

Nummer:

160517

Behandeld door:

J. van Dijk / H.J. Molenaar

Agendapunt: 9

3 januari 2017

Onderwerp:

Afronding Dorpshart / toekomstbestendig gemeentehuis

Geachte raad,

Samenvatting:

Eind oktober heeft Frank van Woerden Vastgoed BV de ontwikkeling van het Dorpshart overgenomen en de voorliggende bieding aan de gemeente gedaan. Deze bieding lost twee, in principe afzonderlijke problemen (knelpunten huisvesting gemeentehuis en afronding Dorpshart), in een keer op. De bieding van FvWVG is niet alleen financieel aantrekkelijk, maar versterkt ook het Dorpshart. Het verplaatsen van de functies van gemeentehuis, politiepost en bibliotheek naar het Dorpshart, in combinatie met een laagdrempelige gelegenheid om koffie te drinken, dragen bij aan de levendigheid in het Dorpshart. Daarnaast worden ook nog diverse andere knelpunten opgelost. De keuze voor nieuwbouw van gemeentehuis en bibliotheek in het Dorpshart conform het voorstel van FvWVG leidt tot een incidenteel voordeel van ca. € 1.745.000,- en een structurele extra last van ca. € 169.000,-. Deze structurele extra last ligt € 23.000,- hoger dan bij renovatie van het gemeentehuis en handhaving van de huidige bibliotheek. Wij vragen u in te stemmen met de bieding van FvWVG en het college te verzoeken om binnen de in dit voorstel geschetste kaders de plannen verder te concretiseren en uit te werken tot koopovereenkomst die u met een dekkingsvoorstel zal worden aangeboden.

Inleiding

Reeds in 2009 was het college er met u van overtuigd, dat het gemeentehuis aanpassing c.q. uitbreiding behoefde. De plannen daarvoor waren in een vergevorderd stadium, maar de toen dreigende fusieperikelen zorgden ervoor dat deze plannen voorlopig in de ijskast werden gezet. De noodzaak is echter niet verdwenen.

5 juli 2011 werd het wetsvoorstel tot herindeling ingetrokken, waarmee de zelfstandigheid van Renswoude werd bevestigd. Een heugelijke gebeurtenis die ook verplichtingen schept. Eind 2015 is er een onderzoek gestart om te komen tot een toekomstbestendige huisvesting voor de gemeente. Parallel aan het onderzoek naar de huisvesting van het gemeentehuis, hebt u op 1 maart 2016 het college verzocht de mogelijkheden te onderzoeken om tot een alternatieve invulling van bouwdeel 2 te komen in het Dorpshart. In de achterliggende periode bleek het moeilijk partijen te interesseren voor de (nog te ontwikkelen) commerciële ruimte. In het reeds gerealiseerde bouwdeel 1 zijn nog 4 units beschikbaar voor winkels. Bouwdeel 5, het ELGC, wordt momenteel gebouwd. De bouwdelen 2 en 3 zijn nog niet ontwikkeld. Deze bouwdelen voorzien nog in respectievelijk 414 en 320 m² bvo aan commerciële ruimte.

Overname ontwikkeling

Eind 2015 heeft Frank van Woerden Vastgoed BV (FvWVG) de ontwikkeling van het Rechthuis overgenomen van de gemeente en later ook de ontwikkeling van het ELGC. FvWVG bleef echter geïnteresseerd in het ontwikkelen van mooie gebouwen in Renswoude en ging in overleg met VolkerWessels Vastgoed BV (VWV) over de overname van de nog te ontwikkelen bouwdelen in het Dorpshart. VWV was hier wel in geïnteresseerd, mits de ontwikkeling op een goede wijze zou worden afgerond en er overeenstemming kon worden bereikt over de gemaakte ontwikkelkosten, verkoop van de reeds aangelegde parkeerplaatsen boven de supermarkt en de twee onverkochte units in bouwdeel 1. Met name de parkeerplaatsen zorgden voor de nodige hoofdbreken. Deze waren bedoeld voor de nog te ontwikkelen appartementen boven bouwdeel 2 en konden worden bereikt door de bouwdelen 1 en 2 te verbinden met een loopbrug. Deze loopbrug past echter niet in de plannen van FvWVG. Aangezien de appartementen boven bouwdeel 1 eigendom zijn van het woningbedrijf van de gemeente Renswoude, heeft FvWVG de gemeente een garantstelling gevraagd voor de overname van deze 14 parkeerplaatsen ter grootte van € 200.000, mocht de ontwikkeling van bouwdeel 2 geen doorgang kunnen vinden. Hier heeft het college mee ingestemd. Deze garantstelling en het vertrouwen dat FvWVG heeft in het Dorpshart, hebben er toe geleid dat FvWVG de ontwikkeling van het Dorpshart eind oktober over heeft genomen van VWV en de voorliggende bieding heeft voorgesteld.

