

Nr. RV16.0089 (2016)

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fracties VVD, D66 en CDA betreffende de renovatie van het stadhuis.

Aan de fractie VVD, D66 en CDA  
i.a.a. de leden van de Gemeenteraad

Op 21 november 2016 heeft u onder verwijzing naar artikel 39 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over de renovatie van het stadhuis:

1. Welke opdracht heeft Coare specifiek meegekregen en op welk specifiek punt was deze anders dan bij de opdracht aan Vitruvius?
2. Klopt het dat de sloopkosten (-0,5 mln) en projectkosten (-0,5 mln) in het laatste "onderzoek" aanzienlijk (totaal -1 mln) lager zijn? Zo ja, hoe komt dat?
3. Klopt het dat de percentages indirecte kosten in het laatste "onderzoek" niet marktconform zijn? Zo ja, hoe komt dat?
4. Klopt het dat in eerdere berekeningen wel marktconforme percentages zijn opgenomen?
5. Klopt het dat er in het laatste "onderzoek" geen post onvoorzien is opgenomen? Zo ja, waarom niet?
6. Klopt het dat hier in eerdere berekeningen wel rekening mee is gehouden?
7. Klopt het dat er in het laatste "onderzoek" geen reservering is voor oplopende kosten zowel vóór als tijdens de bouw? Zo ja, waarom niet?
8. Klopt het dat deze kosten in eerdere berekeningen wel zijn meegenomen?
9. Klopt het dat er in het laatste "onderzoek" geen rekening gehouden wordt met herhuisvesting ambtenaren tijdens verbouw? Zo ja, waarom niet?
10. Klopt het dat deze kosten in eerdere berekeningen wel zijn meegenomen?
11. Garandeert u dat zowel ambtenaren als bezoekers geen overlast hebben bij een renovatie?
12. Garandeert u dat er geen extra tijdelijke huisvestingskosten zullen zijn?
13. Hoelang gaat de totale renovatie duren?
14. Is er rekening gehouden met tegenvallers door achterstallig onderhoud? Zo nee, welk mogelijk financieel risico lopen wij daar mee?
15. Klopt het dat dit risico in eerdere berekeningen wel is meegenomen?
16. Klopt het dat bij nieuwbouw dit risico volledig weg zou vallen?
17. Klopt het dat ICT en inrichting niet meer zijn meegenomen? zo ja, kunt u dan aangeven of deze investeringen wel moeten worden gedaan?
18. Klopt het dat deze kosten in eerdere varianten wel gewoon zijn meegenomen?
19. Klopt het dat u de duurzaamheidsvariant "optimaal" los laat? Zo ja, Waarom?
20. Klopt het dat geen van beide voorstellen energieneutraal "variant maximaal" zullen zijn? Zo ja, waarom is daar voor gekozen?
21. Hoe verhoudt zich dat met de ambitie van onze gemeente op het gebied van duurzaamheid?
22. Vindt u met ons dat we de bij renovatie misgelopen opbrengst van 2 mln bij verkoop aan Woningstichting toe moeten rekenen aan de totale business case "renovatie"?
23. Klopt het dat deze opbrengst wel mee werd gerekend bij nieuwbouw varianten en nu dus kunnen worden gezien als gedeerde inkomsten?
24. Klopt het dat u nóg de sloop, nóg de renovatie, van te veel aan ruimte (overmaat) meeneemt in uw plannen?
25. Is er een invulling of exploitatie van die ruimte?
26. Drukt het "onderhoud" van die ruimte straks wel op onze jaarlijkse exploitatie?
27. Klopt het dat niet het hele gebouw wordt gerenoveerd?
28. Zo ja, wat betekent dat voor de uitstraling van het gebouw?
29. Welke kosten zijn gemoeid met eventuele sloop of renovatie van die overmaat?
30. Welke visie heeft het college over een eventuele invulling van de overmaat?
31. Als er geen "sluitende business case" ligt voor renovatie van de overmaat, dienen deze kosten dan niet gewoon meegenomen te worden in de totale business case "renovatie stadhuis"?
32. Wat zijn de jaarlijkse exploitatielasten voor beide varianten die straks voorliggen?

33. Uitgangspunt van renovatie is altijd geweest dat renovatie goedkoper zou zijn dan welke vorm van nieuwbouw op welke locatie dan ook.
34. Deelt het college die mening nog steeds?
35. Deelt het college onze mening dat, om een goede afweging te kunnen maken, er een vergelijk zou moeten worden gemaakt bij verschillende varianten tussen de jaarlijkse exploitatielasten ipv tussen de stichtingskosten?
36. Wat zijn de jaarlijkse exploitatielasten voor beide "renovatie" varianten die straks voorliggen?
37. Hoe verhouden deze exploitatielasten zich tot de andere onderzochte alternatieven, rekening houdend met de versoering van het pakket van eisen, aanpassing van het bruto vloeroppervlak, geen extra kosten herhuisvesting, lagere reserveringen tbv risico's meerkosten en de gedeerde inkomsten van Woningstichting?
38. Behoort het tot de mogelijkheden om "budget neutraal", dus voor dezelfde exploitatielasten per jaar en met een vergelijkbaar pakket van eisen nieuw te kunnen bouwen op de "tweede halter" locatie eventueel ism de Woningstichting en Zeestad?
39. Zo ja, waarom wordt daar dan niet voor gekozen als dit ook nog een positief bijdraagt aan onze stedelijke vernieuwingsopgave (levendig stadshart, ondersteuning detailhandel en horeca) en onze strategische visie (Doelen 1 en 5)?
40. In hoeverre draagt een sobere renovatie bij aan deze voor de gemeente en regio zeer belangrijke ambities?
41. Voorstanders van renovatie hebben altijd uitgesproken dat renovatie zou betekenen dat er veel financiële ruimte zou ontstaan in onze begroting.
42. Welke invloed heeft de business case "renovatie" op onze begroting?
43. Is er ook kans op een negatieve invloed op onze begroting als alle bijkomende kosten en risico's in een integrale doorrekening worden meegenomen?
44. Vindt u als college de renovatie van het stadhuis, na alle afwegingen, de beste optie voor huisvesting van onze ambtelijke organisatie?
45. Is het college van mening dat renovatie een optimale en veilige werkomgeving biedt aan onze ambtenaren?

Wij beantwoorden deze vragen als volgt

1. In opdracht van de raadscommissie renovatie stadhuis is Coare Architectuur uitgenodigd om een kostenraming op te stellen. Het is ons niet bekend welke opdracht het voornoemde bureau meegekregen heeft.
- 2-8. Allereerst dient geconstateerd worden dat beide ramingen een verschillend uitgangspunt kennen. De raming van Vitruvius kent een begrotend karakter op basis van het programma van eisen terwijl de raming van Coare taakstellend is. Concreet betekent dit dat de raming van Vitruvius weergeeft wat het totale renovatieproces naar verwachting gaat kosten, terwijl de raming van Coare uitgaat van het maximale budget én van daaruit de onderdelen afprijst.

In tegenstelling tot wat gebruikelijk is als men werkt met een programma van eisen, doch wellicht door het taakstellende karakter, bevat de raming van Coare geen posten onvoorzien of reservering voor prijsstijgingen. De percentages voor onder andere winst & risico en algemene kosten zijn niet marktconform (afwijking van ca. 50%). Bij de aanbesteding blijkt pas welk deel van het programma van eisen gerealiseerd kan worden voor € 9 miljoen.

De raming van Vitruvius is opgebouwd conform de standaarden (welke aannemers ook hanteren) met percentages o.b.v. onder andere recente projecten en de gebruikelijke posten voor onder andere onvoorzien, prijsstijgingen etc. Nogmaals dient gezegd te worden dat het vertrekpunt van beide ramingen anders is ingestoken.

- 9-12. In opdracht van het college is een adviesrapportage opgesteld voor huisvestingsscenario's tijdens de verbouwing. Vanuit de rapportage is een indicatie gegeven van de benodigde kosten voor de huisvesting tijdens de verbouwing, binnen een bandbreedte van € 0,8 miljoen en € 1,8 miljoen. In de Vitruvius raming is het gemiddelde van deze bandbreedte, € 1,3 miljoen, opgenomen voor tijdelijke huisvesting.

In de raming van Coare is geen post opgenomen voor huisvestingskosten tijdens de verbouwing. Zoals wij van de commissie begrepen hebben is de gedachte dat eventuele kosten gedekt worden met de potentiële verkoopopbrengst van de overmaat. Over de verkoop van de overmaat is geen besluit genomen en kan dus niet worden meegenomen, dan wel verrekend; overigens is deze opbrengst onzeker en er ligt geen financiële onderbouwing aan ten grondslag. Daarnaast is het geld niet beschikbaar op het moment dat de aanbesteding wordt uitgevoerd. Daarmee is voorfinanciering noodzakelijk. Met betrekking tot de garanties

over overlast en budgetoverschrijding verwijzen wij u naar de raadscommissie renovatie stadhuis.

**13.** Vooralsnog wordt uitgegaan van een periode van circa 1 jaar.

**14-16.** In beide ramingen is rekening gehouden met het 'achterstallig' onderhoud, waarbij zoals eerder aangegeven de Vitruvius raming voor het totaal een post onvoorzien heeft opgenomen. De Coare raming daarentegen niet. Eventuele tegenvallers dienen in de laatste raming opgevangen worden binnen het beschikbare budget (waardoor andere keuzes gemaakt dienen te worden).

In een nieuwbouwsituatie is er geen sprake van een (theoretische) component 'achterstallig onderhoud'.

**17-18.** 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 zowel de ramingen van Vitruvius als van Coare.

**19-21.** 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.

De raming van Coare gaat, voor zover ons bekend, uit van het basisniveau. Bij de aanbesteding blijkt wat er voor het bedrag aan duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd kan worden.

**22-23.** Nee, het uitgangspunt is de benodigde investering om het gebouw te renoveren conform de eisen van het programma van eisen. In de investeringsraming horen gedeerde inkomsten niet thuis, omdat dit geen directe kosten zijn. In de nieuwbouwvarianten ligt dit anders, doordat met de verplaatsing van het stadhuis letterlijk € 2,5 miljoen euro beschikbaar komt én toegerekend kan worden aan het scenario. Het bij het nieuwbouwscenario wel meerekenen én bij de verbouwing als gedeerde inkomsten opnemen leidt tot een dubbeling én daarmee tot een onjuiste vergelijking.

**24-26.** Uit het programma van eisen volgt dat er in het huidige stadhuis een overmaat aan vierkante meters ontstaat. In het basisscenario is het uitgangspunt een casco oplevering van de overmaat aan vierkante meters, met installatievoorbereiding ten behoeve van een eventuele uitbreiding. Dit heeft een beperkte invloed op de jaarlijkse onderhoudslasten. Omdat er nog geen formele uitgangspunten zijn afgesproken zijn ook voor de overmaat twee varianten doorgerekend:

- **Variante sloop 'overmaat'**: Bij deze variant wordt de overmaat gesloopt (verticale sloop lijkt dan het meest logisch) wat leidt tot een reductie van de jaarlijkse exploitatielasten en (bij verticale sloop) extra ruimte rondom het gebouw.

- **Variante inrichten 'overmaat'**: ten opzichte van het basisniveau wordt de 'overmaat' niet casco, maar met installatie, vloer-, wand en plafondbekleding opgeleverd. Dit maakt de ruimte gemakkelijker in gebruik te nemen, maar leidt tot een hogere investering en exploitatielasten. Overigens is er nog geen concrete invulling voor de dan beschikbare ruimte.

- 27-28.** In de Vitruvius raming is voor de overmaat rekening gehouden met een casco oplevering, inclusief installatievoorbereiding. Overigens wordt aan de uitstraling van het gebouw, met uitzondering van de variant maximaal, niets veranderd.

Voor zover ons bekend hanteert Coare hetzelfde aantal benodigde vierkante meters voor de raming, maar worden de vierkante meters overmaat niet meegenomen.

- 29.** Een verwijzing naar een fragment van de raming van Vitruvius:

		Basis	Optimaal	Maximaal
<b>Inrichten (compleet) van de overtollige meters</b>				
Bouwkosten		€ 1.250.000	€ 1.500.000	€ 1.450.000
Bijkomende kosten		€ 200.000	€ 200.000	€ 250.000
<b>Investeringskosten incl</b>		<b>€ 1.450.000</b>	<b>€ 1.700.000</b>	<b>€ 1.700.000</b>
<hr/>				
<b>Sloop van de overtollige meters</b>				
Sloop en aanhelen na sloop		€ 350.000		
Bijkomende kosten		€ 100.000		
<b>Investeringskosten</b>		<b>€ 450.000</b>		

Het volledig inrichten kost afhankelijk van de duurzaamheidsvariant tussen de € 1,45 en € 1,7 miljoen. Dit heeft te maken met de aanvullende duurzaamheidsinvesteringen die dan ook in de overmaat gerealiseerd dienen te worden.

Het slopen van de overmaat leidt tot een eenmalige investering van € 0,45 miljoen.

- 30-31.** Om zoveel mogelijk aansluiting te vinden op de motie is alleen het noodzakelijke in programma van eisen opgenomen en doorgerekend. De extra vierkante meters zijn niet nodig en dus niet standaard in de raming opgenomen. Om achteraf bij (eventuele invulling) extra kosten te krijgen wordt het casco wel gerenoveerd en de nieuwe installatie voorbereid op eventuele uitbreiding.

Er is vooralsnog geen besluit genomen over de bestemming van de overmaat. Dit is dan ook de reden dat het college aanvullende varianten heeft doorgerekend. In de variant sloop is er geen leegstandsrisico en daarmee geen aanvullende kosten. Bewust is in de basisvariant uitgegaan van een casco oplevering om zo de eventuele leegstandskosten tot een minimum te beperken.

- 32, 35 en 36.** De exploitatielasten geven als afgeleide van de investeringssom inzicht in de daadwerkelijke effecten op de jaarlijkse begroting. Voor de vergelijking is het daarom correct om de exploitatielasten te gebruiken. Voor de Vitruvius raming zijn de exploitatielasten als volgt:

	Basis			Optimaal			Maximaal		
	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1	
<b>EXPLOITATIE incl. BTW</b>									
Kapitaallasten agv investering (d)	€ 1.130.000	€ 1.360.000	€ 1.490.000						
Zakelijke lasten	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000						
Onderhoud	€ 260.000	€ 370.000	€ 360.000						
Energie	€ 110.000	€ 60.000	€ 30.000						
<b>TOTALE EXPLOITATIE PER JAAR</b>	<b>€ 1.600.000</b>	<b>€ 1.890.000</b>	<b>€ 1.980.000</b>						
<b>Gemiddeld over 20 jaar</b>	<b>€ 1.350.000</b>	<b>€ 1.590.000</b>	<b>€ 1.650.000</b>						

Voor de Coare raming zijn ons geen exploitatielasten bekend. Vergelijking op basis van exploitatielasten is nu niet mogelijk.

- 33-34.** Het college heeft uitvoering gegeven aan de motie door een programma van eisen op te stellen voor de renovatie van een stadhuis. Dat programma is vervolgens financieel doorgerekend met als uitkomst dat, renovatie volgens dat programma, het meegeven budget van € 9 miljoen met circa 55% wordt overschreden.
- 37.** Het is niet goed mogelijk om de eerder onderzochte alternatieven te vergelijken met de huidige varianten, omdat:
- het programma van eisen is gewijzigd (bijvoorbeeld duurzaamheid);
  - de exploitatieperiode van 40 naar 20 jaar is gewijzigd.

Aanvullend onderzoek is benodigd om de varianten goed met elkaar te kunnen vergelijken.

- 38-39.** Dit wordt niet als onmogelijk geacht maar alvorens hier gefundeerde uitspraken over gedaan kunnen worden is vervolgonderzoek nodig. Het college heeft gehandeld conform de motie.
- 41-43.** Uitgangspunt in onder andere het plan op hoofdlijnen is een plafond van € 1,6 miljoen aan huisvestingslasten. Dit bedrag is niet gekoppeld aan de werkelijke huisvestingslasten, die rond de € 1,0 miljoen liggen.

Het basisniveau (€ 1,35 miljoen per jaar) én de optimale variant (€ 1,6 miljoen per jaar) passen binnen het gestelde kader. Voor het maximale scenario is een aanvullend bedrag van € 50.000,-- benodigd.

Let wel, er is in voorgenoemde bedragen geen rekening gehouden met niet gebouw gebonden kosten, geraamd op € 1,95 miljoen. Voor dit bedrag is nog geen dekking beschikbaar in de gemeentelijke begroting.

In de raming van Vitruvius is voor zover mogelijk rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden. De renovatie zou voor het geraamde investeringsbedrag en bijbehorende exploitatielasten gerealiseerd moeten worden.

- 40 en 44.** In opdracht van de gemeenteraad is een programma van eisen opgesteld voor de renovatie die recht doet aan de motie. Met de daaruit voortkomende raming van Vitruvius is aangetoond dat het basisniveau kan worden gerealiseerd met een overschrijding van de eerder genoemde 55% op het in de motie 'meegegeven' budget van € 9 miljoen. Daarmee is het college van mening dat niet aan de kaders voldaan kan worden én het huisvestingsvraagstuk in heroverweging genomen dient te worden, waarbij in ieder geval de volgende aspecten van belang zijn:

- Financiële uitgangspunten (investeringsom en exploitatielasten);
- Financiering gefaseerde uitvoering/tijdelijke huisvesting;
- Locatie;
- Duurzaamheid;
- Contractvorm.

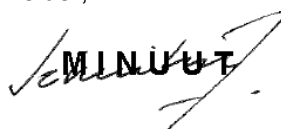
- 45.** Het basisniveau in het programma van eisen biedt een veilige werkomgeving die voldoet aan wet- en regelgeving en zeker tot verbetering zal leiden ten opzichte van de huidige situatie. Met de aanvullende varianten 'optimaal' en 'maximaal' kan een optimale werkomgeving gecreëerd worden, die ook recht doet aan de wensen van de organisatie in het kader van het nieuwe werken (plaats- en tijdonafhankelijk), maar zeer zeker ook recht doet aan de duurzaamheidsambities van deze gemeente.

Wij vertrouwen erop u met vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Den Helder, 29 november 2016

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling



secretaris  
Robert Reus



