



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 4 december 2018
Opsteller: Douwe Oosterkamp
Zaak: 2018-030447
Contactgegevens: douwe.oosterkamp@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Adriaan Hoogendoorn
Stukken ter inzage: raadsvoorstel met bijlagen

Onderwerp: Raadsvoorstel uitvoeringskrediet fase 2 Het Kielzog

1. Voorstel

- 1) Akkoord gaan met het Definitieve Ontwerp voor fase 2 van Het Kielzog en een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 27.215.712,-- ;
- 2) In afwijking van de 'Nota afschrijvingsmethodieken, termijnen en overige waarderingsgrondslagen van activa en passiva' een afschrijvingstermijn hanteren van 50 jaar voor het gebouw en 20 jaar voor de installaties;
- 3) In de dekking van het krediet te voorzien zoals aangegeven in het voorstel;
- 4) Een begrotingswijziging vast te stellen zoals aangegeven in het voorstel;
- 5) De investeringen waarop niet afgeschreven kan worden te dekken uit de Reserve Het Kielzog en de jaarschijven 2018 t/m 2020 vanuit deze reserve hiervoor beschikbaar te stellen;

2. Inleiding

In februari 2017 (gemeenteraad Menterwolde op 9 februari, gemeenteraad Hoogezand-Sappemeer op 13 februari en de gemeenteraad Slochteren op 16 februari) zijn alle drie de oude gemeenteraden akkoord gegaan met centrale huisvesting voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie in Hoogezand. Vervolgens heeft de gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer op 10 april 2017 besloten een voorbereidingskrediet van € 850.000,-- beschikbaar te stellen voor de planvormingsfase.

Op basis van bovengenoemde besluiten kon het plan om een zogenaamd 'Huis voor cultuur en bestuur' te realiseren op de locatie van het bestaande gemeentehuis in Hoogezand weer opgepakt worden. De planvormingsfase hiervoor was door de gemeente Hoogezand-Sappemeer in 2010 opgestart. In verband met de naderende herindeling is het plan in 2013 opgesplitst in een fase 1 (het cultuurdeel) en een fase 2 (het bestuurdeel). Er is door de architect nog wel een voorlopig ontwerp voor het hele gebouw gemaakt, daarna is alleen fase 1 verder uitgewerkt.

Dit betekende dat er al het nodige materiaal lag voor de verdere invulling van fase 2. Deze stukken moesten om een aantal redenen echter wel 'tegen het licht' worden gehouden:

- De ruimtevraag (meer m²'s) van de nieuwe gemeente Midden-Groningen was groter dan die waar oorspronkelijk van uit was gegaan;

- I.v.m. de aardbevingsproblematiek moet fase 2 aardbevingsbestendig worden uitgevoerd;

Aan de hand van het aangepaste Programma van Eisen is een volumestudie uitgevoerd om te kunnen bepalen op welke wijze fase 2 het beste vormgegeven kon worden. Op basis van de volumestudie is gekozen voor een nieuwbouwvariant met een 'knik' in het gebouw en een kelder. Dit principe is vervolgens in drie ontwerpstappen (Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp) uitgewerkt naar het nu voorliggende Definitieve Ontwerp.

Om grip te houden op de kosten van het project is in iedere ontwerpfase een kostenraming gemaakt. De bijgevoegde stichtingskostenraming is gebaseerd op het Definitieve Ontwerp. Op basis van deze kostenraming kan het uitvoeringskrediet beschikbaar worden gesteld.

De aanbestedingsprocedure van de uitvoeringsopdracht loopt inmiddels. De planning is dat eind januari/begin februari deze procedure is afgerond. Op dat moment kan op basis van het door de raad beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet opdracht worden verstrekt aan de aannemer.

Parallel aan de realisatie van fase 2 van Het Kielzog worden ook de laatste fases van de verbetering van de openbare ruimte rondom het gebouw uitgevoerd. Hiervoor is een afzonderlijk project opgestart waarin ook rekening wordt gehouden met de realisatie van extra parkeerplaatsen. De aanvraag om een uitvoeringskrediet voor de aanpak van de openbare ruimte wordt u in een afzonderlijk raadsvoorstel aangeboden.

3. Publiekssamenvatting

De gemeente Midden-Groningen heeft besloten tot centrale huisvesting voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie in Hoogezand. Deze huisvesting wordt gerealiseerd op de locatie van het huidige gemeentehuis in Hoogezand. In 2016 is fase 1 van het gebouw al opgeleverd waarin het theater/kunstencentrum en de bibliotheek zijn gehuisvest. Inmiddels is het Definitieve Ontwerp voor fase 2 gereed en dit plan borduurt voort op de architectuur van fase 1. Het plan gaat uit van sloop van het bestaande gemeentehuis waarna er vervolgens nieuwbouw wordt gerealiseerd met een kelder en een 'knik' in het gebouw die de vorm van het plein volgt. Zodra het uitvoeringskrediet beschikbaar is gesteld kan de sloop en nieuwbouw worden opgestart.

4. Bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid van de gemeenteraad om het Definitieve Ontwerp vast te stellen vloeit voort uit artikel 147 Van de Gemeentewet (kaderstellende rol). De bevoegdheid om het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen vloeit voort uit artikel 189 van de Gemeentewet (budgetrecht).

5. Beoogd effect

Door vaststelling van het Definitieve Ontwerp en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet kan opdracht worden gegeven voor de realisatie van fase 2 van Het Kielzog. Op basis van dit plan wordt adequate huisvesting gerealiseerd voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie van Midden-Groningen. Door de verschillende functies die in het gebouw worden gehuisvest en de wijze waarop het ontwerp is vormgegeven ontstaat straks een laagdrempelig gebouw dat tevens een ontmoetingsplaats is. De huisvesting is zodanig dat optimale ondersteuning kan worden geboden aan de wijze waarop de gemeentelijke organisatie wil gaan werken. Op basis van de visiedocumenten van Midden-Groningen (Het Kompas, het dienstverleningsconcept en de

organisatievisie) is gekozen voor een kantoorconcept dat uitgaat van Activiteit Gerichte Werkplekken.

6. Historische context

- Op 13 januari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld voor fase 1 van het Kielzog. Deze eerste fase is begin 2016 opgeleverd.
- In februari 2017 (gemeenteraad Menterwolde op 9 februari, gemeenteraad Hoogezand-Sappemeer op 13 februari en de gemeenteraad Slochteren op 16 februari) zijn alle drie de oude gemeenteraden akkoord gegaan met centrale huisvesting voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie in Hoogezand.
- Op 10 april 2017 heeft de gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer besloten een voorbereidingskrediet van € 850.000,- beschikbaar te stellen voor de planvormingsfase van fase 2 van Het Kielzog;
- Het ontwerp is uitgewerkt in een aantal deelstappen die tijdens informatieavonden toegelicht zijn aan de gemeenteraad:
 - + 23 januari 2018 Volumestudie;
 - + 13 maart 2018 Schetsontwerp;
 - + 3 juli 2018 Voorlopig ontwerp (12 juli commissie)
 - + 20 november Definitief ontwerp (7 februari 2019 commissie).

De opmerkingen die zijn gemaakt in de fasen tot en met het Voorlopig Ontwerp zijn verwerkt in het Definitieve Ontwerp.

7. Argumenten

1. Akkoord gaan met het Definitieve Ontwerp voor fase 2 van Het Kielzog en een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 27.215.712,-;

Het ontwerpproces voor fase 2 van Het Kielzog heeft in een aantal stappen plaatsgevonden. Iedere ontwerpstep is toegelicht aan college en raad en bovendien zijn er inloopsessies georganiseerd voor inwoners en de ambtelijke organisatie. Het bijgevoegde Definitieve Ontwerp (Bijlage 1.) is het resultaat van dit ontwerpproces waarbij zoveel mogelijk alle gemaakte opmerkingen zijn meegenomen.