Aanpak

De bieding van FvWVG is tamelijk complex, maar lost wel in één keer een aantal problemen op. Het bemoeilijkt echter wel de besluitvorming. Twee afzonderlijke problemen (knelpunten huisvesting gemeentehuis en afronding Dorpshart) worden met elkaar verbonden. Om tot een keuze te komen, hebben we er voor gekozen eerst de bieding van FvWVG te beoordelen, aangezien met deze bieding meerdere problemen worden opgelost. Mocht deze bieding als negatief worden beoordeeld, dan blijft 'alleen' het oplossen van de knelpunten in de huisvesting van het gemeentehuis over als probleem dat op korte termijn moet worden opgelost.

Bieding FvWVG

Om de ontwikkeling van bouwdeel 2 en 3 vlot te trekken, heeft FvWVG de gemeente het volgende voorstel gedaan:

- FvWVG koopt het huidige gemeentehuis, de bibliotheek en de grond in bouwdeel 2 en 3.
- FvWVG ontwikkelt in bouwdeel 2 een nieuw gemeentehuis, een nieuwe bibliotheek, een horecavoorziening en 10 appartementen. De grond van BD3 wordt toegevoegd aan het Dorpsplein en niet bebouwd.
- De gemeente koopt het nieuwe gemeentehuis en de bibliotheek van FvWVG.
- De gemeente koopt 14 parkeerplaatsen in bouwdeel 1.

De bieding van FvWVG lost meerdere problemen op:

1. De ontwikkeling van het Dorpshart wordt afgerond;
2. Het laatste ontwikkelrisico in de grondexploitatie (grex) van het Dorpshart komt hierdoor te vervallen;
3. De toevoeging van de functies van gemeentehuis en bibliotheek dragen bij aan de levendigheid van het Dorpshart;

4. Verplaatsing van de bibliotheek biedt mogelijkheden om de exploitatie lasten te verlagen en zo de voorgenomen subsidiekorting uit te voeren;
5. Achterblijvende locaties worden overgenomen;
6. Knelpunten huidige huisvesting gemeentehuis kunnen worden opgelost;

De totale kosten van bovengenoemd voorstel voor de gemeente bedragen € 680.000,- excl. btw. Aangezien het voorstel van FvWVG zowel een incidentele kasstroom heeft als structurele consequenties, heeft de gemeente aan bbn adviseurs gevraagd om de financiële consequenties van dit voorstel in kaart te brengen. De gekozen aanpak bestaat uit twee stappen:

- A. Beoordeling bod FvWVG: doel van deze stap is het in kaart brengen van de incidentele kasstroom die het voorstel van FvWVG met zich meebrengt en de vraag te beantwoorden of het bod van FvWVG een goed bod is. Beide aspecten zijn bij de besluitvorming van belang.
- B. Beoordeling huisvestingslasten: doel van deze stap is na te gaan hoe de huisvestingslasten van het gemeentehuis en de bibliotheek bij nieuwbouw of renovatie zich verhouden tot de huisvestingslasten in de huidige situatie.

Financiële beoordeling bod FvWVG

Aangezien in het voorstel van FvWVG de gronduitgifte van bouwdeel 2 en 3 is gewaarborgd, zijn de verwachte opbrengsten van de gronduitgifte opgenomen aan de opbrengstenkant van de raming. De grondexploitatie Dorpshart 2016 vormt hierbij het uitgangspunt. Omdat ook de verkoop van de bibliotheek en het huidige gemeentehuis deel uitmaken van het voorstel, zijn de taxatiewaardes van beide panden opgenomen aan de opbrengstenkant. Aan de kostenkant is een raming gemaakt van de kosten van de nieuwbouw van het gemeentehuis, de bibliotheek en de realisatie van de 14 parkeerplaatsen, gebaseerd op een marktconforme schatting op basis van kengetallen. De oppervlakte van gemeentehuis en bibliotheek die het uitgangspunt vormt voor de raming, betreft een inschatting op basis van plattegronden uit de impressies van de nieuwbouw door Mies Architectuur. Deze inschatting bedraagt ca. 1.150 m² bvo voor het gemeentehuis en ca. 200 m² bvo voor de bibliotheek.

