

Huis van de Stad

Beoordeling scenario's



Ruimtelijke en financiële analyse, september 2019

Inhoud

1. Aanleiding
2. Besluit maart 2017
3. Scenario's
4. Actualisatie
5. Ruimtelijke en financiële beoordeling Rabobank
6. Criteria en toetsing scenario's
7. Vervolgstappen

1. Aanleiding

- Pand Rabobank komt leeg.
- Ontwikkelingen Havenkom duren langer dan aangenomen.
- Investerings noodzakelijk in huidig stadhuis.
- Maak een afweging tussen de varianten:
 - nieuwbouw HvdS Havenkom
 - gebruik pand Rabobank



2. Raadsbesluit maart 2017

- Visie Aantrekkelijk Nijkerk
- Variantenstudie renovatie, aan het Kerkplein of in de Havenkom:
 - Impuls voor de binnenstad
 - Vliegwielen voor ontwikkeling Havenkom
 - Huis van de Stad; passend nieuwe rol
 - Ambities duurzaamheid
 - Binnen bestaand beschikbaar budget
- Besluit: nieuwbouw Huis van de Stad aan Havenkom, herinrichting autovrij plein, realisatie woningbouw
- Risico's: ontsluiting via gronden V Rootselaar en verschil van inzicht over milieucontouren ABZ - woningbouw

3. Scenario's

1. Vasthouden aan Huis van de Stad in de Havenkom
2. Stadhuis tijdelijk huisvesten in pand Rabobank
3. Stadhuis definitief huisvesten in pand Rabobank

4. Actualisatie

- Herijking ruimtebehoefte
- Herijking financiën
- Benodigde investeringen huidig stadhuis

4.1 Herijking ruimtebehoefte

- Groei formatie van 210 naar circa 250 fte
- Benodigde m2 BVO bij nieuwbouw Havenkom:

- Oorspronkelijke behoefte	2.875
- Extra nodig voor groei formatie	<u>445</u>
- Ruimtebehoefte gemeente	3.320
- Ruimte voor externe partijen	<u>1.000</u>
- Totale behoefte	4.320

4.2 Herijking financiën Havenkom

- Bouwkosten waren gebaseerd op prijspeil 2017 en zijn geactualiseerd naar prijspeil 2019.
- Rentepercentage is aangepast naar uitgangspunt VJN 2019 van 3,75% naar 2,0%
- Financieel effect van extra benodigde ruimte is verwerkt.
- Energielasten zijn bijgesteld op referentie cijfers Rabobank; stonden nog hoog in de raming van 2017

4.3 Investeringsen huidig gemeentehuis

- » Borgen bedrijfszekerheid door afgeschreven installaties direct te vervangen en achterstallig onderhoud te plegen
- » Opfrissen met nieuwe vloerbedekking en schilderwerk e.d.
- » Investeren in duurzaamheid met terugverdientijd < 5 jaar
- » Dependance opknappen
- » Bijkomende kosten
- » Totaal circa € 1,75 mio af te schrijven in 5, 7 of 10 jaar.

5. Beoordeling pand Rabobank

- Ruimtelijke toets
- Financiële toets

5.1 Ruimtelijke toets

Doel van de opdracht

Werk een haalbaarheidsstudie uit die inzicht geeft in de ruimtelijke mogelijkheden van het gebouw en maak een inventarisatie van de daarbij benodigde investeringen



Ruimte vraag: bruto netto verhouding nieuwbouw versus bestaand pand

- Ruimtestaat opgesteld vanuit gedachte nieuwbouw Havenkom met een ambitieuze bruto netto verhouding van 1,3. Gebouwoppervlak bruto 130% van het gevraagde aantal m2 FNO.
- Voor bestaand gebouw niet realistisch. Gerekend bij concept (half) open werkplekken & goede courantheid pand met bruto netto verhouding van 1,45.
- Bij nieuwbouw Havenkom gerekend met een werkplekverhouding van 0,7 werkplek per FTE (in huidig pand 1). Normaliter tijd nodig voor ingroei van aantal jaren van 0,9 naar 0,8 naar uiteindelijk 0,7 werkplekken per FTE.
- In de ruimtestaat op de volgende sheet zijn de effecten van het bovenstaande inzichtelijk gemaakt samen met de groei naar 250 FTE.

Ruimte vraag

Ruimtestaat van 16 juni 2016 is obv verwachte groei herijkt naar formatie van 250 FTE. Dit leidt tot een behoefte van 2.553 m2 FNO (Functioneel Nuttig Oppervlak).

Ruimtestaat Gemeentelijke Organisatie

datum: 27 juni 2019

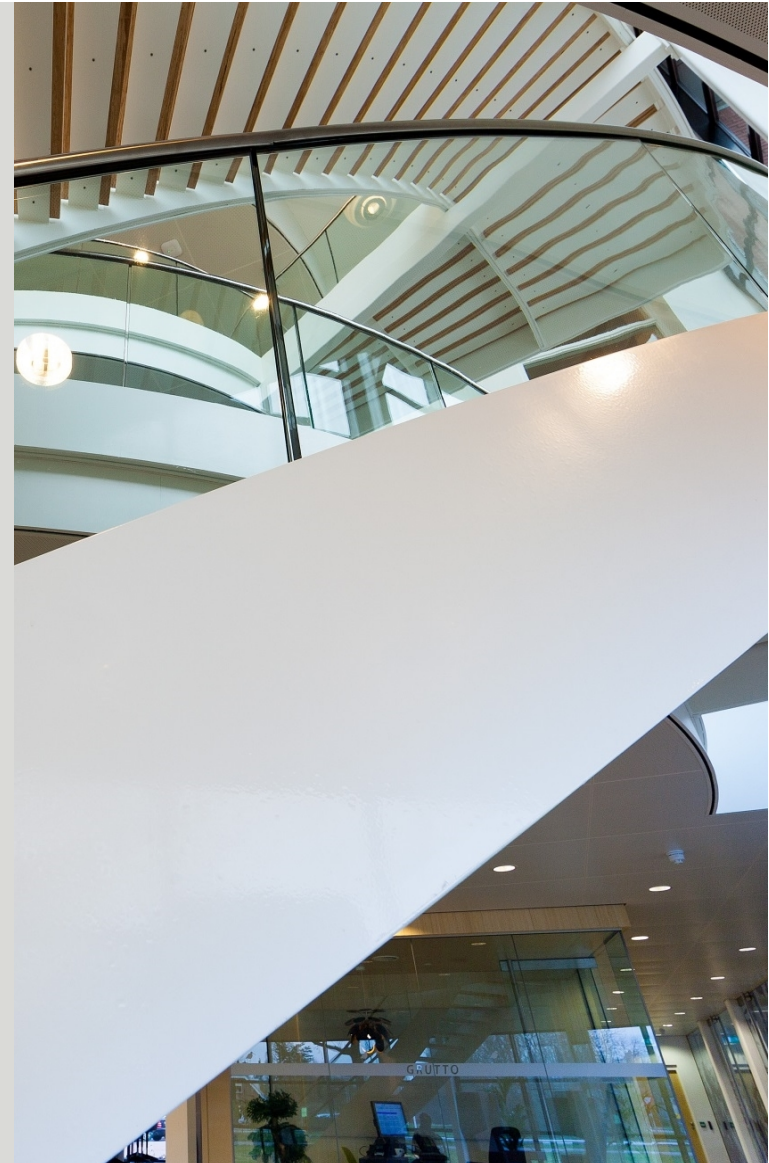
Ruimtesoort	250 FTE 0,7 wp/FTE	m2 FNO ruimtelijk prgramma totale m2 FNO	m2 BVO Huis van Nijkerk bruto netto factor 1,3	m2 BVO Rabobank bruto netto factor 1,45	250 FTE 0,8 wp/FTE	m2 BVO Rabobank bruto netto factor 1,45	250 FTE 0,9 wp/FTE	m2 BVO Rabobank bruto netto factor 1,45
CENTRALE HAL/ PUBLIEKSGBIED	werkplek ken	186	242	270	werkplek ken	270	werkplek ken	270
BESTUURLIJK GEBIED		242	315	339		339		339
WERKGEBIED			0	0		0		0
werkplekken	175	1535	1995	2148	200	2455	225	2762
vergadervoorzieningen		238	310	333		333		333
facilitaire ruimten		211	274	295		295		295
opslag en overig		142	184	198		198		198
Totaal gemeentelijk organisatie		2553	3319	3584		3890		4197

Ruimte vraag: benodigde aantal werkplekken

Bij aanvang van het eerste gebruik van de Rabobank locatie is het aannemelijk dat de werkplekfactor nog 0,9 werkplek per FTE is en op een termijn van 5 jaren zal dalen tot 0,7 werkplek per FTE.

2020: $250 \text{ FTE} \times 0,9 = 225 \text{ werkplekken}$

2025: $250 \text{ FTE} \times 0,7 = 175 \text{ werkplekken}$



Inpassingsstudie

In het Vlekkenplan zijn aangegeven;

- Back en Front office
- Centrale hal
- Raadzaal (verschillende opties vergeleken)
- Spreekkamers
- Overlegruimtes
- Kantoor Nijkerk



Match vraag en aanbod

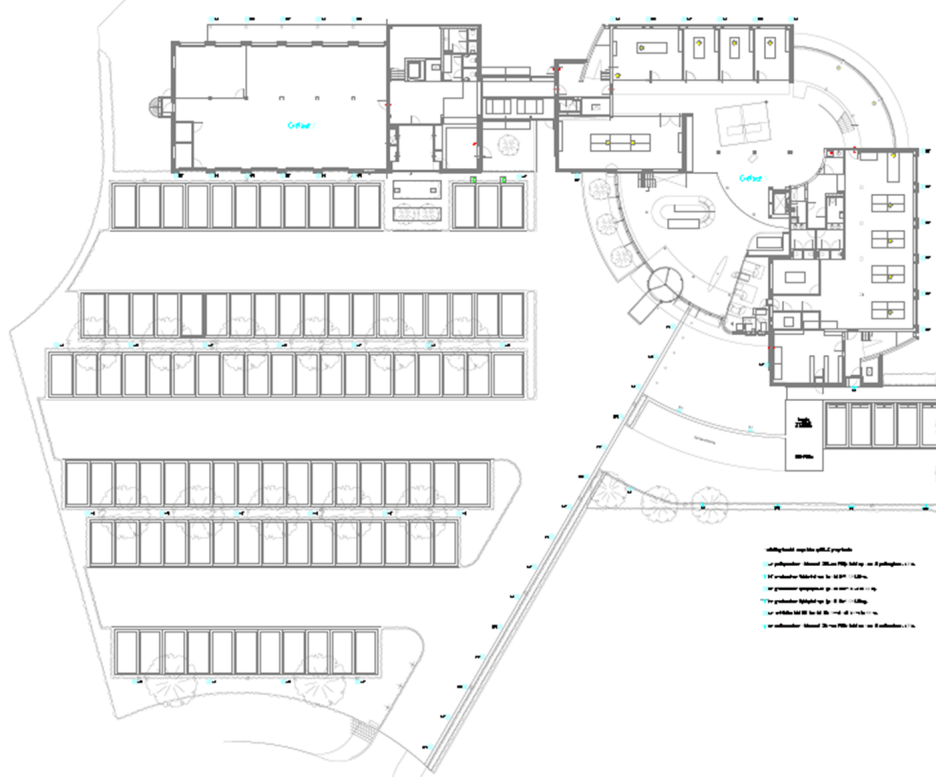
Rabobankpand is volgens de rekenkundige vergelijking groot genoeg voor gemeentelijk programma.

Zowel voor de situatie (2020) met een werkplekfactor van 0,9 werkplek per FTE als voor een situatie (2025) met een werkplekfactor van 0,7 werkplek per FTE.

Voor nadere partijen is mogelijk ruimte wanneer een werkplekfactor 0,7 is gerealiseerd.



Parkeren



- **Beschikbaar 98 parkeerplaatsen**
Ruim voldoende (PvE 75)
- **Beschikbaar; 30 fietsen plekken**
Onvoldoende (PvE 120)





Locatie en stedenbouwkundige context

Aandachtspunten;

- Ontsluiten naar de stad
- De bereikbaarheid in het verzorgingsgebied
- In en om het gebouw (vluchtwegen)

Bestemmingsplan en kadastrale grenzen

- Bestemming maatschappelijke functies
- Bestemmingsplan toets uitbouw raadzaal

Consequenties verhuur zijvleugel Rabobank



Verzoek Rabobank versus programma gemeente

Rabobank zijvleugel op begane grond huren. Dit betreft circa 400 m² BVO.

Analyse:

- Grootte Rabopand 4.126 m² BVO. Na realisatie van de nieuwe raadzaal wordt dit circa 200 m² BVO meer = 4.326 m² BVO.
- Realisatie gemeentelijk programma bij werkplekfactor van 0,9 werkplek/fte circa 4.197 m² nodig. Op termijn naar een factor van 0,7 werkplek per fte tot ca, 3.584 m² BVO.
- Bestaande Stadhuis werkplekfactor 1,0 werkplek per fte.
- Voordat de Rabobank de wens tot huren heeft ingediend was het uitgangspunt om eerst met 0,9 werkplek per fte te starten en toe te werken naar 0,7 werkplek per fte.



Tempo ontwikkeling gemeentelijke organisatie en opstellen Ruimtelijk Programma van Eisen

- Bij verhuur van ca. 400 m² BVO aan Rabobank, blijft ca. 3.926 m² BVO over voor gemeente. Dit leidt tot werkplekfactor van ca. 0,8 werkplekken/fte.
- Dit betekent een snellere ontwikkeling naar een lagere werkplekfactor.
- Voorwaarde hiervoor: begeleiding van de medewerkers, geschikte ICT voorzieningen om binnen en buiten kantoor mobiel te werken.
- Daarnaast kans (en dus risico) dat bij de uitwerking van de tot op heden gebruikte ruimtestaat tot volwaardig ruimtelijk programma van eisen blijkt dat de gemeente meer/minder ruimte nodig heeft (ook bij nieuwbouw).



5.2 Financiële toets

Vergeleken scenario's

Permanente locaties:

- » Havenkom Huis van de Stad
- » Rabopand

Locaties voor 5, 7, 10 jaar:

- » Bestaande gemeentehuis
- » Rabopand huren
- » Rabopand kopen

Beschikbare middelen

BEGROTING 2019 jaarschijf 2020

Structurele middelen lopende exploitatie	
Vaste kosten	
Kapitaallasten inventaris, installaties bouw en verbouw	130.000
Energiekosten	
Elektriciteit, gas en water	123.700
Onderhoudskosten	
Schoonmaakonderhoud	150.200
subtotaal structureel voor nieuwe huisvesting	403.900
Overig structureel budget	
Jaarlijkse storting beheerplan	233.000
Kapitaallasten stelpost rente en afschrijving	180.000
Kapitaallasten stelpost rente en afschrijving	155.000
totaal generaal structureel voor nieuwe huisvesting	971.900
Eenmalige middelen	
Stand voorzieningen roerende zaken	200.000
Stand voorzieningen facilitaire zaken	1.500.000
totaal eenmalige middelen	1.700.000

Financiële uitgangspunten

- Rekenrente voorjaarsnota 2019 van 2,0%.
- Bouwkosten aangepast van € 1.600 naar € 1.850 euro/m² (in 2017 al met € 100 verhoogd).
- Afschrijving:
 - Nieuwbouw: bouwkundig 40 jaar
 - Rabopand permanent: bouwkundig 25 jaar
 - Tijdelijke huisvesting: gebruiksduur => 5 jaar
- Eenmalige middelen (€ 1.700.000) inzetten bij permanente huisvesting en in takt houden bij tijdelijke huisvesting.
- Groei formatie van 210 naar 250 fte en 3.320 m² BVO (nieuwbouw Havenkom).
- Zonder externe partijen.

Aandachtspunten

- De varianten zijn onderling vergeleken op basis van jaarlasten; de wijze van financieren is in deze fase niet onderzocht.
- Boekwaarde effecten van aan- en verkoop zijn in deze fase niet onderzocht.
- Kosten van eventuele tijdelijke huisvesting archief zijn niet meegenomen in de vergelijking.
- Meubilair, losse inrichting en verhuiskosten zijn niet meegenomen.

Uitgangspunten Rabopand

Aankoopbedrag

- 20% grond = niet op afschrijven, alleen rente
- 55% bouwkundig = 25 jaar
- 25% installaties = 15 jaar

Aankoopbedrag € 5,0 mio conform taxatie

Huur

- gevraagd € 160,- / m2 VVO
- gerekend met € 145,- / m2 VVO

Investerings Rabopand permanent

- Verduurzaming
- Aanbouw raadzaal
- Frontoffice, concentratiecellen etc.
- Vaste inrichting
- ICT
- Opfrissen gebouw
- Bijkomende kosten

Totaal extra investeringen naast aankoop circa € 3,3 mio af te schrijven volgens verordening.

Definitief bedrag te bepalen op basis van uitgewerkt PvE

Investerings Rabopand tijdelijk

- Frontoffice, concentratiecellen etc.
- Vaste inrichting
- ICT
- Opfrissen gebouw
- Bijkomende kosten

Totaal extra investeringen naast aankoop circa € 1,65 mio af te schrijven in 5, 7 of 10 jaar.

Definitief bedrag te bepalen op basis van uitgewerkt PvE

Vergelijking Scenario's

Permanent	jaarlast	budget	restant
Havenkom *	767.000	971.000	204.000
Rabobank koop 5,0 mio	736.000	971.000	235.000

* Jaarlast is exclusief afschrijving €1,75 mio om bestaande gemeentehuis langer te gebruiken
Jaarlast bij aankoop Rabobank is inclusief de benodigde investeringen

Tijdelijk	5 jaar	7 jaar	10 jaar
Bestaand gemeentehuis	860.000	760.000	685.000
Rabobank huur	1.007.000	906.000	831.000
Rabobank koop 5,0 mio	912.000	834.000	776.000

Verschil jaarlast permanent versus 10 jaar wordt veroorzaakt door verschillende afschrijfperiodes en benutting €1,7 mio eenmalige middelen alleen bij permanent

Verschillen permanente scenario's

- » Havenkom bouwkundig in 40 jaar afschrijven, Rabopand in 25 jaar
- » Havenkom onderhoud in begin laag i.v.m garantie en alles nieuw. Rabopand continueren onderhoud op basis van Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP) ivm bestaand pand
- » Rabobank met nieuwe raadzaal 1.000 m2 BVO groter dan Havenkom
- » Havenkom ontwerp op basis van behoefte gemeente, Rabopand aanpassen aan behoefte: verbouwingskosten

Verschillen tijdelijke scenario's

- » Rabobank functioneel geschikt maken versus functionaliteit bestaande gebouw handhaven.
- » Huidige huisvestingslasten bestaande gemeentehuis zijn relatief laag i.r.t. stand afschrijvingen / boekwaarde (ondanks hoge energielasten)
- » Gevraagde huur en berekende huur zijn feitelijk te hoog i.r.t. de kantorenmarkt in Nijkerk, waardoor huur hogere jaarlasten genereert dan kopen.

Financiële risico's

- » Rabopand: matige courantheid van het pand bij verkoop irt kantorenmarkt in Nijkerk
- » Havenkom: verdere prijsstijgingen bouw bij snel bouwen. Bij bouwen na de economische top treedt dit naar verwachting niet op.

Conclusie

Op basis van financiën:

- Tijdelijke variant Rabobank voor beperkt (5-6) aantal jaren financieel niet aantrekkelijk; dan is huidig stadhuis gunstiger.
- Tijdelijke variant Rabobank voor langer (8-10) aantal jaren gaat financieel richting definitief, kies dan voor de investeringen die horen bij definitief.
- Huuroptie is financieel niet aantrekkelijk.

Dus:

- Tijdelijke varianten Rabobank vallen af op basis van financiën.
- Alleen scenario Havenkom en definitief Rabobank getoetst aan overige criteria.

6. Scenario's toetsen aan criteria

1. Ambities binnenstad:

- Versterken binnenstad
- Vliegwiel voor de ontwikkeling van de Havenkom

2. Ambities functie van het gebouw:

- Huis van de stad voor iedereen; ruimte voor externe partijen
- Locatie – toegankelijkheid
- Dienstverlening

3. Duurzaamheid

4. Planning

5. Financiën

6. Risico's

Huis van de Stad naar Havenkom

1. Ambities binnenstad:

- Door Havenkom te ontwikkelen als aantrekkelijk woon-,werk, verblijfgebied wordt binnenstad versterkt
- Door te starten met de ontwikkeling van HvdS ontstaat duidelijkheid naar markt en kan het als vliegwiel fungeren.

2. Ambities functie van het gebouw:

- Huis van de stad voor iedereen; ruimte voor externe partijen.
- Historisch bestuurlijke locatie; herkenbaarheid
- Dienstverlening/werkplekconcept; gebouw optimaal vorm te geven op wensen.

Huis van de Stad naar Havenkom

3. Duurzaamheid:

In de financiële ramingen is rekening gehouden met een energieneutraal gebouw.

