

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Mulder, Marion

Kenmerk

Z.24.448328 / D.24.1825691

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Scenario keuze gemeentelijke huisvesting

Voorgesteld besluit

1. De ABC-locatie in het centrum van Heerenveen te kiezen als de meest geschikte locatie voor de gemeentelijke dienstverlening en huisvesting, in combinatie met aanvullende nieuwbouw op de huidige locatie en de renovatie van Crackstate (scenario 5) of renovatie van Werkstate (scenario 6).
2. Het college de opdracht te geven de scenario's 5 en 6 uit te werken en in een addendum afspraken te maken met de ontwikkelaars van het ABC-complex. Het college biedt op basis van deze uitwerking een voorkeursscenario aan de raad aan met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten exploitatie en voorbereidingskrediet.
3. Het raadsbesluit van 19 december 2022 met het besluit tot sloop en nieuwbouw huidige locatie en renovatie gemeentehuis in te trekken.
4. De volgende financiële uitgangspunten voor het vervolg vast te stellen:
 - Afzien van nieuwe gemeentelijke huisvesting is uitgewerkt in het scenario instandhouding gemeentehuis (scenario 1). Dit scenario ziet toe op extra structurele lasten. Daarmee kent elk scenario onvermijdbare en onuitstelbare lasten;
 - Conform uw besluitvorming op 19 december 2022 wordt het nieuwe gemeentehuis in 50 jaar af geschreven in plaats van in 40 jaar (in afwijking van de financiële verordening 2024);
 - De reeds beschikbare structurele middelen in de begroting 2027 – 2030 voor de kapitaalslasten verschuiven naar 2031 en verder;
 - Het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 4,6 miljoen wordt gehandhaafd. De kosten van het verdiepende onderzoek en de kosten van het addendum worden ten laste van dit voorbereidingskrediet gebracht;
 - Het reeds beschikbaar gestelde investeringsbudget van € 2,37 miljoen voor niet gebouw gebonden kosten in de begroting verschuift naar 2030.

Inleiding

Koers: de gemeentelijke huisvesting benutten als kans voor tal van andere opgaven!

In de gemeente Heerenveen werken wij aan een aantal belangrijke opgaven, waaronder:

- De ontwikkeling van een bruisend centrum;
- Ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de woningbouwopgave als gevolg van de grote behoefte aan extra woningen;
- De verbetering van de gemeentelijke dienstverlening aan onze inwoners en bedrijven.

Behalve deze opgaven, is het tijd om onze gemeentelijke huisvesting toekomstbestendig te maken, voor onze medewerkers, inwoners en ondernemers.

Wij kijken daarin verder dan het huisvestingsvraagstuk, zodat het gemeentehuis niet op zichzelf staat, maar kan dienen als vliegwiel voor de belangrijke opgaven.

Dit is mogelijk door (een deel van) het gemeentehuis in de nieuwbouw op de plaats van het ABC-complex te vestigen, in combinatie met nieuwbouw op de huidige locatie, met renovatie Crackstate of renovatie van Werkstate. We zullen dan tevens nader onderzoek doen naar de mogelijkheden van Crackstate. Als Crackstate niet meer de gemeentelijke huisvestingsfunctie heeft, willen wij dat Crackstate als monument behouden blijft en toegankelijk blijft voor de samenleving.

Door te kiezen voor de nieuwbouw op de plaats van het ABC-complex staat de deur open om de bibliotheek en het gemeentehuis te verbinden en op onderdelen samen te voegen, als huis van democratie. Dit huis van democratie, gelegen aan het Ernst van Harenplein, wordt onderdeel van het cultureel kwartier. Een plek waar cultuur en maatschappij elkaar vinden. Volledig in lijn met onze breed gedragen centrumvisie. Door het gemeentehuis letterlijk in de maatschappij te plaatsen, liggen er kansen om de dienstverlening beter bereikbaar en toegankelijk te maken voor alle lagen van de bevolking.

Op de plek van het huidige gemeentehuis komt dan ruimte voor andere ontwikkelingen, bijvoorbeeld om woningen toe te voegen, als antwoord op de grote woningbehoefte. De keuze voor woningbouw op deze plek ligt voor de hand. Al enige tijd wordt in dit centrumdeel fors ingezet op transformatie naar woningbouw. Naast zichtbare voorbeelden, zoals de twee woningbouwprojecten aan de Nieuwstraat (vml. Friesland Bank en de Muis), zijn er ook ontwikkelingen in voorbereiding, zoals het G.W. Plein en de KPN-locatie.

De combinatie van de huidige gemeentehuislocatie en de KPN-locatie geeft een impuls aan de totale ontwikkeling van de K.R. Poststraat, en kan versnellend c.q. trendsettend werken voor toekomstige woningbouwprojecten op deze belangrijke as.

Integrale heroverweging van scenario's voor de gemeentelijke huisvesting

Al enkele jaren werken wij met u samen aan onze gemeentelijke huisvesting. Op 19 december 2022 heeft u besloten tot sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis op de huidige locatie met behoud en renovatie van Crackstate.

Ná december 2022 zijn wij voortvarend gestart met de projectontwikkeling. Vanwege de financiële situatie van onze gemeente heeft u op 29 februari 2024 ingestemd met ons voorstel om een korte periode van integrale heroverweging in te lassen. Op basis van dit besluit is de projectontwikkeling opgeschort. Zo is onder meer de lopende aanbestedingsprocedure voor bouwprojectmanagement stopgezet.

De integrale heroverweging betekent dat een nieuw scenario-onderzoek is uitgevoerd. Binnen een periode van 6 maanden is de gehele opgave opnieuw geanalyseerd op kansen en mogelijkheden. In deze korte periode is de heroverweging met verschillende scenario's uitgewerkt om op basis daarvan een voorstel voor te kunnen leggen aan uw raad.

Ter validatie en borging is besloten om over de financiële resultaten van het scenario-onderzoek een second opinion te vragen van een onafhankelijk derde partij. Daarnaast hebben wij een gemeente die eenzelfde opdracht heeft, gevraagd om kritisch mee te denken over de scenario's en de perspectieven.

Urgentie

De urgentie voor een nieuw gemeentehuis is meerledig. Zo voldoet het gemeentehuis niet overal aan de eisen van de Arbo. Met name op het gebied van binnenklimaat. Daarnaast is het gemeentehuis, tezamen met Werkstate groter dan noodzakelijk; dit leidt tot onnodige exploitatiekosten. Tevens sluit het gemeentehuis niet aan bij de huidige behoeften van de gemeentelijke organisatie om hybride en teamoverstijgend te kunnen werken. Daarnaast vraagt het gemeentehuis de komende jaren aanzienlijk onderhoud. Vanwege ouderdom, regelgeving, verduurzaming én functionele redenen. Tot slot vraagt de publiekszone om optimalisatie ter verbetering van de dienstverlening aan de inwoners.

Onderzoeksopzet

Kader scenariostudie

Als *randvoorwaardelijk* kader hanteren wij het door uw raad al in 2022 vastgestelde Programma van Eisen.

Als *sturend* kader hanteren wij:

- Ingebruikname uiterlijk eind 2030
- Uni-locatie
- Oog voor koppelkansen

Sturend kader betekent dat dit geen randvoorwaardelijk kader is maar een *richtinggevend* kader. Als een scenario niet 'volledig' of op alle 'aspecten' voldoet aan het richtinggevende kader is dat geen reden om deze niet mee te wegen in het scenario-onderzoek.

