RAADSVRAAG

Nr: SV23-078

Datum: 3 oktober 2023

Vraag art. 38

Indiener: Bert Vriezen, Pro Krimpenerwaard

Onderwerp: Financiën nieuwbouw gemeentekantoor

Toelichting bij en doel van de vragen:

De fractie van PK heeft een aantal vragen bij en over de update van de Businesscase. Die update betreft volgens het college een betere inschatting en indexering van: bouwkosten verbouw en nieuwbouw, onderhoudskosten, energiekosten, afschrijvingskosten, rentekosten en efficientievoordelen.

De vragen van PK gaan specifiek over
a) Het ontbreken van 2,9 mln in de kosten en
b) Een dubbeltelling van 240K.

De vragen staan in de volgorde van de powerpoint presentatie (Gemeentehuis Toetsing aan financieel kader) zoals die op 1 februari jl getoond is aan de klankbordgroep huisvesting gemeentekantoor en de auditcommissie.

Vragen:

1. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie is (sheet 4) opgenomen dat er sprake is van prijsstijgingen van 12% bouwkundig en 16,2% op installaties.
   Vraag 1: Prijsstijging nieuwbouw was helemaal geen 12 of 16,2%. Het College heeft slechts circa 6,5% (EUR 1800/ EUR 27.321.000) meegenomen, namelijk de algemene CBS indexering. Waarom?
   ***Antwoord**: De stijging van 12,5% over bouwkundige kosten en 16,2 % over de installatiekosten zijn, zoals het zou moeten, alleen berekend over de directe bouwkundige en installatiekosten en niet over de totale investeringskosten.*
   Voor Nieuwbouw bedragen deze directe bouwkundige- en installatiekosten in totaal € 13 miljoen. De prijsstijging van 1,8 miljoen is ten opzichte van deze directe kosten afgerond 14%. Ten opzichte van het totale investeringsbudget van € 27 miljoen bedraagt de stijging afgerond 7%.

2. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie is (sheet 4) opgenomen dat er sprake is van een investering van EUR 32.534.000.
   Vraag 2: Naar mijn weten is slechts 29,9 mln. meegenomen als investering in de nieuwbouw in de Businesscase. Circa € 2,9 is uit de Businesscase gelaten. Waarom staat dat hier niet expliciet?
   ***Antwoord**: Verwezen wordt naar het raadsvoorstel van 14 maart 2023, blad 5 onderdeel Investering, Financiering en Dekking. Voorgesteld wordt om een krediet voor de realisatie van het gemeentehuis beschikbaar te stellen van € 30.774.000. Eerder, nl. op 21 december 2021 had de raad al een krediet beschikbaar gesteld voor de voorbereiding en het ontwerp van het gemeentehuis van € 1.760.000. Aldus is voor het ontwerp en de realisatie van het gemeentehuis een totaalbedrag van € 32.534.000 beschikbaar gesteld. Het bedrag van € 2,9*

miljoen is het bedrag van de investering in de openbare ruimte. Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven wordt dit bedrag niet betrokken bij de te activeren kosten voor het gemeentehuis.

Het onderstaande is niet gevraagd maar leek ons wel goed om te vermelden.
Verwezen wordt naar kanttekening 4 op sheet 10 van Bijlage 1. Hierin is ook het bedrag van 60k voor het jaarlijkse onderhoud vermeld die in de toekomst ten laste komen van IBOR (de voorziening Integraal Beheer Openbare Ruimte van waaruit het onderhoud van de openbare ruimte wordt gefinancierd). De nieuw aan te leggen ontsluiting en parkeerplaatsen zijn aan te merken als nieuwe openbare ruimte. Zij gaan overigens een bredere functie vervullen dan alleen voor bezoekers van het gemeentehuis. Zij fungeren ook als een betere en veilige ontsluiting en een goede parkeervoorziening voor wandelaars en bezoekers van het aanwezige en nieuw aan te leggen natuurgebied. Zoals gebruikelijk bij nieuwe ontwikkelingen (zoals nieuwe woongebieden en bedrijfsterreinen) wordt de toevoeging van nieuwe openbare ruimte en -voorzieningen zoals wegen, riolering en groen meegenomen in de actualisering van IBOR. In lijn met dit beleid, zal dit ook gebeuren met de nieuwe openbare parkeerplaatsen, wegen en groen bij het nieuwe gemeentehuis. Enerzijds zal er sprake zijn van extra jaarlijkse kosten ten laste van IBOR van 60k (zie sheet 10, kanttekening 4). Anderzijds is niet uitgesloten dat met de nieuwe ontwikkelplannen van de gemeentekantoren er m2 te onderhouden openbare ruimte komen te vervallen.

3. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie is (sheet 5) wordt een indexering van 12,5% bouwkosten genoemd.
   Vraag 3: De CBS indexering van de bouwkosten was slechts 6,5% ipv de hier genoemde 12,5%. Waarom deze fout?
   ***Antwoord**: Zie het antwoord bij vraag 1.*

4. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie (sheet 7) zijn de jaarlasten opgenomen voor scenario 1 en 3.
   Vraag 4 : Kosten nieuwbouw stijgen met € 5,2 mln is 19,1% en kosten verbouw stijgen met € 2,5 mln is 13,9%. Is het dan mogelijk dat CP (alles gelijkblijvend) nieuwbouw ineens goedkoper wordt?
   Zo nee, wat is er veranderd?
   ***Antwoord:** Verwezen wordt naar sheet 9 (onderaan) en 10. van dezelfde presentatie (Kanttekeningen en opmerkingen). Nieuwbouw wordt ten opzichte van de eerdere berekening niet goedkoper maar is wel qua jaarlasten lager dan verbouw. De presentatie is als Bijlage 1. bij deze beantwoording gevoegd. In sheet 9 en 10 zijn de veranderingen toegelicht ten opzichte van de tco-raming van 2021.*

5. **Vraag 5**: Is er -zonder de Raad te informeren- € 2,6 mln. uit de projectkosten gehaald? (sheet 7)
   ***Antwoord**: Neen. Zie ook het antwoord bij vraag 2. Mocht met deze vraag zijn gedoeld op de investering in de buitenruimte (parkeerterrein, ontsluiting etc.) dan wordt verwezen naar sheet 10. van de presentatie onder Bijlage 1., kanttekening 3. en 4.. De kosten van de aankoop grond en aanleg buitenruimte zijn meegenomen in het totale investeringsbedrag van € 32,5 miljoen. De rente van de grondaankoop is meegenomen in de berekening van de jaarlijkse lasten van het gemeentehuis. De rente en afschrijving van de aanleg van buitenruimte en parkeerterrein (= openbaar gebied) is niet in de tco van het gemeentehuis meegenomen aangezien dit ook niet in de huidige lasten van de gemeentekantoren wordt meegenomen (zie hiervoor verder de toelichting bij vraag 2.).*

6. **Vraag 6**: Waarom is er circa EUR 2,6 miljoen uit de businesscase gelaten? (sheet 9)
   ***Antwoord**: zie het antwoord op vraag 5.*

7. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie (sheet 9) is een rentepercentage van 0,8% opgenomen.

Vraag 7: In strijd met TCO (totalcost of ownership) en toelichting dat 1% rentestijging 250k kost. De werkelijk rentekosten zijn geen 0,8% maar eerder 3%. Waarom wordt tenminste dit nergens vermeld, toegelicht? Wat de echte kosten zijn. Wat het renterisico is? De echte kosten zijn het 1e jaar tenminste 600k hoger.
Antwoord: *verwezen wordt naar onder meer de antwoorden van de portefeuillehouder Financiën in de raad van 14 maart 2023 op deze vraag, onder andere de uitleg waarom het voor de gemeente op grond van het BBV voorgeschreven is om te rekenen met een rente-omslagpercentage (de gemiddelde rekenrente) en niet met de commerciële marktrente. De werkelijke rentelast is iets anders dan het renteomslag percentage wat toegepast wordt bij het bepalen van de rentelast op een kaptaalinvestering. De omslagrente is het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille die wordt omgeslagen over de kapitaalgoederen.*

8. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie (sheet 9) is een efficiency van 240k opgenomen.
   Vraag 8: Deze efficiëntie wordt hier ten onrechte neer gezet. Deze zal al in de oorspronkelijke businesscase. De mutatie is 0k. Waarom hier opgenomen?
   Antwoord*: Zie sheet 9. van de presentatie onder Bijlage 1, de grijs gekleurde tabel. De wijze waarop hierin de in 2023 berekende jaarlast van het nieuwe gemeentehuis is gepresenteerd, vraagt zoals uit de vraagstelling blijkt, om nadere verduidelijking. De mutatie in de efficiëntie is zoals de vraagsteller terecht opmerkt 0k (de € 240k efficiency-voordeel in de businesscase 2021 is ook in de actualisering 2023 aangehouden). Zonder deze korting bedraagt de jaarlijkse last voor nieuwbouw/circulair volgens de berekening van 2021 € 1.321 miljoen (dit bedrag staat ook genoemd in bijlage 2, sheet 4, behorende bij het raadsvoorstel en -besluit van 21 december 2021). Bedoelde bijlage is als Bijlage 2. Bij deze RIB gevoegd. In de actualisering van 2023, bedraagt deze € 1.354 miljoen, derhalve een verschil van 33k. Dit verschil blijft uiteraard ook bestaan als we hierop het in beide berekeningen gelijke bedrag van 240k hierop in mindering brengen. Als we dit laatste doen is de jaarlast nieuwbouw/circulair in 2021 berekend op € 1.081 miljoen en in 2023 op € 1.114 miljoen, ook weer een verschil van 33k. In de roze tabel van sheet 9. staat overigens voor het bedoelde verschil, een door afrondingen iets hoger bedrag nl. 34k. Conclusie is dat er in de vergelijking van de jaarlijkse lasten van nieuwbouw van 2021 en2023 geen sprake is van een dubbeltelling van 240k efficiency.*

9. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie (sheet 10) is aangegeven “Aankoopkosten grond maken nu deel uit van investering gemeentehuis.”.
   Vraag 9: De aankoopkosten van de grond waren ook al in de oorspronkelijke businesscase meegenomen. Het woordje “nu” voegt niets toe. De businesscase is niet verbeterd op dit punt. Is dat juist?
   Antwoord*: Neen. Zie bladzijde 5 van het raadsvoorstel van 14 maart 2023, onderdeel Financiën/Investering, financiering en dekking, onder 1. en sheet 4. van Bijlage 1. Bij de verhoging van de investering is expliciet genoemd dat mede oorzaak van de stijging is dat de aankoopkosten van het terrein nu zijn meegenomen. Het woordje ‘nu’ duidt er op dat deze kosten eerder niet in de berekening zaten. De businesscase is wel verbeterd aangezien het aanvankelijk de lijn was om deze kosten te financieren via het krediet strategische grondaankopen. Door ze rechtstreeks ten laste te brengen van het krediet gemeentehuis is de allocatie van deze kosten zuiverder.*

10. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie (sheet 10) staat een toelichting op de onderhoudskosten.
    Vraag 10: Waarom is hier niet expliciet vermeld dat er 2,9 mln aan afschrijving en rentelasten uit de businesscase is gehaald. De onderhoudskosten worden wel genoemd.
    Antwoord: *Er is geen 2,9 miljoen aan afschrijving en rentelasten uit de businesscase gehaald. Dat kan ook niet omdat deze bij nieuwbouw met de onderhoudslasten maximaal €*

1.354 bedragen (zie antwoord bij vraag 8.) Voor zover op deze vraag van toepassing: Zie ook het antwoord op vraag 5. De onderhoudskosten voor de openbare ruimte zijn niet meegenomen in de onderhoudslasten van het gemeentehuis zoals die zijn aangegeven in sheet 9.

11. **Vraag 11**: Bij de conclusies (sheet 11) staat niet expliciet vermeld dat circa 2,9 miljoen aan afschrijving en rentelasten uit de businesscase is gehaald. Waarom niet?
    Antwoord: *die het antwoord bij vraag 2, 5 en 10.*

12. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie (sheet 11) is bij de conclusies niet opgenomen dat de werkelijke rentelasten in het eerste jaar in werkelijkheid 600k hoger zijn dan gepresenteerd.
    Vraag 12: Waarom niet? Hoezo staat bij de conclusies dat er een conservatieve berekening is aangehouden?
    Antwoord*: Wat wordt in de vraag met 600k bedoeld? Als hiermee wordt de werkelijke marktrente dan wordt verwezen naar het antwoord op vraag 7.*
    Weliswaar vallen bij lineaire afschrijving in het eerste jaar de kapitaallasten hoger uit. In het eerste jaar van de exploitatie zouden de exploitatielasten echter lager uitvallen dan een berekening over het gemiddelde van deze kosten over 40 jaar waarbij ook de inflatie is meegerekend. Niettemin is in de vergelijking de methode van berekening van de tco van de verbouwvariant, ongemoeid gelaten. De conservatieve berekening duidt er op dat voor de tco van de nieuwbouw met deze laatste methodiek (de gemiddelde jaarlast over 40 jaar incl. inflatie) is gerekend, die weliswaar een hogere jaarlast laat zien maar wel een correcter beeld geeft van de te verwachten jaarlasten.

13. In de presentatie van 1 februari aan de klankbordgroep en de auditcommissie (sheet het raadsvoorstel van december 2021 12) is bij het voorstel aan de raad niet expliciet gevraagd om 2,9 miljoen uit de businesscase te halen.
    Vraag 13: Waarom niet?
    Antwoord*: zie het antwoord bij vraag 10.*

14. Op verzoek van de klankbordgroep is de jaarlijkse lasten (uit de presentatie sheet 12 en 13) te voorzien van bedragen. Bij dit overzicht een aantal vragen
    Vraag 14: Waar is de oude berekening nieuwbouw? PK heeft deze meermaals gevraagd nooit gekregen?
    Antwoord: *Als met deze vraag wordt gedoeld op de berekening nieuwbouw van de businesscase 2021, wordt verwezen naar de presentatie van de businesscase (gevalideerd op basis van een second opinion op verzoek van de raad) de sheets 55 t/m 60, die als bijlage is gevoegd bij het besluit van de raad van 1 juni 2021. De klankbordgroep is en wordt geïnformeerd over de stappen in het ontwerp en de stand van zaken voor wat betreft de planning en de financiën respectievelijk ontwikkelingen hierin.*

    Vraag 15: Waarom is slechts 29,9 ipv 32,8 miljoen opgenomen? Wat is het verschil? Waarom wordt dit niet toegelicht?
    Antwoord: *zie het antwoord bij vraag 10.*

    Vraag 16: Is er sprake van een dubbeltelling van 240K? Zie het kader hieronder voor een toelichting bij dit vermoeden.
    Antwoord: *zie het antwoord op vraag 8.*

Bijlage:

1. Presentatie 1 februari 2023 klankbordgroep en auditcommissie
2. Bijlage 2. raadsvoorstel-besluit 21-12-2023

Antwoord college: Zie de beantwoording in rood bij de gestelde vragen.

Ondertekening college:

Burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	P.J. Bouvy-Koene

GEMEENTEHUIS
Toetsing aan financieel kader

Fase Concept voorlopig ontwerp

Klankbordgroep raad en auditcommissie

1 februari 2023

gemeente Krimpenerwaard

GEMEENTEHUIS
Investeringen en jaarijkse lasten

Fase Concept voorlopig ontwerp

1. Actualisering Investering
2. Toets aan financieel kader raad december 2021. Jaarlijkse lasten
3. Conclusies, kanttekeningen en opmerkingen
4. Voorstel aan de raad
5. Planning

gemeente Krimpenerwaard

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	Totaal
	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	
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. Financiele 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 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

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.

Planning besluitvorming raadsvoorstel voorlopig ontwerp en realiosatiekrediet

24 januari	toelichting in college
30 januari	bespreking in combi PO Ria/Pascal conceptvoorstel in agendacommissie
31 januari	besluitvorming college raadsvoorstel
1 februari	toelichting in klankbordgroep van de raad/auditcommissie
14 februari	behandeling in beeldvormende commissie R&F
21 februari	oordeelsvormende commissie
14 maart	besluitvorming raad

Vastgesteld op 21 dec '21
Behorend bij raadsbesluit nummer
90766

Griffier Burgemeester

Vergelijking scenario's

Nieuwe huisvesting gemeente

Opdrachtgever
Gemeente Krimpenerwaard

Datum
22 oktober 2021

Project
Huisvestingsplan en PvE gemeentekantoor

Referentie
1614806-0113.2.0

Auteur(s)
Michiel Otto

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl
www.rpmbyhevo.nl

ISO 9001-gecertificeerd

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Vergelijking scenario's**	**3**
2.1.	Ruimteprogramma	3
2.2.	Financieel	4
2.3.	Planning	5
2.4.	Parkeren	5
2.5.	Duurzaamheid	5
2.6.	Dienstverlening/bereikbaarheid	5
2.7.	Bedrijfsvoering	5
2.8.	Multifunctionaliteit	6
2.9.	Ruimtelijke inpasbaarheid	6
3.	**Samenvatting en conclusies**	**6**

1. Inleiding

In de verkenningsfase na het raadsbesluit van 2 juni 2021 is er een vergelijkend onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop het gewenste ruimteprogramma voor de nieuwe huisvesting van de gemeente kan worden gerealiseerd in de scenario's centrale **Nieuwbouw** en **Verbouw** van de bestaande locaties in Lekkerkerkerk en Stolwijk. De gevolgen van een inpassing zijn vergeleken en beoordeeld op de onderdelen van het ruimteprogramma (functioneel-ruimtelijk programma van eisen, het ruimte-relatieschema en de benodigde ruimte volgens de ruimtestaat), financieel (investering en jaarlijkse lasten), duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, multifunctionaliteit, ruimtelijke inpasbaarheid en planning.

De uitkomsten van de vergelijking worden in deze rapportages aan de hand van verschillende criteria van de business case samengevat.

2. Vergelijking scenario's

2.1. Ruimteprogramma

Het ruimteprogramma van beide scenario's is onderdelen is het verfijnd. De belangrijkste verschillen tussen de business case en het ruimteprogramma voor beide scenario's samengevat:

- Commissiekamer en trouwzaal toegevoegd;
- Projectruimte toegevoegd (ketenpartners);
- Meer informele overlegruimten publieke zone (ontmoeting);
- Meer test- en opslagruimte ICT;
- Minder berging en archief.

Het scenario nieuwbouw biedt de mogelijkheid het ideale ruimteprogramma uit te voeren, geheel passend bij de toekomstige gemeentelijke organisatie, bedrijfsvoering en dienstverlening.

In het scenario Verbouw (handhaving van de kantoren in Lekkerkerk en Stolwijk) komt het publieke hart met de raadszaal, de publieksbalies en hal, die dient als ontmoetingsruimte, in Lekkerkerk. In Stolwijk is er wel de mogelijkheid om samen te werken en te ontmoeten met externen maar daar bevinden zich geen publieksbalies.

Voor dit scenario komt er een groter centraal vergadergebied en extra werkcafé bij omdat de ambtelijke organisatie zich op twee locaties bevindt.

Vloeroppervlakten:

Nieuwbouw

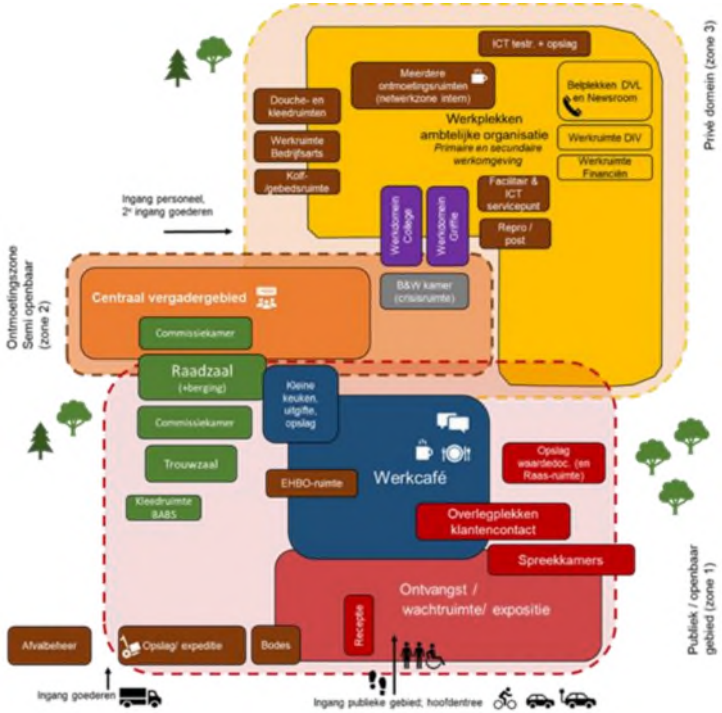
Fase	Vloeroppervlak
Business case	7.065 m2 bvo
PvE	7.163 m2 bvo

Verbouw

Fase	Vloeroppervlak
Business case	7.188 m2 bvo
PvE	7.627 m2 bvo

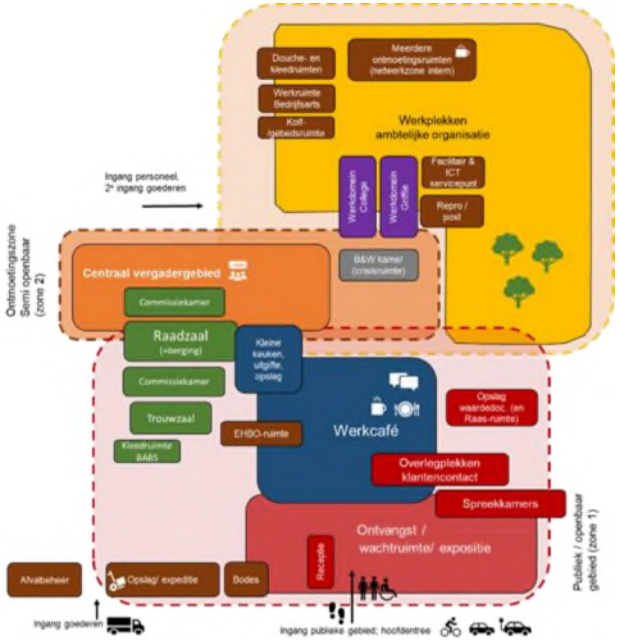
Visuele vergelijking aan de hand van de ruimterelatieschema's:

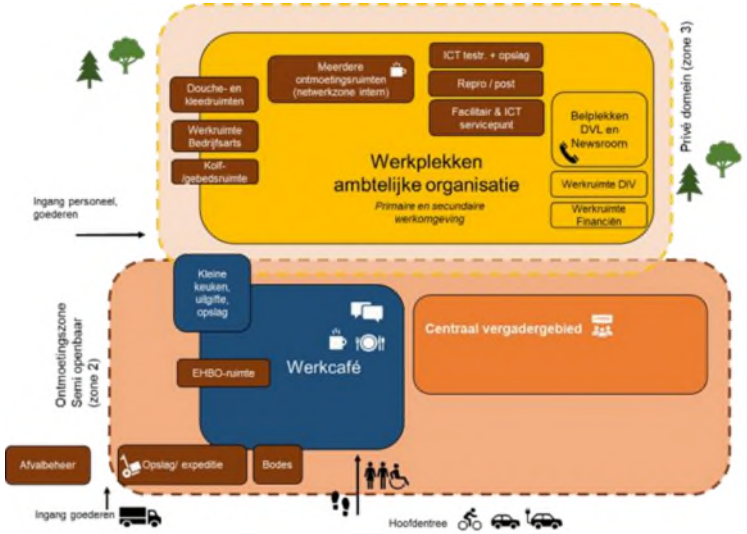
Scenario Nieuwbouw:



Scenario Verbouw:

Lekkerkerk





Stolwijk

2.2. Financieel

De ramingen per scenario:

Scenario Nieuwbouw

Bedragen in mln € excl. BTW

Circulaire nieuwbouw	Business case (7.065 m2 bvo)	Ruimteprogramma (7.163 m2 bvo)
Investeringskosten	€ 26,92	€ 27,32
TCO gebouw (jaarlijks)	€ 1,245	€ 1,321
Reductie effecten bedrijfsvoering (uit business case)	€ 0,240	€ 0,240
Saldo jaarlijkse lasten	€ 1,005	€ 1,081

Nieuwbouw met betonskelet	Business case (7.065 m2 bvo)	Ruimteprogramma (7.163 m2 bvo)
Investeringskosten	€ 23,71	€ 23,60
TCO gebouw (jaarlijks)	€ 1,136	€ 1,223
Reductie effecten bedrijfsvoering (uit business case)	€ 0,240 -	€ 0,240
Saldo jaarlijkse lasten	€ 0,896	€ 0,983

Scenario Verbouw

Onderdeel	Business case (7.188 m2 bvo)	Ruimteprogramma (7.627 m2 bvo)
Investeringskosten	€ 23,13	€ 27,48
TCO gebouw (jaarlijks)	€ 1,234	€ 1,591
Reductie effecten bedrijfsvoering (uit business case)	€ 0,120	€ 0,120
Saldo jaarlijkse lasten	€ 1,114	€ 1,371

2.3. Planning

In beide scenario's neemt de voorbereiding tot aan start bouw naar verwachting even veel tijd in beslag. Hierin is niet meegenomen de uitloop in tijd indien er bezwaar en beroep wordt ingesteld tegen de verlening van de omgevingsvergunning (en eventuele bestemmingswijziging). Dit risico is het gelet op het vermelde onder ruimtelijke inpassing groter bij verbouw dan bij nieuwbouw. Verbouw vergt aan bouwtijd 2 tot 6 maanden minder (afhankelijk van de keuze circulaire nieuwbouw of betonskelet) dan nieuwbouw.

Planning op hoofdlijnen	Scenario Nieuwbouw (circulair)	Scenario Nieuwbouw (betonskelet)	Scenario Verbouw (LKK/STW)
Start indexering	september 2021	september 2021	september 2021
Start voorbereiding (ontwerpfase)	januari 2022	januari 2022	januari 2022
Start bouw (realisatiefase)	juli 2023	juli 2023	juli 2023
Oplevering / ingebruikname	Maart / mei 2025	Juli /september 2025	Januari / maart 2025
Voorbereidingstijd (ontwerp t/m aanbesteding + procedures)	Ca. 18 maanden	Ca. 18 maanden	Ca. 18 maanden
Bouwtijd	Ca. 20 maanden	Ca. 24 maanden	Ca. 18 maanden

2.4. Parkeren

In het scenario Nieuwbouw kunnen we in beginsel voldoen aan de parkeernorm. Bij de locatiekeuze dienen we rekening te houden met voldoende parkeerruimte bij de inrichting van het terrein.

In het scenario Verbouw dient voor zowel de locatie in Stolwijk als Lekkerkerk te worden voldaan aan de parkeernorm. Voor Lekkerkerk betekent dit dat extra parkeerruimte dient te worden gerealiseerd. Gelet op de beperkte ruimte in het openbaar gebied zal het nodig zijn om een parkeervoorziening in de vorm van 4 parkeerlagen (maaiveld + 3 lagen) bij te bouwen. Nader onderzoek naar de ruimte van de locatie en de interne logistiek van de parkeervoorziening tezamen met de toevoeging van extra bruto vloeroppervlak in Lekkerkerk zorgt ervoor dat de voorgestelde oplossing afwijkt van de 3 lagen van de business case.

2.5. Duurzaamheid

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

De conclusies in de businesscase op het gebied van Duurzaamheid blijven ongewijzigd. Met nieuwbouw worden de doelstellingen op het gebied van Energie- en CO_2-neutraal bouwen volledig gehaald. Bij verbouw zal de doelstelling voor de energie- en CO_2-reductie (in 20230 49%; in 2050 100% voor gemeente, 95% voor Klimaatwet) niet worden gehaald. Op het gebied van duurzaamheid in de bouw en gebruiksfase (de zg. GPR-score) scoren beide scenario's ongeveer hetzelfde. De CO_2-footprints vergeleken (bron: business case):

- Bouwfase: circulaire nieuwbouw ca. 17% lager dan verbouw;
- Gebruiksfase (exploitatie): circulaire nieuwbouw is nul, verbouw ongeveer 30% van bouwfase;
- Totale levensduur (bouw én gebruik): circulaire nieuwbouw ca. 40% lager dan verbouw.

2.6. Dienstverlening/bereikbaarheid

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

De conclusie, dat bij het realiseren van de publieksbalies in Lekkerkerk in het scenario Verbouw de gemiddelde reistijd naar het gemeentekantoor zal toenemen, blijft ongewijzigd. Met het werken in twee kantoren blijft sprake van versnippering van de gemeentelijke organisatie wat ook de publieke dienstverlening negatief beïnvloedt. De situatie voor klantcontact en vindbaarheid wordt met één kantoor verhelderd en zal de dienstverlening ten goede komen (zie ook hierna onder de vergelijking bedrijfsvoering).

2.7. Bedrijfsvoering

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

De conclusie in de businesscase dat centrale huisvesting voor de organisatie en de sturing van de dienstverlening een betere oplossing biedt, blijft ongewijzigd. Belangrijk punt hierin is dat met het werken vanuit twee locaties in het scenario Verbouw er nog steeds reistijdverliezen zullen zijn en de onderlinge samenwerking bij de

dienstverlening minder optimaal kan functioneren dan het werken vanuit één locatie (scenario Nieuwbouw).

2.8. Multifunctionaliteit

Zie ook de businesscase Gemeentekantoren

In beide scenario's zijn er mogelijkheden om andere maatschappelijke organisaties te huisvesten. Hiermee is ook rekening gehouden in het ruimteprogramma. In het nieuwbouwscenario zijn er wel meer mogelijkheden voor de ruimtelijke vormgeving en bieden het gebouw en de buitenruimte meer flexibiliteit op lange termijn.

2.9. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het benodigde bouwprogramma op de locatie Lekkerkerk zal qua schaal en maat forse impact hebben op de omgeving. Om het ruimteprogramma in te vullen dienen we zo'n 3.250 m^2 bruto vloeroppervlak bij te bouwen. Dit is een bouwvolume van 12.350 m^3. De vraag is of een inpassing ruimtelijk-kwalitatief gezien acceptabel is en op voldoende draagvlak kan rekenen. Het nieuwbouwscenario biedt meer kansen om een nieuwe huisvesting goed in te passen in de omgeving door hiermee bij de keuze van de locatie rekening te houden.

3. Samenvatting en conclusies

De bevindingen van het vergelijkend onderzoek luiden samengevat als volgt:

- In zowel het scenario Nieuwbouw als Verbouw wordt voor een goede inpassing van het ruimteprogramma, ruimte toegevoegd ten opzichte van de ruimtestaat in de businesscase. In het verbouwscenario zal het beoogde zg. publieke hart gelet op de beschikbare ruimte op de begane grond worden gerealiseerd in Lekkerkerk. Dit heeft wel tot gevolg dat de ambtelijke organisatie over 2 locaties moet worden verdeeld incl. voorzieningen zoals de vergaderruimten. Dit vraagt extra ruimte, evenals het realiseren van een grotere parkeervoorziening om te kunnen voldoen aan de parkeernorm.
- De investering in het verbouwscenario valt iets hoger uit dan een investering in scenario Nieuwbouw gebaseerd op circulaire nieuwbouw. De jaarlijkse lasten zullen in het verbouwscenario 27% hoger zijn dan die bij nieuwbouw.
- Op het gebied van dienstverlening, bedrijfsvoering en bereikbaarheid luidt de conclusie dat de actuele inzichten in de inpassing van het ruimteprogramma niet leiden tot andere conclusies dan die van de businesscase.
- Ook voor duurzaamheid blijft ten opzichte van de businesscase de conclusie ongewijzigd dat bij nieuwbouw de duurzaamheidsdoelstellingen voor de korte (2030) en langere termijn (2050) kunnen worden gehaald. Voor verbouw is dit niet het geval. Randvoorwaarde voor beide scenario's is wel dat de bestaande gebouwen die leegkomen ook op een duurzame wijze worden herontwikkeld.
- In beide scenario's is er de mogelijkheid om ook andere organisaties te huisvesten. In het verbouwscenario zal de gemeente beperkt zijn qua ruimte om inhoud te kunnen geven aan multifunctionaliteit en het samen gehuisvest zijn met andere maatschappelijke organisaties. Het nieuwbouwscenario biedt op dit vlak meer mogelijkheden en flexibiliteit omdat men bij de keuze en omvang van de locatie hiermee rekening kan houden.
- Het benodigde bouwprogramma op de locatie Lekkerkerk zal qua schaal en maat forse impact hebben op de omgeving. Om het ruimteprogramma in te vullen dienen we zo'n 3.250 m2 bruto vloeroppervlak bij te bouwen. Dit is een bouwvolume van 12.350 m3. De vraag is of een inpassing ruimtelijk-kwalitatief gezien acceptabel is en op voldoende draagvlak kan rekenen. Het nieuwbouwscenario biedt meer kansen om een nieuwe huisvesting goed in te passen in de omgeving door hiermee bij de keuze van de locatie rekening te houden.
- Verbouw vergt aan bouwtijd 2 tot 6 maanden minder (afhankelijk van de keuze circulaire nieuwbouw of betonskelet) dan nieuwbouw. Hierin is niet meegenomen de uitloop in tijd ingeval bezwaar en beroep wordt ingesteld tegen de verlening van de omgevingsvergunning (en eventuele bestemmingswijziging). Dit risico is het gelet op het vermelde onder ruimtelijke inpassing groter bij verbouw dan bij nieuwbouw.

De slotconclusie is dat het scenario Nieuwbouw een aantrekkelijker optie is dan het scenario Verbouw, niet alleen voor inpassing van het gewenste ruimteprogramma maar ook vanwege een gunstiger score op duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, bereikbaarheid, multifunctionaliteit, inpasbaarheid in de omgeving en financieel.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 22 oktober 2021
Auteur(s): Michiel Otto

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

www.rpmbyhevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven