GEMEENTEHUIS

Van Businesscase naar voorlopig ontwerp
Financiële toets



Beeldvormende commissie R&F

14 februari 2023

gemeente Krimpenerwaard

GEMEENTEHUIS

Van Businesscase naar voorlopig ontwerp
Financiële toets

Inleiders

Koen Klijn	Architect, namens architectencombinatie Ector Hoogstad/DOOR
Ria Boere-Schoonderwoerd	Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling
Pascal van der Hek	Portefeuillehouder Financiën, Dienstverlening, Participatie
Reg Bilardie	Projectleider

Beeldvormende commissie R&F

14 februari 2023

gemeente Krimpenerwaard



GEMEENTEHUIS

Beeldvormende commissie R&F

14 februari 2023







Korte pauze



Inleider(s): Reg | Koen | Reg | Pascal/Reg

gemeente Krimpenerwaard

TIJDLIJN

Fusie 1-1-2015 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022

Huisvesting Organisatie in 4 gemeentekantoren: Lekkerkerk, Stolwijk, Bergambacht Schoonhoven

Collegeprogramma 2018-2022: Verduurzaming gemeentelijke gebouwen

Businesscase huisvesting gemeentekantoren

gemeente Krimpenerwaard

Businesscase huisvesting gemeentekantoren

Scenario 1
Verbouw 4 huidige locaties

Scenario 2
Nieuwbouw Lekkerkerk

Scenario 3
Nieuwbouw centraal

Scenario 4
Verbouw
Lekkerkerk en Stolwijk

Duurzaamheid
Dienstverlening
Bedrijfsvoering
Bereikbaarheid
Financieel
Multifunctionaliteit

Raads- en commissiebehandeling oktober 2020, februari 2021

Maart-mei 2021 Second opinion in opdracht van de raad uitgevoerd

Businesscase huisvesting gemeentekantoren

Raadsbesluit 2 juni 2021

VOORKEUR
voor
Scenario 3
Nieuwbouw
centraal

Nader onderzoek
Scenario 4
Verbouw
Lekkerkerk en Stolwijk

gemeente Krimpenerwaard

Besluiten raad 21 december 2021

- **Keuze voor scenario nieuwbouw** met als voorkeurslocatie gebied Veerweg Bergambacht.
- Vaststelling **Nota van Uitgangspunten**
- **Voorbereidingskrediet** van € 1.760.000
- **4 huidige locaties herontwikkelen** naar maatschappelijke functie en/of retail, sociale bouw
- **Go/No Go** momenten van de **raad**:
  * Exacte locatiekeuze
  * Voorlopig ontwerp
  * investeringsbudget

Opdrachten aan college:

Raadsinformatiebrief 31 mei 2022

Moties:

Opstellen communicatietraject met inwoners

Uitwerking dienstverlening in de kernen

Opstellen **definitief ontwerp** gemeentehuis binnen de kaders van de Nota.

Onderzoek naar een **geschikte locatie** (voorkeurslocatie gebied **Veerweg BAB)**

Instellen **klankbordgroep raad**

gemeente Krimpenerwaard

Onderzoek naar een **geschikte locatie** (voorkeurslocatie gebied **Veerweg BAB)**

Besluiten raad 6 juli 2022

- Keuze voor locatie bij N-210 (Provincialeweg 5a Bergambacht
- Ontwerp-stedenbouwkundig plan vastgesteld
- Budget opstellen voorlopig ontwerp



gemeente Krimpenerwaard



Go/No Go momenten van de **raad**

Uitvoering college



gemeente Krimpenerwaard

Voorlopig ontwerp Gemeentehuis Krimpenerwaard

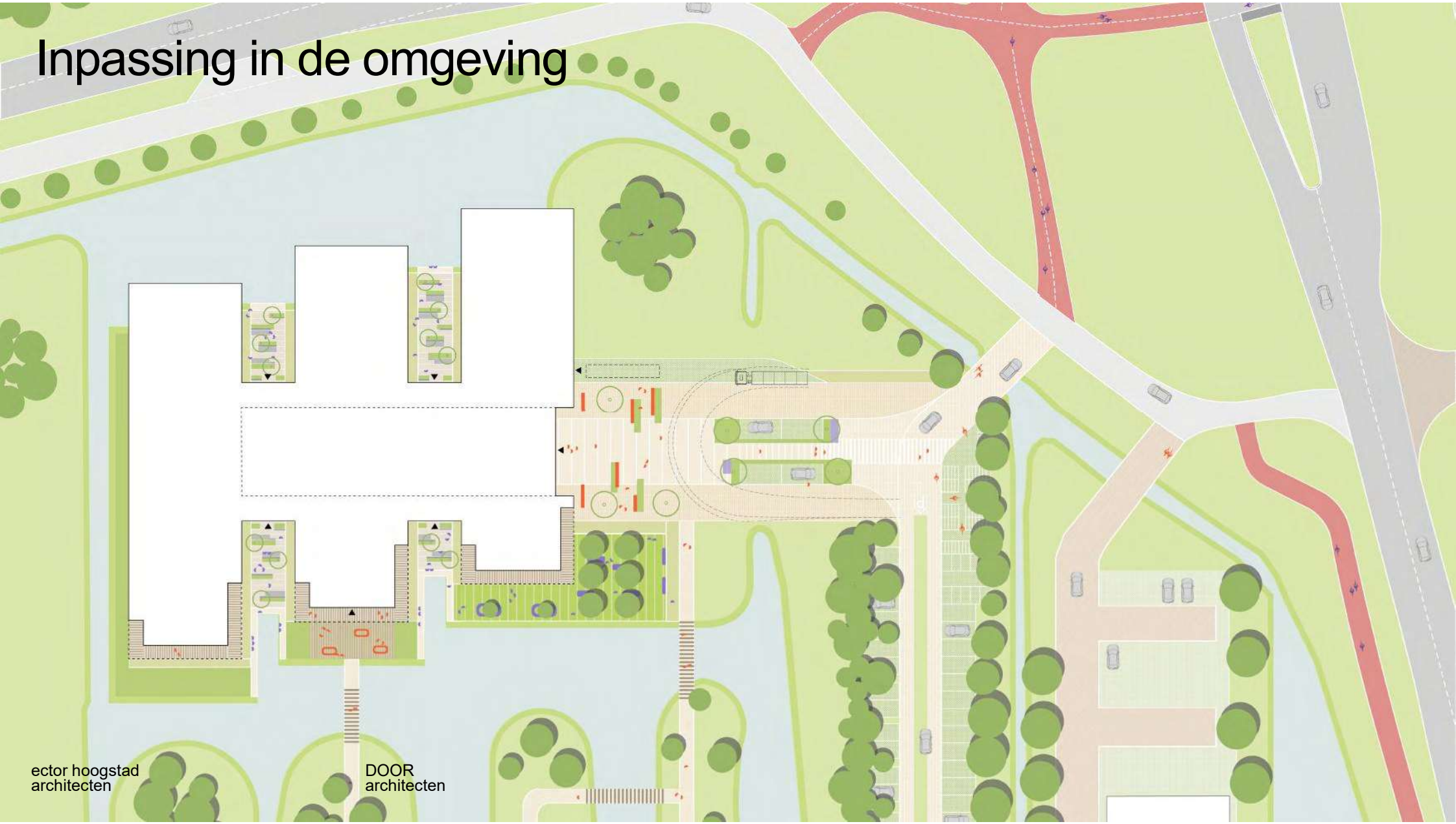
DOOR ector hoogstad architecten architecten



Planontwikkeling

- Inpassing in de omgeving
- Ruimtelijk-functioneel ontwerp
- Architectonische verschijningsvorm
- Technisch ontwerp

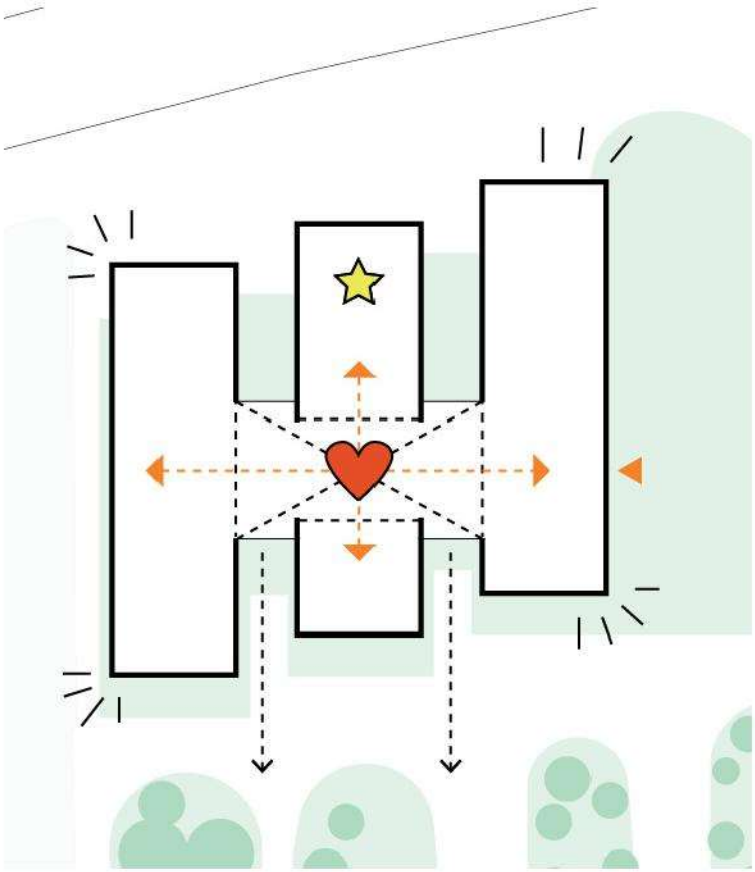
Inpassing in de omgeving



ector hoogstad
architecten

DOOR
architecten

Ontwerpconcept

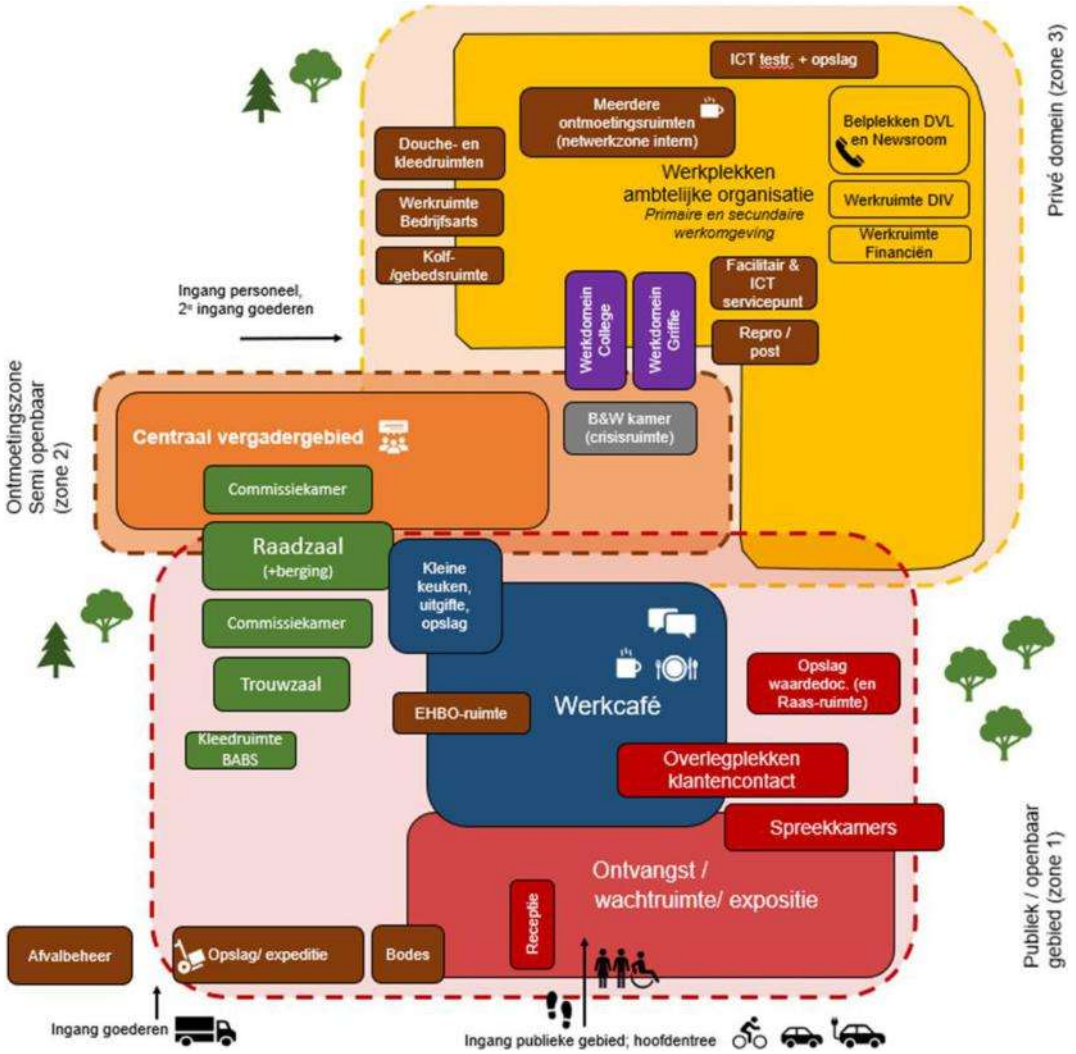


ector hoogstad
architecten

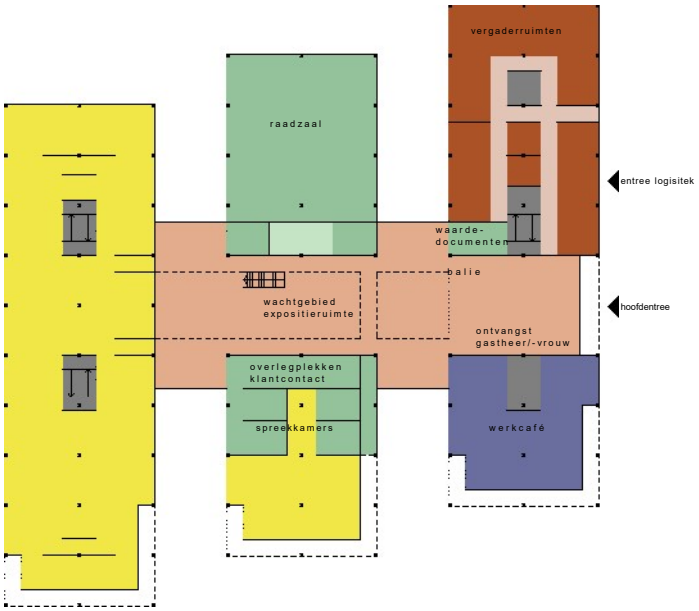
DOOR
architecten

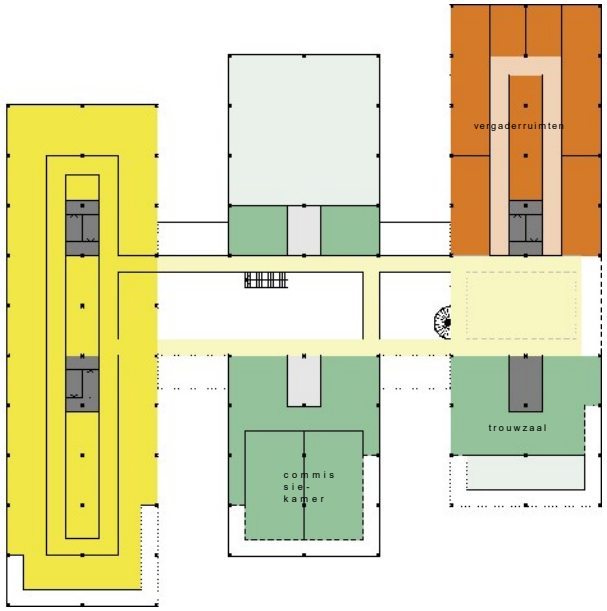


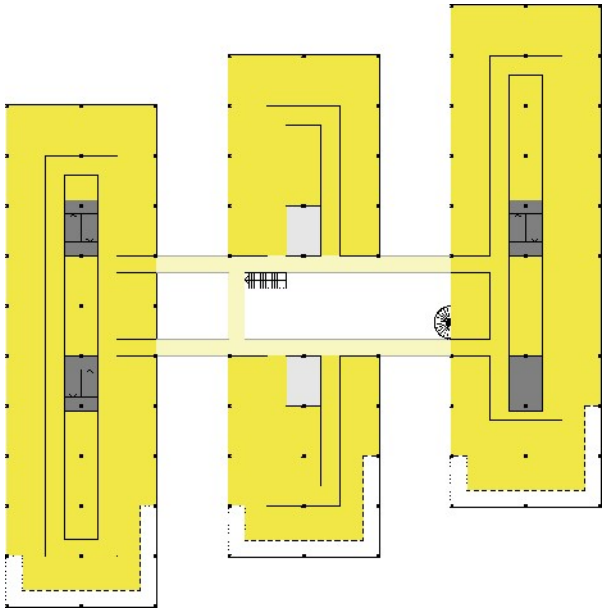