Scenario's

We hebben de volgende scenario's verkend:

Scenario 1: Instandhouding gemeentehuis

Scenario 2: Renovatie gemeentehuis en Crackstate

Scenario 3: Vervangende nieuwbouw en renovatie Crackstate

Scenario 4: Vervangende nieuwbouw en renovatie Crackstate en -Werkstate

Scenario 5: Vervangende nieuwbouw en ABC-locatie

Scenario 6: Nieuwbouw op ABC-locatie en renovatie Werkstate

Scenario 7: Nieuwbouw bij station en renovatie Crackstate

Perspectieven

Vervolgens hebben we deze scenario's beschouwd vanuit onderstaande perspectieven als een beredeneerd afwegingskader. Deze zijn afgeleid uit de vastgestelde visie op huisvesting van 2020.

- Financieel: wat zijn de financiële effecten
- Koppelkansen: wat zijn de kansen om ook andere maatschappelijke doelen mee te helpen realiseren
- Duurzaam: voorbeeldfunctie op vastgestelde beleidsdoelen verduurzaming en circulariteit
- Gebruiker: voldoen aan de wettelijke eisen en aan de functionele behoeftes voor het hybride werkconcept en teamoverstijgend werken
- Inwoner, ondernemer en maatschappelijke organisaties: eisen en functionele behoefte voor een optimale dienstverlening
- Planning: is realisatie in 2030 mogelijk, of later
- Juridisch: welke juridische belemmeringen of risico's zijn van invloed op realisatie

Waarbij het perspectief van *de gebruikers* en *inwoners*, de *koppelkansen* met andere gemeentelijke doelen én de *financiën* zwaarwegende perspectieven zijn. Het perspectief duurzaamheid (inclusief circulariteit) is bijna in elk scenario te realiseren, zij het op verschillende manieren. De perspectieven planning en juridisch zijn vooral belemmeringen of risico's die in meer of mindere mate zijn te beheersen.

Uitwerkingsrichting en vervolgoopdracht

Met de keuze voor het ABC-scenario, in combinatie met óf (kleinere) nieuwbouw huidige locatie én renovatie Crackstate (scenario 5) of in combinatie met Werkstate (renovatie óf instandhouding) dragen we bij aan de speerpunten centrumontwikkeling, cultureel kwartier, de gemeentelijke woningbouwopgave en dienstverlening.

Het vervolgonderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het PVE gemeentehuis te actualiseren op basis van de formatie per 1 juli 2024.
- Afspraken maken met de ontwikkelaars over het inpassen van het gemeentehuis in de nieuwbouw op de plaats van het ABC complex en hier een addendum over vaststellen.
 - Uitgangspunt is dat de gemeente eigendom verkrijgt over het deel gemeentehuis in het ABC-complex;
 - Uitgangspunt is eveneens dat wij met de marktpartijen afspreken dat het tot en met het schetsontwerp mogelijk is als gemeenteraad om *een NO-GO besluit* te nemen. Hoewel de gemeente zich verbindt en visa versa, is er dus nog wel een ontbindingsmogelijkheid. Hier moeten dan wel logische en rationele argumenten aan ten grondslag liggen. Zoals de toets aan zowel functionaliteit als aan de financiële impact.
 - Een eerste schets van de gemeentelijke functies die in het ABC-complex zullen worden gehuisvest;
 - Onderzoeken van koppelkansen van functies en ruimtes met andere functies en ruimtes in het ABC-complex, onder andere van de bibliotheek.
- Onderzoeken of het helpend is om alle ontwikkelingen in het kader van de centrumontwikkeling, waaronder het gemeentehuis in de nieuwbouw op de huidige ABC-locatie, onder te brengen in een Centrumontwikkeling BV en daarmee risico's te spreiden.
- Verdiepen en verfijnen van de scenario's (kleinere) nieuwbouw huidige locatie in combinatie met renovatie Crackstate (scenario 5) en renovatie óf instandhouding Werkstate.
- Resultierend in een voorkeursscenario, dat aan uw raad wordt voorgelegd met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten, exploitatie én voorbereidingskrediet.
 - Tevens zullen we voorstellen ontwikkelen over de toekomst van Werkstate in het geval van scenario 5 én over de functie van Crackstate in geval van scenario 6.
 - In scenario 6 wordt geen gebruik meer gemaakt van Crackstate voor gemeentelijke huisvesting. In dat geval is het uitgangspunt van het nader onderzoek dat Crackstate als monument behouden blijft en toegankelijk blijft voor de samenleving, maar met andere functies dan de gemeentelijke huisvestingsfunctie.
- Een voorstel te doen over het definitief benodigde voorbereidingsbudget.
- Een voorstel te doen over het definitief benodigde budget voor niet gebouw gebonden kosten.

Wij verwachten dan in Q3 2025 een definitief voorkeursscenario voor te leggen met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten, exploitatie én voorbereidingskrediet. En beantwoording van genoemde onderzoeksvragen.

Beoogd effect

De keuze voor een scenario voor de gemeentelijke huisvesting benaderen wij vanuit de bijdrage die het scenario kan leveren aan belangrijke opgaven voor de lokale samenleving, zoals de gemeentelijke dienstverlening, centrumontwikkeling, cultureel kwartier en overige ruimtelijke ontwikkelingen waaronder de woningbouwopgave; passend binnen de ruimtelijke visie op het Centrum.

De keuze voor een scenario voor gemeentelijke huisvesting moet continuïteit en kwaliteit bieden voor de huisvesting op lange termijn en aansluiten bij de visie op huisvesting en het vastgestelde ruimtelijk-functionele Plan van Eisen; waardoor de gemeente adequaat invulling geeft aan zijn rol als werkgever voor ruim 500 medewerkers.

Argumenten

BESLISPUNT 1

1.1 De scenariostudie is opgesteld om te komen tot een keuze voor de gemeentelijke huisvesting.

Hierbij zijn verschillende perspectieven meegewogen. Belangrijkste perspectief is het perspectief koppelkansen. Dit houdt in dat wij het belangrijk vinden dat het scenario gemeentelijke huisvesting een bijdrage kan leveren aan belangrijke doelen voor de samenleving, zoals dienstverlening, centrumontwikkeling, cultureel kwartier en ruimtelijke ontwikkelingen waaronder woningbouw.

Daarnaast vinden wij het van belang dat er een oplossing komt voor de gemeentelijke huisvesting die continuïteit en kwaliteit voor de lange termijn borgt. En waarbij de gemeente adequaat invulling geeft aan zijn rol als werkgever voor ruim 500 medewerkers

Uit de scenariostudie blijkt dat niets doen geen optie is omdat instandhouding ook aanzienlijk hogere structurele lasten met zich meebrengt.

1.2 De scenario's 5 en 6 komen als beste naar voren vanwege de bijdrage aan de opgaven die voor de samenleving van belang zijn zoals centrumontwikkeling, cultureel kwartier, de woningbouwopgave en de gemeentelijke dienstverlening; een keuze tussen de scenario's 5 en 6 vraagt om nader onderzoek.

Gelet op de uitkomsten van de scenario-studie concluderen wij het volgende:

- Scenario 1 en 2 zijn zowel financieel als functioneel niet aantrekkelijk.
- Scenario 4 biedt geen meerwaarde ten opzichte van scenario 3. Scenario 4 is duurder dan scenario 3, 5 en 6 en biedt minder gebruikerswaarde. Minder gebruikerswaarde doordat er geen sprake is van uni-locatie en doordat renovatie Crackstate minder ontwerp mogelijkheden biedt dan nieuwbouw.
- Scenario 7 is vooralsnog niet beschikbaar, financieel waarschijnlijk kostbaar vanwege verwerving, voorbereiding en terreininrichting; maar bovenal onzeker in relatie tot het totale gebied en ontwikkelingen rondom het spoor/ de spoorzone.

- Scenario 3 is, zoals eerder ook geconcludeerd en besloten door uw raad, een goed huisvestingsscenario, zowel functioneel als financieel. Vooral de gebruikerswaarde is optimaal; ook blijft er sprake van een uni-locatie.
- Scenario 5 en 6 scoren, net als scenario 3, financieel goed. Groot voordeel is dat deze scenario's het meeste bijdragen aan opgaven in de samenleving zoals centrumontwikkeling en cultureel kwartier. Ook kan de huidige locatie in deze scenario's (deels) ingezet worden voor de opgave woningbouw. Woningbouw op deze locatie werkt versterkend op de geplande woningbouwontwikkelingen in de omgeving. Het continueert de gebiedsverandering van dit gebied met een groter accent op woningbouw.
- Tot slot heeft scenario 6 als aanvullend voordeel dat de initiële investering € 12,5 miljoen lager is dan bij scenario 5 wat voordeliger is voor de netto schuldquote.

Scenario 3, 5 en 6 zijn daarmee in basis goed werkbare scenario's. Als we verder inzoomen dan zijn ze onderscheidend op de volgende punten:

- *Unilocatie*: in scenario 3 zit alles onder één dak; dit geldt niet voor scenario 5 en 6.
- *Crackstate*: in scenario 3 en 5 wordt *Crackstate* benut als gemeentekantoor, dit geldt niet voor scenario 6. Het ligt ook niet voor de hand om in scenario 6 *Crackstate* toe te voegen; dan ontstaan drie locaties.
- In scenario 6 wordt uitgegaan van renovatie *Werkstate* voor een bedrag van € 8,3 miljoen; bij het nadere onderzoek willen we ook het ***instandhoudingsscenario*** van *Werkstate* uitwerken. Hiermee zou de *investering in Werkstate in eerste instantie beperkt kunnen blijven én zou er gefaseerd gekeken kunnen worden naar het deel van het gemeentehuis dat niet in de ABC-locatie gehuisvest wordt.*
- Financieel:
 - scenario 3, 5 en 6 zijn financieel goede scenario's.
 - Scenario 6 kent, vanwege het ontbreken van *Crackstate*, logischerwijs de laagste gemiddelde jaarlasten.
 - Scenario 3 en 5 zijn vergelijkbaar.
 - *Scenario's 3 en 5 zijn zonder Crackstate financieel aantrekkelijker dan met Crackstate.*
 - Scenario 6 is financieel het aantrekkelijkst voor de eerstkomende 25 jaar. Zowel de initiële investering als de jaarlast.
- We zullen scenario 5 uitwerken *met en zonder Crackstate*. Uitgangspunt is dat *Crackstate* behouden moet blijven voor de samenleving, maar wellicht niet meer als gemeentekantoor.
- Tevens zullen we in scenario 5 in de uitwerking meenemen wat de mogelijkheden zijn voor *Werkstate* en of het nog noodzakelijk is om dit vastgoed in eigendom van de gemeente te behouden.
- *Tijdelijke huisvesting*: in scenario 5 en 6 is het denkbaar om de bouwvolgorde zodanig te doen dat tijdelijke huisvesting (deels) voorkomen kan worden. In scenario 3 is tijdelijke huisvesting nodig voor één of twee jaren. Zowel financieel als voor de gemeentelijke organisatie is deze impact groot.
- *Toekomstbestendigheid c.q. flexibiliteit*: in scenario 5 en 6 is sprake van kleinschaligere gebouwen (door opsplitsing) die gemakkelijker aan te wenden zijn voor alternatief gebruik. Dit geldt in mindere mate voor scenario 3. In scenario 6 wordt gebruik gemaakt van een bestaand kantoorpand met een afschrijvingsperiode van 25 jaar; dit geeft de flexibiliteit om over 25 jaar opnieuw naar het huisvestingsvraagstuk te kijken. In scenario 3 en 5 is de doorlooptijd, vanwege (deels) nieuwbouw 50 jaar. Het is voorstelbaar dat de functionele eisen en behoeften in deze lange periode wijzigen en tot extra nieuwe investeringen leiden.
- *Koppelkansen*: de bijdrage aan opgaven in de samenleving in scenario 3 zijn beperkt (zie raadsbrief 14 mei 2024). Scenario 5 en 6 hebben diverse koppelkansen:
 - Vanuit centrumontwikkeling en cultuurkwartier
 - Vanuit de woningbouwopgave (Heerenveen Groeit)

Centrumontwikkeling en cultuurkwartier

Als onderdeel van de centrumvisie Heerenveen (2019) is een cultureel kwartier op en rondom het Ernst van Harenplein bedacht, waarbij culturele en maatschappelijke functies gebundeld zijn. Ook wordt in de centrumvisie gesproken over een bibliotheek nieuwe stijl. Een koppeling van gemeentehuis met bibliotheekfunctie past hierin goed en werkt versterkend. In de centrumvisie is de functionele verbreding van de bibliotheek benoemd. De kruisbestuiving tussen

gemeentehuisbezoekers en bibliotheekbezoekers is groot. Het gemeentehuis wordt letterlijk onderdeel van de maatschappij.

Het concept past goed in de eerdere plannen om een huis van democratie te realiseren. In Nederland zijn enkele mooie voorbeelden zichtbaar waar een combinatie van gemeentehuis en bibliotheek goed samengaat.

Deze koppeling heeft als bijkomend voordeel dat functies vanuit de bibliotheek gekoppeld kunnen worden met gemeentelijke functies. Door bijvoorbeeld ruimtes (receptie, werkcafe/ leescafe) dubbel te gebruiken. Naast efficiencywinst in vierkante meters, heeft dit waarschijnlijk ook een financieel voordeel.

Indien uw raad kiest voor nader onderzoek van scenario 5 en 6 zullen we naast contractuele afspraken over de ABC-locatie ook samenhangend kijken naar de andere ruimtelijke vraagstukken in het kader van de centrumontwikkeling en dan specifiek de vraagstukken omtrent het cultureel kwartier.

In dit nadere onderzoek zullen we ook kijken naar de mogelijkheden voor een andere functie van Crackstate, die wellicht helpend is voor andere ruimtevragen in het kader van centrumontwikkeling en specifiek cultureel kwartier.

Woningbouwopgave

Ook biedt de (deels) vrijkomende huidige locatie (gemeentehuis) plek voor de bouw van woningen. Door de grotere kavelomvang en de locatie (A locatie in het centrum) is het een interessante woningbouwlocatie. Dit geldt vooral voor scenario 6 waarin de gehele plot beschikbaar is voor woningbouw. In scenario 5 is het aantal extra woningen beperkter, doordat er ook woningen komen te vervallen in de huidige plannen van het ABC-complex.

- *Complexiteit*: scenario 3 is een relatief eenvoudig scenario waarbij de gemeente eigenaar van de grond en opstallen is. In scenario 5 en 6 maakt het gemeentehuis onderdeel uit van een multifunctionele vastgoed/gebiedsontwikkeling met meerdere eigenaren in een publiek/private samenwerking.

Een keuze tussen scenario 5 en 6 is in dit stadium niet goed mogelijk. Het vraagt om een nadere duiding van de functies (welke afdelingen en/of vergaderlocaties komen op welke locatie) in het ABC-complex en in het gemeentehuis (scenario 5) of Werkstate (scenario 6).

Het vraagt ook om een uitgebreider inzicht in de kosten/opbrengsten van de huidige locatie en Werkstate. En het vraagt zicht op de mogelijkheden van Werkstate en Crackstate als we deze locaties niet meer benutten voor gemeentelijke huisvesting. Uiteraard bekijken we dit in samenhang met andere vraagstukken in het kader van de centrumontwikkeling.

BESLISPUNT 2

2.1 Contracteren met ontwikkelende partijen nieuwbouw ABC-complex in dit stadium is gewenst

Zowel in het belang van de gemeente als van de betrokken partijen in de nieuwbouw op de locatie van het ABC-complex is het gewenst om afspraken te maken over de realisatie van een deel van het gemeentehuis in het complex. In lijn met de bibliotheek zal met partijen een afspraak gemaakt worden om een deel van het gemeentehuis in te huizen in het nieuwe ABC-complex. In lijn met de eerder gemaakte afspraken omtrent de bibliotheek, zullen wij met de marktpartijen afspreken dat het tot en met het schetsontwerp mogelijk is als gemeenteraad om *een NO-GO besluit* te nemen. Hoewel de gemeente zich verbindt en visa versa, is er dus nog wel een ontbindingsmogelijkheid. Hier moeten dan wel logische en rationele argumenten aan ten grondslag liggen.

Voor het bepalen van de GO/NO-GO zal worden getoetst aan zowel functionaliteit als aan de financiële impact. Als referentie voor de financiën wordt scenario 3 gebruikt. Hierbij mag het scenario met een deel van het gemeentehuis in het ABC-complex financieel niet significant slechter scoren ten opzichte van scenario 3. Uiteraard is het nodig bij deze vergelijking dezelfde financiële uitgangspunten te hanteren (inflatiecorrectie en rentepercentage). Ook functioneel moet blijken dat het opsplitsen in twee gebouwen functioneel en bedrijfseconomisch werkbaar is. In het proces omtrent de herontwikkeling van het ABC complex houden we rekening met de situatie dat het gemeentehuis niet komt. Zodanig dat bij een NO-GO de overige onderdelen, waaronder bibliotheek, hiervan geen hinder ondervinden. Dit geldt andersom ook voor de bibliotheek in relatie tot het gemeentehuis. Uiteraard zullen wij hier aan de voorkant met de contracterende partijen afspraken over moeten maken. Indien het verdiepende onderzoek leidt tot een NO-GO voor een deel van het gemeentehuis in het ABC-complex zullen wij met een voorstel voor een ander scenario terugkomen bij uw raad. Een eventueel NO-GO leidt mogelijk tot een tijdsverlies van 1-1,5 jaar. In het separate raadsvoorstel over de instandhouding van de huidige gemeentelijke huisvesting tót het moment van ingebruikname nieuwe gemeentehuis zullen we rekening houden met mogelijke vertraging.

2.2 Instapmoment nieuwbouw ABC-complex is nu.

Recent zijn de contracten met de ontwikkelaars van het ABC-complex gesloten. Binnenkort wordt gestart met het opstellen van het programma en worden de eerste schetsontwerpen opgesteld.

Het is een uitstekend moment om in te kunnen stappen, omdat het totale programma voor deze locatie nog vastgesteld kan worden. Tegelijkertijd, en dat is de keerzijde, is later instappen minder eenvoudig. Waarschijnlijk vervallen scenario 5 en 6 dan, omdat de planvoorbereiding voor het nieuwe ABC-complex, inclusief nieuwe bibliotheek, door moet gaan. Op een later moment alsnog besluiten om een deel van het gemeentehuis in te voegen, zal kostbaar zijn en vertragend werken omdat de planvorming dan (deels) opnieuw moet. Dit zal dan leiden tot het afboeken van al gemaakte plankosten door de ontwikkelende partijen.

2.3 Het scenario-onderzoek is niet bedoeld om het exacte investeringsbedrag vast te stellen maar vooral om tot een verantwoorde afweging tussen de scenario's te komen.

Om die reden stellen wij voor om alsnog een onderzoek te doen ter verdieping en verfijning. Dat betreft onder andere de uitwerking van de verwerving van grond en huisvesting in de ABC-locatie, het in beeld brengen van de kosten/ opbrengsten op de huidige locatie en Werkstate-locatie.

Dit nadere onderzoek dient in Q3 van 2025 gereed te zijn en richt zich op realisatie per 2030. In dit nadere onderzoek worden de kosten verder uitgewerkt en onderbouwd en zal de exacte budgetvraag aan uw raad worden voorgelegd.

BESLISPUNT 4

4.1 Scenario 1 is het scenario dat intreedt als er geen besluit wordt genomen over een ander scenario; ook dit scenario leidt tot hoger structurele lasten.

De zorgelijke financiële situatie is reden geweest voor uw raad om opdracht te geven om deze aanvullende scenario-studie uit te voeren. En met deze scenario-studie te onderzoeken of de gemeentelijke huisvesting anders kan, met een gunstiger effect op de financiële positie van de gemeente.

Uit de scenario-studie blijkt dat puur instandhouding van het gemeentehuis (scenario 1) óók een uitzetting van de structurele lasten met zich mee brengt.

Dit instandhoudingsscenario beperkt zich weliswaar de eerste 10 jaar tot het wettelijk minimum niveau van Arbo en verduurzaming; toch is er sprake van hoge kosten. Deze hoge kosten worden mede veroorzaakt door de hoge exploitatiekosten, waaronder de energielasten.

4.2 Scenario 1 leidt tot hogere structurele lasten dan de scenario's 3, 5 en 6 zowel voor de korte als langere termijn.

Uit de scenario-studie blijkt, dat scenario 1 (instandhouden) niet alleen op lange termijn (50 jaar) duurder is, maar het levert ook op korte termijn hogere jaarlijkse lasten op. Ook is de totale investering over 50 jaar hoger dan veel van de andere scenario's. (zie tabel 1 onder kopje financiën).

4.3. De hogere structurele lasten gelden voor elk scenario; daarmee zijn deze hogere lasten onvermijdbaar en onuitstelbaar.

Bij de besluitvorming door uw raad op 19 december 2022 heeft uw raad extra structurele middelen beschikbaar gesteld voor de gemeentelijke huisvesting van € 753.000 per jaar.

Onder het kopje financiën ziet u het effect op de structurele lasten in de begroting in tabel 3. Hieruit blijkt dat het door uw raad beschikbare budget van € 753.000 niet voldoende is om scenario 1 uit te voeren en dat dit scenario om een hogere structurele bijdrage vraagt dan de scenario's 3 en 6.

Daar staat dan bij scenario 1 in de periode 2031 tot 2040 niets tegenover aan toegevoegde waarde voor gebruikers, inwoners of bijdragen aan doelen voor de samenleving. Enige voordeel van scenario 1 is dat er in eerste instantie geen grote investering hoeft te worden gedaan. Vanuit alle andere perspectieven (financieel, gebruikers, functioneel etc.) ligt het niet voor de hand om scenario 1 te kiezen.

