



Informatienota raad – openbaar

Onderwerp	Raadsinformatienota bijstelling krediet voor realisatie fase 2 Stadskantoor
Zaakdossier	Z/23/037708 - D/23/122749
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	4. Bestuur en organisatie
Datum collegebesluit	24 oktober 2023

Opsteller	Marinus Lenselink	E-mail	marinus.lenselink@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 62

Kennisnemen van

Hierbij informeren wij uw raad over het feit dat de verbouwingskosten voor de verbouwing 2e fase van het Stadskantoor hoger uitvallen dan eerder begroot. De redenen hiervoor lichten wij graag nader toe. Het voorstel is om bij de individuele begrotingsbijstelling (IBB) 2023 de overschrijdingen nader inzichtelijk te maken en te verwerken.

Inleiding

Het Stadskantoor is mede aangekocht met het doel de maatschappelijke organisaties te kunnen huisvesten. Naast een aantal andere maatschappelijke organisaties zullen ook de bibliotheek en het stadsarchief gehuisvest worden. De maatschappelijke organisaties kunnen onder één dak nog beter samenwerken met gemeentelijke organisaties en de andere openbare organisaties, dat komt de dienstverlening ten goede. Er vindt een besparing op de huisvestingskosten plaats omdat bestaande gebouwen worden afgestoten (lees: verkocht of huur beëindiging) en het Stadskantoor zoveel mogelijk wordt verduurzaamd.

Samenvatting

De aanbiedingen zijn marktconform

Om te komen tot een definitief ontwerp voor de realisatie van fase 2 is een Bouwteam opgericht met daarin ook vertegenwoordigd de beoogde uitvoerende partijen. Voor deze vorm van aanbesteding is gekozen omdat het gezien de huidige markt heel lastig is om uitvoerende partijen te contracteren. De gekozen partijen zijn al bekend met het pand vanuit het verleden en vanuit de 1ste fase. Een risico hierbij is dat uitvoerende partijen niet marktconform aanbieden. Daarom is een bouwteamovereenkomst met partijen gesloten waarin duidelijk benoemd is dat de gemeente kan afzien van gunning als niet marktconform wordt geoffreerd. De aanbiedingen zijn beoordeeld door onafhankelijke deskundige partijen, waaronder de architect en Buha. Omdat partijen een openbegroting moesten aanleveren is volledig inzage van zaken gegeven (de openbegrotingen zijn overigens niet openbaar, vanwege concurrentiebeding). Voor de projectgroep, stuurgroep en de inkoopadviseur is voldoende overtuigend aangetoond dat marktconform is geoffreerd.



De overschrijdingen zijn te verklaren en worden bij de IBB2023 gemeld

Op basis van de openbegrotingen wordt geconstateerd dat het krediet niet toereikend is. Wij hebben een aanvullend krediet nodig van rond de € 1,3 miljoen. Een deel van het benodigde bedrag is mogelijk te verkrijgen via de rijkssubsidie voor verduurzaming (DUMAVA). Daarnaast kunnen een aantal werkzaamheden uit het duurzame meerjarige onderhoudsplan (DMJOP) naar voren worden gehaald omdat we dit nu meenemen in de uitvoering. Denk hierbij aan de brandmeldcentrale, warmte en koude levering installatie, verduurzaming en tapijt dat we niet kunnen hergebruiken maar gelijk vernieuwen. Dan nog resteert een te kort van ongeveer € 770.000.

De architect heeft vooraf een kostenraming opgesteld, daar zit echter een groot verschil in met de ingediende begrotingen. Het verschil tussen de kostenraming van de architect en de begroting van de aannemers is als volgt te verklaren:

- In de kostenraming van de architect was slechts een klein bedrag opgenomen voor W+E (Werktuigbouwkundige en Elektrische) installatie (€ 25.000). De installatie blijkt echter technisch afgeschreven te zijn en moet worden vervangen tegen aanzienlijk hogere kosten (€ 1.117.000). Een deel van de hogere kosten kan uit de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen worden gedekt, maar niet alles.
- De kosten voor het maken van de archiefruimte vallen hoger uit omdat de bestaande vloer van het voormalige magazijn de belasting van het archief niet kan dragen. Er is een constructieve aanpassing van de vloer nodig. Hier was eerder geen rekening mee gehouden, omdat bij de aankoop nog niet bekend was dat ook het archief naar het Stadskantoor wordt verplaatst. De meerkosten voor de vloer bedragen ongeveer € 150.000. Daarnaast is een speciale installatie vereist voor het gewenste klimaat in het archief. Onderzocht is of de bestaande installatie hergebruikt kan worden, dat blijkt niet het geval. De meerkosten voor de klimaatinstallatie bedragen ongeveer € 20.000.
- De prijzen zijn ten opzichte van de kostenraming ten tijde van de initiële kredietaanvraag met 20 tot 25% gestegen. Materialen zijn duurder geworden, maar ook de uurlonen zijn significant gestegen.
- In de transitiekosten is nu ook de gehele verduurzaming opgenomen inclusief het van het gas af gaan. De kosten voor deze verduurzaming bedragen € 960.000. In de initiële kredietaanvraag is geen rekening gehouden met verduurzaming of van-het-gas-af. Nu er al gewerkt wordt in en aan het gebouw kunnen de duurzaamheidsmaatregelen gelijk meegenomen worden. Dit heeft voordelen ten opzichte van het later aanbrengen, zowel bouwkundig als financieel en op het gebied van overlast. Het gebouw voldoet daarna aan alle verduurzamingseisen en is ook van het gas af, hetgeen past binnen de ambitie van de gemeente Doesburg. De investeringskosten zijn in een periode van 3 tot 12 jaar terug te verdienen (zie de bijlage "Energiescan voor verduurzaming Stadskantoor"). Voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed bestaat een rijkssubsidieregeling. Daarvoor is een energiescan gemaakt en subsidie aangevraagd (DUMAVA-subsidie). De mogelijke subsidie bedraagt € 272.000. De gemeente is inmiddels ingeloot voor deze subsidie. De beschikking moet nog worden verkregen.



- De klimaatinstallatie voor de 2e verdieping is vroegtijdig uitgevallen. In vervanging was niet voorzien. Binnen het aanvullende krediet wordt de installatie vervangen en geïntegreerd in de nieuwe installatie.
- De voorbereidingskosten die gemaakt zijn door het bureau Rondmakers en LSA naar aanleiding van de strategische koers voor het gemeentelijk vastgoed en de onderzoeken naar de mogelijkheden voor de Nieuwstraat 2-4 en het Stadhuis zijn opgenomen binnen het totale kostenplaatje. Dat geeft een vertekend beeld omdat deze kosten hier eigenlijk niet thuishoren. Bij het overzetten van het bestaande krediet naar het Stads kantoor hadden deze kosten niet meegenomen moeten worden. Dit willen wij corrigeren bij de IBB 2023. Voorstel is om uit het totaal krediet van € 1,25 miljoen, € 250.000 te onttrekken voor de onderzoeken die gedaan moeten worden en deels al gedaan zijn ten behoeve van het Stadhuis en Nieuwstraat 2-4.

Met een raadsinformatienota wordt de raad vroegtijdig geïnformeerd

Omdat het budgetrecht bij de raad ligt willen wij uw raad door middel van deze informatienota op de hoogte brengen van de verwachte overschrijding van de kredieten met het verzoek om bijstelling hiervan bij de integrale begroting bijstelling eind 2023.

Consequenties

Met betrekking tot de realisatie van de transformatie van het kantoorgebouw naar een multifunctioneel te gebruiken stadskantoor zijn middelen beschikbaar gesteld. Deze middelen bestaan uit een aantal project kredieten en het budget vanuit de voorzieningen onderhoud gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is een beperkt budget beschikbaar gesteld voor het realiseren van studiewerkplekken. In onderstaand overzicht treft u een globale weergave van de financiële gevolgen. Let wel, dit is een momentopname per 5 september 2023.

Beschikbaar	Dekking MJOP t/m 2028	1.050.037	
	Projectkrediet (restant van 1,25 miljoen)	711.143	
	Studiewerkplekken	6.000	
	Totaal beschikbaar	<u>1.767.180</u>	
Benodigd	Bouwkundig	841.640	
	W&E installatie	2.080.275	
	Overige kosten inrichting, verhuizen	<u>200.000</u>	
	Totaal	3.121.915	
Aanvullend Te kort	Verschil	-1.354.735	
	Extra dekking MJOP 2029 t/m 2032	<u>312.394</u>	
		-1.042.341	
Extra mogelijkheden	DUMAVA-subsidie	272.000	
	Overige subsidies	<u> </u>	?
Verschil		-770.341	

Het voorstel is om de financiële gevolgen mee te nemen in de IBB 2023. Dan is wellicht ook duidelijk of en hoeveel rijks subsidie verkregen wordt.

