Second opinion business case
Collectie Overijssel

Opdrachtgever
Gemeente Zwolle

Datum
21 maart 2024

Referentie
1637404-0007.0.2

Auteur(s)
de heer ir. R.J.W. Kersten - HEVO B.V.

Statenlaan 8
Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch
8021 EW Zwolle
T 073 - 6 409 409
T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd
KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Ontvangen documenten en aanvullende informatie**	**3**
2.1.	Ontvangen documenten	3
2.2.	Aanvullende informatie	3
3.	**Beoordeling van compleetheid van de businesscase**	**4**
3.1.	Deelconclusie compleetheid	5
4.	**Beoordeling van de kengetallen van de Businesscase**	**5**
4.1.	Deelconclusie kengetallen	6
5.	**Conclusie en advies**	**7**

1. Inleiding

Collectie Overijssel is een Gemeenschappelijke Regeling van de gemeenten Deventer, Zwolle en het Rijk. Daarnaast voert Collectie Overijssel op basis van dienstverleningsovereenkomsten archief wettelijke taken uit voor de Provincie Overijssel, de gemeenten Dalfsen, Olst-Wijhe en Zwartewaterland en Waterschap Drents-Overijsselse Delta. De doelstellingen van Collectie Overijssel zijn:

- Optimaal beheren van archieven en collecties onder wettelijk voorgeschreven condities om deze voor huidige en toekomstige generaties te bewaren;
- Optimale toegang bieden tot archieven en collecties voor iedereen;
- Gebruik/onderzoek faciliteren;
- Optimale inzet van kennis, kunde en capaciteit van medewerkers;
- Optimale inzet van financiële middelen voor de inhoudelijke doelstellingen.

Er zijn zodanige knelpunten in de huidige huisvesting dat er geconstateerd is, dat het behalen van de organisatiedoelstellingen op afzienbare tijd niet meer mogelijk is binnen huidige huisvesting.

Als voorkeursoptie om dit op te lossen komt nu de keuze voor een duurzaam Centraal Collectiecentrum eruit. Dit moet nieuw ontwikkeld worden op een nog nader te bepalen locatie. Hiervoor is een financiële businesscase opgesteld.

De vraag aan Hevo is het financieel toetsen van de Businesscase (BSC), waarbij gekeken moet worden naar gehanteerde uitgangspunten (o.a. kengetallen) en compleetheid.
Hevo heeft bij het uitvoeren van de second opinion de volgende stappen doorlopen;

- Analyse van de ontvangen stukken.
- Een overleg met opdrachtgever naar aanleiding van de analyse
- Definitieve beoordeling van de documenten en het opstellen van een rapportage voor deze second opinion.
- Het bespreken met opdrachtgever van de concept rapportage.
- Het definitief maken van de rapportage.

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Ontvangen documenten en aanvullende informatie
- Beoordeling van compleetheid van de businesscase
- Beoordeling van de kengetallen van de Businesscase
- Conclusie en advies

2. Ontvangen documenten en aanvullende informatie

Dit hoofdstuk bevat de ontvangen documenten en het overleg de ontvangen aanvullende informatie.

2.1. Ontvangen documenten

- Businesscase Huisvesting Collectiecentrum Overijssel – 16 november 2023
- 2023-11-14 Financieel overzicht KPDH

2.2. Aanvullende informatie

Uit het overleg van 21 februari 2024 met heen van Rotterdam en Heersink en nagestuurde antwoorden is er volgende aanvullende informatie verstrekt:

- De beide bestaande gebouwen locatie Deventer (klooster) en Zwolle (Eikenstraat), waarvan de collectie Overijssel nu gebruik maakt, zijn geen eigendom en worden nu gehuurd. Dus deze gebouwen hoeven in de BSC niet meegenomen te worden.
- Er zijn geen ambities vastgelegd voor de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam Centraal Collectiecentrum. De opsteller is in zijn kostenopzet uitgegaan van volgende ambities:
  - Voor energie is de ambitie nagenoeg 0 op de meter
  - Voor toegankelijkheid zijn wettelijke eisen aangehouden
  - Voor de uitstraling is rekening gehouden met een sobere en doelmatige uitstraling, waarbij rekening is gehouden met extra architectonische aandacht in het publieksgedeelte.
- De huurprijs ‘nieuwbouw’ €890.000 is gebaseerd op een kostprijs dekkende huur, exclusief aanschaf stellingen. Het aangeleverde totale model KPDH is inclusief alle inrichting.
- Er wordt in tabblad ruimtebehoefte van het financieel overzicht KPDH verwezen naar document: 2023-11-14 analyse archief opslag V2.xlsx. Dit document is verstrekt

- In het bestuur van collectie Overijssel hebben een wethouder van de gemeente Zwolle en een wethouder van de gemeente Deventer zitting, dus de gemeentes zijn volledig betrokken bij de besluitvorming bij collectie Overijssel
- De gemeentes Deventer en Zwolle gaan investeren in de nieuwe huisvesting en collectie Overijssel zal kostendekkende huur betalen.

3. Beoordeling van compleetheid van de businesscase

Hierbij willen we onze beoordeling geven of het BSC een voldoende complete onderbouwing geeft om de conclusies uit de Businesscase te onderbouwen.
Het is een businesscase op hoofdlijnen, waarbij de belangrijkste doelen zijn om:

- Knelpunten van huidige huisvesting in beeld te brengen
- De mogelijke optie van nieuwe huisvesting in beeld te brengen
- Het bepalen van een voorkeursoptie voor de nieuwe huisvesting
- Het inzichtelijk maken van de globale huisvestinglasten van de voorkeursoptie en deze vergelijken met de huidige situatie

De taken, verantwoordelijkheden en doelstellingen van collectie Overijssel zijn kwalitatief duidelijk beschreven. De doelstellingen die zijn beschreven zijn alleen kwalitatief en niet kwantitatief en het is dus niet meetbaar wanneer deze worden gehaald.

De knelpunten van de huidige huisvesting zijn kwalitatief benoemd. Het is niet beschreven welke knelpunten het belangrijkste zijn. We denken dat dit het eerste punt, namelijk locaties versnipperd, gebouwen oud en inefficiënt. Er is geen inzicht in grootte, bouwjaar van de bestaande gebouwen. Het is in ieder geval duidelijk dat het hier huurpanden betreft. De benoemde investeringen in renovatie zouden gedaan moeten worden door de eigenaar, echter dat zal hogere huurkosten met zich meebrengen, maar waarschijnlijk ook lagere energielasten.
Er is niet per doelstelling bekeken welke knelpunten de huidige huisvesting veroorzaakt, maar we begrijpen dat de huidige huisvesting op dit moment onvoldoende toekomstbestendig om de benoemde doelstelling te behalen.

Voor een toekomstige nieuwe huisvesting zijn een 3-tal opties benoemd;

- Huidige panden handhaven en renoveren
- Nieuwe depots op locaties Zwolle en Deventer
- Duurzaam Centraal Collectiecentrum

Het aantal overwogen opties is volgens compleet. Per optie zijn kwalitatief de voor- en nadelen benoemd, die we grotendeels kunnen begrijpen. Vraagtekens hebben we bij de volgende punten:

- Benoemd nadeel bij huidige panden: *Hoge kosten voor renovatie huidige panden.* Voor nieuwbouw zijn de kosten ook hoog, dus we begrijpen niet direct dat dit een nadeel is.
- Benoemd nadeel bij separate nieuwe depots: *Geen kans op doorgroei naar Provinciaal Collectiecentrum met nieuwe partners.* Er kan toch op een of beide locaties ruimten gecreëerd kunnen worden voor nieuwe partners, dus we begrijpen niet direct dat dit een nadeel is.

