Gemeente Raalte

MEMO

Datum	6 februari 2024
Aan	Dhr. Westenenk, fractie GemeenteBelangen
Kopie aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Onderwerp	Beantwoording aanvullende vragen over uitkomsten scenario-onderzoek gemeentehuis

Geachte heer Westenenk,

Naar aanleiding van de informatienotitie over de uitkomsten van het scenario-onderzoek gemeentehuis in november 2023 stelde de fractie GemeenteBelangen diverse vragen. Deze zijn beantwoord met een memo aan de raad (memo d.d. 19 december 2023). Naar aanleiding van die beantwoording heeft een vertegenwoordiging van de fractie GemeenteBelangen een overleg gehad met de Vincent van Zuijlen (projectleider) en Erik Veurink (financieel adviseur). In dit overleg is een toelichting gegeven op de beantwoording en er zijn enkele aanvullende vragen gesteld. Die aanvullende vragen worden in deze memo beantwoord.

Aanvullende vragen fractie GemeenteBelangen

1. De scenario's zijn gebaseerd op de formatie met peildatum april 2023. Wat is die formatie en wat is het vloeroppervlak per werkplek of per formatieplek?

2. Kunnen de investeringsbedragen per scenario op de hoofdonderdelen inzichtelijk gemaakt worden?

3. Kan in beeld gebracht worden wat de kosten zijn van het alleen verduurzamen van het gemeentehuis zonder herinrichting (met doelstelling label A en gasloos)? En is een indicatie te geven wat de meerkosten zijn als de doelstelling bijna energieneutraal (BENG) is?

4. Hoe zijn de kapitaallasten van scenario 4 en 5 (beide nieuwbouw) opgebouwd? Hier is namelijk zowel sprake van afboeking huidige boekwaarde en exploitatieopbrengst vrijkomend perceel.

5. In de begroting 2024 is budget voor gebouwonderhoud gemeentehuis opgenomen. Op welke wijze is dit bedrag bepaald?

Beantwoording

Vraag 1 (formatie en oppervlakte per werkplek)

Uitgegaan is van een formatie van 273 FTE (peildatum april 2023). Met een flexfactor van 0,6 zijn dit afgerond 165 bureauwerkplekken. De oppervlakte per bureauwerkplek is als volgt:

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3a/b	Scenario 4	Scenario 5
Aantal bureauwerkplekken	165	165	165	165	165
Oppervlakte primaire werkomgeving*	1680m2	1680m2	2094m2	1505m2	1505m2
Oppervlakte per werkplek	10,2m2	10,2m2	12,7m2	9,1m2	9,1m2

* primaire werkomgeving = bureauwerkplekken, ruimtes voor klein werkoverleg en individueel (video)bellen, pantry's

Vraag 2 (investeringsbedragen per scenario op hoofdonderdelen)

Scenario 1

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 11.121.700	€ 1.388	100,0%	57,6%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 1.334.000	€ 166	12,0%	6,9%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 5.465.400	€ 682	49,1%	28,3%
E	ONVOORZIEN	€ 1.384.500	€ 173	12,4%	7,2%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 19.305.600**	**€ 2.409**	**174%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 19.904.800*	*€ 2.483*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	8.015	
Start voorbereiding	1 september 2024	
Start bouw	2 maart 2026	
Oplevering	11 februari 2028	
Startdatum indexering	1 juli 2023	
Rentevoet	0,0%	
Voorbereidingstijd	18	
Bouwtijd	23	
Btw	3,1%	*(let op uitzonderingen)*

Scenario 2

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 10.861.600	€ 1.510	100,0%	56,2%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 1.557.000	€ 216	14,3%	8,1%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 5.526.200	€ 768	50,9%	28,6%
E	ONVOORZIEN	€ 1.378.300	€ 192	12,7%	7,1%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 19.323.100**	**€ 2.686**	**178%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 19.630.900*	*€ 2.729*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	7.193	
Start voorbereiding	1 september 2024	
Start bouw	2 maart 2026	
Oplevering	13 mei 2028	
Startdatum indexering	1 juli 2023	
Rentevoet	0,0%	
Voorbereidingstijd	18	
Bouwtijd	26	
Btw	1,6%	*(let op uitzonderingen)*

Scenario 3a

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 8.546.400	€ 1.066	100,0%	56,6%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 1.176.000	€ 147	13,8%	7,8%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 4.297.000	€ 536	50,3%	28,5%
E	ONVOORZIEN	€ 1.073.200	€ 134	12,6%	7,1%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 15.092.600**	**€ 1.883**	**177%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 15.350.300*	*€ 1.915*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	8.015	
Start voorbereiding	1 september 2024	
Start bouw	1 december 2025	
Oplevering	13 juli 2027	
Startdatum indexering	1 juli 2023	
Rentevoet	0,0%	
Voorbereidingstijd	15	
Bouwtijd	19	
Btw	1,7%	*(let op uitzonderingen)*

Scenario 3b

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 10.254.700	€ 1.279	100,0%	58,6%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 1.176.000	€ 147	11,5%	6,7%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 4.802.800	€ 599	46,8%	27,5%
E	ONVOORZIEN	€ 1.257.300	€ 157	12,3%	7,2%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 17.490.800**	**€ 2.182**	**171%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 17.768.600*	*€ 2.217*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	8.015	
Start voorbereiding	1 september 2024	
Start bouw	1 december 2025	
Oplevering	13 juli 2027	
Startdatum indexering	1 juli 2023	
Rentevoet	0,0%	
Voorbereidingstijd	15	
Bouwtijd	19	
Btw	1,6%	*(let op uitzonderingen)*