Financiële onderbouwing

In de kostenberekening is rekening gehouden met een eventuele subsidie van het rijk voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Deze DUMAVA-subsidie bedraagt, mits gehonoreerd, € 272.000. Er is echter geen rekening gehouden met het feit dat de exploitatielasten aanzienlijk zullen dalen op het moment dat het gebouw van het gas af is en zelf energie opwekt vanwege de aangelegde zonnepanelen. Deze structurele verlaging op de exploitatiekosten kan ingezet worden om (een deel van) de kapitaallast op de investeringen te dekken. Daarnaast kan er verder bespaard worden op het planmatig onderhoud omdat bepaalde voorzieningen niet meer terugkeren. Zoals de overheaddeur, de draaideur, het onderhoud en de keuringen voor de gasgestookte Cv-ketels, het onderhoud aan de bedrijfskeuken e.d..

Het te kort bedraagt ongeveer € 770.000, - dat betekent een kapitaallast van € 77.667,- voor het eerste jaar bij een afschrijvingstermijn van 15 jaar en rentepercentage 3,42%.

De afschrijvingstermijn is 15 jaar vanwege het feit dat het om een vervangingsinvestering voor technische installaties gaat.

Mogelijke besparingen

Energiekosten.

De energiekosten over 2023 bedragen ongeveer € 136.500, - voor 2024 zijn deze begroot op € 41.608, - een besparing van € 94.892, -. Hierbij wel de kanttekening dat het energieverbruik over 2023 een geschatte waarde betreft en de gasprijs in 2022/2023 flink is gestegen. Met deze bezuiniging is in de begroting 2024 al rekening gehouden. Een verdere besparing van ongeveer € 20.000,- per jaar op de energiekosten wordt mogelijk geacht.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud aan de installatie zal de eerste jaren nihil zijn omdat deze geheel is vernieuwd en onder garantie valt. Daarbij zullen de kosten structureel lager zijn omdat de installatie is vereenvoudigd. Minder installaties dus relatief minder onderhoud. De gasgestookte CV-ketels worden vervangen door elektrische warmtepompen. Ook de bedrijfskeuken komt niet meer terug. Al met al wordt een besparing verwacht op het planmatig onderhoud van € 13.000,- per jaar.

Exploitatie

Naast een besparing op de planmatig onderhoudskosten is er een besparing te verwachten op de exploitatiekosten. In de begroting 2024 zijn kosten opgenomen voor klein onderhoud en contractonderhoud. Het merendeel van de klachten en storingen heeft te maken met de installatie. Omdat de installatie vernieuwd is zullen hier naar verwachting ook minder klachten over zijn. Een besparing van € 44.000,- per jaar wordt mogelijk geacht.

In onderstaande tabel is de verwachte terugverdientijd weergegeven van de verschillende installatieonderdelen.



Terugverdientijd verduurzaming installatie;

Maatregel	Kosten	Terugverdientijd	CO2 besparing/jaar
Warmtepomp < 70kW	100.000	5-10 jaar	4.500 kg
Warmtepomp > 70kW	600.000	5-8 jaar	132.299 kg
Kanalen luchtdicht maken	40.000	7-12 jaar	P.M.
Koude- en warmteterugwinning	110.000	3-6 jaar	132.299 kg
Ledverlichting	90.000	3-7 jaar	40.000 kg
HR-pompen	15.000	3-5 jaar	4.925 kg
Infrarood stralingsverwarming	5.000	< 3 jaar	P.M.
Totalen	€ 960.000	3 tot 12 jaar	314.023 kg

Belangrijk om te melden is dat door het verduurzamen van het pand er een CO2-reductie wordt behaald van 314.023 kg/jaar. Dat is een aanzienlijke reductie.

Samenvatting

Aanvullende krediet	770.000,-	
Bijbehorende kapitaallasten		77.667,-
Mogelijke dekking		
Energiekosten		20.000,-
Planmatig onderhoud		13.000,-
Exploitatie		<u>44.000,-</u>
Verschil		667,-

Relatief gezien een klein verschil. Het extra krediet is binnen de afschrijvingstermijn terug te verdienen door mogelijke besparingen op de exploitatie, het planmatig onderhoud en de energiekosten.

Communicatie

Over de voortgang van de transitie van het Stadskantoor wordt regelmatig gecommuniceerd via de gebruikelijke media. Met betrokken partijen en toekomstige gebruikers van het Stadskantoor wordt regelmatig overleg gevoerd. Ook vinden individuele gesprekken plaats over eisen en wensen en financiële gevolgen hiervan voor de huur.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Energiescan voor verduurzaming van het Stadskantoor