4. Planning:

- Q4 2019 – medio 2020: Planvorming (def. Stedenbouwkundig plan + uitwerken bestemmingsplan)
- Medio 2020- medio 2022: Bestemmingsplanprocedure
- Medio 2022–2025: Bouw, inrichting en oplevering

Huis van de Stad naar Havenkom

5. Financiën

Permanent	jaarlast	budget	restant
Havenkom *	767.000	971.000	204.000

- » Jaarlast bij aankoop pand van 't Hoffstraat 24 zijn inclusief de benodigde investeringen
- » In jaarlasten is geen rekening gehouden met investeringen in huidige stadhuis

6. Risico's

- Kosten: definitieve bouwkosten en rente onzeker tot aanbesteding.
- Planning: onzekerheid procedures bestemmingsplan.
- Capaciteit: voor een langere periode meer ambtelijke capaciteit nodig.
- Dienstverlenings-/werkplekconcept: mogelijk duurt organisatieverandering/cultuurverandering (te) lang.

Stadhuis Rabobank

1. Ambities binnenstad:

- Geen versterking binnenstad. Wel met alternatieve functie die ook levendigheid binnenstad versterkt
- Vliegwielen voor de ontwikkeling Havenkom;
 - alleen met goede alternatieve functie.
 - Herontwikkeling locatie huidige stadhuis kan eerder gerealiseerd worden omdat er niet gewacht hoeft te worden op de nieuwbouw van het HvdS.

2. Ambities functie van het gebouw:

- Huis van de Stad/andere partijen niet mogelijk, multifunctioneel gebruik algemene ruimten is wel mogelijk.
- De locatie is redelijk centraal gelegen in de gemeente.
- Gebouw geschikt te maken voor nieuwe concepten; dienstverlening en werkplekken. De cultuur-/ organisatie verandering kan hierdoor in een stroomversnelling komen.

Stadhuis definitief Rabobank

3. Duurzaamheid

Pand heeft Label A; berekeningen rekening gehouden met investeringen die nodig zijn om het gebouw energieneutraal te krijgen.

4. Planning

- » 2019 kwartaal 4: Opstellen PvE
- » 2020 kwartaal 1: Vastellen PvE
- » 2020 kwartaal 2,3,4: Ontwerp maken en aanbesteding
- » 2021 kwartaal 1-3: Start verbouw en nieuwbouw
- » 2021 kwartaal 4: Verhuizing.

Stadhuis definitief Rabobank

5. Financiën

Permanent	jaarlast	budget	restant
Rabobank koop 5,0 mio	736.000	971.000	235.000

6. Risico's

- Ontwikkeling Havenkom: alternatieve functie voor HvdS is onzeker waardoor ontwikkeling langer duurt.
- Leegstand; de periode tussen verhuizing en start bouw woningen zal huidig stadhuis leegstaan of locatie braakliggen.
- Alternatief archief; op korte termijn alternatieve locatie vinden en/of archief digitaliseren.
- Historisch pand; snel functie historisch pand bepalen.
- Ambtelijke capaciteit; op korte termijn veel inzet nodig.

Samenvatting varianten

Varianten zijn vergelijkbaar op het gebied van:

- Jaarlasten, daarbij geeft variant Rabo meer m2 maar minder efficiënt a.g.v. vormfactoren bestaand gebouw.
- Duurzaamheid.
- Inpasbaarheid gemeentelijk programma.

Samenvatting varianten

Variant nieuwbouw Havenkom:

- Gewenste werkomgeving na ten minste 5-6 jaar gerealiseerd.
- Voldoende ruimte voor externe partijen.
- Locatie is geschikt voor een HvdS.
- HvdS levert bijdrage aan versterken binnenstad en is vliegwiel voor de Havenkom.
- Onzekerheid financieel en planning.

Variant definitief Rabobank:

- Gewenste werkomgeving na ca. een jaar gerealiseerd; bij gefaseerde verhuizing – dus raad op later moment. In 1 keer verhuizen Q 3 2021.
- Locatie minder geschikt voor HvdS, gebouw fungeert als stadhuis.
- Zekerheid financieel en planning.
- Versterken binnenstad/vliegwiel Havenkom afhankelijk van alternatief voor HvdS. Herontwikkeling kan wel eerder starten.
- Periode van leegstand huidig gebouw/gebied.