Relatieschema PvE



Ruimtelijk-functionele indeling



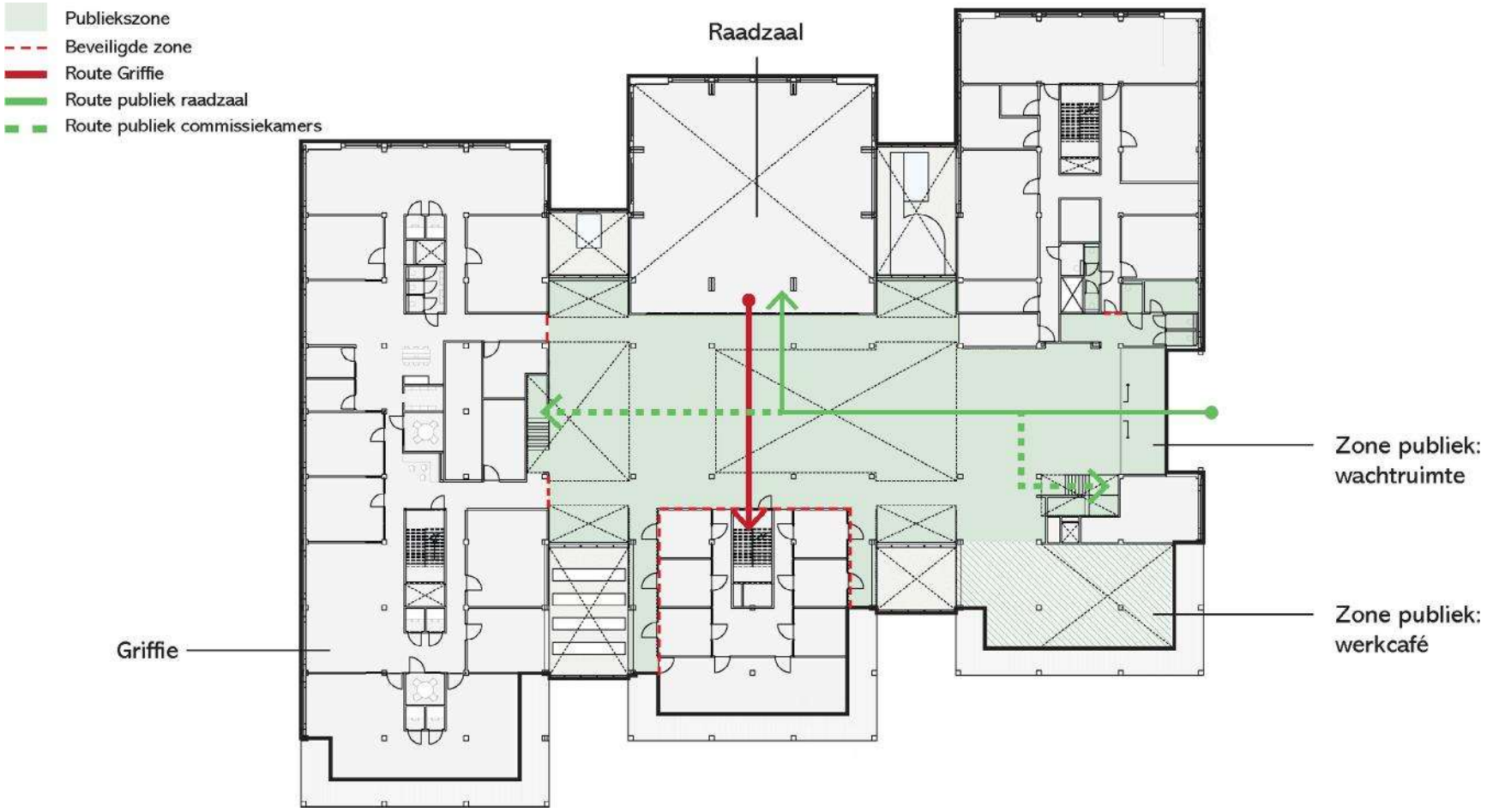




Begane grond Eerste verdieping Tweede verdieping

ector hoogstad
architecten

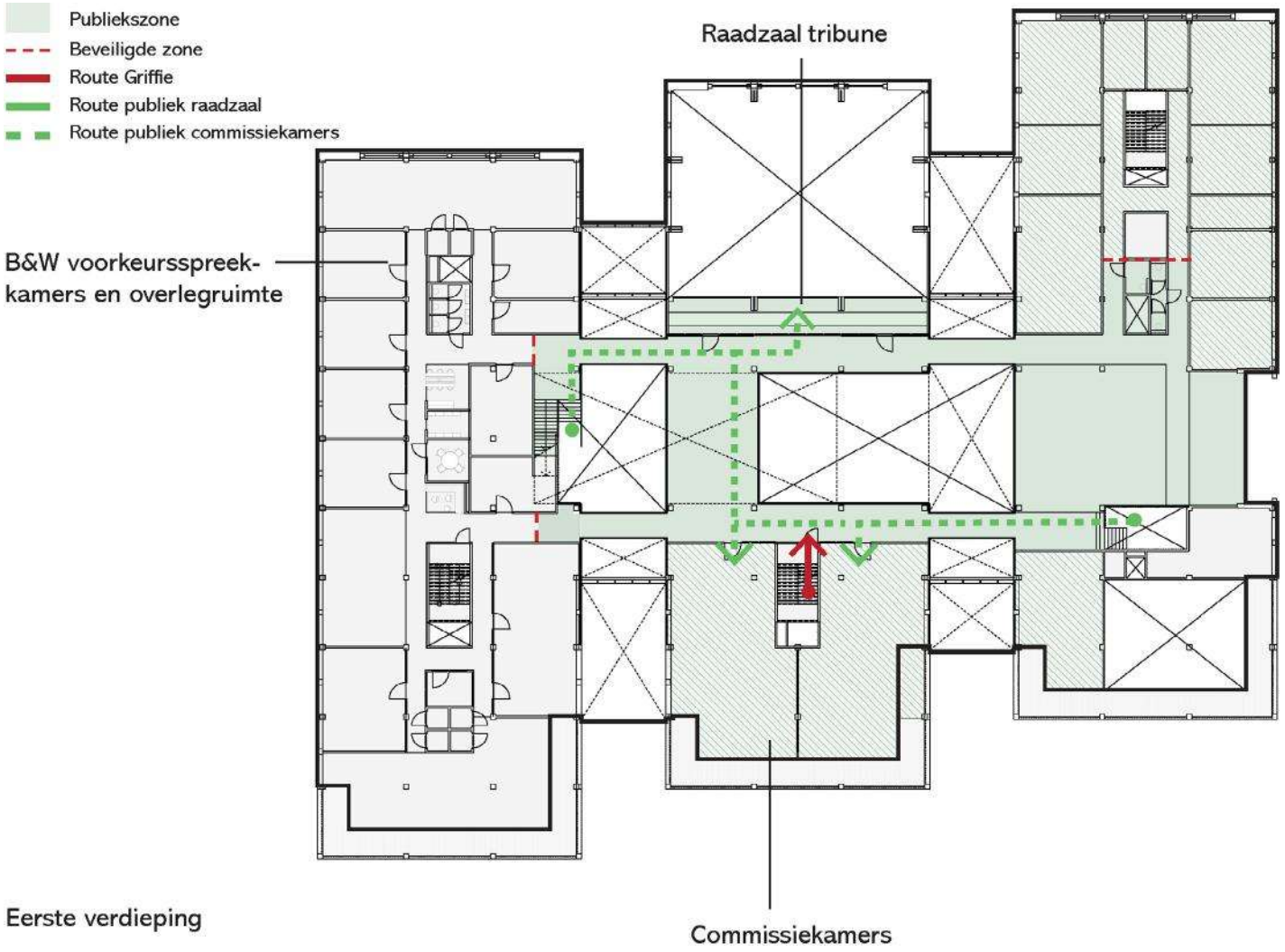
DOOR
architecten



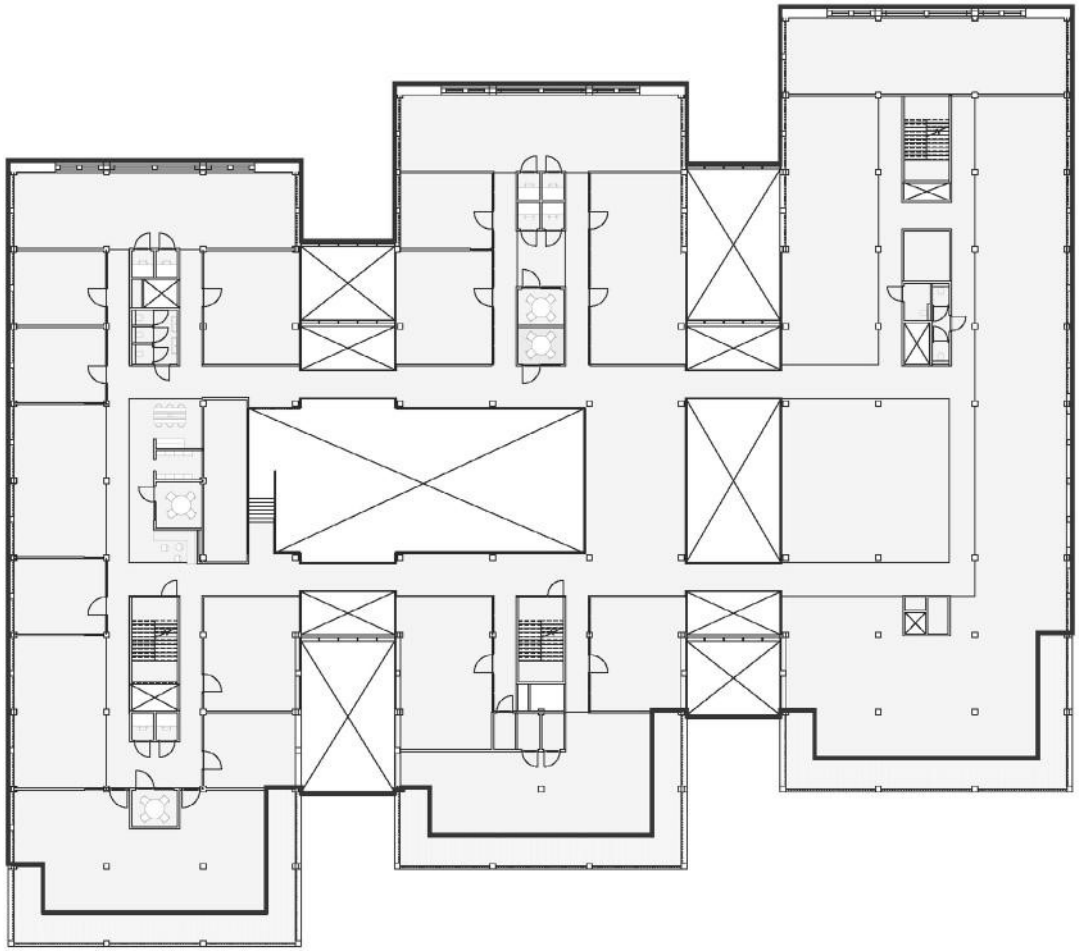
Begane grond

ector hoogstad
architecten

DOOR
architecten



Eerste verdieping



Tweede verdieping

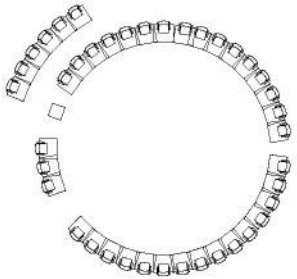
ector hoogstad
architecten

DOOR
