effecten van deze nieuwe inzichten op de begroting bij nieuwbouw. Aangezien nieuwbouw zonder de nieuwe inzichten in de huidige begroting is opgenomen, staat in de onderstaande tabel het effect op de begroting bij nieuwbouw volgens de inzichten van 2007 op 0.

Tabel 1 Nieuwbouw met nieuwe inzichten

bedragen x € 1.000

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
effect op begroting bij nieuwbouw (situatie 2007)	0	0	0	0	0	0	0
effect aanbestedingsvoordeel		234	234	234	234	234	234
besparing organisatiekosten	120	240	240	240	240	240	240
verhuur		20	100	100	100	100	100
vertraging verkoop oude gemeentehuizen		-148	-144				
inzet reserve ter compensatie vertraging		228	144				
herstel reserve 15 miljoen	-192	-378	-378	-378	-378	-378	-378
effect op begrotingssaldo	-72	196	196	196	196	196	196

+ voordelig; - nadelig

3. Vergelijking tussen nieuwbouw en handhaving bestaand

Op basis van de nieuwe inzichten is gekeken naar het verschil voor de meerjarenbegroting en algemene reserve tussen nieuwbouw en handhaving bestaande gebouwen.

Onderstaande tabel laat zien wat voor de eerste jaren de effecten op de begroting zijn als besloten wordt geen nieuwbouw te plegen. Daarvoor in de plaats worden de bestaande gebouwen gerenoveerd en uitgebreid met tijdelijke huisvesting.

Aangezien nieuwbouw zonder de nieuwe inzichten in de huidige begroting is opgenomen, staat het effect op de huidige begroting bij nieuwbouw volgens de inzichten van 2007 op 0. In de tweede regel is deze nieuwbouw uit de begroting gehaald. Vervolgens zijn de effecten op de begroting toegevoegd voor renovatie van de bestaande gebouwen met uitbreiding. Dit bij elkaar geeft het totale effect op de begroting voor handhaving van de bestaande gebouwen.

Tabel 2 handhaven bestaande gebouwen

bedragen x € 1.000

	2011	2012	2013	2014	2017
huidige begroting met nieuwbouw	0	0	0	0	0
effect op begroting bij geen nieuwbouw	1101	1146	1156	1173	1197
effect op begroting aanpassing best. gebouwen	-254	-825	-988	-979	-1233
effect op begrotingssaldo	847	321	168	194	-36

+ voordelig; - nadelig

De volgende tabel laat het verschil zien tussen nieuwbouw met nieuwe inzichten enerzijds (uitkomst tabel 1) en renovatie van bestaande panden en tijdelijke huisvesting anderzijds (uitkomst tabel 2) voor de meerjarenbegroting en voor de algemene reserve.

Tabel 3 Vergelijking handhaving en nieuwbouw

bedragen x € 1.000

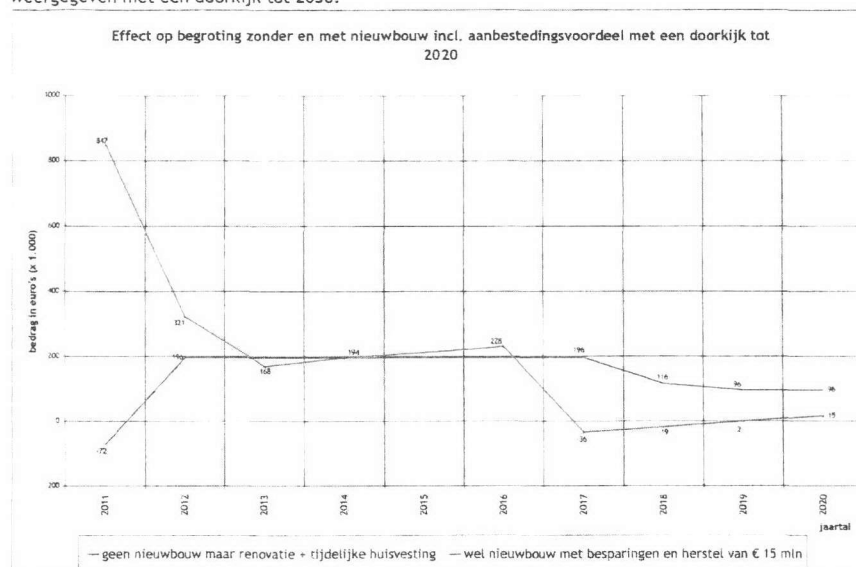
	2011	2012	2013	2014	2017	Reserve
nieuwbouw met nieuwe inzichten	-72	196	196	196	196	15,0
renovatie bestaande panden+tijd huisvesting	847	321	168	194	-36	17,9
Verschild	-919	-125	28	2	232	-2,9