Het verrekenen van kosten en opbrengsten in het voorstel leidt volgens onze berekening tot een netto investering die aanzienlijk hoger ligt dan het bod van FvWVG à € 680.000,-, wat de conclusie rechtvaardigt dat het voorstel van FvWVG voor de gemeente gunstig uitpakt.

Bij de verdere contractvorming zal de verrekening van de btw zo gunstig mogelijk worden verwerkt. Aangezien FvWVG een onderhandse aanbesteding organiseert, is de aanbestedingsplicht niet in het geding.

De door FvWVG voorgestelde wijzigingen voor bouwdeel resulteren op basis van het huidige bestemmingsplan in overschot van ca. 28 parkeerplaatsen op de parkeerbalans voor het Dorpshart. De parkeerbalans is bijgevoegd, zie bijlage 1.

Alternatief: verbouw huidige gemeentehuis

Eind oktober van dit jaar is het onderzoek naar de huisvesting van de gemeente afgerond en gepresenteerd. Op dit moment bestaat er een aantal knelpunten deels vanwege de huidige interne indeling en staat van het huidige gemeentehuis. Daarnaast ontstaan ook nieuwe knelpunten vanwege

de diverse nieuwe taken van de gemeente (privacygevoelige gesprekken in het kader van bijvoorbeeld de jeugdzorg). De knelpunten zijn in belangrijke mate terug te brengen tot: slechte toegankelijkheid voor minder validen, akoestiek, ontbreken privacy, veiligheid, beperkt aantal balies, ruimtegebruik, lage energieprestatie, slechte klimaatbeheersing, beperkingen in gebruik en deels gedateerde inrichting/voorzieningen (zie vertrouwelijke bijlage 3: huisvestingsonderzoek).

Oplossingen voor geconstateerde knelpunten: de bestaande raadszaal en naastgelegen ruimtes worden gesloopt. De vrijkomende ruimte en naastgelegen onbebouwde ruimte wordt ingezet om een relatief groot gedeelte nieuwbouw mogelijk te maken.

De vrijkomende plek kan gebruikt worden voor een centrale ontvangstruimte, balies, spreekkamer, vergaderplek, plek voor wethouders en extra werkplekken. Hierbij kan gelijk ook een oplossing worden gevonden ten aanzien van de problematiek van privacy en veiligheid.

Daarnaast zullen de volgende aspecten moeten worden aangepakt:

- Eisen ten aanzien van toegankelijkheid
- Energiebesparende maatregelen met een maximale terugverdientijd van vijf jaar (wettelijke eis)
- Vernieuwen sanitaire voorzieningen
- Arbo-eisen
- Vergaande verduurzaming
- Vernieuwen keuken / toevoegen lunchruimte

Aan het bestaande gebouw wordt verder beperkt ingegrepen. Ten aanzien van het monumentale deel worden de punten uit het inspectierapport opgepakt. Opgemerkt dient te worden dat geluidslekken van de B&W-kamer niet opgelost worden (de vraag is of dit kan binnen de eisen vanuit de monumentale status), maar de impact wordt wel zoveel mogelijk opgelost. Door de verplaatsing van de balies/bezoekersgedeelte is dit probleem aanzienlijk minder aan de orde.

Belangrijk aandachtspunt is de tijdelijke situatie. Gedurende de sloop en nieuwbouw zal een tijdelijk onderkomen voor (een deel van) de medewerkers en de raadszaal gevonden moeten worden. Dit vraagt om investering in een tijdelijke situatie. Hierbij kan overwogen worden om tijdelijk op een alternatieve locatie te vergaderen (bijvoorbeeld De Dennen of De Hof). Hierbij is het uitgangspunt om de tijdelijke situatie zo kort mogelijk te houden (enkele maanden).

Al met al worden de totale kosten voor het verbouwen van het huidige gemeentehuis geraamd op een kleine 2 mln. euro. Daarnaast zouden op basis van de parkeernota ca. 3 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd als gevolg van de voorgestelde verbouwing. Onzeker is of deze parkeerplaatsen ook gerealiseerd kunnen worden.

Verder blijft de bibliotheek gevestigd op de huidige locatie, buiten het centrum van het dorp, in een (te) groot pand.

Beoordeling huisvestingslasten

Indien niet wordt gekozen voor nieuwbouw van het gemeentehuis, zal een renovatie nodig zijn. In de beoordeling zijn beide varianten naast elkaar gelegd. De huisvestingslasten van het gemeentehuis en de bibliotheek bij nieuwbouw c.q. renovatie vallen uiteen in een component kapitaallasten (afschrijving + rente) en een component exploitatielasten. Aan de opbrengstenkant zijn de exploitatiebaten opgenomen. Het saldo van de exploitatiekosten en -baten levert een huisvestingslast op in jaar 1 voor het nieuwe c.q. gerenoveerde gemeentehuis en de nieuwe bibliotheek.