architecten

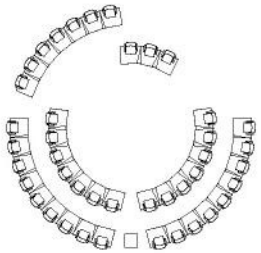
Inrichting raadzaal



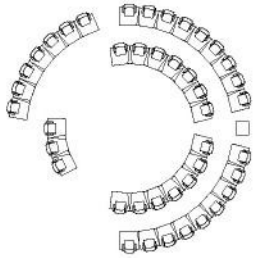
Variant 1



Variant 1a



Variant 2a



Variant 2b



Variant 3



ector hoogstad
architecten



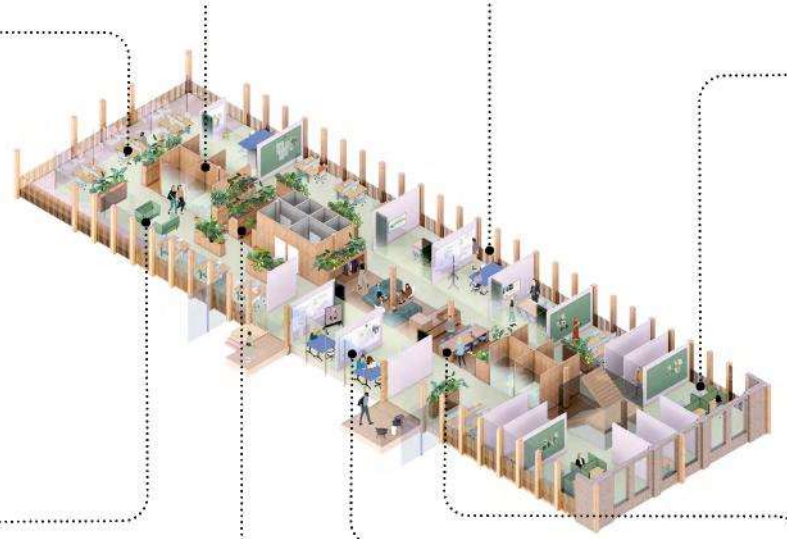
DOOR
architecten














Van rumoer via ruis naar rust
Hoe meer naar de koppen, hoe rustiger het wordt

Een optimale ruimtemix
Door de afwisseling van verschillende plekken worden alle activiteiten optimaal ondersteund. Verandering van de inrichting is eenvoudig.