We begrijpen dat er gekozen wordt voor een duurzaam centraal collectiecentrum, maar wij missen een eenduidige beoordelingsmatrix met eventueel wegingsfactoren te maken om de beoordeling tussen de verschillende opties duidelijker in beeld te brengen. De beoordeling moet dan uitgevoerd worden op verschillende thema's, die aan moeten sluiten op de doelstellingen van Collectie Overijssel. Verder wordt er in de conclusie benoemd dat de 1e 2 opties inhoudelijk en financieel onvoldoende toekomstbestendig zijn, echter dit is financieel alleen een globale kwalitatieve beoordeling zonder onderbouwing van financiële cijfers

Er is een duidelijke onderbouwing van de ruimteonderbouwing beschikbaar de noodzakelijke huisvesting voor de toekomst. Verder zijn er ook locatiecriteria benoemd, die als uitgangspunten moeten worden genomen voor de locatie en het gebouw. Meerdere eisen zijn alleen kwalitatief gesteld, dus is er ruimte voor interpretatie. We zouden adviseren om deze eisen wat concreter vast te leggen. Ons advies zou zijn om:

- De hoge eisen over Energielabel en herwinbare energie te concretiseren naar een EnergieNeutraalGebouw gebouw (ENG) of nul op de meter gebouw.
- De bereikbaarheid, toegankelijkheid en ontsluiting te concretiseren naar:
  - Infrastructuur aanwezig tot locatie voor fiets- en autoverkeer
  - Minimaal een bushalte binnen 100m van de locatie beschikbaar
  - Parkeerfaciliteiten voor fiets en auto beschikbaar

- Het publiek gebied voldoet aan de eisen conform ITS (Integraal ToegankelijkheidsSymbool)

De toekomst van de vrijkomende locaties is geborgd. Eigenlijk is dit niet direct de verantwoordelijkheid van Collectie Overijssel omdat ze geen eigenaar zijn van de gebouwen.

De financiële uitgangspunten van investering en de doorrekening van kostendekkende huur zijn grotendeels verwoord in de BSC en onderbouwd in het financieel overzicht. Over de getallen hebben we enkele opmerkingen, die in hoofdstuk 4 worden benoemd. We missen echter de onderbouwing van de huidige situatie en vooral van de aangekondigde actualisatie. Bij de aangekondigde actualisatie zien we stijgende huurkosten, waarvan de oorzaak niet benoemd is. Dit is waarschijnlijk het doorvoeren van noodzakelijk groot onderhoud, dat de huurder voor een groot deel moet betalen. Het valt ons op dat de energielasten gelijk blijven, omdat waarschijnlijk de installaties vervangen worden omdat deze op einde van levensduur zouden zitten.
Om ook aan te sluiten bij de doelstellingen (optimale inzet van financiële middelen) van Collectie Overijssel zou BSC uitgebreid moeten worden met organisatie kosten (o.a. personeel, facilitair, ICT) en opbrengsten (50% meer opslag), dan is er een totaalbeeld van de financiën. Nu betreft het BSC alleen de gebouw gebonden kosten. Dit is voor deze initiatieffase wel voldoende, maar het advies is om de BSC in de volgende fase uit te breiden.

3.1. Deelconclusie compleetheid

De BSC is redelijk compleet en de eindconclusie lijkt ons logisch en passend. We zouden adviseren om de beoordeling van de huisvestingsopties en de uitgangspunten duidelijker en concreter vast te leggen.

4. Beoordeling van de kengetallen van de Businesscase

Bij het beoordelen van de kengetallen van de BSC zullen we aangeven of de gekozen kengetallen aansluiten bij de gewenste ambities of indien de ambities onbekend zijn aangeven bij welke ambities de kengetallen passen.