Om een zo correct mogelijke vergelijking te kunnen maken, is bij het berekenen van de kapitaallasten rekening gehouden met de verschillende afschrijvingstermijnen voor casco, installaties, meubilair en parkeerplaatsen. Bij de raming van de exploitatielasten is uitgegaan van een besparing ten opzichte van de huidige situatie van 5% bij renovatie en 15% bij nieuwbouw, waarbij wordt aangenomen dat de besparing met name zal worden gerealiseerd op het gebied van onderhouds- en energiekosten. Voor de exploitatiebaten (huur politiepost en oudheidkamer) geldt in de berekening het uitgangspunt dat deze bij zowel nieuwbouw als renovatie gelijk blijven aan de exploitatiebaten in de huidige situatie.

Uit de vergelijking van de huisvestingslasten is gebruik gemaakt van het gemeentehuis blijkt dat de extra huisvestingslast in jaar 1 respectievelijk € 147.136,- bedraagt in het geval van nieuwbouw en € 146.297,- als gekozen wordt voor renovatie (zie vertrouwelijke bijlage 2, p. 2). De huisvestingslast bij nieuwbouw en renovatie is dus nagenoeg gelijk. Aangezien de huidige bibliotheek niet is geactiveerd, de exploitatielasten voor rekening komen van de huurder en de huur van de bibliotheek wordt verrekend met de gemeentelijke subsidie, is de huisvestingslast voor de bibliotheek in de huidige situatie nihil. Nieuwbouw leidt tot een extra huisvestingslast in jaar 1 van € 21.730,- (zie vertrouwelijke bijlage 2, p. 4). In totaal (vertrouwelijke bijlage 2, p. 4) bedraagt de extra huisvestingslast in jaar 1 voor de gemeente € 168.866,- in het scenario nieuwbouw en € 146.297,- bij renovatie (de bibliotheek blijft in dit scenario op de huidige locatie).

Conclusie

De bieding van FvWVG is niet alleen financieel heel aantrekkelijk, maar versterkt ook het Dorpshart. Door het verplaatsen van de functies van gemeentehuis, politiepost en bibliotheek naar het Dorpshart, in combinatie met een laagdrempelige gelegenheid om koffie te drinken, dragen bij aan de levendigheid in het Dorpshart. Daarnaast worden ook diverse knelpunten opgelost:

- Risico in de Grex vervalst;
- De ontwikkeling van het Dorpshart wordt afgerond;
- Huisvesting gemeente wordt toekomstbestendig;
- Huisvesting bibliotheek wordt toekomstbestendig en kan kleiner, waardoor de voorgenomen subsidiekorting geëffectueerd kan worden;
- Gemeente wordt eigenaar van twee lagen in een modern, energieneutraal, kwalitatief hoogwaardig gebouw in het centrum van het dorp;
- Onderhouds- en energielasten gemeentehuis dalen;

Het alternatief, de bieding van FvWVG afwijzen betekent het huidige gemeentehuis verbouwen. Weliswaar leidt de verbouw van het huidige gemeentehuis tot een toekomstbestendige huisvesting voor de gemeente, maar de ontwikkeling van het Dorpshart wordt niet afgerond. Noch wordt de levendigheid versterkt. Bovendien vervalst de alternatieve invulling van bouwdeel 2, waardoor het risico zich ten volle zal manifesteren en zal moeten worden opgevangen door een toevoeging aan de verliesvoorziening. Dit leidt, in tegenstelling tot de bieding van FvWVG, niet tot een eenmalig positief resultaat, maar tot een eenmalig negatief resultaat.

Vanwege de hogere kapitaallasten bij nieuwbouw en renovatie vallen de huisvestingslasten voor het gemeentehuis en de bibliotheek in jaar 1 ten opzichte van de huidige situatie fors hoger uit, ondanks de verwachte besparing op de exploitatielasten. Hier zal in de gemeentelijke begroting budget voor moeten worden vrijgemaakt. De huisvestingslast van het gemeentehuis is bij nieuwbouw en renovatie nagenoeg gelijk (zie vertrouwelijke bijlage 2, p. 2).

Behandeling commissie Samenleving en Economie 14 december 2016

Tijdens de behandeling van dit voorstel in de commissie Samenleving en Economie zijn diverse vragen gesteld en beantwoord. Hieronder worden de punten die relevant zijn voor de verdere besluitvorming kort weergegeven.