Functionele indeling
Primaire werkplekken aan de gevels, secundaire plekken in de middenzone

Gezond weer naar huis
Daglicht, uitzicht en natuurlijke ventilatie zijn essentieel voor een aangename werkomgeving. Daarom liggen alle primaire werkplekken aan een buitengevel en passen we aangename stralingsverwarming & koeling toe

Biophilisch
De houten constructie en ruim aanwezige planten zorgen voor een fijne werkomgeving met goede vochthuishouding



Kantoorvleugel

Transparant én rustig
Door afwisselende open en gesloten ruimten is de akoestiek overal goed

Flexibele zonering
We bepalen samen de ideale zoneringsdiepte, zodat daar eenvoudig verschillende ruimten geplaatst en uitgewisseld kunnen worden

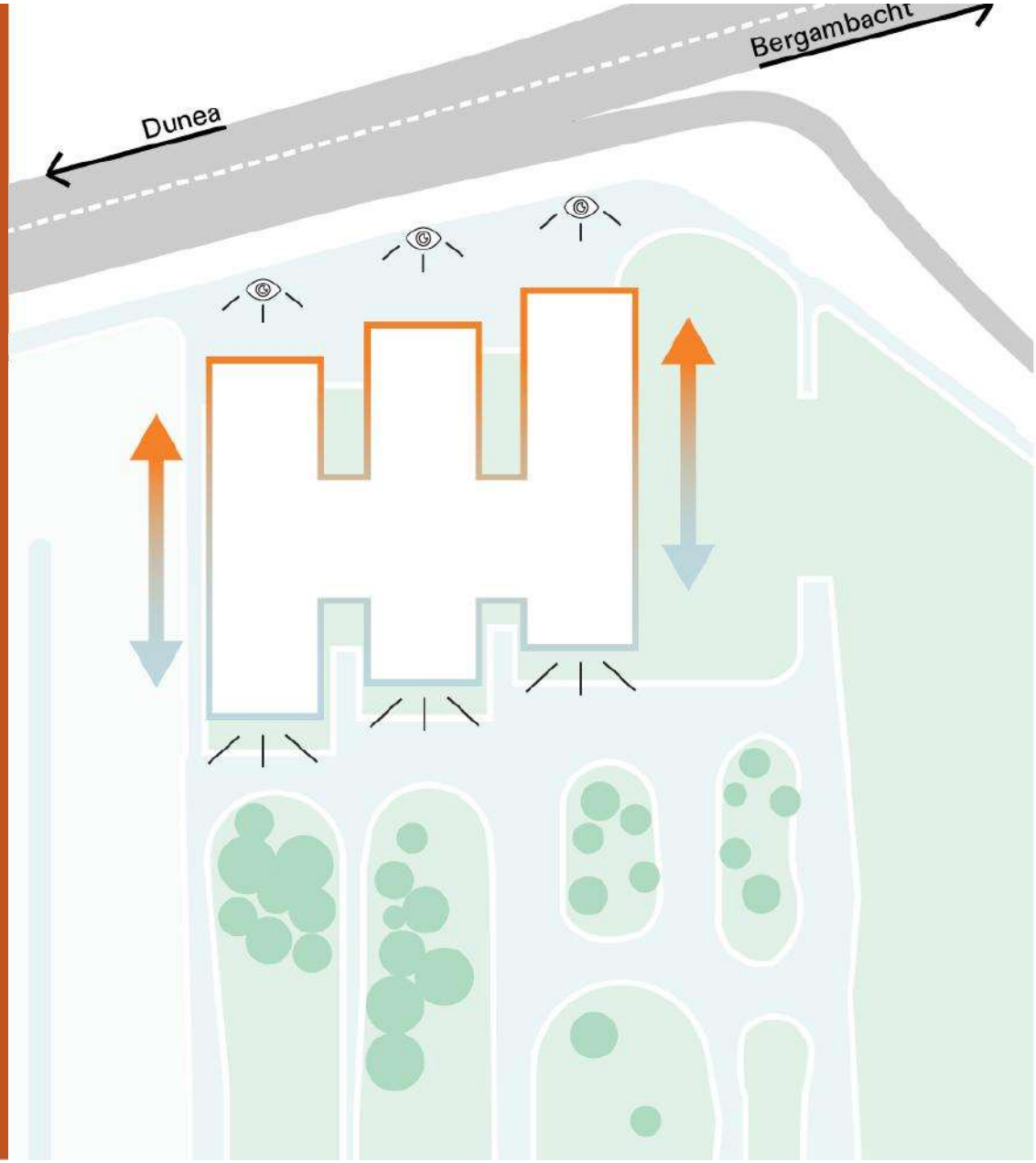
Eén kennislandschap
De werkomgeving loopt door in het atrium, met aanlandplekken, informele overlegplekken en het werkcafé

Samenwerken centraal
De samenwerkingsruimten liggen centraal, aan het sociale en ruimtelijke hart

Verschillende type werkplekken

- Concentratiewerkplek
- Basiswerkplek
- Overlegwerkplek en samenwerkplek
- Projectruimten en vergaderuimten
- Belplek
- Aanlandplekken, koffiecorner en lockers
- Kernen

Architectonische verschijningsvorm



ector hoogstad architecten

DOOR architecten

Weidelandschap Charmante kernen





ector hoogstad
architecten

DOOR
architecten


ector hoogstad
architecten
DOOR
architecten


gemeente

Architectuur referenties















ector hoogstad
architecten

DOOR
architecten


ector hoogstad
architecten
DOOR
architecten


ector hoogstad
architecten
DOOR
architecten



ector hoogstad
architecten

DOOR
architecten



ector hoogstad
architecten

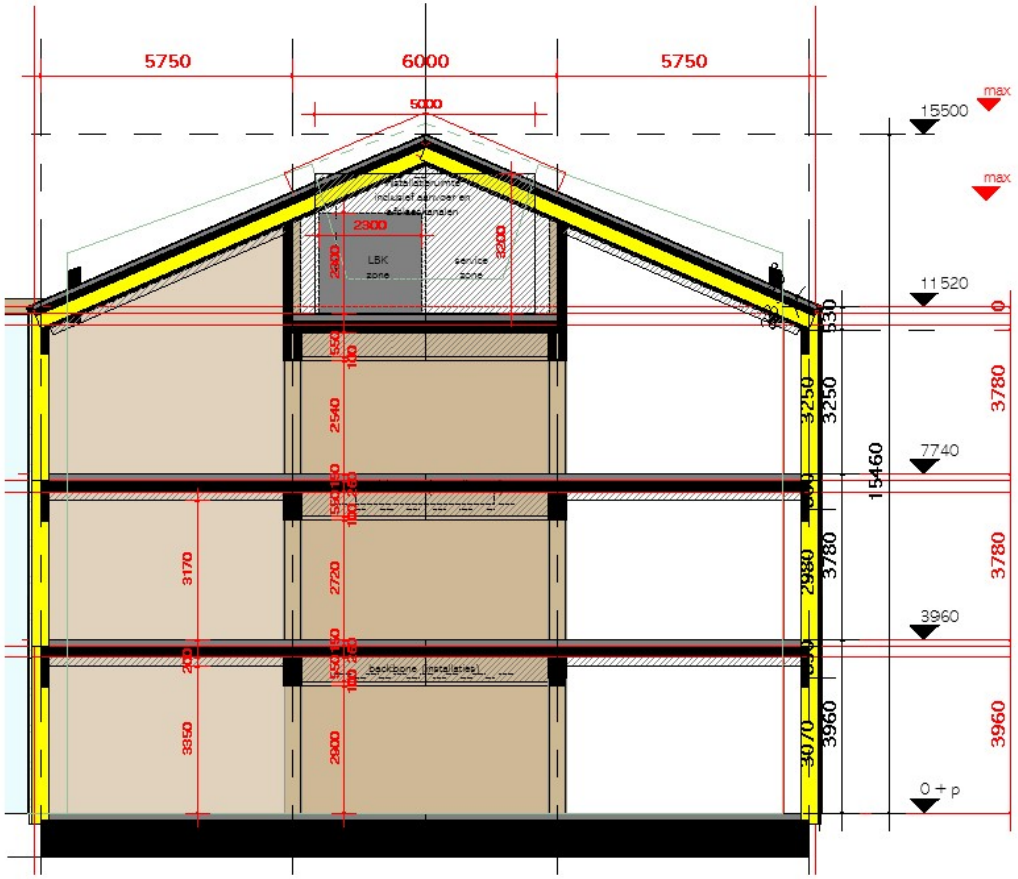
DOOR
architecten


ector hoogstad
architecten
DOOR
architecten


ector hoogstad
architecten
DOOR
architecten


ector hoogstad
architecten
DOOR
architecten

Technisch ontwerp



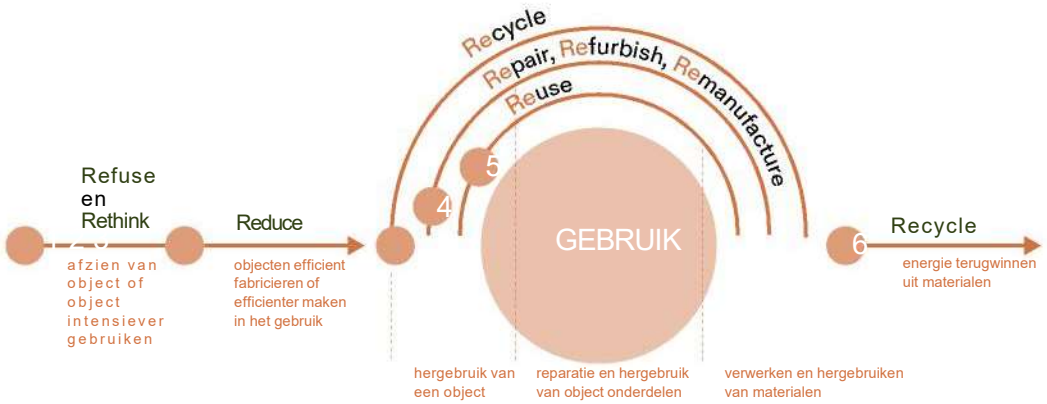
ector hoogstad architecten

DOOR architecten

Circulaire ontwerpstrategiën

- 1. Ontwerpen voor toekomstbestendigheid
- 2. Ontwerpen met hernieuwbare grondstoffen
- 3. Ontwerpen met hergebruikte objecten
- 4. Ontwerpen met secundaire grondstoffen

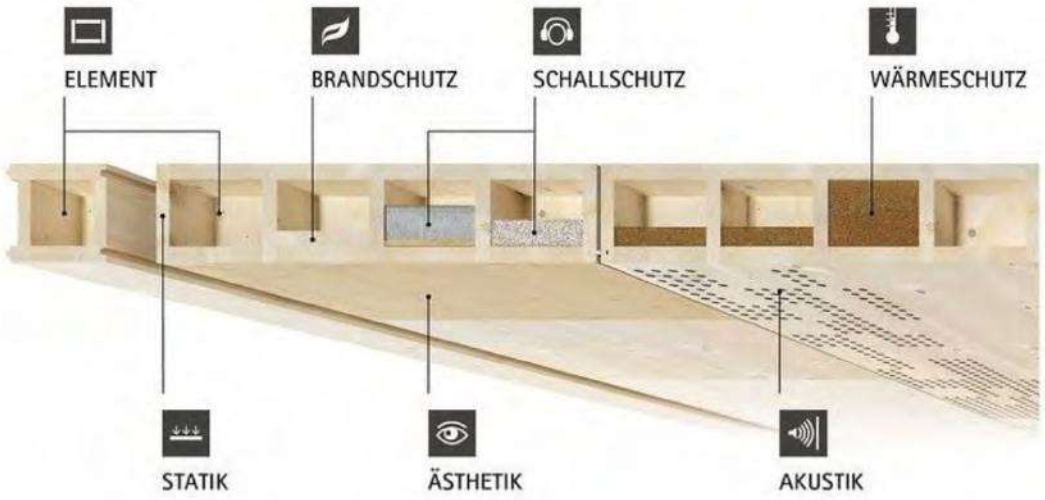


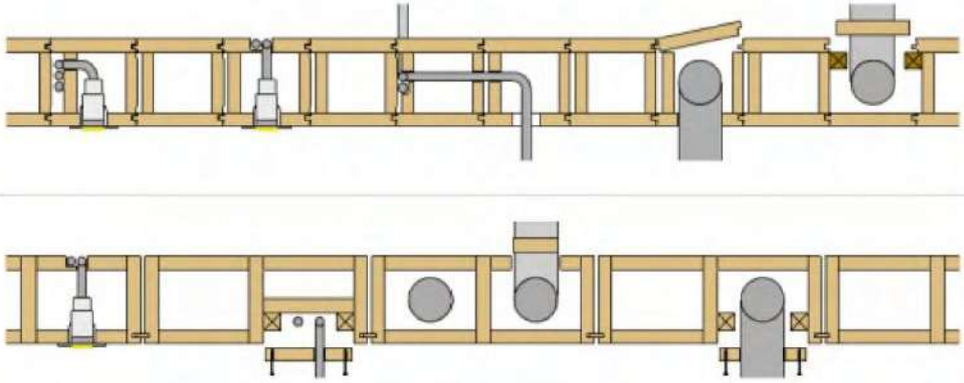


ector hoogstad architecten

DOOR architecten

Technisch ontwerp







Voorlopig ontwerp Gemeentehuis Krimpenerwaard

DOOR ector hoogstad architecten architecten




Besluitvorming
Ontwerp

Ontwerp

Essenties gevraagd besluit van de raad:

- Gevelbeeld noord- en zuidzijde
- Hoofdindeling

Financiële toets



1. Actualisering investeringskosten

Actualisering investering nieuwbouw

Bedragen in € x 1.000 ex. BTW

Verhoging kosten na integrale optimalisatie van het ontwerp

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

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

Investering scenario 1

bedragen x € 1.000 ex. BTW

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

2. Financiële toets jaarlasten

Financieel kader

Nota van uitgangspunten raad 21 december 2021

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

bedragen x € 1.000 ex. BTW

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

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

Jaarlijkse lasten bestaan uit:

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

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

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

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

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

Verklaring:

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

Kanttekeningen en opmerkingen (zie ook de nazending 10-2 jl.)

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

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

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

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

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

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

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

Conclusies

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

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

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

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

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

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

Voorstel aan de raad:

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

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

3. De gewijzigde nota van uitgangspunten vast te stellen.

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

Bijlagen worden gecompleteerd