

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Westrik, Jan

Kenmerk

Z.21.353554 / D.22.1592436

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

scenariokeuze huisvesting gemeentelijke organisatie

Onderwerp

Scenario-onderzoek gemeentelijke huisvesting

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van:
 - a. Het ruimtelijk functioneel programma van eisen;
 - b. Scenario-onderzoek voor de gemeente Heerenveen.
2. In te stemmen met sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis op de huidige locatie met behoud van Crackstate als gemeentekantoor (scenario 1).
3. Het college opdracht te geven dit verder uit te werken met een aanbestedingsadvies, ontwerp en definitief investeringsvoorstel terug te komen bij de raad. Een fasering en risicobeheersing inclusief de beslismomenten van de raad maken hier tevens onderdeel van uit.
4. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4,6 mln. ten behoeve van de voorbereiding.
5. De extra verwachte structurele lasten van afgerond € 753.000 als reservering op te nemen in de begroting vanaf 2027.
6. Het bestaande krediet van € 950.000 voor aanpassing van het gemeentehuis uit 2019 volledig te laten vervallen en het voordeel op de kapitaallasten in te zetten ter dekking voor de kapitaallasten van het nieuwe gemeentehuis
7. In afwijking van de financiële verordening Gemeente Heerenveen 2022:
 - a. het nieuwe gemeentehuis in 50 jaar af te schrijven in plaats van 40 jaar;
 - b. de voorbereidingskosten te activeren en deze af te schrijven in 5 jaar.
8. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 2,37 mln. ten behoeve van niet gebouw gebonden kosten.
9. De extra verwachte structurele lasten van afgerond €196.000 als reservering op te nemen in de begroting vanaf 2027.
10. Een budget beschikbaar te stellen voor de jaren 2025 en 2026 van in totaal € 3,4 mln. - voor de tijdelijke huisvesting en de afboeking van de boekwaarde van het huidige gemeentehuis - en dit te onttrekken uit de algemene reserve.

Inleiding

Al enkele jaren werken wij samen met uw raad aan onze eigen huisvesting. Uit de risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E) blijkt dat het gemeentehuis niet overal voldoet aan Arbo-eisen, klimaat, akoestiek en

beschikbare ruimte. Medewerkers bevestigen dit in een uitgevoerde evaluatie. Het is van belang om onze medewerkers een goede werkplek te bieden ('samen voor goud'). Ook willen we dat onze kantoorgebouwen energiezuinig zijn en minimaal energielabel A hebben vanaf 2030, conform de wettelijke duurzaamheidsvoorschriften. Hier voldoet het huidige gebouw niet aan. Dit geldt uiteraard ook voor de hogere (bovenwettelijke) ambities: een energie-neutraal kantoorgebouw; zoals verwoord in het door uw raad vastgestelde duurzaamheidsprogramma.

Daarnaast vraagt de hedendaagse hybride manier van werken om een andere kantooromgeving. De huidige huisvesting faciliteert dit onvoldoende. Zowel in de dienstverlening als in de interne samenwerking. Vanwege de covid-crisis is dit in een stroomversnelling gekomen.

Alles met elkaar leidde dit tot de huisvestingsvisie die u in mei 2020 heeft vastgesteld. Een visie, waarin we het plaats- en tijdonafhankelijk werken mee hebben genomen. Met zes ambities:

1. Gastvrij en verbindend met externe partijen
2. Gezond.
3. Duurzaam.
4. Samenwerking en verbinding.
5. Wendbaar en toekomstbestendig.
6. Maatwerk in een flexibele bas

Deze visie is in 2021 vertaald in een globaal programma van eisen (PVE). Daarin staat hoe we willen werken en hoeveel m2 per ruimtelfunctie nodig is. Het PVE is gebruikt om verschillende huisvestingsscenario's te vergelijken. Op basis van deze vergelijking heeft u in december 2021 besloten om de volgende twee scenario's nader uit te werken:

- Sloop en nieuwbouw op de huidige locatie.
- Huisvesting in het stadioncomplex en Crackstate.

