



Memo

Aan : Leden van de gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
CC : Projectgroep toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting
Ons kenmerk : 14int00446
Datum : 3 februari 2014
Betreft : Beantwoording nadere vragen

Inleiding

In december 2013 heeft u het rapport "Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting" ontvangen, waarover u op 7 januari j.l. nader bent geïnformeerd en op 21 januari in de politieke voorronde hebt gesproken. Naar aanleiding hiervan zijn er nog enkele vragen gesteld aan het college die in deze memo worden beantwoord. De vragen zijn:

- Kan Royal Haskoning/DHV (hierna RHDHV) de genoemde verwachte lagere opbrengst voor de bestaande panden nader onderbouwen (2,5 mln in plaats van 6,5 mln;
- Kan RHDHV als onafhankelijk deskundige een reactie geven op het gehanteerde kostenkengetal voor de renovatiescenario's;
- Kan RHDHV een nadere duiding geven op de reflectie dat de gebouwen in scenario 1 en 2 uit vastgoedstrategisch oogpunt incourant zouden zijn;
- Kan het college aangeven in hoeverre het ontwerp van het HdG voldoende flexibiliteit in zich heeft voor gebruik/verhuur aan derden;
- Kan het college een nadere toelichting geven op het traject voor herstel van het bestemmingsplan voor de kantoren in Elst Centraal.

Tevens wil het College in deze memo de consequenties van het scheiden van de front- en backoffice benoemen, evenals de gevolgen van het bouwen van een backoffice in plaats van een Huis der Gemeente voor Elst Centraal.

Scheiden front- en backoffice

Ten aanzien van het huisvestingsscenario van een front- en backoffice wil het college nog graag van de gelegenheid gebruik maken om te reageren op de besprekingen van uw raad op de politieke avond van 21 januari.

In het rapport "Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting" van 17 december 2013 is al aangegeven dat het splitsen van huisvesting in een front- en backoffice een niet-optimale situatie voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie oplevert. Het gaat daarbij onder meer om een mindere bediening van de klant (bij meer complexe vraagstukken) en het vervallen van multifunctioneel gebruik van vergader- en presentatiekamers voor zowel de ambtelijke organisatie, het bestuur als de raad.



Ons college heeft op de politieke avond van 21 januari jl. ook benadrukt dat een veelvuldig contact tussen het bestuur en de ambtelijke organisatie noodzakelijk is voor adequaat openbaar bestuur en een efficiënte bedrijfsvoering en het daarom van belang is om het bestuurscentrum en de kantoorwerkplekken bij elkaar te situeren.

Backoffice in Elst Centraal

Voor de vastgestelde stedenbouwkundige ambities voor Elst Centraal is het voor het college van belang functies rond het station te accommoderen die bijdragen aan de kwaliteit én levendigheid van het gebied. Wat ons betreft is een gebouw met een publieksfunctie daarvoor essentieel. Daarnaast zijn wij van mening dat het gebouw bij het station, gezien de ligging, een markant gebouw moet zijn met een alzijdige presentatie en hoge beeldkwaliteit.

Om die reden acht het college – passend binnen de huidige opdracht van de raad - het Huis der Gemeente van groot belang voor de herontwikkeling van het stationsgebied in Elst. Juist het publieke gebruik van een gemeentehuis – zoals op politieke avonden en het klantencontact bij de balies – is een belangrijke meerwaarde voor de huidige positie ervan. De vliegwielfunctie en het sociale verkeer die het Huis der Gemeente genereert bij het station zijn ook benoemd in paragraaf 4.5 van het rapport 'Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting'. Bovendien heeft het ontwerp een hoogwaardige beeldkwaliteit.

Vanuit dit uitgangspunt bezien, is elke (publieke) functie die het Huis der Gemeente 'verliest' naar een variant als backoffice een stap in de afwaardering van deze stedenbouwkundige uitgangspunten voor een aangename belevingskwaliteit in Elst Centraal. Daarnaast is het de vraag of het huidige ontwerp -met verlies van publieke en/of bestuursfuncties- kan worden aangepast met behoud van een goede beeldkwaliteit. Zeker als ook nog wordt besloten een andere partij het gebouw te laten ontwikkelen en vervolgens te verhuren aan de gemeente.