+ voordelig; - nadelig

Bij nieuwbouw komt een reserve van € 15,4 mln. beschikbaar. Hiervan wordt vervolgens € 0,4 mln. gebruikt om onder meer de extra jaarlasten in 2012 en 2013 te dekken als gevolg van de verwachte vertraging bij verkoop van de bestaande gemeentehuizen. Per saldo kan er bij nieuwbouw € 15 mln. teruggestort worden in de algemene reserve.

Bij handhaving van de gebouwen komt de reserve op € 17,9 miljoen, omdat we naast een reserve van € 15,4 miljoen ook het restant van € 2,5 miljoen van de geraamde voorbereidingskosten (totaal € 6 mln. waarvan € 3,5 al is uitgegeven) beschikbaar komt.

In de volgende grafiek staat het effect op de begroting van wel en geen nieuwbouw nogmaals weergegeven met een doorkijk tot 2030.



In de eerste twee jaren is nieuwbouw duurder, vanaf 2013 zijn de kosten nagenoeg gelijk en vanaf 2017 valt nieuwbouw goedkoper uit. Bij handhaving van de bestaande gebouwen is de gemeente na 15 jaar gehuisvest in drie verouderde gebouwen en een groot 15 jaar oud tijdelijk gebouw dat aan vervanging toe is. Op dat moment zal er alsnog overgegaan moeten worden tot nieuwbouw en komt de gemeente opnieuw voor hoge kosten te staan ten behoeve van huisvesting.

4 Conclusie

- nieuwbouw is voor de belastingbetaler aanzienlijk voordeliger dan het handhaven van de bestaande panden. In de eerste twee jaren is nieuwbouw duurder, vanaf 2013 zijn de kosten nagenoeg gelijk en vanaf 2017 valt nieuwbouw goedkoper uit.
- door juist nu aan te besteden is er een historisch lage aanbesteding gerealiseerd van 24% onder de raming. Het is onwaarschijnlijk dat bij aanbesteding in de toekomst dit voordeel geëvenaard zal kunnen worden.
- Er kan € 15 miljoen toegevoegd worden aan de algemene reserve én een structureel voordeel van bijna € 200.000 behaald wordt door aanvullende besparingen.

Behalve dat nieuwbouw financieel voordeliger is kunnen we onze dienstverlening aan bewoners, bedrijven en relaties aanzienlijk verbeteren. Daarom stelt het college voor over te gaan tot de gunning van de bouw van het nieuwe gemeentehuis.

Voorstel

1. de nieuwbouw van het gemeentehuis te gunnen aan VBK Zuid B.V. (gevestigd in Bleiswijk) voor het bouwkundige gedeelte en aan Homij Technische Installaties B.V. (gevestigd in Nieuwegein) voor het installatiegedeelte;
2. een bedrag van € 15 mln., dat ter dekking van het project als bestemmingsreserve was gevormd, ter versterking van het weerstandsvermogen terug te storten in de algemene reserve;
3. de budgettaire gevolgen vanaf 2010 mee te nemen in de voorjaarsnota 2010 c.q. kadernota 2010.

Ter inzage

Voor u liggen ter inzage:
het verslag van de commissie d.d.
begrotingswijziging nummer

Bijlage Overige overwegingen**Kleiner bouwen**

Het college is nagegaan wat het financieel oplevert als in eerste instantie een kleiner gebouw wordt neergezet.