Als Bijlage 3 (geheim o.g.v. artikel 25 lid 2 Gemeentewet o.b.v. artikel 10 WOB, lid 2b) is de kostenraming van het project toegevoegd. Hierin is een bouwkostenraming opgenomen en is tevens aangegeven welke bedragen in de stichtingskostenraming zijn opgenomen. Aangezien het project aardbevingsbestendig wordt uitgevoerd kan gebruik gemaakt worden van de nieuwbouwregeling van de NAM (deze regeling was van toepassing tot 23 december 2018 en is inmiddels verlengd). Op basis van de percentageregeling (dit project valt in de 5 % vergoedingsregeling) komen we in aanmerking voor een vergoeding in de extra kosten van € 942.240,- . De totale Stichtingskostenraming komt uit op € 28.065.712,- . De kosten van de planvoorbereiding zijn meegenomen in de totale stichtingskostenraming. Aangezien hiervoor al een voorbereidingskrediet van € 850.000,- beschikbaar is gesteld kan deze nu worden afgetrokken van de totale Stichtingskostenraming. Voor het resterende bedrag moet een uitvoeringskrediet beschikbaar worden gesteld. Per saldo blijft een bedrag van € 27.215.712,- (28.065.712,- -/- € 850.000,-) over waarvoor een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld moet worden.

2. In afwijking van de ‘Nota afschrijvingsmethodieken, termijnen en overige waarderingsgrondslagen van activa en passiva’ een afschrijvingstermijn hanteren van 50 jaar voor het gebouw en 20 jaar voor de installaties;

De nota afschrijvingsmethodieken, termijnen en overige waarderingsgrondslagen van activa en passiva geeft een “standaard” afschrijvingstermijn van 40 jaar op gebouwen en 15 jaar op installaties aan. Deze nota is een richtlijn en de raad mag er van afwijken.

Voor fase 1 heeft de gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer besloten in afwijking van de financiële verordening een afschrijvingstermijn van 50 jaar te hanteren voor het bouwkundige deel en 20 jaar voor het installatietechnische deel. Aangezien bij de realisatie van het gebouw extra aandacht wordt besteed aan duurzaamheid zowel voor de levensduur van het gebouw als voor het energieverbruik is destijds geoordeeld dat het verantwoord is van deze termijnen af te wijken. Aangezien het nu om fase 2 van hetzelfde gebouw gaat en de duurzaamheidseisen zelfs nog iets hoger liggen dan die destijds golden voor fase 1 ligt het voor de hand nu dezelfde afschrijvingstermijnen te hanteren als van fase 1. In de berekeningen is er rekening mee gehouden dat het gebouw in 50 jaar en de installaties in 20 jaar worden afgeschreven.

3. In de dekking van het krediet te voorzien zoals aangegeven in het voorstel;

In een deel van de dekking van de totale Stichtingskosten wordt voorzien door de bijdrage van € 942.240,- van de NAM. Het resterende bedrag van € 27.123.472,- (€ 28.065.712,- -/- € 942.240,-) moet worden geactiveerd. Aangezien de rente op dit moment al heel laag is (1,5 %) is het niet interessant om specifiek voor dit project een projectfinanciering aan te trekken. Uitgangspunt voor de bepaling van de jaarlasten die met dit krediet gemoeid gaan is dan ook onze huidige rekenrente van 1,5 % . In de voorjaarsnota is al aangegeven dat in de begroting van 2018 voor de drie gemeentehuizen in totaal een kostenpost van € 2.100.000,- is opgenomen. Dit zijn de kapitaallasten van de drie bestaande gemeentehuizen inclusief de exploitatiekosten en de reservering voor de jaarlasten van de nieuwbouw. Zodra de nieuwbouw gereed is wordt de locatie Muntendam afgebroken. De resterende boekwaarde wordt afgeboekt (dekking vanuit de reserve fase 2 Het Kielzog) zodat deze kapitaallasten en exploitatiekosten vrijvallen. Voor de locatie Slochteren is het uitgangspunt dat (tijdelijk) een deel van het gebouw nog gebruikt wordt. Voor dit gebouw is er van uitgegaan dat de kapitaallasten gehalveerd kunnen worden (in de reserve fase 2 Het Kielzog is rekening gehouden met het afboeken van de helft van de boekwaarde). Het deel van dit gebouw dat niet meer gebruikt wordt kan evt. verhuurd/verkocht/gesloopt worden. Verhuur dan wel verkoop levert opbrengsten op waar voorzichtigheidshalve nog geen rekening mee is gehouden.

Uitgaande van deze uitgangspunten bedragen de totale jaarlasten (kapitaallasten en exploitatiekosten) voor de nieuwbouw en de locatie Slochteren € 2.080.000,- per jaar. Dit betekent dat de nieuwbouw niet tot hogere lasten in de begroting lijdt dan in de begroting van 2018 op dit moment het geval is voor de drie bestaande gemeentehuizen. Doordat we een systeem van lineaire afschrijving hanteren nemen de jaarlasten in de loop van de jaren steeds verder af.

4. Een begrotingswijziging vast te stellen zoals aangegeven in het voorstel;

Zoals aangegeven is een uitvoeringskrediet krediet nodig van € 27.215.712,- . De financiële gevolgen van dit voorstel worden overeenkomstig de begrotingswijziging 2019-001 (zie onder pt. 9) verwerkt in de begroting van 2019. In het jaar volgend op het jaar van ingebruikname van het pand worden de kosten geactiveerd en worden de jaarlasten opgenomen in de begroting.

5. De investeringen waarop niet afgeschreven kan worden te dekken uit de Reserve Het Kielzog en de jaarschijven 2018 t/m 2020 vanuit deze reserve hiervoor beschikbaar te stellen;

Om de kosten waarop niet kan worden afgeschreven ook te kunnen dekken is in 2014 door de gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer besloten een reserve op te bouwen waarin de reservering voor de jaarlast voor de nieuwbouw werd gestort zolang de nieuwbouw nog niet af was. Tevens is een bedrag van € 200.000,-- in de reserve gestort als bedrag dat in het kader van de herindeling bestemd was voor huisvestingskosten. Daarnaast is conform uw besluit over de voorjaarsnota een bedrag van € 800.000,-- in de reserve gestort voor de afboeking van de boekwaarde van het gemeentehuis Muntendam. Een overzicht van deze 'Reserve Het Kielzog' is als bijlage 3. opgenomen.

De kosten die uit deze reserve worden betaald zijn de volgende kosten:

- Verhuiskosten;
- Sloopkosten;
- Kosten tijdelijke huisvesting (huur en/of kleine bouwkundige/installatietechnische aanpassingen);
- Afboeken van restant boekwaarden van te slopen gebouwen;

In de bijlage is aangegeven welke kosten in welk jaar worden verwacht. Hierbij is ook rekening gehouden met nog te maken kosten voor de centrale huisvesting BWRI.

Ten behoeve van de nieuwbouw moeten extra parkeerplaatsen worden aangelegd op een perceel waar nog met een verkoopopbrengst van de grond werd gerekend. Deze verkoopopbrengst is als af te boeken boekwaarde (€ 300.000,--) opgenomen in het overzicht.

Door de jaarschijven 2018 t/m 2020 beschikbaar te stellen kunnen de niet te activeren kosten die verband houden met de realisatie van fase 2 Het Kielzog worden gedekt.

8. Kanttekeningen en risico's

Bij de uitvoering van dit soort projecten kunnen zich onvoorziene zaken voordoen. Om die reden is in de kostenraming dan ook een post onvoorzien opgenomen die past bij een project van deze moeilijkheidsgraad en omvang.

Op dit moment is er nog geen definitieve toekenning van de NAM ten aanzien van de bijdrage in de kosten van het aardbevingsbestendig bouwen. De aanvraag is besproken met de NAM en op basis hiervan is de aanvraag ingediend. Aangezien er daarbij geen voorbehouden zijn gemaakt is de verwachting dat de beschikking begin 2019 door de NAM afgegeven kan worden.