Scenario 4

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 18.985.900	€ 3.492	100,0%	52,1%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 1.519.000	€ 279	8,0%	4,2%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 13.685.000	€ 2.517	72,1%	37,5%
E	ONVOORZIEN	€ 2.258.800	€ 416	11,9%	6,2%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 36.448.700**	**€ 6.705**	**192%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 37.170.500*	*€ 6.838*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	5.436	
Start voorbereiding	1 september 2024	
Start bouw	2 maart 2026	
Oplevering	1 maart 2028	
Startdatum indexering	1 juli 2023	
Rentevoet	0,0%	
Voorbereidingstijd	18	
Bouwtijd	24	
Btw	2,0%	*(let op uitzonderingen)*

Scenario 5

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ 1.142.400	€ 210	6,6%	3,7%
B	BOUWKOSTEN	€ 17.187.000	€ 3.162	100,0%	56,2%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ 1.519.000	€ 279	8,8%	5,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 8.581.400	€ 1.579	49,9%	28,1%
E	ONVOORZIEN	€ 2.150.100	€ 396	12,5%	7,0%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 30.579.900**	**€ 5.625**	**178%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 31.114.500*	*€ 5.724*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	5.436	
Start voorbereiding	1 september 2024	
Start bouw	1 maart 2029	
Oplevering	1 september 2030	
Startdatum indexering	1 juli 2023	
Rentevoet	0,0%	
Voorbereidingstijd	54	
Bouwtijd	18	
Btw	1,0%	*(let op uitzonderingen)*

Vraag 3 (kosten indien het huidig gemeentehuis alleen verduurzaamd wordt)
Scenario 3a komt het dichtst in de buurt van een scenario waarbij er alleen verduurzaamd wordt. In scenario 3a wordt er verduurzaamd, groot (binnen)onderhoud uitgevoerd en nieuw meubilair geplaatst, maar geen herinrichting/herindeling van het gebouw. Onze adviseur gaat bekijken waar de raming op uitkomt als we ons voornamelijk richten op de verduurzaming van het gebouw. Een eerste indicatie is dat de raming dan met ongeveer € 2 miljoen naar beneden bijgesteld kan worden, waardoor een verduurzamingsscenario waarschijnlijk rond de € 13 miljoen zal kosten.

Bij de verduurzaming van het huidige gemeentehuis gaan we uit van de oorspronkelijke doelstelling label A, gasloos en klimaatklasse B voor het binnenklimaat. Overwogen moet worden of de duurzaamheidsambitie inmiddels niet hoger moet zijn, namelijk BENG (bijna energieneutraal gebouw). De extra kosten worden in dat geval ingeschat op € 2,6 miljoen.

Voor de verduurzaming gaan we ervan uit dat de installaties voor opwekking warmte en koude geheel vernieuwd worden. Daarnaast worden bepaalde gebouwonderdelen extra geïsoleerd en de afgiftesystemen voor warmte en koude in het gehele gebouw vervangen. Dat brengt bouwkundige aanpassingen en herstelwerkzaamheden met zich mee. Het gebouw zal namelijk na de verduurzaming functioneel en representatief opgeleverd moeten worden. In geval van alleen verduurzaming zullen dus alsnog een behoorlijk aantal werkzaamheden van bouwkundige aard en andere bijkomende werkzaamheden plaats moeten vinden. Dat maakt dat de raming niet sterk naar beneden bijgesteld kan worden.

Vraag 4 (opbouw kapitaallasten scenario 4 en 5)
Om een vergelijk tussen de verschillende scenario's te maken zijn zowel de investeringen als ook de opbrengsten in kapitaallasten (op annuïteitenbasis) uitgedrukt. Bij scenario 4 en 5 is namelijk ook een opbrengst te verwachten aangezien er een stuk grond voor exploitatie beschikbaar komt.

De berekende kapitaallast is gebaseerd op het resultaat van onderstaande berekening:

Investering nieuwbouw gemeentehuis
Afboeking boekwaarde huidig gemeentehuis +/+
Exploitatieopbrengst vrijkomende kavel -/-*
Vrijboeking gekoppelde reserve-/-**
Investeringsbedrag waarop kapitaallast gebaseerd is

*Door de sloop van het huidige gemeentehuis in scenario 4 en 5 komt een kavel vrij voor woningbouw. Hieruit is een exploitatieopbrengst te verwachten die in de berekening is meegenomen

**Voor het voldoen van de kapitaallast van het huidige gemeentehuis is in het verleden een gekoppelde reserve aangemaakt. Door sloop van het huidige gemeentehuis valt deze gekoppelde reserve vrij, welke is meegenomen in de berekening.

Vraag 5 (budget gebouwonderhoud in begroting 2024)
In de begroting 2024 is €730.000 opgenomen voor onderhoud aan het gemeentehuis. Dit bedrag betreft de prognose voor 2024 uit het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) die tot 2023 aangehouden werd. In 2023 is het MJOP geactualiseerd en dat laat inmiddels zien dat er de komende begrotingsjaren minder begroot hoeft te worden. Voor het jaar 2024 worden nog wel wat hogere uitgaven verwacht vanwege het wegwerken van onderhoudsachterstanden. Het voor 2024 begrote bedrag van €730.000 moet daar voldoende dekking voor bieden.

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland