

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 17 december 2019
Voorstelnummer : 12.11
Portefeuillehouder : Ed Goossens
Bijlage(n) : 1
Onderwerp : Project (T)huisvesting (voorkeursvariant en financiële kaders)

Onderwerp

Voorkeursvariant en financiële kaders project (T)huisvesting

Beslispunten

1. in te stemmen met de voorkeursvariant verbouw en aanbouw project (T)huisvesting
2. kennis te nemen van het bijbehorende indicatieve investeringsvolume en de voorgestelde financiële dekking;
3. Het college van B&W te verzoeken deze voorkeursvariant verder uit te werken en in het medio 2020 een definitief voorstel met kredietaanvraag ter besluitvorming voor te leggen.

Inleiding

Hierbij bieden wij uw raad, mede namens de klankbordgroep van de raad, de voorkeursvariant 'verbouw en aanbouw' van het project (T)huisvesting aan. Bij deze voorkeursvariant hoort een indicatief investeringsvolume van € 12,8 miljoen waarvoor wij dekking hebben gevonden in de exploitatie.

Aanvullend op het basisprogramma van eind 2017 en de bij uw raad bekende € 4,4 miljoen zijn hierin de extra kosten opgenomen voor onder andere verduurzaming, voor het vergadercentrum / raadsfuncties, de herinrichting van de buitenruimte en voor de tijdelijke huisvesting. Wij verwijzen naar het kostenoverzicht op pagina 4.

Besluitgeschiedenis

Voordat wij op de inhoud ingaan, gaan wij eerst kort 'terug in de tijd'.

In 2017 heeft de toenmalige Stuurgroep Fusie West Betuwe opdracht gegeven aan een extern bureau om een scenariostudie uit te voeren over diverse huisvestingsvarianten. In november 2017 heeft ICS adviseurs te Amsterdam deze studie opgeleverd.

De Stuurgroep Fusie besloot in nauwe samenspraak met het West Betuweberaad om de huisvesting van de gemeente West Betuwe te concentreren in het gemeentehuis van Geldermalsen (Kuipershof 2), zonodig (deels) aangevuld met het nabijgelegen kantoorgebouw Kuipershof 4 te Geldermalsen.

De investeringskosten van het 'centrale basis-programma' Kuipershof 2 werden berekend op € 4,4 miljoen op basis van het concept nieuwe werken, maar deze kostenopgave was exclusief de frontoffice en de raadsfuncties / het vergadercentrum, en exclusief de maatregelen voor duurzaamheid.

Het West Betuwe beraad gaf de Stuurgroep Fusie de opdracht dit scenario van de centrale huisvesting verder uit te werken en stelde een voorbereidingskrediet beschikbaar van € 528.000.

In de Programmabegroting 2018 zijn de benodigde financiële middelen opgenomen ter dekking van de investeringskosten van € 4,4 miljoen. Eind 2018 werd het politiebureau aan de Van Dam van Isseltweg 10 te Geldermalsen aangekocht.

De projectorganisatie (T)huisvesting is met deze uitwerking gestart in augustus 2018.

De resultaten van de uitwerking zijn op 17 juni 2019 aan de leden van uw raad gepresenteerd.

U gaf aan nauwer bij de verdere planvorming te willen worden betrokken, met name op het onderdeel van de raadsfuncties annex de bijbehorende huisvesting / locatie van het deze raadsfuncties (het vergadercentrum), en in samenhang daarmee de financiën van het totale project.

U stelde een klankbordgroep in, bestaande uit vertegenwoordigers van alle fracties.

De klankbordgroep koos raadslid J. Rietbergen als onafhankelijk voorzitter.

De klankbordgroep kreeg tot taak –voor zover het de bevoegdheid van de raad betreft- mee te denken, te adviseren en te klankborden.

Vervolg(opdracht)

Wij kregen het verzoek het Programma van eisen te voltooien, inclusief het onderdeel frontoffice en (de locatie van de) raadsfuncties annex het vergadercentrum, en inclusief de resultaten van de Quick scan duurzaamheid van de kantoorgebouwen Kuipershof 2 en 4 en het Politiebureau.

Stand van zaken

De kern van de huisvestingsopgave is niet alleen om het bestuur (raad en het college van B&W) en het personeel op een moderne, duurzame en toekomstbestendige wijze te huisvesten maar tevens om het West Betuws werken te faciliteren.

De ambities van het West Betuws werken liggen vast in het Herindelingsadvies West Betuwe en zijn diverse malen aan het bestuur gepresenteerd: adequate dienstverlening, kern- en gebiedsgericht werken en een lerende organisatie. De (T)huisvesting moet deze ambities ondersteunen.

Inmiddels is het Programma van eisen gereed, inclusief het onderdeel van de frontoffice en het vergadercentrum annex de raadsfuncties; het laatste onderdeel in nauw overleg met de klankbordgroep.

Op verzoek van deze klankbordgroep zijn vier huisvestingsvarianten voor de raadsfuncties annex het vergadercentrum in een massastudie uitgewerkt.

De klankbordgroep sprak op 2 september 2019 een unanieme voorkeur uit voor de variant van een aanvullend bouwvolume van circa 780 m² bruto vloeroppervlak (bvo) bij de entree van het gemeentehuis Kuipershof 2 en aangrenzend aan het gemeentehuis (aan de zijde van de vijver).

Financiële aspecten

De Quick scan duurzaamheid wees uit dat een substantiële investering nodig is om het kantoorgebouw Kuipershof 2 duurzaam te maken en de huidige installaties geschikt te maken voor de eisen anno 2019 (het wegnemen van achterstallig onderhoud, verbeteren van de ventilatie, het binnenklimaat en de isolatie).

De totale investering voor verduurzaming c.s. bedraagt € 3,3 miljoen, waarvan ongeveer 40% voor achterstallig onderhoud (onder andere het ventilatiesysteem) en het optimaliseren en duurzaam maken van de huidige installaties.

Deze investering sluit nauw aan bij de bestuurlijke ambities van het Beleidskader Duurzaamheid (we streven naar 'zo duurzaam mogelijk' / energielabel a) en de bestuurlijke wens een voorbeeldfunctie te vervullen op dit beleidsterrein: richting inwoners, maatschappelijke partners en de regio. Wij anticiperen daarmee op wettelijke duurzaamheidsverplichtingen die per 2023 gelden. Voor het aanvullende bouwvolume hanteren wij als ondergrens de zogeheten Beng-norm die voor overheidsgebouwen verplicht is.

Aan de onderbouwing van de totale investering liggen diverse documenten ten grondslag:

- De scenariostudie huisvesting gemeente West Betuwe door ICS adviseurs (november 2017)
- De actualisatie berekening investeringskosten gemeente West Betuwe door ICS adviseurs (juni 2019)
- De Quick scan duurzaamheid door Energie Samen Rivierenland (april en september 2019)
- De massastudie uitbreiding gemeentehuis door Adviesburo Piet Timmer en Partners (september 2019)
- Rapport landelijke benchmark / kengetallen door Twijnstra Gudde (september 2019).
- Het Programma van eisen Huisvesting gemeente West Betuwe: de kantoorfuncties, de raadsfuncties, de integrale frontoffice en de Plaza / ontmoetingsruimten (september 2019).

Nadere financiële uitwerking

Wij hebben de projectorganisatie (T)huisvesting verzocht de financiële aspecten van het totale project inclusief de richtinggevende voorkeursvariant in beeld te brengen. Hieronder treft u deze aan.

Het gaat hierbij om financiële kaders, en nadrukkelijk niet om een kredietaanvraag.

Wij presenteren de financiële contouren op hoofdlijnen vanuit de kernvraag: 'wat gaat het geheel kosten en kunnen wij dit betalen'? De financiële contouren geven niet alleen inzicht in het totale investeringsvolume maar ook in de effecten op de exploitatie.

Wij beschouwen deze financiële kaders als belangrijke bouwsteen voor de politiek-bestuurlijke oordeelsvorming over de voorkeursvariant. Na uw richtinggevende uitspraak zal een finale uitwerking plaatsvinden op weg naar de kredietaanvraag die medio 2020 is gepland.

Wij zijn overigens voornemens om het Programma van eisen en het ontwerp te laten doorrekenen door een externe kostendeskundige die grondige kennis heeft van de actuele (markt)gegevens en (prijs)ontwikkelingen.

De onderstaande financiële opstelling laat zich als volgt vertalen.
De voorstellen ter dekking van de investering en het inzicht in de effecten op de (uiteindelijke) exploitatie laten zien dat de totale investering voor de voorkeursvariant gefinancierd kan worden.

Wij zien oplossingsmogelijkheden om dekking te vinden voor het beperkte restant negatieve exploitatiesaldo:

- Subsidie op de duurzaamheidsinvestering (€ 10.000 per jaar)
- Aanwending van de algemene reserve voor een deel van de kosten tijdelijke huisvesting.

Wij zullen over de totale kostenopstelling in overleg treden met de accountant.

De financiële kaders zien er op hoofdlijnen als volgt uit:

Kostenonderdeel

Verbouwing Kuipershof 2 incl. inventaris	€ 7.200.000
Verduurzaming Kuipershof 2	€ 1.900.000
Nieuwbouw vergadercentrum / raadsfuncties	€ 2.500.000
Parkeervoorzieningen en herinrichting terrein	€ 300.000
Tijdelijke huisvesting fase 2	€ 900.000
Totaal	€ 12.800.000

NB: in het verbouwbudget van € 7,2 miljoen zit een bedrag van € 1,4 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen.

Hieronder hebben wij het pakket duurzaamheidsmaatregelen op hoofdlijn uitgewerkt.

Duurzaamheidsmaatregel

Circulaire maatregelen, binnenmilieu, watertoepassing	€ 400.000
Achterstallig onderhoud duurzaam oplossen	€ 700.000
Specifieke energiemaatregelen	€ 1.900.000
Duurzame maatregelen vergadercentrum	€ 300.000
Totaal	€ 3.300.000

Dekking

Reservering verbouwing	€ 3.300.000
Reservering inrichtingskosten	€ 1.100.000
Precario (éénmalige bestemming)	€ 3.300.000
Verkoop vastgoed	€ 2.000.000
Reservering groot onderhoud	€ 500.000

Aanvullend budget	€ 2.600.000
Totaal	€ 12.800.000

Ter toelichting op de dekkingsbijdrage:

Reservering verbouwing

Zoals in de inleiding gemeld zijn in de huidige Programmabegroting 2019 de kapitaallasten opgenomen van de initiële investeringskosten van € 4,4 miljoen.

Precario (éénmalige bestemming)

Bij de recente bespreking van de 2^e Bestuursrapportage 2019 in uw raad heeft u besloten de precariogelden voor het jaar 2020 ad € 3,3 miljoen in een bestemmingsreserve duurzaamheid te storten.

Het voorstel is om deze ambities met bijbehorend budget in 2020 te realiseren met het project (T)huisvesting.

Verkoop vastgoed

Wij zijn tot de conclusie gekomen, dat het Programma van eisen volledig kan worden gerealiseerd op de locatie Kuipershof 2 (huidige gemeentehuis met een beperkt aanvullend bouwvolume). Dit betekent dat de kantoorgebouwen Kuipershof 4 en het voormalige gemeentehuis te Asperen beschikbaar komen voor een herontwikkeling door derden. Wij schatten de verkoopopbrengst van de beide kantoorpanden, met aftrek van de boekwaarde, op een bedrag van € 2,0 miljoen.

Reservering grootonderhoud

Omdat aan de bestaande gebouwen op dit moment – behalve het hoogstnoodzakelijke – geen onderhoud meer wordt uitgevoerd kan het bedrag uit de bestaande voorziening grootonderhoud (verwacht saldo ultimo 2020) € 0,5 miljoen worden ingezet voor de verbouwing.

Aanvullend budget

Wij hebben een aanvullend budget nodig ten behoeve van met name het aanvullende bouwvolume voor het vergadercentrum, de herinrichting van het terrein en de tijdelijke huisvesting. Dit aanvullende budget is opgenomen in de totale investering waarvoor dekking is.

Effecten op de exploitatie

Als gevolg van de verkoop van de kantoorgebouwen Kuipershof 4 en Asperen vallen de jaarlijkse exploitatielasten hiervan vrij. Voor de definitieve huisvesting vallen door de substantiële investering in zowel achterstallig onderhoud als duurzaamheid de jaarlijkse energiekosten grotendeels, en de jaarlijkse onderhoudskosten deels vrij.

Voor de berekening van de kapitaallasten € 12,8 miljoen hanteren wij de volgende afschrijvingstermijn:

- 55% van de investering betreft bouwkundige kosten; afschrijving in 40 jaar
- 30% van de investering betreft installatie-gerelateerde kosten: afschrijving 20 jaar
- 15% van de investering betreft kosten inventaris: afschrijving 10 jaar.

Jaarlijkse exploitatielasten nieuw gebouw

Kapitaallasten nieuwe investering	750.000
Doorlopende kap lasten Kuipershof 2	75.000
Kapitaallasten voormalig politiebureau	47.000
Dagelijks onderhoud	45.000
Nutsvoorzieningen / afval	15.000
Terrein onderhoud	15.000
Schoonmaak	110.000
Werkplek / inventaris	15.000
Beveiliging	12.000
Verzekering	12.000
Dotatie voorziening groot onderhoud	50.000
	<u>1.146.000</u>

In de Programmabegroting 2020-2023 opgenomen:

Totaal huisvestingslasten	840.000
Stelpost meubilair	<u>23.000</u>
Totaal in begroting opgenomen	<u>863.000</u>

Nog te dekken jaarlijkse exploitatielasten: 283.000

Beschikbaar via voorgelegde besluiten:

Bij: Dotatie precario, duurzaamheid (3,3 miljoen)	144.375
Bij: Omzetten verkoopopbrengst panden € 2,0 miljoen	87.500
Bij: Dekking onderhoud: 0,5 miljoen	<u>21.875</u>
	<u>253.750</u>

Nog te dekken exploitatielasten 29.250

Alternatief nieuwbouw in plaats van verbouw

Op ons verzoek, daarin gesteund door de klankbordgroep, is ook de nieuwbouwvariant nader onderzocht. Wij hebben ICS adviseurs verzocht de gegevens uit 2017 te actualiseren. Deze actualisatie laat zien dat met nieuwbouw op de huidige locatie Kuipershof 2 te Geldermalsen een bedrag is gemoeid van afgerond € 18,5 miljoen, inclusief verduurzaming.

Deze investering is in hoofdlijn als volgt opgebouwd:

• Bouwkosten	€ 10,8 miljoen
• Grondkosten	€ 0,2 miljoen
• Terrein en parkeren	€ 1,0 miljoen
• Kosten inventaris	€ 1,2 miljoen
• Interne projectkosten, honoraria, onderzoeken etc.	€ 3,2 miljoen
• Plankosten, tijdelijke huisvesting en prijsstijging	€ 1,6 miljoen
• Sloopkosten en overig	€ 0,5 miljoen

Wij hebben -met nadruk: het is een quick scan op hoofdlijnen!- ook de variant onderzocht van een alternatieve nieuwbouwlocatie. Wij hebben onderzoek gedaan naar een locatie 'aan de rand van Geldermalsen' (de Proeftuinen, tegenover Helicon) en een locatie achter de RABO-bank; in beide situaties is de gemeente eigenaar van de grond.

Wij hebben ons gebaseerd op kengetallen. De gehanteerde parameters (rente, indexering en disconto) komen overeen met de uitgangspunten die wij bij elke grondexploitatie hanteren.

De potentiële verkoopopbrengst van de huidige locatie (bruto 21.500 m²) bedraagt bruto € 3,5 miljoen op basis van een gemiddelde grondprijs en een mix van vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Dit is exclusief (eventuele) kosten grondsanering, sloop, woon- en bouwrijpmaken en plankosten.

Voor de genoemde Proeftuinen-locatie berekenen wij uitsluitend de kostprijs van de restant boekwaarde van € 155.000. De betreffende grond is afgewaardeerd en maakt geen deel meer uit van de grondprospectie.

Voor de locatie achter de Rabobank berekenen wij een kostprijs van € 100.000.

Ook hier betreft het de restant boekwaarde van grond die niet meer in de grondprospectie zit.

Wij merken nadrukkelijk op, dat voor beide locaties nog een (bestuurlijk) intensief RO-traject doorlopen moet worden, bijvoorbeeld omdat het een grondpositie betreft die valt binnen de groene contouren van het RO-beleid van de provincie. Het is de vraag of wij deze grond voor 'maatschappelijke doeleinden' (specifiek kantoor) mogen bestemmen.

Bovendien is het de vraag wanneer deze locatie in relatie tot andere bouwprogramma's zoals de Plantage werkelijk gerealiseerd kan worden.

De netto-opbrengst voor beide varianten bedraagt:

	Variant 'Proeftuinen'	Variant 'Rabobank'
Opbrengst K'hof 2,4 en politiebureau	€ 3.550.000	€ 3.550.000
Kosten boekwaarde en verwerving	€ 3.770.000/-	€ 3.770.000/-
Aankoopkosten nieuwe locatie	€ 155.000/-	€ 100.000/-
Negatief saldo	€ 375.000/-	€ 320.000/-

NB: bij deze varianten vervallen de kosten van de tijdelijke huisvesting (€ 0,9 miljoen) maar valt ook de in de voorkeursvariant geraamde opbrengst weg van verkoop Kuipershof 4.

Conclusie:

De totale investering bedraagt voor de varianten:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Verbouwvariant en aanvullend volume, huidige locatie | € 12,8 miljoen |
| 2. Nieuwbouwvariant, huidige locatie Kuipershof 2 | € 18,5 miljoen |
| 3. Nieuwbouwvariant op twee alternatieve locaties (afgerond) | € 19,0 miljoen |

Afwegen en kiezen

Wij hebben alle huisvestingsscenario's gewikt en gewogen. Zeker geldt dit voor de nieuwbouwvariant. Voor ons college van B&W zijn de meest relevante criteria: functionaliteit, duurzaamheid (sloopafval), beschikbare financiën, betrouwbaarheid naar onze partners, en bestuurlijke consistentie, ook en vooral naar onze inwoners. Wij hebben immers naar onze inwoners laten weten, dat wij gebruik willen maken van de bestaande faciliteiten.

Daarnaast speelt ook de factor tijd een vitale rol. Als wij zelf de huidige locatie (laten) ontwikkelen, moeten wij rekening houden met bestuurlijke afspraken over bijvoorbeeld volgorde van woningbouwcontingenten op andere locaties (denk aan De Plantage). Onze inschatting is dat wij minimaal enkele jaren verder zijn.

Alles afwegend stellen wij voor te kiezen voor de verbouwvariant inclusief het aanvullende bouwvolume bij de huidige entree van het gemeentehuis.

Communicatie

Wij zijn ons ervan bewust dat het project (T)huisvesting een grote investering vraagt en een substantieel beslag legt op publieke middelen.

Toch vinden wij deze investering verantwoord. Samengevat motiveren wij deze als volgt:

- Wij gaan van 3 locaties naar één centrale locatie
- Wij bouwen sober, doelmatig, functioneel en toekomstbestendig
- Wij bouwen duurzaam conform wettelijke en beleidsmatige eisen
- Wij behalen een substantieel voordeel op onze toekomstige exploitatie
- Wij hebben een sluitende dekking
- Wij bieden optimale faciliteiten om onze dienstverlening en het West Betuws werken mogelijk te maken.
- Wij bieden als werkgever aan onze organisatie en ons personeel adequate en moderne huisvesting.

Vervolgproces

Na de besluitvorming over dit voorstel door uw Raad starten wij de fase van de aanbesteding en de selectie van de architect.

Vaststelling door uw raad impliceert een richtinggevende uitspraak: instemming met de voorkeursvariant definitieve (T)huisvesting waarvoor een investeringsvolume is geraamd van € 12,8 miljoen en waarvoor dekking binnen de exploitatie aanwezig is, en instemming met het vervolg van de planvorming van deze variant die zal leiden tot een kredietaanvraag aan de raad, medio 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
De secretaris, de burgemeester,
Karen Coesmans Servaas Stoop

Bijlage: Energieadvies West Betuwe - inclusief financiële bijlage

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 november 2019;

besluit:

1. in te stemmen met de voorkeursvariant verbouw en aanbouw project (T)huisvesting;
2. kennis te nemen van het bijbehorende indicatieve investeringsvolume en de voorgestelde financiële dekking;
3. Het college van B&W te verzoeken deze voorkeursvariant verder uit te werken en in het medio 2020 een definitief voorstel met kredietaanvraag ter besluitvorming voor te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 17 december 2019, nummer 11,

de griffier,

de voorzitter,