De hogere structurele lasten van scenario 1 zijn dus als onvermijdelijk en onuitstelbaar te duiden. Deze lasten gaan namelijk sowieso optreden als gevolg van wettelijke verplichtingen voor Arbo en verduurzaming. Deze hogere structurele lasten zijn echter wel beïnvloedbaar door niet voor scenario 1, instandhouding, te kiezen maar voor één van de scenario's 3, 5 of 6, omdat deze structurele lasten lager uitvallen. De structurele lasten maken derhalve geen onderdeel uit van de integrale afweging bij de Perspectiefnota 2025 omdat ze onvermijdbaar en onuitstelbaar zijn.

Voor welk scenario ook gekozen zal worden; de hiermee gemoeide lasten zijn onvermijdbaar en onuitstelbaar voor zover deze de onvermijdelijke lasten van scenario 1, instandhouding, niet overschrijden.

4.4 Ook in het besluit van uw raad van 19 december 2022 is uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 50 jaar.

In deze scenario-studie is daarbij aangesloten. Dit wordt ook realistisch geacht gezien het duurzame en flexibele karakter van de nieuwe gemeentelijke huisvesting.

4.5 Gezien het feit dat er in elk scenario sprake zal zijn van hogere structurele lasten, ook in het scenario instandhouding, zijn de kosten voor huisvesting onvermijdbaar en onuitstelbaar. Om die reden dienen de reeds door uw raad beschikbaar gestelde middelen te worden doorgeschoven.

Gezien het feit dat ook bij instandhouding als minimaal scenario meer structurele middelen benodigd zijn, adviseren wij om de huidige budgetten in de begroting 2027-2030 vooralsnog te verschuiven naar 2031 in afwachting van het nadere onderzoek. Deze middelen van jaarlijks € 753.000 zijn door uw raad beschikbaar gesteld bij de besluitvorming over de gemeentelijke huisvesting op 19 december 2022. Ook het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 4,6 miljoen dient te worden gehandhaafd. De kosten van het verdiepende onderzoek en de kosten van het addendum worden ten laste van dit voorbereidingskrediet gebracht. Tot slot dient ook het reeds beschikbaar gestelde investeringsbudget van € 2,37 miljoen voor niet gebouw gebonden kosten in de begroting te worden verschoven naar 2030.

4.6. De organisatie van het project is zo ingericht dat er een brede benadering is gekozen en voldoende checks en balances zijn georganiseerd.

In navolging van de geleerde lessen vanuit het project parkeergarage hebben we voor de volgende aanpak gekozen.

*We hebben een second opinion laten uitvoeren op de kostenraming en de kostenraming daarna deels aangepast. Dit heeft geleid tot een kostenverhoging van de investering en daarmee tot een stijging in de afschrijvingslasten.

*We hebben de structuur van dit project de bestuurlijke en ambtelijke sturing geborgd met een bestuurlijk en ambtelijke opdrachtgever. Tevens hebben wij gezorgd voor de nodige checks and balances door het inzetten van een projectcontroller.

*We hebben in de opdrachtverstrekking de brede benadering toegepast en niet sec naar het gemeentehuis gekeken om zorg te dragen dat het gemeentehuis waarde kan toevoegen aan wat de samenleving belangrijk vindt.

*Wij hebben een compact proces georganiseerd waarin alle benodigde disciplines kritisch hebben meegedacht. Denk aan functies als vastgoed, financiën, duurzaamheid, circulariteit. Maar ook ruimtelijke ontwikkeling, centrumontwikkeling en wonen. Ook de OR was hierin vertegenwoordigd om het gebruikersbelang in te brengen.

*Tot slot hebben wij ook een review gevraagd van een andere gemeente in een soortgelijke situatie. Deze heeft tijdens het proces zijn opmerkingen en kanttekeningen geplaatst om scherpere aanpak te brengen in de scenario-studie.

4.7 Er is een second opinion uitgevoerd door BBN om de kostenraming bij de scenario-studie te toetsen

Een onafhankelijke kostendeskundige, BBN adviseurs, heeft de door TwijnstraGudde opgeleverde kostenraming geverifieerd. We hebben daarna de volgende processtappen doorlopen:

- Eerste review BBN, gevolgd door een dialoog tussen de beide bureaus;
- Enkele bijstellingen vanuit TwijnstraGudde, n.a.v. dialoog alsmede aanvullend inzicht bij BBN. Bijvoorbeeld een bijstelling voor Crackstate waarin volgens BBN ten onrechte geen/ te weinig opslag was meegenomen voor het monumentale karakter.
- Definitieve review vanuit BBN.

Samengevat concludeert de 2nd opinion dat de gehanteerde bedragen, na aanpassing, valide zijn. De ramingen van BBN en TwijnstraGudde wijken in de definitieve kostenraming beperkt af, binnen de bandbreedte. Tot slot plaatst BBN nog enkele opmerkingen over aspecten die (nog) geen onderdeel van de investeringssom zijn; dit is meegenomen in de kanttekening bij dit voorstel.

Wij hebben geheimhouding opgelegd op de second opinion op basis van artikel 5.1. lid 2 sub b WOO. De reden is dat openbaarmaking de economische en financiële belangen van de gemeente zou kunnen schaden. Indien de kostenramingen en de marges daarbinnen openbaar worden gemaakt zouden toekomstige aanbieders hier hun aanbieding op kunnen aanpassen. Dit verslechtert de onderhandelingspositie van de gemeente en kan de belangen van de gemeente schaden.

Risico's of kanttekeningen

Risico's

BESLISPUNT 3

3.1 Budgetten in de begroting zijn waarschijnlijk ontoereikend, ongeacht de scenariokeuze.

In de scenariostudie is geen rekening gehouden met de mogelijke *stijging van de bouwkosten*. In het nadere onderzoek zal hiertoe een afkoop prijsrisico's tijdens en tot aan de bouw worden onderbouwd en opgenomen.

Daarnaast zijn de verwachtingen dat, in verband met economische ontwikkelingen, de *rentetarieven* in alle looptijden naar boven worden bijgesteld. Voor de vergelijking is uitgegaan van een rentepercentage van 2%. In het nadere onderzoek zullen de rentetarieven naar verwachting naar boven dienen te worden bijgesteld. Voor de vergelijking van de scenario's maakt dit op dit moment geen verschil.

Bovenstaande aspecten maken dat het ongeacht de scenariokeuze, waarschijnlijk is dat de budgetten in de huidige begroting niet toereikend zijn. Dit geldt ook voor scenario 1 (niets doen) op lange termijn.

In de uitwerking nemen wij *afkoop van prijsrisico's* mee in het bepalen van het investeringsbudget. Ook leveren wij een overzicht van risico's op die invloed kunnen hebben op de gemeentelijke begroting, waaronder een wijzigende rente.

Kanttekeningen

BESLISPUNT 1

1.1. Instandhouding huidige gemeentehuis tot en met uiterlijk 2030 maakt geen onderdeel uit van dit voorstel.

De oplossingsrichtingen uit de scenariostudie starten op zijn vroegst in 2029; dat betekent dat we sowieso nog ruim 6 jaar met de huidige huisvesting door moeten. De afgelopen jaren zijn diverse investeringen voor vervanging en onderhoud opgeschort in afwachting van de vervangende huisvesting. Nu deze vervangende huisvesting aanzienlijke vertraging oploopt zullen wij dit niet langer kunnen opschorten. Dit betekent dat wij zullen doen wat nodig is om schoon, heel en veilige huisvesting te bieden aan onze medewerkers. Hiertoe wordt een integraal plan opgesteld vanuit het meerjarenonderhoudsplan, RI&E en veiligheid. Indien hiervoor de financiële middelen ontoereikend zijn zullen wij hierin bij de voorjaarsrapportage van 2025 op terugkomen.

1.2. De grondinbreng ontbreekt bij de scenario's 5,6 en 7.

De verwachting is dat de grondinbreng en de grondopbrengsten bij scenario 5 minimaal kostenneutraal is, doordat de woningbouwclaim van het ABC complex uitgewisseld kan worden. Bij scenario 6 mogelijk zelfs winstgevend, doordat er meer woningen gebouwd kunnen worden op de huidige plot, dan dat er verdwijnen in het ABC complex door de komst van het gemeentehuis. Bij scenario 7 is er niet alleen sprake van grondverwerving maar zal ook de omgeving ingericht moeten zijn onder andere vanwege de parkeeropgave. Daarnaast maakt het gemeentehuis daar deel uit van een nog onbekende grotere gebiedsontwikkeling. Dit scenario zal zeker meer gaan kosten dan we nu inzichtelijk hebben kunnen maken.

1.3 Het opdelen in twee of meer gebouwen leidt mogelijk tot efficiency verlies.

Met de keuze voor scenario 5/6 wordt de organisatie verdeeld over twee locaties. Qua functionaliteiten en onderlinge samenhang levert dit mogelijk efficiencyverlies op. Bijvoorbeeld als het gaat om het dubbelgebruik van vergaderruimten en fractiekamers.

Net als de pendeltijd tussen de twee locaties die regelmatig door de organisatie afgelegd moet worden. In de uitwerking vraagt dit nadrukkelijke aandacht.

Dit efficiencyverlies kan beperkt worden door goed te kijken naar de samenhang van activiteiten; deze samenhang bepaalt welke functies in welke locaties gehuisvest kunnen worden.

1.4. De keuze voor het ABC-complex kan leiden tot een verminderde aantrekkingskracht van de Noordzijde van het centrum.

In het verleden (2022) is advies gevraagd aan de monitorgroep G1000 en klankbordgroep centrum Heerenveen over het toenmalige scenario-onderzoek. Eén van de redenen voor de beide adviesgroepen om te adviseren voor sloop/nieuwbouw van het huidige gemeentehuis, is de noodzakelijke reuring die het Noordelijk deel van ons centrum nodig heeft.

In de toedeling van functies moet goed nagedacht worden hoe ook het Noordelijk deel van ons centrum aantrekkelijk en bruisend blijft. In scenario 5 wordt dat voor een groot deel ondervangen doordat een groot deel van het gemeentekantoor op de huidige locatie blijft.

De keuze voor scenario 5/6 kan leiden tot weerstand bij de klankbordgroep. Tegelijkertijd draagt het ook bij aan de centrumdoelen.

Als onderdeel van het proces wordt de klankbordgroep gevraagd om te adviseren op dit voorstel (zie ook communicatie).

1.5. Bij scenario 6 zullen de huurders in Werkstate een alternatieve locatie moeten vinden.

In Heerenveen is voldoende kantoorruimte beschikbaar. Wij verwachten dat dit geen probleem is. Ook kan de gemeente ondersteunen bij het vinden van passende kantoorruimte en biedt alternatieve huisvesting nieuwe mogelijkheden voor koppelkansen.

1.6 Het adviesbureau TwijnstraGudde komt met een ander voorkeursscenario.

In de rapportage van TwijnstraGudde wordt scenario 3 geadviseerd als voorkeursscenario. Daarbij is TwijnstraGudde er vanuit gegaan dat het gebruikersperspectief het beste wordt bediend door volledige nieuwbouw én het hebben van een unilocatie. Het hebben van een unilocatie is als randvoorwaarde losgelaten maar is nog wel een grote wens van medewerkers. Scenario's 3, 5 en 6 liggen dicht bij elkaar en met het leggen van nadruk op het aspect 'unilocatie' is het logisch dat de voorkeur verschuift. Zoals aangegeven hebben wij de nadruk gelegd op koppelkansen, in combinatie met flexibiliteit en zo min mogelijk tijdelijke huisvesting.

1.7 Scenario 3 blijft ook een goed scenario.

Het eerder door uw raad gekozen scenario 3 blijft ook een goed scenario. Door andere gewichten toe te kennen aan bovenstaande onderscheidende perspectieven, met name het perspectief gebruikerswaarde is het eveneens goed te motiveren om voor scenario 3 te kiezen. Ook is in scenario 3 de complexiteit minder groot en daarmee zijn ook de risico's minder groot dan in de scenario's 5 en 6.

Nadeel van scenario 3 is dat het weinig koppelkansen biedt én dat er bij veranderende behoefte in ruimte of functionaliteit sprake is van minder flexibiliteit door de omvang van het gebouw.

Een ander nadeel van scenario 3 is de noodzaak voor tijdelijke huisvesting gedurende 2 jaar bij sloop /nieuwbouw op de huidige locatie

1.8. Scenario 5 en 6: de complexiteit is hier groter dan bij scenario 3.

Het bouwen van het gemeentehuis op de ABC locatie betekent dat veel samenkomt. Het project Centrum en Cultuur kwartier komen samen met de bouw van het gemeentehuis. Er moet dan worden samengewerkt met veel verschillende partijen, waaronder ook private partijen. Tevens zitten er veel afhankelijkheden in dit project. Ook het hebben van voldoende parkeerplekken is een vraagstuk. Daarnaast moet nader worden onderzocht wat de gevolgen zijn van het feit dat de gemeente eigenaar is van een deel van het ABC complex (gemeentehuis) en de bibliotheek huurt van een andere eigenaar en subsidie verstrekt.

In het vervolgonderzoek wordt daarom ook gekeken naar andere samenwerkingsmogelijkheden, bijvoorbeeld het eventueel oprichten van een aparte Centrumontwikkeling BV de risico's kunnen spreiden.

1.9. Afstemming met ministerie VRO/ RVO noodzakelijk i.v.m. verkregen WBI-subsidie.

Recent heeft de gemeente Heerenveen voor de bouw van 200 betaalbare woningen in Heerenveen centrum Oost een subsidie ontvangen (woningbouwimpuls subsidie). Een groot deel deze woningen wordt in het vernieuwde ABC-complex gerealiseerd. Met de eventuele vestiging van het gemeentehuis in het ABC-complex, is er minder ruimte voor de bouw van woningen. Hoewel deze woningen alsnog gebouwd kunnen worden op de huidige gemeentehuislocatie, is hierover wel afstemming en toestemming van het ministerie van VRO/ RVO noodzakelijk.

1.10 Stroomcapaciteit kan in elk scenario een risico vormen.

De beschikbaarheid van stroom, zeker bij een hogere energievraag, is niet gegarandeerd. Nadat de locatiekeuze definitief is, wordt – net als bij andere projecten – zo spoedig mogelijk afstemming gezocht met de nutspartijen.

BESLISPUNT 4

4.1 De verschillen tussen de kostenramingen van TwijnstraGudde en de second opinion van BBN worden hoofdzakelijk veroorzaakt door verschil in bouwkosten van de nieuwbouwvarianten.

Bij een eventuele aanbesteding c.q. prijsvraag van architecten zou een taakstellend bouwbudget kunnen worden meegegeven om hierover de kosten te beheersen.

4.2 Het afstoten van Crackstate levert een voordeel op van bijna € 300.000 aan structurele lasten.

Hoewel in dit raadsvoorstel nog niet expliciet gevraagd wordt om een keuze te maken tussen scenario 5/6; is het wel goed om voorhand aan te geven dat Crackstate kostenverhogend werkt in de scenario's. In de scenario's (m.u.v. scenario 6) kan Crackstate ook buiten beschouwing gelaten worden. Hierdoor moeten er in de resterende bebouwing extra vierkante meters gerealiseerd worden. Dat leidt tot een aanzienlijk financieel voordeel. Met name scenario 3 en 5 worden daarmee financieel (nog) aantrekkelijker. Crackstate bepaalt ongeveer 20% van de kosten, terwijl het maar ongeveer 10% van de ruimte levert. Het onderzoeken naar andere mogelijkheden voor de functie van Crackstate maakt deel uit van het nadere onderzoek.

4.3 Scenario 1 vraagt op korte termijn geen grote investering.

Scenario 1 is, beschouwd over een periode van 50 jaar, minder aantrekkelijk. Tegelijkertijd vraagt scenario 1 op korte termijn een minder grote investering. Dit leidt op korte termijn tot een lagere netto schuldquote dan het geval is bij de andere scenario's. Over 10 jaar moet ook in scenario 1 overgegaan worden tot een grote investering. Over de totale levensloop maakt de combinatie van nu beperkt investeren en over 10 jaar een grote investering doen, het scenario niet aantrekkelijk.

4.4 Het niet voldoen aan de ratio van de netto schuldquote heeft niet direct consequenties in het kader van het financieel toezicht door de gemeente.

De provincie beoordeelt de financiële situatie van de gemeente op basis van een samenvatting van de verschillende ratio's, waarbij naast de netto schuldquote ook gekeken wordt naar de structurele exploitatieruimte (> 0) en naar de solvabiliteit ($< 20\%$).

4.5 Het aangaan van een huurconstructie bij nieuwbouw in de scenario's 3, 5 en 6 kan een forse initiële investering voor komen.

Wij hebben onderzocht of dit een realistische mogelijkheid is. Juridisch is dit haalbaar maar de totale kosten en dus ook de structurele jaarlasten zouden hierdoor met ca. 40% toenemen. Wij achten dit geen realistisch alternatief.

4.6 De structurele lasten van de huisvesting zijn onvermijdbaar en onuitstelbaar en kunnen daarom geen onderdeel uitmaken van de integrale afweging in de Perspectiefnota 2025 en verder.

De structurele lasten zijn hoger dan begroot in alle scenario's. Ook in het minimale scenario, instandhouding. Deze lasten zijn onvermijdbaar en onuitstelbaar. Om die reden kunnen deze structurele lasten geen onderdeel uitmaken van de integrale afweging in de begroting of perspectiefnota's.

De initiële investering is verschillend per scenario. De hoogte van de investering is van invloed op de ratio netto schuldquote. Dit is 1 van de onderzoeksrichtingen in het kader van de ombuigingsvoorstellen. Door te kiezen voor scenario 5 en 6 zal er breder naar mogelijkheden moeten worden gekeken om de ratio te beïnvloeden. Het gemeentehuis zal dan geen of beperkt onderdeel kunnen uitmaken van de onderzoeksrichting om te kijken naar het investeringsvolume ten behoeve van een gezonde ratio netto schuldquote.

Communicatie en participatie

Medezeggenschap

Voor de medewerkers als *hoofdgebruikers* hebben de scenario's uiteenlopende effecten. Scenario 1 biedt het minste perspectief op verbetering van de functionaliteit en aantrekkelijkheid. Volledige nieuwbouw biedt de meeste ontwerpkanalen om tegemoet te komen aan de eisen en de wensen. Spreiding van locaties kan leiden tot (extra) reistijden en minder (ongeplande) ontmoeting. De OR heeft adviesrecht op de scenario-keuze.

Dit advies van de OR zullen wij met een reactie van ons college aan uw raad doen toekomen.

Participatie

Gezien de compacte onderzoekstijd is er niet opnieuw een participatietraject gevolgd intern én extern. Wat er leeft bij gebruikers en bij inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties is genoegzaam bekend door de participatie bij zowel het opstellen van de visie, het PVE en het vorige scenario-onderzoek.

Extern advies

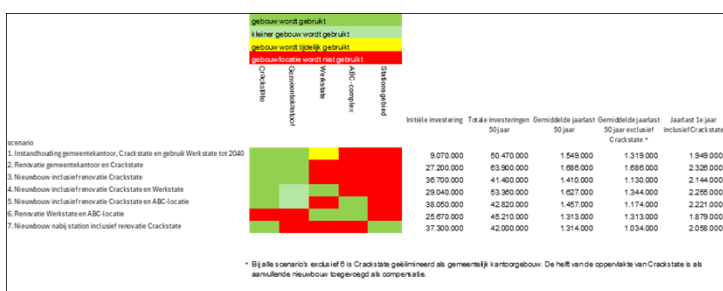
Tussen het collegebesluit en de commissiebehandeling van dit voorstel wordt de monitorgroep G1000 en de klankbordgroep centrum Heerenveen gevraagd om advies. Het advies van beide partijen wordt separaat toegevoegd aan de stukken.

Intern advies

De OR is vanaf de start bij het onderzoek betrokken alsmede een werkgroep van medewerkers uit de organisatie waarin specialisten zaten die hebben bijgedragen aan het aanscherpen van de verschillende perspectieven.

Financiën

Financiën



Scenario	Initiële investering	Totale investering 50 jaar	Gemiddelde jaarlust 50 jaar	Gemiddelde jaarlust 50 jaar exclusief Crackstate*	Jaarlust 1e jaar inclusief Crackstate
1. Instandhouding gemeentekantoor, Crackstate en gebruik Werkstate tot 2040	9.070.000	50.470.000	1.940.000	1.310.000	1.940.000
2. Renovatie gemeentekantoor en Crackstate	27.300.000	63.900.000	1.686.000	1.686.000	2.326.000
3. Nieuwbouw inclusief renovatie Crackstate	36.700.000	41.400.000	1.410.000	1.130.000	2.144.000
4. Nieuwbouw inclusief renovatie Crackstate en Werkstate	29.940.000	53.960.000	1.627.000	1.344.000	2.295.000
5. Nieuwbouw inclusief renovatie Crackstate en ABC-locatie	38.660.000	42.320.000	1.497.000	1.174.000	2.221.000
6. Renovatie Werkstate en ABC-locatie	25.670.000	46.210.000	1.313.000	1.313.000	1.879.000
7. Nieuwbouw nabij station inclusief renovatie Crackstate	37.300.000	42.000.000	1.314.000	1.034.000	2.058.000

* Bij alle scenario's wordt in 6 in Crackstate gekleemd als gemeentelijk kantoorgebouw. De helft van de oppervlakte van Crackstate is als aanvullende nieuwbouw toegevoegd als compensatie.

Tabel 1: financiële vergelijking scenario's

Toelichting tabel 1 financiële vergelijking scenario's

In de tabel is een vergelijking opgenomen van de verschillende scenario's. Zowel de initiële investering als de totale investering na 50 jaar. Ook zijn de gemiddelde jaarlasten over 50 jaar in beeld gebracht alsmede de jaarlast in het 1e jaar.

Tot slot zijn ook de gemiddelde jaarlasten in beeld gebracht exclusief Crackstate.