Het kleiner bouwen levert een besparing op de totale investering op van ca. € 491.000. Dit leidt op basis van de afschrijvingstermijn van 50 jaar tot een relatief kleine besparing van € 25.000 per jaar. In een later stadium moet er dan alsnog worden bijgebouwd.

De besparing staat daarom niet in verhouding tot de mogelijkheid om direct het volledige gemeentehuis te bouwen en een gedeelte te verhuren.

DuBo

Eerder is door de raad besloten aanvullend krediet beschikbaar te stellen om DuBo-maatregelen met een terugverdientijd van 10 jaar of korter mee te nemen in de plannen. Om deze reden is toen besloten om de plaatsing van PV-cellen op het dak van het nieuwe gemeentehuis niet mee te nemen. De terugverdientijd van de PV-cellen betrof immers 25 jaar. De aannemer heeft nu met het aanbestedingsvoordeel een prijs afgegeven van € 125.000 in plaats van de eerder geraamde € 175.000,00. Deze prijs doet hij tot half januari gestand. De terugverdientijd gaat daarmee naar 18 jaar. Aangezien dit nog steeds ver boven de 10 jaar is, adviseert het college geen aanvullende investering op te nemen voor PV-cellen.

Diboy

Raadsbesluit

Nr. 2009/117

Datum Raad
26 november 2009
Registratienummer
BR0900140
Agendapunt
Voorstelnummer
2009/117

Behandelend ambtenaar
Roosmarijn Frantzen

010-800 46 20
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Onderwerp
Besluitvorming nieuwbouw gemeentehuis

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. dinsdag 3 november 2009

Overwegende dat
nieuwbouw goedkoper is dan handhaven bestaande gebouwen in combinatie met tijdelijke huisvesting

Gelet op
het grote aanbestedingsvoordeel voor de nieuwbouw

Besluit(en)

1. de nieuwbouw van het gemeentehuis te gunnen aan VBK Zuid B.V. (gevestigd in Bleiswijk) voor het bouwkundige gedeelte en aan Homij Technische Installaties B.V. (gevestigd in Nieuwegein) voor het installatiegedeelte;
2. een bedrag van € 15 mln., dat ter dekking van het project als bestemmingsreserve was gevormd, ter versterking van het weerstandsvermogen terug te storten in de algemene reserve;
3. de budgettaire gevolgen vanaf 2010 mee te nemen in de voorjaarsnota 2010 c.q. kadernota 2010.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering
Van 26 november 2009 ,

de griffier,



Kees van 't Hart

de voorzitter,



Ewald van Vliet

A209 - 15

Amendement nieuwbouw gemeentehuis

Voorstelnummer: RV 2009/117	
Onderwerp: Nieuwbouw gemeentehuis	
De raad van de gemeente Lansingerland in vergadering bijeen d.d. 26 november 2009	
Ondergetekende stelt het volgende amendement voor: Besluit punt 2. te wijzigen in: Van het bedrag van 15 mio euro, dat ter dekking van het project als bestemmingsreserve was gevormd ter versterking van het weerstandsvermogen, een bedrag van 14 mio euro terug te storten in de algemene reserve. De resterende 1 mio euro aan te wenden tbv een voorziening van 820.000 euro tbv de bouw van starterswoningen vanaf 130.000 euro. Dit voor het geval dat lopend overleg tussen gemeente en projectontwikkelaars niet tot het gewenste resultaat leidt omdat de grondprijzen een obstakel vormen. Tevens 180.000 euro in te zetten tbv de incidentele projectfinanciering gedurende 4 jaar van Home Start, het preventieve jeugdzorg project van Humanitas	
Toelichting: Gezien de meevallende resultaten van de aanbesteding zijn de eerder bestemde reserves voor de nieuwbouw ad 15 mio euro niet nodig om de financiering van het nieuwe gemeentehuis rond te krijgen. De PvdA fractie wil, zoals aangekondigd tijdens de begrotingsbehandeling 2010, een bedrag van 1 mio van deze vrijvallende reserve inzetten tbv incidentele financiële kaderstelling mbt de bouw van starterswoningen en de komst van het project Home Start van Humanitas. De PvdA vindt een onttrekking verantwoord omdat bij de afweging tussen het belang van 1 mio minder extra storten in de algemene reserve of 1 mio extra toevoegen aan het incidentele voorzieningenbeleid, de effectiviteit van de inzet van deze 1 mio tnv starters en Home Start beslist hoger is. Want 1 mio algemene reserve staat voor de dekking van slechts 1.5 maand rentelast op de grondexploitaties terwijl diezelfde 1 mio een forse impuls zal opleveren zowel waar het gaat om knelpunten op de woningmarkt als om de tekort schietende preventieve zorg voor kinderen in de knel.	
Ondertekening en naam: Ruud Braak en Gerard Bovens/ PvdA Fractie	