9. Financiële paragraaf

Begrotingswijziging 2018-007						
Betrokken teams	Financieel advies					
Naam voorstel	uitvoeringskrediet fase 2 Het Kielzog					
Besluitvorming	Raad					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie & Balans					
Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo na bestemming
Naam programma			+ = voordeel - = nadeel			+ = voordeel - = nadeel
Programma: 1 Dorpen en Wijken	0	0	0	0	0	0
Programma: 2 Sociaal	0	0	0	0	0	0
Programma: 3 Economie	0	0	0	0	0	0
Programma: 4 Dienstverlening	0	0	0	0	0	0
Programma: 5 Bestuur en bedrijfsvoering	250.000	0	-250.000	0	250.000	0
		0				
Totalen begrotingswijziging exploitatie	250.000	0	-250.000	0	250.000	0
Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo	Onttrekking	Toevoeging	Saldo
			+ = voordeel - = nadeel			+ = voordeel - = nadeel
Investeringen	0	0				0
reserves				250.000	0	250.000
voorzieningen	0	0	0	0	0	0
Totalen begr.wijz.investeringen/balans	0	0		250.000	0	250.000
Toelichting op begrotingswijziging						
De mutatie reserves betreft een onttrekking uit de reserve het Kielzog jaarschijf 2018 voor tijdelijke huisvestingskosten, verhuiskosten. Voor een toelichting wordt verwezen naar bijlage 1, Reserve het kielzog, van dit voorstel						

Begrotingswijziging 2019-001						
Betrokken teams	Financieel advies					
Naam voorstel	uitvoeringskrediet fase 2 Het Kielzog					
Besluitvorming	Raad					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie / Balans					
Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo na bestemming
Naam programma			+ = voordeel - = nadeel			+ = voordeel - = nadeel
Programma: 1 Dorpen en Wijken	0	0	0	0	0	0
Programma: 2 Sociaal	0	0	0	0	0	0
Programma: 3 Economie	0	0	0	0	0	0
Programma: 4 Dienstverlening	0	0	0	0	0	0
Programma: 5 Bestuur en bedrijfsvoering	1.257.438	0	-1.257.438	0	1.257.438	0
Totalen begrotingswijziging exploitatie	1.257.438	0	-1.257.438	0	1.257.438	0
Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans
			+ = toename - = afname			+ = toename - = afname
Investeringen	27.123.472	377.438				26.746.034
reserves				1.257.438	0	-1.257.438
voorzieningen	0	0	0	0	0	0
Totalen begr.wijz.investeringen/balans	27.123.472	377.438		1.257.438	0	25.488.596
Toelichting op begrotingswijziging						
De mutatie reserves betreft een onttrekking uit de reserve het Kielzog jaarschijf2019 voor tijdelijke huisvestingskosten, verhuiskosten & sloop/afschrijving boekwaarde oude gemeentehuis. Voor de toelichting op de investeringen wordt verwezen naar de DO raming, bijlage 3 van dit voorstel						

10. Communicatie

De tekeningen van het Definitief Ontwerp zijn inmiddels gepubliceerd en bovendien is een inloopavond georganiseerd. Zodra de uitvoering van het project verder wordt opgepakt volgt

hierover nadere communicatie met alle betrokkenen (toekomstige en huidige gebruikers, omwonenden, inwoners).

De dienstverlening van de gemeente vindt tijdens het bouwproces vanaf alternatieve locaties plaats. Hierover wordt via verschillende media (huis aan huis folder, regionale krant, website) gecommuniceerd.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Op basis van de inloopbijeenkomsten die zijn georganiseerd kan gesteld worden dat er voldoende draagvlak is voor het plan. De vervolgplanning is dat in de periode februari-mei 2019 het Definitief Ontwerp in bouwteamverband wordt uitgewerkt in werktekeningen. De start van de sloop/bouw zal omstreeks mei plaatsvinden met als eerste stap de inrichting van de bouwplaats.

Om de bouw plaats te kunnen laten vinden moeten de huidige gebruikers van het te slopen deel tijdelijk elders worden gehuisvest. Dit verhuistraject vindt in de maanden januari/februari 2019 plaats.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Bijlage 1. Definitief Ontwerp fase 2 Het Kielzog
- 2 Bijlage 2. Reserve Het Kielzog
- 3 Bijlage 3. Kostenraming Definitief Ontwerp (geheim)