Hoogte bouwdeel 2

Op 4 december 2012 is het bestemmingsplan Dorpshart Renswoude door uw gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor bouwdeel 2 een bouwvlak van 700 m² opgenomen, 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 15 meter en maximaal 11 wooneenheden. Het plan van FvWVG is iets beperkter in omvang, namelijk een bouwvlak van 630 m², verder komt bouwdeel 3 ter vervallen, waardoor het Dorpsplein groter blijft dan in de oorspronkelijke plannen was voorzien.

Uiterlijk bouwdeel 2

Bij de uitwerking van de plannen voor bouwdeel 2, heeft de heer Van Woerden aangegeven te zoeken naar een bouwstijl die aansluit bij de bouwstijl van de bouwdelen 1, 4 en 5, zodat de gebouwen in het Dorpshart een samenhangend geheel zullen vormen.

Huisvestingslasten

Voor het berekenen van de huisvestingslasten zijn de afschrijvingstermijnen gehanteerd uit de Nota Activabeleid 2004, zoals op 2 november 2004 door uw gemeenteraad zijn vastgesteld. In deze nota wordt bij nieuwbouw een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd, bij verbouw 15 jaar. Gezien de aard van de verbouwing achten wij een afschrijvingstermijn van 20 jaar realistischer. Bij de actualisatie van het activabeleid zullen wij u ook voorstellen in het geval van verbouw een afschrijvingstermijn van 20 jaar te hanteren.

Parkeerkelder

Verder werd nog gevraagd of het mogelijk zou zijn een parkeerkelder onder bouwdeel 2 te realiseren. De heer Van Woerden gaf aan dat door de vorm van het gebouw, slechts weinig parkeerplaatsen onder het gebouw gerealiseerd zouden kunnen worden. Bovendien zouden aan de kant van de Oude Holleweg nog een aantal parkeerplaatsen verdwijnen om een toegangsweg naar de parkeerkelder aan te kunnen leggen. Per saldo zou een investering van ca. € 200.000, slechts weinig extra parkeerplaatsen opleveren.

Advies

De keuze voor nieuwbouw van het gemeentehuis en de bibliotheek in het Dorpshart, conform het voorstel van FvWVG, leidt tot een incidenteel voordeel ten opzichte van verbouw ter grote van ca. € 1.745.000,-. De structurele extra last bedraagt ca. € 169.000,- per jaar. Deze structurele extra last ligt € 23.000,- (vertrouwelijke bijlage 2, p. 3) hoger dan bij renovatie van het gemeentehuis en handhaving van de huidige bibliotheek. De huisvestingslasten zouden gedurende de afschrijvingstermijn (40 jaar) jaarlijks voor € 43.625,- gedekt kunnen worden door het incidentele voordeel hiervoor aan te wenden. Bij verbouw van het huidige gemeentehuis, ontbreekt dit incidentele voordeel. Wij vragen u in te stemmen met de bieding van FvWVG en het college te verzoeken om binnen de in dit voorstel geschetste kaders de plannen verder te concretiseren en uit te werken tot koopovereenkomst die u met een dekkingsvoorstel zal worden aangeboden.

Gezien de conclusie dat het bod van € 680.000,- door FvWVG gunstig is voor de gemeente, bestaat de mogelijkheid om de nieuwbouwinvestering van het gemeentehuis en de bibliotheek te activeren op basis van een lagere waarde dan nu berekend, wat de huisvestingslast aanzienlijk zou terugdringen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Bijlage:

1. Berekening parkeerbalans

Vertrouwelijke bijlagen:

2. Beoordeling bieding FvWVG door bbn adviseurs;
3. Onderzoek huisvesting gemeente;

Nr. 160517

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2016;

Overwegende dat Frank van Woerden Vastgoed BV de gemeente een bieding heeft gedaan om de ontwikkeling van het Dorpshart af te ronden, die niet alleen financieel heel aantrekkelijk is, maar door het verplaatsen van de functies van gemeentehuis, politiepost en bibliotheek naar het Dorpshart, in combinatie met een laagdrempelige gelegenheid om koffie te drinken, ook bijdraagt aan de levendigheid van het Dorpshart en daarnaast ook nog diverse andere knelpunten oplost,

BESLUIT:

In te stemmen met de bieding van FvWVG en het college te verzoeken om, binnen de in dit voorstel geschetste kaders, de plannen verder te concretiseren en uit te werken tot een koopovereenkomst en die met een dekkingsvoorstel aan de raad aan te bieden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 17 januari 2017

de griffier,

de voorzitter,