STEMMINGSBRIEFJE GEMEENTERAAD LANSINGERLAND

	Onderwerp amendement / motie / ordevoorstel / raadsbesluit		
Datum raad	26-11-2013		
Amendement, nr. A 2008 /	15 Nieuwbouw gemeentehuis		
Motie, nr. M 2008 /			
Ordevoorstel			
Raadsbesluit - hoofdelijke stemming			

FRACTIE	AANTAL	VOOR	TEGEN
CDA	9	1 (Jundet)	8
VVD	64		4
PvdA	54	4	
Leefbaar 3B	4		4
ChristenUnie	3		3
Partij tot Behoud Huis de Haas	1		1
TOTAAL	28 25	5	20
UITKOMST	Overgenomen door het college	Aangenomen	Verworpen



AMENDEMENT

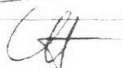
A/2009- 16

Voorstelnummer:	2007/117
Onderwerp: Onderwerp: Duurzaamheidsmaatregelen gemeentehuis Lansingerland.	
De raad van de gemeente Lansingerland in vergadering bijeen d.d. 26 november 2009	
Ondergetekende(n) stelt / stellen (*) het volgende amendement voor: Aan het besluit toe te voegen:	
4. De plaatsing van PV-panelen onderdeel uit te laten maken van de gunning, 5. Onafhankelijk aan de gunning van de PV-panelen de gerelateerde subsidiemogelijkheden nogmaals te onderzoeken en de raad over de resultaten te informeren; 6. Het bedrag van € 125.000 te dekken door inzet van het aanbestedingsvoordeel. De verlaging van het in de begroting op te nemen krediet voor nieuwbouw van het gemeentehuis zal daartoe met € 125.000 worden verminderd,	
Toelichting: Voor de plaatsing van PV-panelen op het dak van het nieuwe gemeentehuis is geen krediet beschikbaar gesteld. Van oordeel zijnde dat:	
1. de gemeente Lansingerland vanwege de voorbeeldfunctie en vanuit zijn rol als maatschappelijk ondernemer verantwoorde keuzes moet maken ten aanzien van de duurzaamheid van het eigen vastgoed in het algemeen en de eigen huisvesting in het bijzonder; 2. het aanbestedingsvoordeel voldoende ruimte biedt om op dit moment een nieuwe afweging te maken over de door de gemeenteraad gewenste plaatsing van de PV-panelen en het wenselijk is om op dit moment te beslissen over plaatsing en van PV-panelen, daar gelijktijdige gunning van PV-panelen en overige bouwwerkzaamheden de voorkeur geniet,	
Temeer daar:	
3. de aanbestedingskosten van de bouw van het gemeentehuis lager zijn uitgevallen dan geraamd; 4. de raad in zijn vergadering van 27 november 2008 besloten heeft, in afwachting van latere besluitvorming, de plaatsing van zonnecollectoren of PV panelen alleen qua plaatsing technisch mogelijk te maken; 5. de terugverdientijd van PV-panelen op dit moment 15-20 jaar bedraagt; 6. onder 'opties' in de aanbestedingstukken voor het nieuwe gemeentehuis PV-panelen zijn geoffreerd voor € 125.000; 7. er voor de plaatsing van PV-panelen mogelijk subsidies verleend worden; 8. verschillende raadsfracties het belang van duurzaamheid onderschrijven; 9. de gemeente een voorbeeldfunctie heeft voor de inwoners en organisaties in Lansingerland; 10. de gemeente Lansingerland bekend staat als een groene gemeente in een verstedelijk gebied.	
Ondertekening en naam:	
Ankie van Tatenhove Fractie ChristenUnie	Ruud Braak Fractie PvdA
Claudia Füss-Buitenhuis Fractie CDA	Laurine Bonnewits Fractie VVD

STEMMINGSBRIEFJE GEMEENTERAAD LANSINGERLAND

Onderwerp amendement / motie / ordevoorstel / raadsbesluit	
Datum raad	26-11-2009
Amendement, nr. A 2008 /	16 Duurzame hield naartreke - gemeente h- s Lansingerland
Motie, nr. M 2008 /	
Ordevoorstel	
Raadsbesluit - hoofdelijke stemming	

FRACTIE	AANTAL	VOOR	TEGEN
CDA	9	5	
VVD	54	4	
PvdA	54	4	
Leefbaar 3B	4		4
ChristenUnie	3	3	
Partij tot Behoud Huis de Haas	1		1
TOTAAL	28 25		
UITKOMST	Overgenomen door het college Aangenomen Verworpen		



Bijlage 11

Gemeente Lansingerland - nieuwbouw gemeentehuis

Overzichtsbudget tbv klankbordgroep

Auteur: A. Smit, G. van der Ende
 Status: Besluitnamme naar raadsbesluit 26 nov 2009
 Datum: 5 januari 2010
 Pagina: 1

OMSCHRIJVING	A		B		C		D		B C D	
	BUDGET start project toerwijd om 1/7		BUDGET bij aanbesteding inclusief mutaties tot aanbesteding		RAMING tot einde werk Nieuw aanbesteding tot einde werk		RAADSBESLUIT 26 nov 2009 Nieuw aanbesteding toerwijd budget start raad		VERSCHIL Ter controle start - 0	
00 GRONDKOSTEN	€	2.801.000	€	2.801.000	€	2.801.400	€	-	€	-
10 BOUWKOSTEN	€	17.645.000	€	18.611.708	€	16.975.200	€	1.636.508	€	-
11 Bouwvoering					€	15.432.000				
10% van inschrijvingen					€	1.543.200				
12 Kasakosten	€	7.115.000	€	7.488.000	€	7.475.200	€	19.800	€	-
10% van inschrijvingen					€	6.892.000				
10% van inschrijvingen					€	666.000				
PV kosten					€	126.000				
15 Terrein	€	1.459.000	€	1.272.271	€	1.272.371			€	-
20 BIJKOMENDE KOSTEN	€	1.155.000	€	1.155.000	€	1.050.000	€	105.000	€	-
30 LOSSE INRICHTING	€	897.304	€	897.304	€	897.304	€	-	€	-
Aanvullend budget inschrijving (nb)					€	-			€	-
40 VOORBEREIDINGSKOSTEN	€	4.054.000	€	4.054.000	€	3.921.278	€	132.721	€	-
70 BUREAU OPDRACHTGEVER	€	400.000	€	400.000	€	650.000	€	250.000	€	-
80 STARTKOSTEN	€	253.000	€	253.000	€	253.000	€	-	€	-
80 01 ONVOORZIEN	€	2.622.000	€	2.622.000	€	2.638.721	€	-	€	-
80 02 PRUFSSTUUNGEN	€	1.228.000	€	1.228.000	€	840.398	€	387.602	€	-
Aanvullend (volgens overzicht PHC)					€	2.431.000			€	-
TOTAAL exclusief B.T.W.	€	38.432.000	€	43.220.843	€	38.755.843	€	4.475.000	€	-
B.T.W. (voorsp.)	€	638.728	€	660.170	€	661.775	€	21.394	€	-
TOTAAL inclusief B.T.W.	€	39.070.728	€	43.881.013	€	39.417.618	€	4.500.394	€	-

PHC B.V.

1 - 1

11-1-2010