De ruimtebehoefte is gebaseerd op een groei van 50% tot 2042 van wettelijk te bewaren archieven en collecties. Dit is inschatting door Collectie Overijssel na toetsing bij partners en landelijke consensus binnen de Regionaal Historische Centra. We hebben hier geen oordeel over en nemen dat als uitgangspunt aan. Er is een duidelijke opzet gemaakt van de noodzakelijke m2 BVO en dat is vastgelegd in een ruimtestaat. Over de ruimtestaat hebben we volgende bevindingen:

- 35 werkplekken is ruim bij inschatting van 70% bezetting van het aantal huidige fte. Er is nu ruimte voor 2 reserveplekken voorzien.
- Er is minder behoefte aan publieksruimte. Zijn de opgenomen BVO 150m2 voor publiekruimte en 100m2 voor audiotorium/ontvangst ook veel kleiner dan in de huidige situatie?
- Het m2 bepaling van het depot is goed uitgevoerd op basis van 39km archief. De toeslag voor gang, lift en constructie is met 500m2 krap, maar moet net passen. In de afronding zit nog 64m2 ruimte en natuurlijk is de 39km nu nog de inschatting bij 50% groei.

Er is uitgegaan van 60% bebouwinggraad en bouwen in 2 lagen voor de locatie. Dat resulteert in een minimaal terreinoppervlak van 4.200m2 . Dit betekent dat het depot in 2 lagen uitgevoerd moet worden en dat betekent een zware bouwkundige constructie voor de verdiepingsvloer ter plekke van het depot. In de investeringskosten is uitgegaan van 4.167m2 en dat is heel minimaal.

De bepaling van de investeringskosten is compleet uitgevoerd en de aangenomen kengetallen zijn over het algemeen realistisch. Over de investeringskosten hebben we volgende bemerkingen, maar geven geen aanleiding om de investeringskosten te wijzigen:

- De benoemde kosten voor bouwrijp lijken aan de ruime kant, maar het beoogde terrein is nog onbekend. Normaal wordt eerder € 30-€35 per m2 terrein in plaats van €50 per m2 aangehouden.
- De post nutsaansluitingen is met € 15.000 aan de lage kant. We zouden eerder € 40-50.000 aanhouden
- De benoemde bouwkosten voor kantoor en depot lijken realistisch en voldoende ruim indien bovengenoemde ambities worden aangehouden. Er zijn geen kosten opgenomen voor circulariteit
- Er zijn geen kosten opgenomen voor het terrein. Deze kosten moeten in kosten voor de gebouwen zitten. Dit zou normaal €100 per netto m2 terrein aan bouwkosten zijn, dus circa €170.000 te kort. (bijna 2% van de bouwkosten)
- De inrichtingskosten zijn met betrekking meubilair scherp. Een en ander is afhankelijk van inrichting van de publieke ruimte. We zouden hier nog een post van €30.000 voor rekenen.
- Bij bijkomende kosten worden nog gemist;
  - Energielabel van circa € 5.000
  - Kosten Collectie Overijssel voor bouwheerschap, mits deze worden doorgerekend.
- Voor legeskosten is een toeslag van 4% geteld over de bouwkosten. Dat is behoudend want de legeskosten bij de gemeenten Deventer en Zwolle liggen tussen de 2,6% en 2,9%. Hier zit waarschijnlijk circa €100.000 exclusief BTW aan ruimte in
- Voor rentekosten is 4% gerekend. Dit lijkt redelijk ruim bij financiering door de gemeenten. We zouden eerder denken aan 2,5-3%, zoals ook aangeven is door de gemeentes. Hier zit waarschijnlijk voor €50.000 aan ruimte in.

Bij doorrekening van de kostendekkende huur (KDH) voor de nieuwe centrale huisvesting is in de BSC de investering voor de stellingen inclusief 10% onvoorzien niet meegenomen. Dat is een afwijking ten opzichte van financiële uitgangspunten en financieel overzicht waar deze wel zijn opgenomen. De bepaling van de KDH is compleet uitgevoerd en de aangenomen kengetallen zijn over het algemeen realistisch. Over de KDH hebben we volgende bemerking:

- De kengetallen van planmatige vervangingen en van correctief onderhoud zijn laag. Volgens ons moet in ieder geval de BTW hierop geteld worden. Dit geeft een toeslag van €2 per m2 BVO, dus circa €10.000 extra per jaar.
- Het onderhoud van inrichting is niet meegenomen.