Daarnaast is een erfpachtovereenkomst met NSV gesloten. Zoals in paragraaf 3.4 van het rapport 'Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting' toegelicht is een ander gebruik dan de beoogde bestemming – Huis der Gemeente – niet zonder meer mogelijk. In ieder geval zal de gemeente in overleg moeten gaan met NSV om te bepalen wat de gevolgen zijn van een wijziging naar backoffice.

Beantwoording vragen

Lagere opbrengst bestaande panden

In bijlage 1 is een memo van RHDHV toegevoegd, waarin deze vraag wordt beantwoord.

Kostenkengetal renovatie

In bijlage 1 is een memo van RHDHV toegevoegd, waarin deze vraag wordt beantwoord.

Incourant vastgoed

In bijlage 1 is een memo van RHDHV toegevoegd, waarin deze vraag wordt beantwoord.

Flexibiliteit HdG

In bijlage 2 (opties verhuurbaarheid) is weergegeven welke flexibiliteit het ontwerp van het HdG in zich heeft in relatie tot eventuele verhuur aan derden. In de plattegronden zijn enkele varianten van verhuurmogelijkheden getoond, waarbij dient te worden opgemerkt dat deze niet uitputtend zijn.

Het gebouw heeft 3 verticale stijgpunten, zoals de 2 trappenhuisen en de centraal gelegen "canyon". Hierdoor is het gebouw goed te splitsen voor verschillende gebruikers. De indeling van het gebouw is ook flexibel omdat alle binnenwanden niet dragend zijn. Ook de installaties zijn geschikt voor aanpassing in de indeling en splitsing van gebouwdelen.

Nader milieuonderzoek HdG (Elst Centraal)

In de memo van 14 januari jl. (met kenmerk 14int00101) heeft het college aangegeven wat de globale raming van doorlooptijd en kosten is voor een nader onderzoek van de milieubelasting op het Huis der Gemeente in relatie tot omliggende bedrijven. Dit onderzoek behoort dan tot de ruimtelijke onderbouwing van een reparatie van het bestemmingsplan Huis der Gemeente als de gemeenteraad voor dit huisvestingsscenario zou kiezen. Tijdens de politieke avond van 21 januari jl. is gevraagd of in een dergelijk onderzoek ook de bestemming voor de kantoorstrip kan worden meegenomen en het college heeft dit bevestigd.

Naar aanleiding van de politieke avond heeft het college een offertevraag voor dit onderzoek voorbereid. Als uw raad op 4 februari a.s. hiertoe een opdracht geeft aan het college, dan zal het nadere milieuonderzoek worden gestart. Voor de volledigheid merken wij op dat het hierbij alleen gaat om een onderzoek naar wat een acceptabel binnenklimaat is voor het Huis der Gemeente en de kantorenstrip in relatie tot de milieuhinder en maximale planologische uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Het daadwerkelijk starten (of repareren) van een nieuw bestemmingsplan is afhankelijk van uw keuze voor een huisvestingsscenario. Als voor het starten van een nieuw bestemmingsplan t.z.t. een opdracht komt, worden ook de eerder gebruikte overige onderzoeken (zoals externe veiligheid en flora en fauna) geactualiseerd naar vigerende wet- en regelgeving.

Verder wordt nog opgemerkt dat een nieuw bestemmingsplan voor de kantoorstrip pas daadwerkelijk in gang kan worden gezet dan nadat de behoefte hieraan voldoende is aangetoond door wijzigingen in de regionale marktbehoefte, markttrends of een geïnteresseerde partij de intentie voor afname heeft geuit.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris

Th. Hoex MMO

de burgemeester,

drs. A.S.F. Asseldonk

MEMO

Aan : College Gemeente Overbetuwe
 Van : M.C. Vader MSc
 Betreft : Reflecties in tweede termijn bij Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting
 08302/131209 B1 scenarios gemeentelijke huisvesting 01 dd 13 december 2013
 Ons kenmerk : Overbetuwe, HdG
 Datum : 03 februari 2014
 Classificatie : Openbaar

Tweede reflectie Royal HaskoningDHV

Royal HaskoningDHV heeft op verzoek van u de in hoofde genoemde conceptrapportage beoordeeld op kwaliteit en objectiviteit. Hierbij hebben wij ons gebaseerd op de ons ter beschikking gestelde stukken. Wij hebben onze reactie verwoord in onze memo van 16 december 2013, die als bijlage 4 met het genoemde rapport door u met de gemeenteraad is gedeeld en toegelicht in januari 2014. Daarbij ontstond de behoefte aan een nadere korte toelichting door Royal HaskoningDHV op een drietal punten, die we u in deze aanvullende reflectie aanreiken.

De drie punten betreffen, uiteraard bij onderscheiden varianten, de waarschijnlijkheid van opbrengsten uit verkoop van vrijkomende panden, de hoogte van renovatiekosten en de relatie tussen omvang en courant zijn van vastgoed.

Inschatting verkoopopbrengst vrijkomende gemeentelijke panden Overbetuwe

Toelichting op "De mogelijkheid tot dekking van een deel van de stichtingskosten van het Huis der Gemeente vanuit de opbrengst uit verkoop van de huidige gemeentekantoren te Elst en Andelst. Op basis van onze marktinschatting, mede gevoed door recente enigszins vergelijkbare situaties, schatten wij de in dit rapport veronderstelde opbrengsten ruim de helft lager in (€ 2,5 miljoen in plaats van € 6,5 miljoen)."

De gemeentelijke panden maken voor € 6,5 miljoen deel uit van de dekking van de ontwikkelkosten voor de nieuwe huisvesting, terwijl deze opbrengst is geraamd op basis van traditionele taxaties. Het betreft hier incourant vastgoed (er is geen tweede vraag naar een gemeentekantoor in Elst of Andelst), dat niet anders dan met substantiële bouwkosten kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld woonruimte, courante kantoorruimten, winkelruimten of zorgvastgoed.

Reden om de situatie van de gemeentekantoorpanden in Elst en Andelst met soortgelijke recente cases te vergelijken. Het overzicht op de volgende pagina van deze memo is een uitsnede van gerealiseerde verkoopopbrengsten van enkele gemeentelijke panden in de gemeente Lochem. Het betreft hier historisch vastgoed in het centrum van een gemeente buiten

de Randstad, enigszins vergelijkbaar incourant, mede door beheerkosten en voorziene transformatiekosten. Ook hier is in het verleden een hoge opbrengst getaxeerd. Uit de inschrijvingen na marktconsultatie blijkt dat deze opbrengstenraming niet gerealiseerd wordt. De recente verkoopprijzen spreken in deze casus voor zich.

Onderstaand overzicht geeft een totaaloverzicht van de geraamde en de gerealiseerde verkoopopbrengsten van de gemeentelijke panden in Gorssel en Lochem.

	Raming 2009 (Twinstra Gudde)	Werkelijke opbrengst	Verschil (- = nadeel)
Hoofdstraat 28 Gorssel	€ 4.453.000	€ 2.500.000	- € 1.953.000
Markt 1, 2 en 3 Lochem	€ 3.207.000	€ 325.000 + p.m.	- € 2.882.000
Totaal	€ 7.660.000	€ 2.825.000 + p.m.	- € 4.835.000

Er is rekening gehouden met een verkoopopbrengst voor alle panden van € 7.660.000 (raad februari 2009). Deze opbrengst is geraamd als toevoeging aan de algemene reserve in 2013. De werkelijke opbrengst komt uit op een totaal van € 2.825.000 indien wordt ingestemd met dit voorstel, waarbij met een eventuele

CITAAT GEMEENTERAAD LOCHEM, VERGADERING 2012-016868

Raming renovatiekosten gemeentekantoren Overbetuwe

Nadere reflectie op: "Kosten renovatie: herijking van de bedragen uit de rapporten van (v/h) Haskoning van 19-12-2003, op basis van algemene indexen voor de bouw", zijnde € 1.502/m² bruto vloeroppervlak inclusief 1,52% niet-compenseerbare BTW.

Op basis van een reeks calculaties, aanbestedingen en/of realisaties van kantoorgebouwen in Nederland, onder meer voor gerenommeerde eigenaar/gebruikers zoals internationale instellingen, hoofdkantoren en gemeentekantoren, die Royal HaskoningDHV begeleidt of begeleid heeft, kunnen ook zonder een beschikbaar nader programma, inpassing en ontwerp de volgende ratio's als raming voor investeringskosten worden gehanteerd:

- vervangen inbouwpakket, mede als gevolg van bestaande toestand en noodzaak tot herindelings: € 400/m²
- realiseren duurzaamheidsambitie, waaronder isoleren gevels: € 500/m²
- vervangen installaties, mede als gevolg van voornoemde keuzes: € 450/m²
- toeslag kwaliteitsniveau gemeentehuis: € 150/m²

Totaal € 1.500/m² bruto vloeroppervlak (bvo), prijspeil 2014, inclusief genoemde niet-compenseerbare BTW.

Aangetekend wordt dat bij een dergelijke upgrading de onderhouds- en energiekosten de eerste 5 à 10 jaar zeer beperkt zullen zijn.

Relatie tussen de omvang het courant zijn van vastgoed

Toelichting op: "Tenslotte een reflectie van vastgoedstrategische aard. Zowel in scenario 1 als 2 wordt een voor Elst omvangrijk kantoorgebouw gerealiseerd dat door haar volume en, gegeven haar functie door haar indeling, als incourant kan worden beschouwd. In een tijd waarin overheden in omvang afnemen danwel samengaan is het wellicht te overwegen het nu noodzakelijke bouwvolume te splitsen in twee bouwvolumina. In deze zienswijze bieden de scenario's 3 en 4 de flexibiliteit van courant vastgoed, dat in geval van scenario 4, voor zover het de huisvesting van de backoffice betreft, bovendien niet in eigendom behoeft te worden genomen."

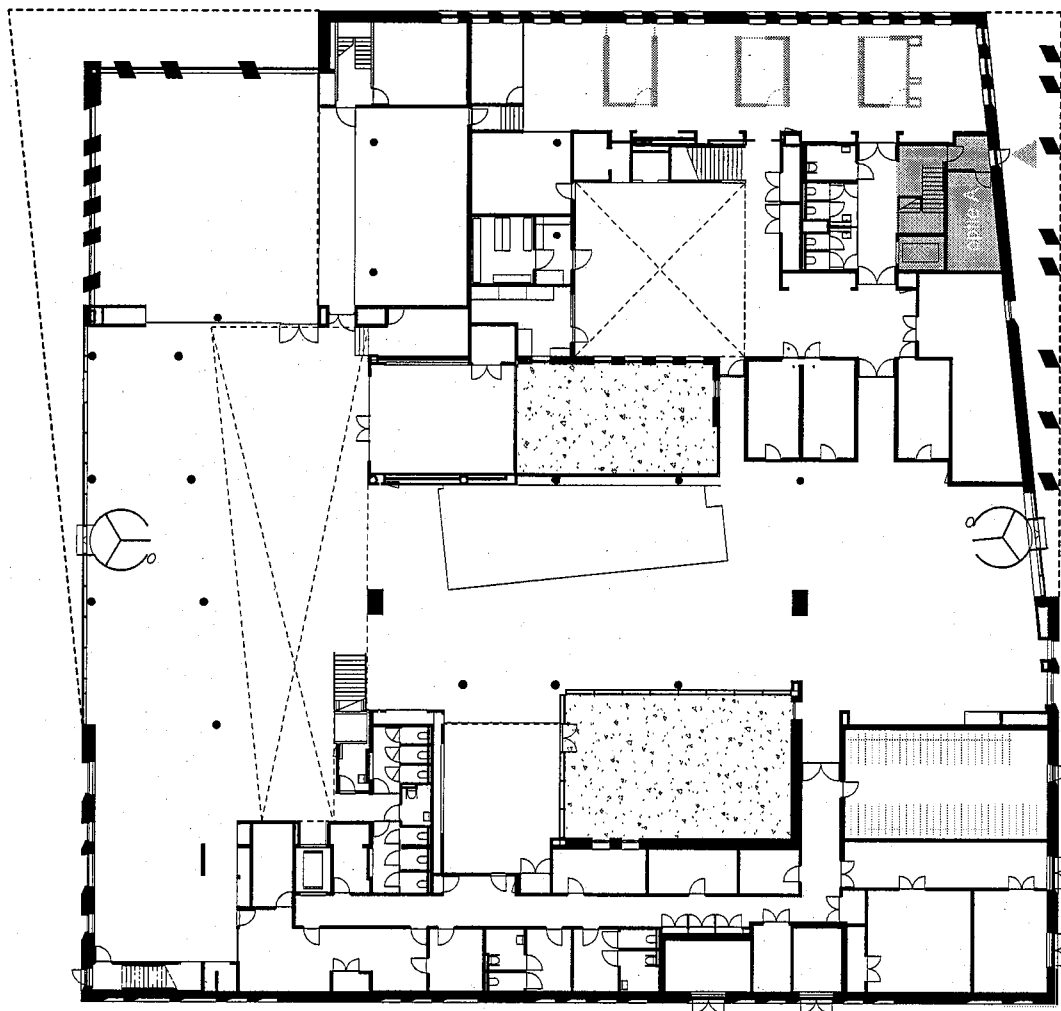
In scenario 1 en 2 wordt circa 9.000 m² bvo in eigendom gerealiseerd als één object. Ook in scenario 3 is sprake van een substantiële investering in sloop/nieuwbouw en renovatie van ruim 7.500 m² bvo op één locatie te Elst. In de scenario's 2 en 3 gaat het bovendien om kantoorruimte met beperkte bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.

