

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
T.A.F.A. Klomberg

begrotingsprogramma
4 Duurzaamheid

b en w-vergadering
23 augustus 2022

agendapunt
3

bijlage(n) ter inzage
1

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
13 september 2022

agendapunt

Raadsvergadering
27 september 2022

agendapunt

onderwerp

Project Gemeentehuis - Budget Actualisatie project gemeentehuis.

INHOUD VOORSTEL

- 1 Met ingang van 2025 het jaarlijkse dekkingsoverschot ad € 161.500,00 dat beschikbaar komt in te zetten voor de dekking van de hoger dan verwachte structurele jaarlast gemeentehuis;
- 2 met ingang van 2025 jaarlijks € 136.800,00 extra in de begroting beschikbaar stellen ter dekking van deze hoger dan verwachte structurele jaarlast gemeentehuis;
- 3 het krediet voor het project gemeentehuis hierop bij te stellen van € 18.029.400,00 naar € 26.552.300,00;
- 4 het budget voor incidentele lasten te verhogen met € 487.400,00 naar € 4.201.700,00 ten behoeve van de dekking van hogere kosten voor de sloop van het oude gemeentehuis (waaronder asbestsanering);
- 5 de verhoging van het budget incidentele lasten met € 487.400,00 dekken uit de beschikbare dekkingsruimte van het projectbudget en het restant van € 368.400,00 aan onbenutte dekkingsruimte beschikbaar te houden voor eventuele incidentele tegenvallers.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

In december van 2020 heeft de raad een keuze gemaakt voor het scenario 'nieuwbouw op de huidige locatie'. Met het besluit voor dit voorkeursscenario heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor deze investering en is er voor de dekking van deze lasten ruimte gecreëerd in de meerjarenbegroting. Inmiddels is door de inval van Rusland in Oekraïne en de nog steeds na-ijlende effecten van de Coronacrisis onze wereld behoorlijk veranderd. Externe autonome ontwikkelingen, de extra asbestsanering en de motie 'Duurzaamheid rondom het nieuwe gemeentehuis' heeft het (nieuwe) college aangezet om, vlak voordat tot de daadwerkelijke gunning wordt overgegaan, een analyse te maken van de huidige budgettaire situatie. Deze analyse met haar inzichten en uitkomsten legitimeren het college u een voorstel te doen voor een budgetaanpassing. Wij zien dat de begroting bij de vaststelling van het budget in 2020 mogelijkheden geeft om het grootste deel van de kostenstijging binnen het al geaccordeerde budget op te vangen.

Met dit raadsvoorstel blijven de kaders van het project, het product en de planning, overeind. De opdracht die u ons hebt meegegeven is gerealiseerd in het ontwerp en wordt tot uitvoering gebracht na een geslaagde aanbesteding, die volgens de planning eind oktober wordt afgerond. De geplande oplevering in Q1 en vervolgens de ingebruikname in Q2 2024 blijft van kracht. Goedkeuring van dit voorstel brengt gemeente Rheden dicht bij de gestelde opgave om te komen tot een sober, duurzaam en doelmatig gebouw. Een gebouw dat past bij de organisatie van Rheden; Niet te groot, niet te klein en zonder onnodige franje.

2 Wat is de aanleiding?

Sinds de vaststelling van het budget in 2020 zijn er de omstandigheden veranderd. Hieronder een verdieping op de verschillende omstandigheden die samen de aanleiding zijn van dit voorstel:

2.1 Scenariokeuze van 3b naar 4

Scenariokeuze van 3b naar 4

In december van 2020 heeft de raad de keuze gemaakt voor het scenario 'nieuwbouw op de huidige locatie'. Met het besluit voor dit scenario heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor deze investering en is er ruimte gecreëerd in de begroting ter dekking van deze lasten. Deze ruimte is gecreëerd op basis van het scenario 3b zoals door het college opgenomen en uitgewerkt in het raadsvoorstel van destijds. De raad verkoos echter scenario 4 'nieuwbouw op de huidige locatie'. Uit de actualisatie van het dekkingsplan is gebleken dat er binnen de projectraming onbenutte dekkingruimte beschikbaar is.

2.2 Rentestand

In het raadsvoorstel van december 2020 is uitgegaan van een rentepercentage van 1,5%. In Programmabegroting 2022 bedraagt renteomslag-percentages 0,35%. Bijstelling van rente 1,5% naar 1% is realistisch; is nog altijd ruim hoger dan gehanteerde rentepercentage in Begroting 2022-2025. Dit leidt tot een aanzienlijke afname van de jaarlijkse kapitaallasten.

2.3 Externe ontwikkelingen

Externe factoren zoals materiaaltekorten en prijsstijgingen zorgen samen met de hogere kosten voor asbestsanering en de motie 'Duurzaamheid rondom het nieuwe gemeentehuis' (zie onder 2.4) voor wijzigingen in de projectbegroting. De volgende ontwikkelingen hebben effect op het budget:

2.3.1 Stijgende bouwkosten

Gestegen energieprijzen, krapte op de arbeidsmarkt en volle orderportefeuilles hebben een negatieve invloed op de bouwkosten. In het eerste halfjaar van 2022 was er al sprake van een bouwkostenstijging van 5% voor utiliteitsbouw¹. Stijging van de bouwkosten is voor het project gemeentehuis daarom ook aan de orde. De kosten van het realiseren van het ontwerp zijn gedurende het traject nauwlettend gevolgd. De reguliere kostenraming van het ontwerpsteam, is bij elke ontwerpstap door een onafhankelijke, externe kostencalculator gecontroleerd. Het ontwerp kon tot het DO (definitief ontwerp) binnen het budget gerealiseerd worden. Bij de laatste doorrekening van het TO (technisch ontwerp) leidden de gestegen bouwkosten tot overschrijding van onze beschikbare middelen. De aanbestedingsprocedure is gestart en de gunning van de bouwopdrachten wordt verwacht in november 2022. Voor het gunnen van de opdrachten is het een voorwaarde dat er voldoende budget beschikbaar is. In dit voorstel wordt een budgetaanpassing gevraagd waarmee de stijging van bouwkosten opgevangen wordt.

2.3.2 Overige kostenstijgingen

Een hoger kostenniveau zien wij ook terug in de algemene kosten van het project, zoals communicatie- en advieskosten. De algemene kosten zijn met dit voorstel geactualiseerd.

2.4 Ontwikkelingen binnen het project

2.4.1 Extra asbestsanering

In februari is de sloopaannemer begonnen met de demontage, asbestsanering en sloop van het oude gemeentehuis. Er zijn in de periode vanaf februari meer asbesttoepassingen gevonden dan vooraf bekend waren. Om het beeld van de asbesttoepassingen zo volledig mogelijk te maken en het gevaar op toekomstige asbestvondsten te verkleinen, zijn alle mogelijke verdachte locaties 'opengemaakt' en geïnventariseerd. Op basis van deze zogenaamde 90% controle zijn de bijkomende kosten in kaart gebracht en is de planning van de asbestsanering en sloop bijgesteld. Het meerwerk van deze werkzaamheden kan niet binnen het budget opgevangen worden.

¹ Bron: prijsstijging volgens [BDB](#), Bouwkostendatabank.

2.4.2 Budget terreinontwerp

Voor het terrein is in het oorspronkelijke investeringsoverzicht een zogenaamde p.m. post opgenomen, hierbij was de verwachting dat de aanleg van het terrein binnen het totale budget gerealiseerd kon worden. Bij de huidige marktontwikkeling is dit niet te verwachten, daarom vragen wij nu budget aan voor het realiseren van het ontwerp. Het terreinontwerp behoeft nog verdere uitwerking. In een eerste kostenraming zijn de meeste kosten toe te schrijven aan het verleggen van de toegang naar het terrein en het creëren van waterbergingen (natuur inclusief ontwerpen). Daarnaast wordt met dit budget ook invulling gegeven aan de motie 'Duurzaamheid rondom het nieuwe Gemeentehuis' en het amendement 'Duidelijke kaders'.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het volgende beleid en kaders zijn van toepassing:

- Dit voorstel sluit aan en draagt bij aan de uitvoering van het besluit voorkeursscenario Project Gemeentehuis (20.66).
- Financiële verordening gemeente Rheden.
- Rhedens Vastgoedkader.

4 Wat willen wij bereiken?

Het beoogde resultaat blijft onveranderd aan de scenariostudie en het door de raad in december 2020 geaccordeerd scenario 4:

Er wordt een structurele oplossing voor het huisvestingsvraagstuk beoogd: een toekomstbestendige, flexibele centrale huisvesting voor het ambtelijk apparaat, het college en de gemeenteraad dat tevens de mogelijkheid biedt voor ontmoeting en samenwerking met inwoners en maatschappelijke partners. Onze nieuwe huisvesting faciliteert medewerkers optimaal en draagt bij aan goed werkgeverschap. Het uitgangspunt is een sober en doelmatig gebouw; een compact en functioneel gebouw, efficiënt ontworpen, dat past bij de organisatie van Rheden, niet te groot, niet te klein en zonder onnodige franje.

Gedurende de looptijd van het project zijn de omstandigheden gewijzigd waarmee een actualisatie van het budget noodzakelijk is. Vertraging in het project willen wij hiermee voorkomen. Met het huidige voorstel blijven de overige kaders, het beoogde resultaat en de planning, overeind. De ingebruikname kan verwacht worden in Q2 2024.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Met deze actualisatie gaan wij de gunningsfase van de aanbesteding in en zijn wij in staat om de opdrachten voor de bouw van het gemeentehuis te verstrekken. Gedurende de bouw houden wij nauwlettend zicht op de kosten en de voortgang van de realisatie. Het terreinontwerp wordt verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Voor de realisatie van het terreinontwerp zal eveneens een aanbestedingsprocedure gestart worden.

Inwoners, raad, bestuur, medewerkers en omwonenden houden wij op de hoogte van de voortgang. Er wordt gewerkt aan de invulling van moties en amendementen. De inrichting en ingebruikname van het pand wordt geregeld.

6 Wat gaat het kosten?

6.1 Scenariokeuze van 3b naar 4

Bij de scenariokeuze voor het nieuwe gemeentehuis in december 2020 zijn de structurele en incidentele budgetten voor dit project vastgesteld. Met een amendement is er gekozen voor scenario 4. In dit scenario zijn de incidentele budgetten anders dan in het voorgestelde (en in het raadsvoorstel uitgewerkte) scenario 3b. Het geactualiseerde dekkingsplan bijlage 1 geeft uitleg hoe de andere scenariokeuze aansluiting vindt in de gemeentelijke begroting.

6.2 Rentestand

Het geactualiseerde dekkingsplan geeft ook inzicht in de actuele rentestand ten opzichte van de rentestand waarmee in de scenariostudie is gerekend. Uit het geactualiseerde dekkingsplan blijkt dat er ruimte is in de dekking van de incidentele en de structurele lasten. Voor uw informatie is een beknopte samenvatting van het dekkingsplan gemaakt en bijgevoegd bij dit voorstel als bijlage 1. De bijgestelde rente en de aanpassing van het gekozen scenario geeft de volgende ruimte in de begroting:

Structureel: € 161.500,00.

Incidenteel: € 855.800,00.

6.3 Ontwikkelingen

Met de omstandigheden zoals beschreven onder 2.3 en 2.4 wordt het financieel overzicht op de volgende punten aangepast.

Financiële overzicht				
		Budget	Nieuw budgetvoorstel	Vershil
Structureel	1 Bouwkosten	€ 13.800.500	€ 19.824.500	€ 6.024.000
	2 Terrein	€ -	€ 1.750.000	€ 1.750.000
	3 Algemene kosten	€ 4.228.900	€ 4.977.800	€ 748.900
Subtotaal investeringskrediet		€ 18.029.400	€ 26.552.300	€ 8.522.900
Incidenteel	4 Sloopkosten	€ 1.187.800	€ 1.868.900	€ 681.100
	5 Overige incidentele lasten	€ 2.526.500	€ 2.332.800	€ -193.700
Subtotaal incidentele lasten		€ 3.714.300	€ 4.201.700	€ 487.400
TOTAAL		€ 21.743.700	€ 30.754.000	€ 9.010.300

Hiermee komen wij op een bijstelling van het investeringskrediet met € 8.522.900,00. Hiervan wordt ruim € 4,6 miljoen gefinancierd uit het overschot in het bestaande budget en circa € 3,9 miljoen uit een aanvullend budget. De bijstelling van het investeringskrediet leidt tot hogere kapitaallasten van € 298.300,00. Daarnaast zien wij een verhoging van de incidentele lasten van € 487.400,00. De dekking van beide verhogingen wordt hieronder nader toegelicht.

Dekking

Hiervoor hebben wij geconstateerd dat het grootste deel van de bijstelling van het budget opgevangen kan worden. Dit ziet er als volgt uit:

Dekking meerkosten a.g.v. actualisatie	bedrag
Hogere kapitaallasten (m.i.v. 2025)	€ 298.300
dekking door:	
- inzet overschot beschikbare middelen voor exploitatie- en kap.lst.	€ 161.500
- meerkosten verwerken in begroting 2023 (vanaf jaarschijf 2025)	€ 136.800
totale dekking	€ 298.300
Hogere incidentele lasten	€ 487.400
dekking door:	
- inzet deel van overschot op beschikbare incidentele middelen	€ 487.400

Kapitaallasten:

Het structurele dekkingsoverschot bedraagt € 161.500,00 en wordt ingezet ter dekking van de hogere jaarlast in dit voorstel. Na inzet van het dekkingsoverschot bedraagt het daadwerkelijk gevraagde extra jaarlijkse budget € 136.800,00 per jaar.

Het gemeentehuis wordt in 2024 opgeleverd, de eerste kapitaallasten vallen dan in 2025.

Deze meerkosten worden daarom vanaf 2025 verwacht.

Incidentele lasten:

De opgestelde actualisatie van het dekkingsplan laat een overschot op de eenmalige dekkingsmiddelen zien van € 855.800,00. Dit overschot kan worden ingezet ter dekking van de voorgestelde ophoging van het budget incidentele lasten. Het restant ad € 368.400,00 is nog beschikbaar voor opvang van mogelijke tegenvallers c.q. incidentele meerkosten. Er wordt daarmee geen verhoging van de incidentele middelen gevraagd.

7 Wat zijn de risico's?

Wanneer er geen actualisatie van het budget plaatsvindt, zijn er onvoldoende middelen om de gunning van de aanbesteding af te ronden en kan er niet gestart worden met de bouw. De incidentele kosten zullen daarmee hoger worden doordat de tijdelijke huisvesting langer aangehouden moet worden.

Er zijn geen signalen dat het prijsniveau daalt tot binnen de kaders van dit project. Een stijging van de bouwkosten die hoger is dan nu begroot blijft een risico voor het project. In het voorliggende budgetvoorstel zijn deelbudgetten onvoorzien en prijsverhoging opgenomen om dit risico af te dekken.

Stijgende rente

Wij zijn van afhankelijk van de macro-economische ontwikkelingen en de effecten ervan op de geldmarkt. Dit vormt een risico voor dit project.

Een effect op de geldmarkt weegt mee, maar zal niet direct leiden tot hogere rentelasten aangezien de gemeente de systematiek van totaalfinanciering hanteert door toepassing van een rente-omslagpercentage. Voor het renterisicobeheer worden de normen gehanteerd conform de Wet fido (financiering decentrale overheden).

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het ontwerp voor het nieuwe gemeentehuis is met enthousiasme ontvangen. Het directie- en managementteam van de organisatie kijkt verheugd uit naar een nieuwe werkomgeving waarbij voorzieningen goed en toekomstbestendig zijn en waar samenwerken en ontmoeten een vanzelfsprekendheid is. Een langere periode dan noodzakelijk in de tijdelijke huisvesting zal een grote teleurstelling zijn. De OR geeft eveneens aan dat langer verblijf in de tijdelijke huisvesting niet wenselijk is.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Er wordt gecommuniceerd met het ontwerpteam en interne adviseurs voor wat betreft het terreinontwerp. Dit ontwerptraject wordt, net als het ontwerp van het pand, afgestemd met de gebruikers en doorgerekend door een onafhankelijke kostencalculator. De omwonenden van het oude gemeentehuis in De Steeg worden gedurende het project op de hoogte gehouden van de voortgang van het project. Uw raad zal driemaandelijks geïnformeerd worden over de voortgang van het project op tenminste de onderdelen product, tijd en geld.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Dit besluit vormt het geactualiseerde financiële kader voor de verdere uitvoering van het besluit 'Voorkeursscenario Gemeentehuis (20.66)' en is leidend voor het ontwerp-, aanbestedings- en bouwproces. Indien er tijdens de vervolgfase aanleiding is om af te wijken van dit kader wordt het bestuur en de gemeenteraad hierbij betrokken.

Velp, 23 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.