Tijdens de uitwerking hebben wij onderzoek laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau. Dit heeft zich vertaald in drie concrete scenario's:

1. Sloop en nieuwbouw van het huidige gemeentehuis, waarbij Crackstate ook in de nieuwe situatie dient als gemeentekantoor.
2. Sloop en nieuwbouw van het huidige gemeentehuis, waarbij Crackstate niet meer dient als gemeentekantoor. Een alternatieve invulling is denkbaar.
3. Huisvesting in het stadion aan de Oostzijde gecombineerd met nieuwbouw van de Noordzijde;

Als achtervang blijft het 0-scenario gelden; geen scenario kiezen. Ook als er geen scenario gekozen wordt, betekent dit niet niets doen. Gebouwaanpassingen zijn een must voor gezondheid en door de wettelijke verduurzamingsplicht. Gedeeltelijke tijdelijke huisvesting is noodzakelijk en kostbaar.



De uitwerking van de scenario's is afgerond en bijgevoegd aan dit raadsvoorstel. Op basis van de

uitwerking biedt het scenario sloop en nieuwbouw van het huidige gemeentehuis het meest realistisch vooruitzicht.

Waarom nu?

Geen scenario kiezen betekent niet niets doen. Hoewel de voorgestelde scenariokeuze een omvangrijk investeringsbudget kent, is nu geen scenariokeuze maken vanuit financieel perspectief nog minder aantrekkelijk. Evengoed moet er flink geïnvesteerd worden, zonder dat dit een functionele verandering oplevert. Daarnaast moet over enkele jaren alsnog een scenario gekozen worden. Instandhouding van de huidige situatie zorgt daarbij voor het continueren van duur onderhoud van een (te) groot gebouw met hoge energielasten. Het gebouw is daarbij matig geschikt voor de professionele hybride manier van werken, met een suboptimale dienstverlening voor inwoners en ondernemers en nauwelijks duurzaam te noemen.

Beoogd effect

Ten eerste: het komen tot een definitieve scenariokeuze. Vervolgens kan de ontwerpfase opgestart worden, waarna in een aanbestedingstraject toegewerkt wordt naar de realisatie.

Argumenten

De argumentatie m.b.t. beslispunt 5-10 zijn beschreven en gecombineerd in de financiële paragraaf van dit raadsvoorstel.

1. Het ruimtelijk functioneel PVE is de basis voor het scenario-onderzoek

In deze fase van het project is het globaal programma van eisen (PVE) uitgewerkt tot een ruimtelijk functioneel PVE. Met deze slag is het werkconcept verduidelijkt. Ook is er zicht gekomen over een verdeling van functies in het gebouw en de ruimtelijke samenhang. Dit is nodig om een nog concretere financiële vertaling te kunnen maken van elk van de scenario's. Zodanig dat u als raad in staat bent om in dit stadium een definitieve scenariokeuze te maken.

2. Het scenario-onderzoek biedt inzicht in de onderzochte scenario's.

In de rapportage is een overzicht gegeven van de financiële impact per scenario. Ook wordt voor elk van de scenario's gewezen op de specifieke aandachtspunten. Tot slot heeft een draagvlaktoets plaatsgevonden, welke is beschreven in het rapport.

Waarom sloop/nieuwbouw op de huidige locatie?

2.1. De verschillen tussen de scenario's zijn beperkt, waarbij sloop/nieuwbouw de laagste exploitatielasten kent.

Als we kijken naar de financiële impact, dan zien we verschillen tussen de scenario's. Enerzijds in de jaarlijkse exploitatielasten, maar ook in het integrale of totale kostenniveau. Voor alle scenario's (inclusief 0-scenario) geldt dat de bestaande middelen in de begroting ontoereikend zijn.

Scenario 2 sloop/nieuwbouw, zonder inzet van Crackstate als gemeentekantoor, is zowel qua exploitatielasten als op integraal kostenniveau het meest voordelige scenario. Tegelijkertijd kent dit scenario, net als scenario 1, wel de hoogste investeringssom. Dit heeft te maken met het feit dat we in het sloop/nieuwbouw scenario zelf investeren. Terwijl in het stadion de investering deels door Sportstad wordt gedaan, waarbij de investering vervolgens verwerkt is in de jaarlijkse huursom (vandaar de hogere exploitatielasten).

Voor de gemeentelijke begroting is het vooral van belang om de jaarlijkse exploitatielasten en het integrale kostenniveau in beschouwing te nemen. In algemene zin ontkopen de scenario's elkaar in

beperkte mate; mede ook als we naar de projectfase kijken waarin nog zaken nader geduid moeten worden. De sloop/nieuwbouw scenario's kennen lagere exploitatielasten, dan huisvesting in het stadiongebied. De hogere lasten in scenario 1 – ten opzichte van scenario 2 – komt door de kostbare verbouwing van Crackstate tot gemeentekantoor.

Hieronder per scenario diverse financiële parameters:

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Investering	33,3 mln.	30,9 mln.	23,5 mln.
Exploitatielasten jaar 1	1,77 mln.	1,69 mln.	1,91 mln.
NCW (50 jaar)	109 mln.	98 mln.	110 mln.

2.2. Scenario 3 – huisvesting in het stadiongebied – is voorlopig niet beschikbaar

Het is onzeker of de oostzijde van het stadion beschikbaar komt. Het gebouwdeel is op dit moment langjarig verhuurd aan SC Heerenveen. Het is niet eenvoudig om de oostzijde vrij te maken voor het gemeentekantoor, zonder nadelige financiële consequenties voor één van de partijen. Nog los van het feit dat er vooralsnog geen ruimte in het stadion is om de huidige invulling van de oostzijde een plaats te geven. Onlangs heeft de huidige huurder aan Sportstad aangegeven de oostzijde te willen blijven huren. Dit zet scenario 3 op losse schroeven.

2.3. Scenario sloop/ nieuwbouw kan rekenen op het meeste maatschappelijke draagvlak

Tijdens het proces is de klankbordgroep Centrum Heerenveen gevraagd om te reageren op elk van de scenario's. In de klankbordgroep zijn inwoners, ondernemers, culturele partners en de monitorkerngroep van de G1000 vertegenwoordigd.

Kortgezegd adviseert de groep dat sloop/nieuwbouw van het huidige gemeentehuis met behoud van Crackstate als gemeentekantoor, het beste past bij wat het centrum van Heerenveen in de toekomst nodig heeft en aantrekkelijk houdt. Scenario 2 – sloop/ nieuwbouw zonder gebruik van Crackstate – is daarvan een iets minder, maar nog steeds aanvaardbaar alternatief. In beide scenario's vormt het gemeentehuis een belangrijk bronpunt in het centrum, met loopstromen en levendigheid. Scenario 3 roept bij de klankbordgroep terughoudendheid en negatieve associaties op en is wat hen betreft het minst aantrekkelijk scenario.

2.4. Minder complex als het gaat om betrokken partijen en planologie

Als het gaat om de planologische procedures en de betrokken partijen dan zijn scenario 1 en 2 minder complex dan scenario 3. Scenario 3 brengt diverse onzekerheden met zich mee, doordat diverse partijen betrokken zijn met privaatrechtelijke rechten en plichten. Daarnaast is voor scenario 3 een nieuw omgevingsplan (vml. Bestemmingsplan) nodig. Dit heeft effect op de planning. Daar komt bij dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de beoogde nieuwbouw aan de noordzijde geen tegenwicht kan bieden met het omvangrijke stadion. De beoogde nieuwbouw is (te) beperkt. Een aanvullend programma met retail of wonen is een optie, maar maakt het proces ook complexer, langer en onzekerder.

2.5. Werkconcept is volledig realiseerbaar

Anders dan bij scenario 3, is het in scenario sloop/nieuwbouw mogelijk om het werkconcept volledig naar wens te realiseren. Doordat er geen gebruik gemaakt wordt van bestaand vastgoed (m.u.v. Crackstate) zijn er ook geen afhankelijkheden, waar vooraf rekening mee moet worden gehouden.

2.6. Alles overziende is behoud van Crackstate de meest reële optie

Rationeel gezien is sloop/nieuwbouw zonder inzet van Crackstate als gemeentekantoor (scenario 2) in dit stadium de meest logische optie. Het kent dezelfde voordelen als scenario 1 en is financieel aantrekkelijker. Echter, tijdens de vorige raadsbehandeling over dit onderwerp (december, 2021) hebben wij de zorgen over het behoud van Crackstate als gemeentekantoor gehoord. Crackstate wordt al geruime tijd ingezet als gemeentekantoor en kan daarin naast functioneel ook een symbolische rol vervullen. Deze waarde is ook (h)erkend in het voorkeursscenario van de klankbordgroep. Daarbij zijn de financiële verschillen beperkt en bevatten de ramingen nog een bandbreedte.

Alles overziende adviseren wij u raad daarom om te kiezen voor het eerste scenario, ondanks het feit dat het

niet het meest voordelige scenario is.

Waarom het noodzakelijk is nu een scenariokeuze te maken?

2.7. Geen scenario kiezen is niet niets doen en feitelijk geen reële optie

Het 0-scenario kent voor de korte termijn de laagste exploitatielasten en een lage investering. Dit kan daarom op de korte termijn als een financieel aantrekkelijk scenario gezien worden. Echter, het achterwege blijven van een keuze voor scenario 1, 2 of 3 vraagt op de middellange termijn alsnog voor een meer permanente oplossing. Ook biedt het 0-scenario functioneel niet het perspectief dat scenario 1, 2 en 3 wel te bieden heeft. Op de lange termijn is het 0-scenario zelfs duurder dan scenario 1, 2 en 3. Doordat naast deze eenmalige investering later alsnog voor een volwaardig scenario gekozen moet worden. Metaforisch: investeren in een gedateerde auto, waarna deze over een aantal jaren alsnog vervangen moet worden.

2.8. Door te kiezen voor een scenario wordt perspectief geboden.

Door een scenariokeuze te maken en hiervoor geld beschikbaar te stellen, wordt perspectief geboden voor de gemeentelijke organisatie. Geen keuze maken - het 0 -scenario, leidt ertoe dat:

- het benodigde werkconcept niet wordt gerealiseerd. Juist in een tijd met een krappe arbeidsmarkt, waarin het voor personeel belangrijk is om een fijne werkplek te hebben.
- enkel de meest noodzakelijke gebouwaanpassingen vanuit gezondheid en wettelijke verduurzaming worden doorgevoerd. Geen functionele verandering.

Daarnaast vraagt de hybride manier van werken om een andere kantooromgeving.

Ook blijft de ambtelijke organisatie verdeeld over meerdere locaties, wat een barrière vormt voor integraliteit en samenwerking.

2.9. Inzet op duurzaamheid, goede voorbeeldfunctie.

Met de keuze voor sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis zijn we in staat om een gemeentehuis te realiseren dat past bij onze duurzaamheidsambities. Uitgangspunt is tenminste een energieneutraal en gasloos gemeentehuis. Dit leidt tot een mooie aanzet om andere partijen ook te activeren en enthousiasmeren om in duurzaamheid te investeren.

Ter vergelijking, indien geen keuze wordt gemaakt, voldoen we niet aan onze eigen duurzaamheidsambities. We blijven dan steken op het wettelijke niveau.

2.10. Blijvend hoge exploitatie en energielasten

De onderhoudslasten in het huidige gemeentehuis blijven doorlopen, met de wetenschap dat op middellange termijn groot geïnvesteerd moet worden. Nog actueler is het hoge energieverbruik dat zonder aanpassingen in het gebouw tot hoge kosten leidt. Uitgangspunt bij een nieuw gemeentehuis is een energieneutraal gemeentehuis, waarmee de CO₂-uitstoot, maar ook de energiekosten aanzienlijk lager liggen. In plaats van betalen voor energielasten investeren we bij een scenariokeuze in een duurzaam gemeentehuis.

Daarnaast wordt met nieuwbouw het gemeentehuis kleiner wat nog eens scheelt in de hoeveelheid te verwarmen ruimten (energiekosten), maar ook in schoonmaak, onderhoud etc.

Samenvattend zorgt instandhouding voor duur onderhoud van een (te) groot gebouw met hoge energielasten. Daarnaast is het gebouw matig geschikt voor hedendaags professioneel (hybride) werken. Al met al een suboptimaal gemeentehuis voor dienstverlening aan burgers en ondernemers.

3.1 Van ruimtelijke functioneel PVE naar ontwerp en aanbesteding

De volgende stap in het proces is de ontwerpfase. In deze fase gaat een architect samen met de organisatie een vertaling van het ruimtelijk functioneel programma van eisen maken. Van schetsontwerp wordt toegewerkt naar een voorlopig en/of definitief ontwerp. Afhankelijk van de gekozen aanbestedingsvorm wordt eerder of later

aanbesteed. De zoektocht naar de meest wenselijke aanbestedingsvorm is eveneens onderdeel van deze fase.

Vanwege de impact is het ook nodig om alvast te starten met de voorbereidingen voor de tijdelijke huisvestingssituatie. Zo is het nodig om op zoek te gaan naar één of meerdere geschikte locaties en zullen daarover eerste afspraken gemaakt moeten worden.

Na uw besluit nemen wij u in het eerste kwartaal van 2023 mee met het plan van aanpak en de wijze waarop u als raad betrokken wordt in het vervolgtraject. In dit plan van aanpak is nadrukkelijk aandacht voor fasering, risicomanagement en communicatie. Het voorstel is om u halfjaarlijks te informeren middels een voortgangsrapportage. Indien vanwege omstandigheden niet binnen de kaders gehandeld kan worden, bijvoorbeeld door een stijgende rente of door stijgende bouwkosten, dan leggen we dit aan uw raad voor. Voordat de aanbestedingsprocedure opgestart wordt, is er sowieso een besluitmoment voor u als raad om het dan definitief vastgestelde investeringsbudget beschikbaar te stellen.

4.1. Middelen nodig tot de realisatiefase

Als onderdeel van de financiële analyse heeft adviesbureau TwijnstraGudde per scenario een raming gemaakt van de bijkomende (voorbereidings)kosten. Als het om voorbereidende kosten gaat, dan moet gedacht worden aan:

- Projectmanagement definitieve situatie: vanaf het ontwerp tot en met de realisatie en oplevering;
- Adviseurs: architecten, constructeurs, calculators, aanbestedingsdeskundigen etc. etc.
- Tijdelijke huisvesting: voorbereidingstraject om tijdig in tijdelijke huisvesting te huisvesten.

NB. De interne inzet van medewerkers is niet geraamd, dekking vindt plaats vanuit de reguliere middelen.

Er is op dit moment nog geen besluit genomen over de aanbestedings- en contractvorm. Naarmate in een eerder stadium aanbesteed wordt, ligt de regie en uitvoering eveneens eerder bij de marktpartij. Dit heeft in principe geen effect op de totale investering, maar is wel bepalend voor het moment waarop wij ons als gemeente committeren aan de totale investering en u daar een besluit over neemt.

Vooralsnog vragen wij uw raad om van de traditionele vorm uit te gaan, waarbij wij als gemeente zelf het ontwerp begeleiden, de bestek voorbereiding doen en het projectmanagement. De realisatie (bouw) wordt vervolgens aanbesteed.

Het totale voorbereidingsbudget is door TwijnstraGudde geraamd op € 4,6 miljoen voor de komende vier jaren. U wordt gevraagd om het totale voorbereidingsbudget van € 4,6 miljoen beschikbaar te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met een kasritme van € 1,15 miljoen per jaar.

Duurzaamheid

Vertrekpunt bij de nieuwe huisvestingssituatie is een ten minste energieneutraal gemeentehuis. Naast het financiële effect betekent dit ook een reductie in CO₂ uitstoot. Deze ambitie sluit aan bij het hoofdlijnenakkoord, de raadsagenda en het eerder vastgestelde duurzaamheidsprogramma. Tot slot is dit een mooie voorbeeldfunctie richting andere gebouw eigenaren om te verduurzamen.

Risico's of kanttekeningen

2.1. Er is tijdelijke huisvesting nodig

Doordat het huidige gemeentehuis gesloopt wordt, moet de gemeentelijke organisatie twee keer verhuizen. Van de huidige naar de tijdelijke huisvesting en van de tijdelijke huisvesting naar de nieuwe (structurele) huisvesting. Dit brengt zowel kosten, als organisatorische uitdagingen met zich mee. De impact van dergelijke trajecten is groot en zal met veel zorgvuldigheid en inzet voorbereid moeten worden.

Op dit moment is nog geen concreet zicht op een locatie die als tijdelijke locatie kan dienen. Tegelijkertijd

geeft de voorbereidingsperiode de ruimte om hierin actief met (markt)partijen te zoeken naar mogelijkheden.

2.2. Alle bedragen zijn op prijspeil 2022 en niet geïndexeerd.

Alle vermelde bedragen zijn op prijspeil begin 2022 gebaseerd. De realisatie start over enkele jaren en in de tussentijd kan er vanwege diverse macro-economische ontwikkelingen het nodige veranderen. Op dit moment stijgen de bouw- en energieprijzen snel. Het is moeilijk om te voorspellen hoe de prijzen zich de komende jaren ontwikkelen. Mogelijk stabiliseren de prijzen, maar evengoed kunnen de prijzen nog verder doorstijgen. Er is voor gekozen om – behoudens de reguliere indexering in de begroting - geen aanvullende indexering in de bedragen op te nemen, ook is geen prijsstijging tot het jaar van realisatie opgenomen. Bij een verdere toename van de prijzen kan ook het investeringsbedrag (en de exploitatielasten) verder toenemen. Dit is ook de reden dat we vooralsnog vragen om enkel een besluit te nemen over het voorbereidingsbudget en nog niet over de totale investering. Naarmate we dichterbij de realisatie komen, zijn de prijzen ook met meer zekerheid te voorspellen.

2.3. Geen opbrengsten voor de huidige locatie

Bij de keuze voor sloop/nieuwbouw is het niet mogelijk om de huidige locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Afhankelijk van het wel of niet toepassen van een parkeergarage is de grondwaarde gewaardeerd op € 0,5 mln. - € 1,3 mln.

Hoewel deze incidentele opbrengst misgelopen wordt, blijft sloop/nieuwbouw beschouwd over een periode van 50 jaren financieel nog steeds het meest gunstige scenario.

5.1. Dit voorstel voorziet enkel in de gebouwgebonden kosten.

De genoemde bedragen onder het kopje *argumenten 2.1.* zijn enkel voor het gebouw. Naast het gebouw zijn er ook niet gebouwgebonden kosten waaronder meubilair en inrichting. Hiervoor is apart budget benodigd. Deze zijn onderdeel van het gevraagde structurele budget vanaf 2027. Tot slot zijn er (mogelijk) ook kosten voor ICT-middelen (zoals laptops etc.). Dit is niet meegenomen in dit voorstel, omdat deze bedrijfsvoering kosten los staan van dit voorliggend besluit. In alle gevallen zijn bedrijfsmiddelen nodig. Hierover bent u en wordt u via de P&C cyclus betrokken.

5.2 & 9.1 Oplopende rentetarieven

Afgaande op de besluiten van de ECB is de verwachting dat het monetaire beleid sneller zal worden verkrappt dan eerder was aangenomen. Bovendien komt de inflatie in 2022 en 2023 nog hoger uit dan eerder was voorzien. In verband met deze economische ontwikkelingen zijn de verwachtingen voor de rentetarieven in alle looptijden naar boven bijgesteld. Indien voor deze investeringen vreemd vermogen moet worden aangetrokken zal dit leiden tot hogere rentelasten. Vooralsnog is in de presentatie van deze financiële cijfers geen rekening gehouden met mogelijke extra rentelasten aangezien deze bepaald wordt op basis van de integrale financieringsbehoefte en jaarlijks opnieuw wordt berekend ten tijde van het opstellen van de begroting.

Communicatie en participatie

- De klankbordgroep Programma Centrum Heerenveen, met daarin vertegenwoordigd de ondernemers, horeca, G1000 monitorgroep, cultuursector en inwoners, is gedurende het proces gevraagd om input te leveren. Deze draagvlak toets is onderdeel van het scenario-onderzoek.
- De gemeentelijke organisatie is betrokken en geïnformeerd over het onderzoek.
- Na uw besluit vindt een terugkoppeling plaats richting de gemeentelijke organisatie, klankbordgroep en media.

Financiën

Uit dit voorstel volgt de keuze om scenario 1 uit te werken. Hieronder een financieel overzicht.