Om tot een verantwoorde afweging te komen dient naar de totale investering te worden gekeken en naar de gemiddelde jaarlast voor 50 jaar. We hebben ook gekeken naar de korte termijn, met name de jaarlast in het 1e jaar.

Op basis van de financiële vergelijking komt scenario 6 financieel als meest aantrekkelijk uit de bus zowel voor de lange als korte termijn. De scenario's 3 en 5 liggen qua lasten hier dicht bij. Scenario 1, instandhouding huidig gemeentehuis is qua gemiddelde jaarlast duurder dan de scenario's 3, 5 en 6.

De financiële effecten op de begroting voor de jaren vanaf 2025

De financiële effecten op de begroting voor de jaren vanaf 2025 zijn in kaart gebracht. We zijn daarbij uitgegaan van uw besluit van 19 december 2022, waarin u structureel € 753.000 heeft gereserveerd voor de nieuwbouw van toen scenario 1 nu 3. In de begrotingen 2024 en 2025 zijn de consequenties meegenomen van het uitstel van de oorspronkelijk geplande nieuwbouw in 2025-2026. Vervolgens zijn de consequenties incidenteel en structureel zichtbaar gemaakt van de scenario's 1,3, 5 en 6 in onderstaande tabel.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Incidentele lasten tlv reserve									
Raadsvoorstel 2022 (begroting 2022)	-2.639.000	-800.000							-3.439.000
Begroting 2025 - scenario 1 dec. 2022					-1.991.000	-800.000			-2.791.000
Scenario 1					-736.000	-736.000	-330.000		-1.802.000
Scenario 3					-1.991.000	-800.000			-2.791.000
Scenario 5					-1.991.000	-800.000			-2.791.000
Scenario 6					-844.000	-915.000	-64.000		-1.995.000

Tabel 2 incidentele lasten tlv reserve

Toelichting tabel 2 incidentele lasten

In de incidentele lasten zijn de kosten van tijdelijke huisvesting en de kosten van de eenmalige afschrijving van het bestaande gebouw opgenomen. De eenmalige afschrijving daalt omdat de huidige locatie langer gebruikt wordt. Bij scenario 6 betreffen de incidentele lasten de kosten van het langer gebruiken van de huidige huisvesting en de eenmalige restant afschrijving in 2031.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Structurele lasten									
Raadsvoorstel 2022 (begroting 2022)			-753.000	-753.000	-753.000	-753.000	-753.000	-753.000	-753.000
Begroting 2025 - huidige huisvestingslasten	-902.000	-906.000	910.000	-878.000					
Begroting 2025 - Investerings (raadsbesluit 2022)					-1.094.000	-1.109.000	-1.103.000	-1.091.000	-1.140.000
Scenario 1							-1.246.000	-1.229.000	-1.210.000
Scenario 3							-1.200.000	-1.186.000	-1.232.000
Scenario 5							-1.276.000	-1.261.000	-1.307.000
Scenario 6							-938.000	-918.000	-959.000
Mutatie t.o.v. Raadsvoorstel 2022:									
Scenario 1							-493.000	-476.000	-457.000
Scenario 3							-447.000	-433.000	-479.000
Scenario 5							-523.000	-508.000	-554.000
Scenario 6							-185.000	-165.000	-206.000

Tabel 3 structurele lasten begroting

Toelichting tabel 3 structurele lasten

Door uw raadsbesluit van 19 december 2022 is een bedrag van € 753.000 beschikbaar gesteld in de begroting. In de tabel structurele lasten is inzichtelijk gemaakt wat het effect is op de begroting bij de scenario's 1, 3, 5 en 6.

Deze bedragen zijn gebaseerd op de huidige investeringsbedragen van de verschillende scenario's en huidige inschatting van inflatie en rente. Uit deze tabel blijkt dat t.o.v. het begrote bedrag zoals opgenomen in het Raadsvoorstel van 2022, de lasten van scenario 6 lager zijn dan van de scenario's 1, 3 en 5.

Indien de scenario's 3 en 5 zouden worden uitgewerkt zonder Crackstate zouden de structurele lasten voor deze scenario ongeveer € 300.000 lager uitkomen. En daarmee vergelijkbaar met scenario 6.

Ook in scenario 1, instandhouding is sprake van toename structurele last die hoger is dan bij scenario 3 en 6.

Vergelijking scenario raadsbesluit 2022 en scenario 3 scenario-studie 2024

Wat opvalt is dat de structurele lasten voor het scenario nieuwbouw huidige locatie in combinatie met renovatie Crackstate (3) tov het raadsbesluit van december 2022 zijn toegenomen.

De verklaring is gelegen in:

- Er is een inflatiecorrectie toegepast van 9% (4,5 % per jaar).
- De second opinion van BBN heeft geleid tot 9,8% stijging van de kostenraming
- Beide correcties leiden tot een stijging van het investeringsbedrag en een stijging van de afschrijvingslasten.
- Het rentepercentage is aangepast van 1,6% naar 2%
- Het totaal aan stijging van kapitaalslasten leidt tot een effect op de rentelast; deze stijgt zowel autonoom als door stijging rentelast.

Dit verklaart het totaal aan stijging van de lasten in de begroting voor scenario 3.

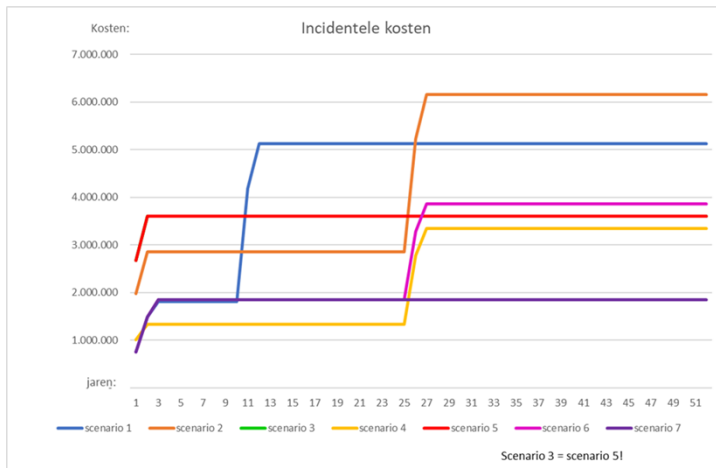
NB:

Bovenstaande uitgangspunten gelden natuurlijk ook voor de overige scenario's; hier is met dezelfde percentages voor inflatie en rente gerekend om de scenario's goed te kunnen vergelijken.

Incidentele kosten in de scenario's; toelichting tabel 4

Naast de investeringen zijn er in de verschillende scenario's ook incidentele kosten. Met name de kosten voor tijdelijke huisvesting zijn hierbij kostenverhogend.

In onderstaande grafiek geeft de incidentele kosten van de verschillende scenario's weer. We verwachten dat in de voorgestelde scenario's 5 en 6 door slim organiseren de incidentele kosten voor tijdelijke huisvesting beperkt kunnen worden. Hierdoor verwachten we dat de incidentele kosten bij de scenario's 5 en 6 lager kunnen uitvallen.



Tabel 4 grafiek incidentele kosten

Kosten nader onderzoek uit voorbereidingskrediet

De kosten voor het nader onderzoek, de verfijning en verdieping van de scenario's en de afspraken met het ABC-complex, zullen worden voldaan uit het voorbereidingskrediet dat reeds is vastgesteld door uw raad bij het besluit van 19 december 2022.

Bijlagen

1. Definitieve scenariostudie van TwijnstraGudde van 26 juni 2024