Het grootste gebouw van een dorp of stad is naar definitie incourant. Genoemde metrages kunnen voor kantoorgebouwen in de Betuwe als fors worden getypeerd. Opdelen van het bouwvolume leidt tot meer courante panden, waarmee risico van leegstand of boekwaardeverlies wordt beperkt en elasticiteit in volume toeneemt.

Met onze eerste en deze beoordeling en behoudens enkele juridische voorbehouden, zien we het rapport van de gemeente als een bruikbaar hulpmiddel bij haar afweging.

Hoogachtend,
Royal HaskoningDHV,

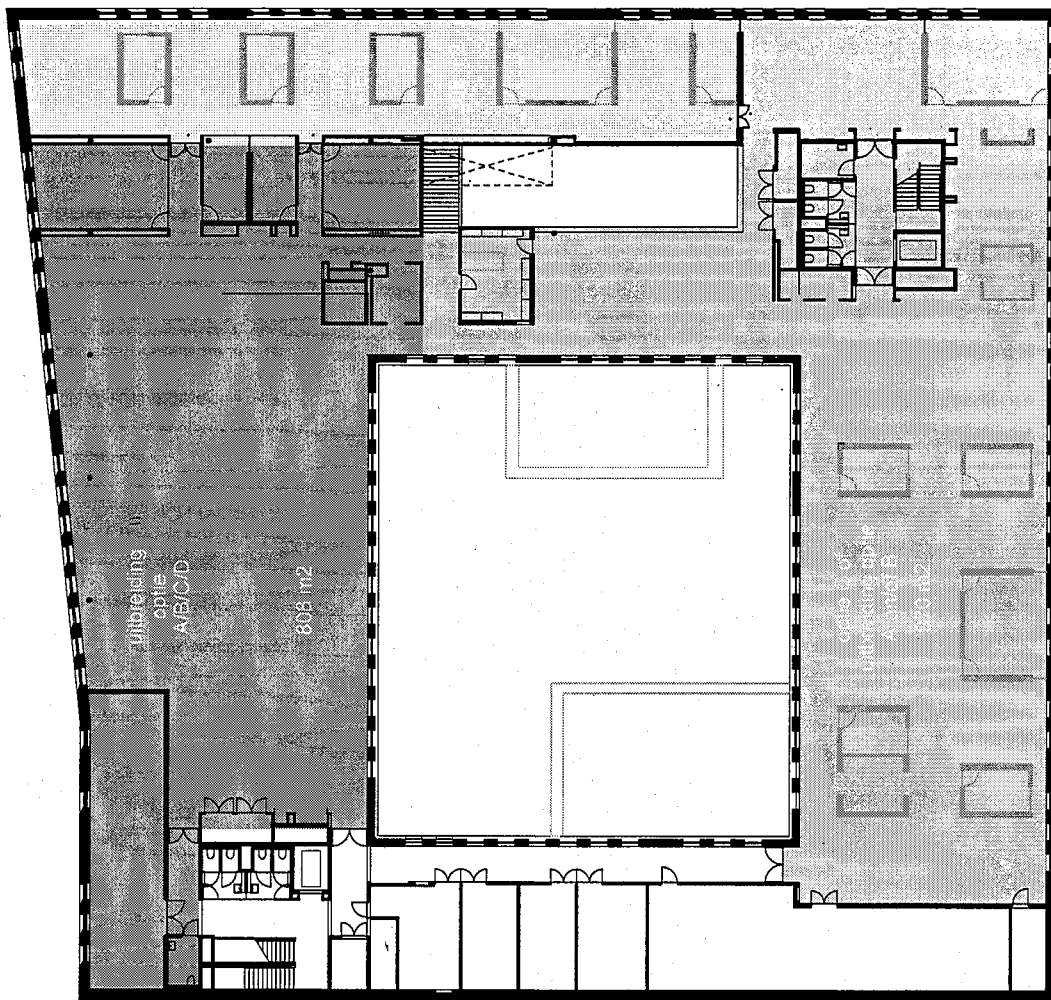
ing. M.C. Vader MSc
Amersfoort



begane grond opties verhuurbaar
Huis der Gemeente Overbetuwe

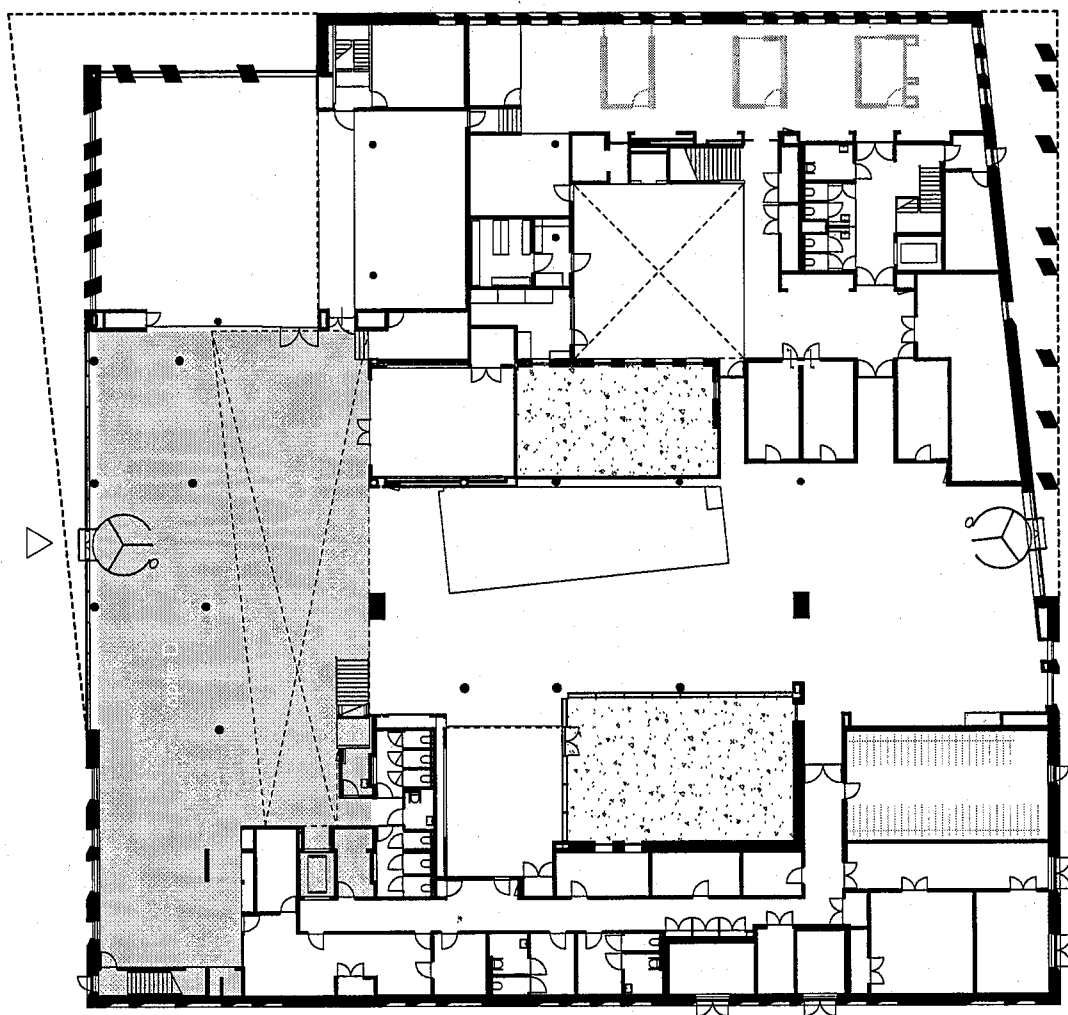


1e verdieping opties verhuurbaar
Huis der Gemeente Overbetuwe



2e verdieping opties verhuurbaar
Huis der Gemeente Overbetuwe

begane grond opties verhuurbaar
 Huis der Gemeente Overbetuwe



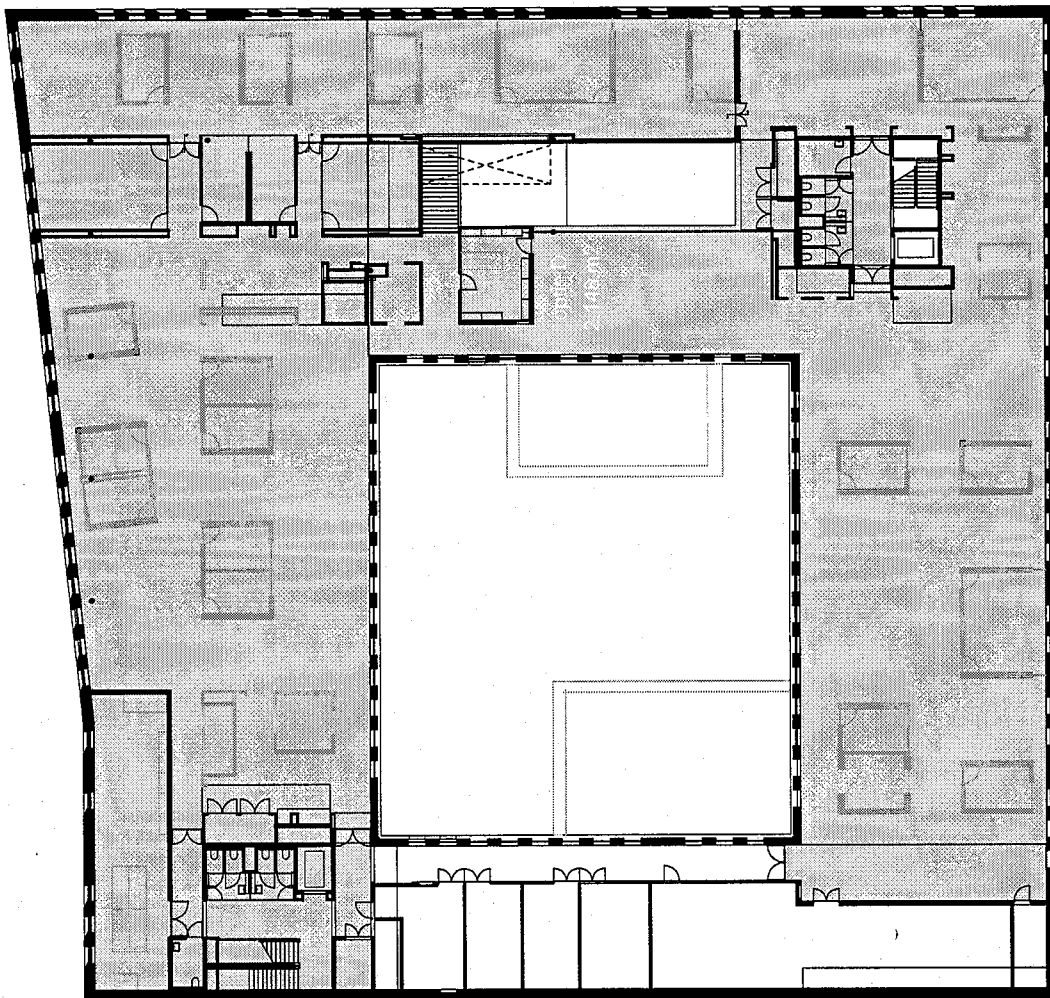


1e verdieping opties verhuurbaar
Huis der Gemeente Overbetuwe

schaal
editie
blad
werk

1 : 300
januari 2014
PR-02a
1007

PRO



2e verdieping opties verhuurbaar
Huis der Gemeente Overbetuwe

schaal
editie
blad
werk

1 : 300
januari 2014
PR-03a
1007

PRO