In het vergelijksoverzicht tussen de huidige situatie en nieuwbouw collectiecentrum vallen ons bovengenoemde zaken op:

- Er staat geen toelichting bij de tabel, maar het betreft de jaarlijkse kosten voor de huisvesting inclusief BTW.
- Energielasten bij de huidige situatie zijn extreem hoog. Ze zijn vrijwel gelijk aan alle overige huisvestingslasten (kloppen de cijfers?). Ook al zijn de gebouwen slecht, dan is het advies om hier direct naar te kijken.
- Bij de nieuwbouw van het collectiecentrum staat een bedrag van €100.000 aan energielasten per jaar en dat betekent €20 per m2 BVO en dat sluit niet aan bij een gebouw dat moet voldoen aan bijna nul op de meter. Dit bedrag zal eerder €4-5 per m2 BVO bedragen, mits terug levering van energie geoorloofd is. Dus een bedrag van €20.000 aan energiekosten lijkt realistischer
- De investering aan archiefstellingen van €4.742.200 inclusief BTW en exclusief 10% onvoorzien met bijbehorend onderhoud wordt nu helemaal niet meegenomen in vergelijking en de kosten. De vraag is op welke wijze deze bekostigd gaat worden en of dit meegenomen moet worden in de KDH of dat een eenmalige investering wordt. Het is natuurlijk een substantiële investering, die wel benoemd moet worden in de BSC

4.1. Deelconclusie kengetallen

De meeste kengetallen lijken ons realistisch en datzelfde geldt voor de wijze van de rekenmethodiek. Echter we zouden aanpassingen willen zie in de BSC met betrekking tot:

- De energiekosten, die (te) hoog lijken bij bestaande bouw en te hoog zijn voor de nieuwbouw
- Hoe omgegaan moet worden met substantiële investering aan nieuwe archiefstellingen, die nu niet zijn meegenomen in de KDH of het overzicht jaarlijkse huisvestingslasten

5. Conclusie en advies

Wij kunnen ons scharen achter de conclusie van de Businesscase (BSC) om te gaan voor een centraal collectie en de benoemde uitgangspunten voor de definitiefase. De gehanteerde financiële doorrekening passen bij de gehanteerde uitgangspunten.
Deze uitgangspunten zijn nog onvoldoende expliciet beschreven in de BSC.
Financieel zouden we het BSC aanpassen op volgende 2 punten:

- De energiekosten, die (te) hoog lijken bij bestaande bouw en te hoog zijn voor de nieuwbouw
- Hoe omgegaan moet worden met substantiële investering aan nieuwe archiefstellingen, die nu niet zijn meegenomen in de KDH of het overzicht jaarlijkse huisvestingslasten

Verder zouden zij volgende adviezen mee willen geven:

- Wij zouden ervoor kiezen om een beoordelingsmatrix met eventueel wegingsfactoren te maken om de beoordeling tussen de verschillende huisvestingsopties duidelijker en concreter in beeld te brengen. De beoordeling moet dan uitgevoerd worden op verschillende thema's, die aan moeten sluiten op de doelstellingen van Collectie Overijssel.
- Het is van belang dat de uitgangspunten, die passen bij deze BSC goed en concreet worden vastgelegd in een uitgangspuntenrapport als bijlage van de BSC. Dit uitgangspuntenrapport moet natuurlijk geaccordeerd worden door het bestuur.
- We zouden adviseren om in verdere uitwerking het BSC uit te breiden met organisatiekosten(o.a. personeel, facilitair, ICT) en opbrengsten (50% meer opslag) zodat de BSC kan aansluiten op de doelstelling optimale inzet van financiële middelen van Collectie Overijssel.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 21 maart 2024

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven