

Aan: Gemeenteraad  
Van: Het college  
Onderwerp: Uitvoering motie nr. 16, 13 juni 2016

In deze begeleidende memo worden de bijgevoegde documenten nader toegelicht en geanalyseerd.

### Programma van eisen

Het programma van eisen beschrijft het basisniveau waaraan in ieder geval moet worden voldaan en bestaat in de kern uit twee delen:

- *Ruimtelijk / functioneel*: het vernieuwde werkplekconcept met bijbehorend basisniveau voor het gebouw. Het 'nieuwe werken' is uitgangspunt door het gebouw geschikt te maken voor plaats en tijdonafhankelijk werken met een werkplekfactor van 70%. Hierbij wordt meer nadruk gelegd op activiteitgericht werken, waarbij de activiteit bepaalt hoe, waar en wanneer gewerkt wordt.
- *Technisch*: de (bouwkundig, W- en E- installaties) uitgangspunten benodigd voor het werkplekconcept of om het gebouw 20 jaar verantwoord in stand te houden. Dit betekent dat onder meer alle installaties worden vernieuwd en bouwkundige onvolkomenheden worden hersteld. Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving én is het gebouw bruikbaar voor de genoemde periode.

### Raming Vitruvius

Het college heeft door Bouwbureau Vitruvius het programma van eisen laten doorrekenen, met als uitgangspunt de begrippen sober en doelmatig. De raming is uitgedrukt als investeringsbedrag en in jaarlijkse exploitatielasten. Dit bedrag is inclusief de kosten voor huisvesting tijdens de verbouwing, maar exclusief de niet gebouw gebonden kosten. Het bedrag is als volgt opgebouwd:

Doorrekening basisniveau:	€ 12,4 mln.
Huisvestingsscenario tijdens verbouwing:	€ 1,3 mln.
<b>Totaal:</b>	<b>€ 13,7 mln.</b>

De exploitatielasten zijn op basis van het basisniveau voor het eerste jaar geraamd op € 1,6 miljoen én gemiddeld over de gebruikperiode van 20 jaren € 1,35 miljoen, waarmee het passend is binnen het vastgestelde plafond van € 1,6 miljoen euro aan exploitatielasten.

### Raming Coare Architectuur

De raadscommissie renovatie stadhuis heeft een tweede raming laten opstellen door Coare Architectuur. De onderliggende onderbouwing onder de raming is niet beschikbaar gesteld.

Uit de raming van Coare volgt een investeringsbedrag van afgerond € 9 miljoen. Deze raming gaat ook uit van het programma van eisen en heeft een taakstellend karakter, waardoor geen garantie kan worden verkregen op volledige realisatie van het opgestelde programma van eisen. Er is - in tegenstelling tot de raming van Vitruvius - telkens per onderdeel een budget weergegeven, zonder directe koppeling met benodigde hoeveelheden. In de praktijk blijkt wat er voor het budget daadwerkelijk uitgevoerd kan worden. Daarmee is feitelijk sprake van een taakstelling en niet van een begroting.

Door het taakstellende karakter van de raming ontbreekt in de staart van de bouwkosten (indirecte en bijkomende kosten) de post onvoorzien en de reservering voor prijsstijgingen. Het ontbreken van deze posten is een logisch gevolg van het taakstellende karakter om de renovatie te realiseren binnen het budget van € 9 miljoen. Eventuele onvoorzien omstandigheden of prijsverhogingen leiden automatisch tot het doen van concessies in het programma van eisen. Voor de componenten winst en risico én algemene kosten zijn niet marktconforme percentages voor winst en risico én algemene kosten opgenomen.

In de raming is geen post opgenomen voor huisvestingskosten tijdens de verbouwing. De gedachte is dat eventuele kosten gedekt worden met de potentiële verkoopopbrengst van de overmaat. Deze opbrengst is nog onzeker en ligt er geen financiële onderbouwing aan ten grondslag. Daarnaast is het geld niet beschikbaar op het moment dat de aanbesteding wordt uitgevoerd. Daarmee is voorfinanciering noodzakelijk.

## **Duurzaamheid**

Voor beide ramingen geldt dat in zeer beperkte mate rekening gehouden is met duurzaamheid. Om te voldoen aan de duurzaamheidskaders is aanvullend budget benodigd om duurzaamheidsmaatregelen te kunnen toepassen.

Als toelichting geldt het volgende. Basiseis voor de gehele renovatie, dus ook voor het thema duurzaamheid, is het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw met het wijzigingsbesluit van 2015 (wettelijke vereiste). Gelet op de motie duurzaamheid (22 juni 2016, motie 6.33) en de motie renovatie stadhuis (13 juni 2016, motie nr. 16) wordt met het wettelijk minimum (basisniveau) niet voldaan aan de duurzaamheidskaders.

In de Vitruvius raming zijn aanvullende niveaus doorgerekend om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidskaders, namelijk optimaal (A+++/ bouwbesluit 2012 - nieuwbouw) en maximaal (A+++++/ energieneutraal). Deze leiden tot additionele investeringen van respectievelijk € 2,6 en € 4,0 miljoen. Voor meer informatie over de aanvullende duurzaamheidsniveaus wordt verwezen naar de comfort en energianalyse van Merosch.

## **Additioneel: niet gebouw gebonden kosten**

Voor het bepalen van het totale investeringsbedrag is het noodzakelijk om onderscheid te maken tussen kosten die toegerekend kunnen worden aan het gebouw (gebouw gebonden kosten) en kosten die normaliter door de gebruiker worden gemaakt (niet gebouw gebonden kosten), zoals het plaatsen van meubilair, het inrichten van de balies en bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van ICT faciliteiten. De niet gebouw gebonden kosten zijn nodig om het werkplekconcept mogelijk te maken en zijn geraamd op een bedrag van € 1,95 miljoen euro. Dit bedrag is aanvullend nodig op de ramingen van Vitruvius en Coare.

## **Huisvestingsscenario tijdens verbouwing**

Tot slot is een rapportage opgesteld door Bons@ng waarin twee huisvestingsscenario's tijdens de verbouwing zijn geanalyseerd. Het biedt een eerste indicatie van de te verwachten kosten, maar is nog onvoldragen om tot een keuze te komen voor één specifiek huisvestingsscenario. Vanuit de rapportage is wel een indicatie gegeven van de benodigde kosten voor de huisvesting tijdens de verbouwing, binnen een bandbreedte van € 0,8 miljoen en € 1,8 miljoen. Binnen de twee geschetste scenario's zijn varianten denkbaar, welke leiden tot een kostenreductie, waarvoor vervolgonderzoek benodigd is.

## **Resumerend**

Wij constateren dat:

- Het programma van eisen het basisniveau beschrijft, en daarmee de ondergrens is om een adequaat onderkomen te realiseren voor werknemers, burgers en het bestuur;
- Het rapport van Vitruvius aantoonde dat bij het basisniveau het maximale investeringsbedrag van € 9 miljoen wordt overschreden;
- De raming van het basisniveau van Coare een taakstellend karakter kent;
- Door het taakstellende karakter van de rapportage van Coare in de praktijk blijkt wat er daadwerkelijk voor het budget uitgevoerd kan worden.
- Het basisniveau in het programma van eisen niet voldoet aan de duurzaamheidskaders;
- Voor beide ramingen een aanvullend investeringsbedrag benodigd is om aan de duurzaamheidsambities te voldoen, waardoor de overschrijding verder toeneemt;
- Er, gelet op voorgaande, niet kan worden voldaan aan de gestelde kaders in motie nr. 16 van 13 juni 2016.

De raadscommissie constateert dat:

- Het programma van eisen het uitgangspunt is;
- De kaders over de huisvesting zijn vastgelegd in de motie, waarin - onder meer - is gesteld dat de kosten van de renovatie maximaal € 9 miljoen mag bedragen;
- Met de berekening van Vitruvius wordt aan dit kader niet voldaan en met de berekening van Coare Architectuur wel;
- De raming van Coare aantoonde dat het programma van eisen gerealiseerd kan worden binnen de financiële kaders van de motie.

Alles overziende stellen wij vast dat er met de raadscommissie Renovatie Stadhuis, behoudens het programma van eisen, geen overeenstemming is bereikt over de wijze waarop aan motie 16 van 13 juni 2016 uitvoering gegeven kan worden.