Overzicht investeringsbehoefte

Investeringsbehoefte scenario 1	2022	2023	2024	2025	2026
Ontwerp- en projectmanagement		€ 1.150.000	€ 1.150.000	€ 1.150.000	€ 1.150.000
Nieuwbouw				€ 13.027.000	€ 13.027.000
Totale investering	€ -	€ 1.150.000	€ 1.150.000	€ 14.177.000	€ 14.177.000

Overzicht structurele en incidentele lasten en dekking

Gemeentehuis

Lasten	2022	2023	2024	2025	2026
Struturele lasten					
Kapitaallasten nieuwe gemeentehuis (scenario 1)					
Exploitatielasten					
Groot onderhoud gemeentehuis					
Incidentele lasten					
Afboeken boekwaarde				-€ 843.000	
Tijdelijke huisvesting				-€ 1.796.000	-€ 800.000
Totaal structureel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incidenteel	€ -	€ -	€ -	-2.639.000	-800.000

Dekking	2022	2023	2024	2025	2026
Huidige exploitatie					
Groot onderhoud gemeentehuis				€ 374.000	€ 374.000
Vervallen (interne) huurkosten/huurpotentieel Werkstate					
Vrijval afschrijvingslast huidige gemeentehuis				€ 138.000	€ 138.000
Vrijval afschrijv. bestaand krediet huisv. gem.huis				€ 95.000	€ 95.000
Totaal beschikbare dekking	-	-	-	607.000	607.000
incidentele lasten tlv algemene reserve	€ -	€ -	€ -	-2.639.000	-800.000
Resteert te dekken structureel	€ -	€ -	€ -	-	-

Niet gebouw gebonden kosten

Lasten	2022	2023	2024	2025	2026
Struturele lasten					
Kap.last. niet gebouw gebonden kosten (bijlage 3)					
Onderhoudslasten niet gebouw gebonden kosten					
Totaal structureel	€ -	€ -	€ -	-	-
Dekking	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhouding werkplekken					
Totaal beschikbare dekking	-	-	-	-	-
Resteert te dekken structureel	€ -	€ -	€ -	-	-
Totaal te dekken structureel	€ -	€ -	€ -	-	-

Beslispunten 4-7:

Investeringsvraag

Er wordt in dit voorstel nog geen totaal investeringskrediet aangevraagd. Er wordt nu een deel van het totale krediet gevraagd, het voorbereidingsdeel. Er volgt nog een definitieve beslissing van u als

gemeenteraad nadat het scenario volledig is uitgewerkt, waarbij het totale investeringskrediet gevraagd wordt. Indien er dan besloten wordt dat er geen investeringskrediet beschikbaar komt voor de gemaakte plannen dan moeten de gemaakte voorbereidingskosten in één keer ten laste van de exploitatie gebracht worden. Deze mogen niet afgeschreven worden.

Bij de doorrekening van dit project wordt rekening gehouden met een rente van 1,6%. Bij de begroting wordt jaarlijks een nieuwe rentelast bepaald op basis van de actuele financieringsbehoefte. Gezien de omvang van dit project en de stijgende rentelasten is de huidige inschatting dat dit nog een effect kan hebben maar dit hangt uiteraard af van alle andere onderdelen binnen de begroting.

Op dit moment wordt op basis van prijspeil 2022 de totale investering geraamd op € 30,7 mln. voor scenario 1. Het krediet dat nu aangevraagd wordt van € 4,6 mln. is een deel van dit investeringskrediet en wordt ingezet ten behoeve van het ontwerp- en projectteam. De totale kapitaallast van het nieuwe gemeentehuis is afgerond een structurele extra last van € 1,1 mln. en start naar verwachting in 2027.

Afschrijftermijn

Voor de investering van de nieuwbouw stellen wij u voor om, in afwijking van de financiële verordening, een afschrijftermijn te hanteren van 50 jaar. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een levensduur van 50 jaar in plaats van 40 jaar. Dit sluit aan bij de kwaliteitseisen genoemd in het rapport en aan de eisen van het huidige bouwbesluit.

Voor de niet gebouw gebonden kosten van € 2,37 miljoen stellen wij voor de financiële verordening te volgen en deze af te schrijven in 15 jaren.

Prijspeil

Alle in dit advies gebruikte bedragen zijn op basis van prijspeil 2022. Voor de dekking van de huidige exploitatie- en onderhoudslasten zijn we uitgegaan van jaarschijf 2023 van de begroting 2023.

Beslispunt 8-9:

Niet gebouw gebonden kosten

Onafhankelijk van het gekozen scenario moet er geïnvesteerd worden in nieuw werkplek- en vergadermeubilair, losse inrichting, facilitaire voorzieningen (zie bijlage 3 van bijgevoegde rapportage). Hiervoor wordt een investeringskrediet van € 2,37 mln. aangevraagd en dit levert een structurele last op van € 196.000 vanaf 2027. Deze kosten gelden voor elk van de scenario's en zijn onvermijdelijk. Het gaat bijvoorbeeld om meubilair om het werkcafé in te richten. Daarnaast is een structureel budget van € 47.000 voor onderhoud aan niet gebouw gebonden middelen. Daartegenover staat het een structureel budget van 47.000 wat in de begroting is opgenomen. Hiermee blijft de structurele last voor niet gebouw gebonden kosten op € 196.000.

Resume

Gelet op de beschikbare middelen in de meerjarenbegroting, is vanaf 2027 afgerond € 949.000 structureel extra benodigd, zoals samengevat in bovenstaande tabel.

Beslispunt 10: Incidentele middelen

Tijdelijke huisvesting

Tijdens de bouw van het nieuwe gemeentehuis wordt er rekening gehouden met tijdelijke huisvesting. Deze kosten kunnen incidenteel gedekt worden middels een onttrekking aan de algemene reserve. Er is voor twee jaar tijdelijke huisvesting nodig waardoor een incidenteel budget nodig is van in totaal € 2,6 mln. voor 2025 en 2026.

Boekwaarde

Voor de nieuwbouw op de huidige locatie dient het huidige pand gesloopt te worden. Hierdoor dient ook de restant boekwaarde per 1-1-2025 afgeboekt te worden. Dit leidt tot een eenmalige last van € 843.000.

Huisvestingskosten in vergelijking met andere gemeenten

De vraag rijst hoe het verschil tussen beschikbare en geraamde exploitatielasten ontstaat? Zijn de huidige middelen te laag of de scenario's gewoon heel kostbaar? Als we kijken naar een eerder benchmark rapport van Berenschot (2017 en 2021) dan blijkt dat de gemeentelijke huisvestingskosten opvallend laag zijn. De kosten per FTE zijn 46% lager dan gemiddeld (2021), het gaat dan om een bedrag van € 1,3 mln.

per jaar. Adviesbureau TwijnstraGudde, opsteller van het PVE en het scenario-onderzoek, beaamt dat de huidige beschikbare exploitatielasten te laag zijn om een realistisch huisvestingsscenario te ontwikkelen. Dit heeft vooral te maken met de lage kapitaallasten in de huidige situatie; de huidige gebouwen kennen een lage boekwaarde. Ten opzichte van de huidige situatie zijn de scenario's, met de bekende cijfers, heel gemiddeld in vergelijking met andere gemeenten. Wel vraagt dit in alle gevallen om een structurele dekking. Dit blijkt ook wel uit het 0-scenario, waarin naast een eenmalige bijdrage evengoed een structurele budgetvraag ontstaat.

Bij geen scenariokeuze, 0-scenario

In ieder geval is het voor de begroting 2024 van belang om minimaal rekening te houden met het volgende:

- Een investering van € 6,0 mln.
- Een structurele verhoging van de dotatie op de onderhoudsvoorziening van € 90.000,--
- Een investering van €2 miljoen in 2023 met:
 - Structurele verhoging van de kapitaallasten vanaf 2024 met € 165.000,--.
 - Eenmalige afboeking restant investering door sloop/nieuwbouw in 2030 van €1,2 mln.
- Vanaf 2030 alsnog een scenariokeuze vergelijkbaar met de structurele lasten van scenario 1-3.

Bijlagen

- Ingezonden brief monitorkerngroep G1000;
- PVE;
- Scenario-onderzoek.
- Brief Ondernemingsraad (nazending).