

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2022-082	Zaaknummer:	1311676
Onderwerp:	Aanvullend investeringskrediet nieuwe gemeentehuis		
Korte inhoud:	De beschikbaar gestelde middelen in januari 2022 zijn niet toereikend. Oorzaken hiervoor zijn onder andere schaarste van middelen en de oorlog in Oekraïne, als gevolg waarvan de prijzen excessief zijn gestegen en door wijzigingen die in de uitwerking naar voren kwamen.		

Datum B&W:	15 november 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Broekman
-----------------------	-------------------------	----------------------------	---------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 2.576.000 voor het nieuwe gemeentehuis aan de van 't Hoffstraat 24, af te schrijven in 25, 15, 10 en 8 jaar;
2. Voor de eenmalige kosten een extra bedrag van € 204.000 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve;
3. Het budget voor de structurele jaarlasten te verhogen met € 115.000 tot € 1.140.000. Voor een bedrag van € 115.000 hiervoor de stelpost 'extra prijsstijging' in de meerjarenbegroting 2024-2027 te gebruiken (zie tabel 1).

Inleiding

Op 21 november 2019 besloot uw raad tot aankoop van het pand Van 't Hoffstraat 24. Daarna zijn de wensen en eisen geïnventariseerd om het pand geschikt te maken voor gebruik als gemeentehuis. De uitgangspunten zijn met de diverse gebruikersgroepen doorgenomen. Dit leidde tot een eerste uitwerking van het dienstverleningsconcept en het werkplekconcept in samenhang met de benodigde inzet op het gebied van ICT/informatisering.

Begin 2021 is in de beeldvorming een algemene toelichting gegeven en hebben er bijeenkomsten met werkgroepen plaatsgevonden ter voorbereiding op het raadsvoorstel (2021-009) Ontwerp en voorbereidingskrediet.

In maart 2021 is dit raadsvoorstel voorgelegd aan uw raad en heeft u hiermee ingestemd. Uw raad heeft het college in een motie daarbij verzocht een verdere onderbouwing te geven van het programma van eisen (PvE) en de Meerjaren Onderhoudsplanung (MJOP) met daarin varianten van verschillende financiële omvang.

Op 16 september 2021 is het voorlopig ontwerp (VO) ter consultatie voorgelegd aan de raadscommissie. In het VO zijn twee varianten uitgewerkt (A en B). Voor iedere variant zijn drie afwerkingsniveaus opgesteld (minimaal, mediaal en maximaal). Uw raad heeft destijds de voorkeur uitgesproken om variant A mediaal verder uit te werken tot definitief ontwerp (DO). Variant A gaat uit van het publieksgebied op de begane grond en het vergadercentrum op de 1e verdieping. Een uitbreiding op de begane grond van 85m² is hierdoor niet nodig.

In januari 2022 heeft uw raad het voorstel voor het DO en de kredietaanvraag unaniem aangenomen. Uw raad heeft verzocht om hen bij prijsstijgingen of marktontwikkelingen te informeren. Dit voorstel gaat hierop in. Uitgangspunt blijft de mediale variant, en is exclusief het onlangs opgestarte onderzoek naar de realisatie van een gasloos en energieneutraal gemeentehuis. Hierover volgt nog een separaat voorstel naar de raad.

In februari 2022 heeft het ontwerpteam het DO uitgewerkt tot een technisch ontwerp (TO). In april 2022 is de aannemer aangesloten en is het project verder gegaan in een bouwteamcombinatie (ontwerpteam + aannemer). Het TO is uitgewerkt tot een bestek. Op basis van het bestek heeft de aannemer een offerte gemaakt. Hieruit is gebleken dat het toegekende krediet niet toereikend is.

Hierbij stelt het college u voor een aanvullend budget beschikbaar te stellen om de verbouwing aan de Van 't Hoffstraat 24 te realiseren.

Beoogd effect

Zo spoedig mogelijk ingebruikname van het pand aan de Van 't Hoffstraat 24 als het nieuwe gemeentehuis.

Argumenten

1.1 De prijzen zijn gestegen

In januari 2022 heeft uw raad een investeringskrediet beschikbaar gesteld. De marktontwikkelingen veroorzaakt door Covid-19 en de oorlog in Oekraïne (in de periode van januari '22 tot en met heden) leiden tot extreme schaarste aan grondstoffen en een stijging van inkoop- en energieprijzen van materialen met € 1.297.000.

1.2 Er hebben wijzigingen in de uitwerking plaatsgevonden

Tijdens de bouwteamfase zijn een aantal zaken naar voren gekomen die al wel waren meegenomen in het ontwerp, maar op basis van nieuwe inzichten beter aangepast konden worden of qua raming hoger uitvielen. Hierbij valt te denken aan inzet van uren voor diverse werkzaamheden, gewijzigde regeltechniek, meer kanaalaanpassingen in het gebouw voor klimaatinstallatie en bekabeling.

Ook zijn er door het doorlopen van alle plannen in het bouwteam een aantal zaken naar boven gekomen die niet eerder in de begroting waren meegenomen, maar wel noodzakelijk bleken te zijn voor de verbouwing. Hier betreft het zaken als brandwerende beglazing, het geheel verwijderen klimaatplafond t.b.v. de werkzaamheden en een gietvloer voor de entree.

In totaal gaat het hier om € 1.032.000.

1.3 Een aantal niet projectgebonden kosten worden nu meegenomen

Tegelijk met de ingebruikname van het nieuwe gebouw wordt ook het werkplekconcept voor medewerkers en het dienstverleningsconcept voor inwoners geïntroduceerd.

Voor medewerkers betekent dit dat zij tijd- en plaatsonafhankelijk gaan werken. Hiervoor zijn onder andere de aanschaf van audiovisuele middelen en een werkplekreserveringssysteem noodzakelijk.

Ook het huidige klantgeleidingssysteem voor bezoekers voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om inwoners beter en efficiënter te begeleiden in het gemeentehuis wordt een nieuw klantgeleidingssysteem aangeschaft. Vanuit efficiency oogpunt en kostenbesparing is het beter deze nu in te passen dan na ingebruikname.

Vanuit bedrijfsvoering is hier grotendeels eigen budget voor. De meerkosten om dit te faciliteren zijn € 247.000.

In totaal (punt 1.1 tot en met 1.3) is een aanvullend investeringskrediet van € 2.576.000 nodig.

De uitkomsten van de bovengenoemde argumenten (gerubriceerd naar afschrijvingstermijn) staan in onderstaande tabel 1

Omschrijving	Afschrijving	Raming oktober 2022	Krediet januari 2022	Extra benodigd krediet
Bouwinvestering	25 jaar	€ 4.109.000	€ 3.086.000	€ 1.023.000
Installaties	15 jaar	€ 2.230.000	€ 1.075.000	€ 1.155.000
Audio visuele middelen	8 jaar	€ 757.000	€ 471.000	€ 286.000
Losse inrichting	10 jaar	€ 673.000	€ 561.000	€ 112.000
		€ 7.769.000	€ 5.193.000	€ 2.576.000

2.1 Toename eenmalige kosten door langere doorlooptijd

Onder andere door een langer offertetraject van de aannemer, nemen de eenmalige kosten toe. Dit zijn kosten als directievoering, advieskosten en interne uren. We ramen deze op € 204.000. Dit is een verhoging van 10% op het al beschikbare eenmalige krediet.

3.1 Het huidige budget voor de structurele jaarlasten is niet toereikend als het extra benodigd krediet beschikbaar wordt gesteld.

In onderstaande **tabel 1** een overzicht van de jaarlasten:

Jaarlasten	Bedrag
Beschikbare jaarlast, prijspeil 2021	€ 1.025.000
Jaarlast bij beschikbaarstelling extra krediet	€ 1.140.000
Verschil	€ -115.000

De beschikbare jaarlast is vanaf 2021 niet geïndexeerd. Uitgaande van belasting op de begroting per 2024 zou de jaarlast na indexering in 2022, 2022 en 2023 € 1.140.000 bedragen.

Voor het verschil wordt voorgesteld de stelpost 'extra prijsstijging' in de begroting 2024 van € 656.000 met € 115.000 te verlagen en dit bedrag te gebruiken om de beschikbare jaarlast voor het gemeentehuis te verhogen tot € 1.140.000.

Kanttekeningen

Bij deze aanvraag hebben wij de volgende kanttekeningen

1. Markontwikkelingen

Door de aanhoudende oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande inflatie is op dit moment niet te voorzien welke invloed dit verder heeft op de realisatiefase. De kans is groot dat er weer prijsstijgingen ontstaan want op niet alle materialen kan een prijsgarantie afgegeven worden. Een deel van de prijsstijgingen kan beperkt worden door de aanneemsom vast te klikken vóór 1 januari 2023.

Zodra er prijsontwikkelingen zijn met gevolgen voor het project zullen wij u hierover informeren.

2. Gasloos en energieneutraal

Bij de vaststelling van het definitief ontwerp van het nieuwe gemeentehuis heeft u voor de mediale variant (energiezuinig) gekozen en niet voor de maximale variant (helemaal gasloos).

Door de gestegen gasprijzen van de laatste maanden is het onderzoek opgestart naar de realisatie van een gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal gebouw. Hiervoor wordt een businesscase opgesteld waarbij de verwachting is dat een extra investering nodig zal zijn. In afwachting van de offertes, waar het traject ook langer duurt door de markontwikkelingen, verwachten we hiervan een terugkoppeling te krijgen voor eind december 2022.

Vanwege de onder kanttekening 1 genoemde markontwikkelingen is het wenselijk om nu een besluit te nemen over het krediet en niet te wachten tot de uitwerking van het onderzoek gereed is.

3. *Huisvesten van Omgevingsdienst de Vallei (OddV)*

De OddV heeft besloten geen gebruik te maken van de werkplekken in het nieuwe gemeentehuis. Zij zijn aan het kijken naar eigen huisvesting. Mogelijk dat wel een beperkt aantal werkplekken aangehouden wordt voor de OddV om de verbinding met elkaar te waarborgen. De gesprekken met de OddV hierover lopen nog. Dit betekent € 65.000 minder aan huurinkomsten.

4. *Huidig pand langer in gebruik.*

Vanaf 2019 is het onderhoud van het huidige gemeentehuis teruggebracht naar een minimaal niveau. Door het uitstellen van de ingebruiknamedatum van het nieuwe gebouw moet het huidige gebouw langer operationeel blijven. Dit brengt wellicht extra kosten met zich mee. Vanuit bedrijfsvoering zijn de mogelijke risico's in kaart gebracht. Zo was het in 2022 noodzakelijk om kosten te maken voor de klimaatbeheersing. Deze worden betaald uit de reguliere onderhoudsbudgetten.

Financiën

Zie hiervoor de beslispunten 1 t/m 3 in het ontwerpbesluit en de bijbehorende argumenten.

Communicatie

Een nieuw gemeentehuis is een onderwerp dat de hele samenleving aangaat. We vinden het belangrijk dat inwoners en gemeenteraad goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen rondom het nieuwe gemeentehuis. Daarom zullen we een speciale webpagina inrichten met alle (achtergrond-) informatie. Natuurlijk blijven we ook via de andere communicatiemiddelen inwoners en uw raad uitgebreid informeren.

Vervolg

Na een instemmend besluit op voorliggend raadsvoorstel

1. Tekenend van de aannemersovereenkomst;
2. Starten van de verbouw aan de binnenkant.

Als gevolg van de aanwezigheid van een vleermuis laat de omgevingsvergunning nog op zich wachten. Zodra de vergunning verleend is kunnen de werkzaamheden aan de buitenkant starten.

De prijsonderhandelingen van de aannemer hebben meer tijd gevraagd. Besluitvorming door de raad over verhoging van het krediet is noodzakelijk. Daardoor stellen we de datum uit van oplevering en ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis. Ingebruikname staat nu gepland voor medio 4^e kwartaal 2023.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel/-besluit van 27 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

de heer D.J. van Huizen

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2022-082

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 november 2022;

b e s l u i t :

1. Een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 2.576.000 voor het nieuwe gemeentehuis aan de van 't Hoffstraat 24, af te schrijven in 25, 15, 10 en 8 jaar;
2. Voor de eenmalige kosten een extra bedrag van € 204.000 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve;
3. Het budget voor de structurele jaarlasten te verhogen met € 115.000 tot € 1.140.000. Voor een bedrag van € 115.000 hiervoor de stelpost 'extra prijsstijging' in de meerjarenbegroting 2024-2027 te gebruiken (zie tabel 1).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 15 december 2022,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA