

Aan : Controle commissie
t.a.v. mevrouw B. Zijp

contactpersoon : Harry Smits
doorkiesnummer : 9494
onderwerp : Beantwoording aanvullende vragen n.a.v.
overzicht Ontwikkelkosten nieuwbouw
Bestuurscentrum en VMBO

Roosendaal : 20 maart 2012
uw kenmerk : Cc/2012/01
bijlage :

Geachte leden van de controle commissie,

In uw brief van 13 maart jl. heeft u ons een aantal vragen gesteld over de nieuwbouw bestuurscentrum en VMBO. Tevens heeft u gevraagd wat de consequenties zijn van de keuze om Stadsoevers op te knippen in de drie deelgebieden Zuid, Noord en Oost. Wij volgen de volgorde van uw brief bij de beantwoording van de door uw commissie gestelde vragen.

Gemaakte kosten bestuurscentrum en VMBO

In onderstaand overzicht geven wij een opsomming van de gemaakte kosten in de verschillende jaren. De gemaakte kosten in 2009 zijn kosten die gemaakt zijn in aanloop tot het raadsbesluit van 16 december 2009. De gemaakte kosten 2010 zijn de kosten die gemaakt zijn in aanloop tot het raadsbesluit van 10 februari 2011 en de kosten in 2011 en 2012 zijn de kosten die gemaakt zijn in aanloop tot het huidige raadsvoorstel.

Som van Bedrag		Jaar	2009	2010	2011	Eindtotaal
Kostenplaats/krediet	Opdrachtnemer					
<input type="checkbox"/> krediet-vmbo	12. DKV Architecten BV				3.674	3.674
	13. OLCO Holland Groep				3.249	3.249
Totaal krediet-vmbo					6.923	6.923
<input type="checkbox"/> Krediet stadskantoor	1. Veldhoen			86.275	30.000	116.275
	6. Marsh BV Claims Motorcar			12.000		12.000
	2. 4Building BV			99.241	12.234	111.475
	4. Archi Service BV			1.000		1.000
	7. Metrum			19.879		19.879
	3. AKD			34.190		34.190
	5. Bert Roelofs			12.420		12.420
	8. Interne projectkosten			7.528		7.528
	10. Uitgeverij de Bode BV				1.110	1.110
	11. ICS Adviseurs BV				3.240	3.240
Totaal Krediet stadskantoor				272.532	46.584	319.116
<input type="checkbox"/> Krediet Bovenwijkse sport-/turnhal	14. Synarchis adviesgroep				6.843	6.843
Totaal Krediet Bovenwijkse sport-/turnhal Stadsoevers					6.843	6.843
<input type="checkbox"/> Kostenplaats	1. Veldhoen		114.013			114.013
Totaal Kostenplaats			114.013			114.013
Eindtotaal			114.013	272.532	60.349	446.894

Kosten 2009 zijn voor rekening van het Stads Kantoor.

Kosten over 2010 en 2011 zijn voor € 209.913 voor rekening van het Stads Kantoor en voor € 122.967 voor rekening van het VMBO

Er zijn weinig tot geen interne projectkosten op dit dossier geboekt. Dit komt omdat deze kosten niet zijn meegenomen in de verschillende kredietaanvragen. Deze kosten drukken op de in de begroting opgenomen jaarlijkse personeelsbegroting. Het aantal uren dat hiermee gemoeid is, is bij benadering tot aan het raadsbesluit van december 2009 425 uur tegen een intern uurtarief ad €108,40 is € 46.070, tot aan het raadsbesluit van februari 2011 640 uur is € 69.376, tot aan het raadsbesluit van april 2012 800 uur is € 86.720. Van deze interne uren is ongeveer 60% toe te wijzen aan het stads Kantoor en 40% aan de realisatie van het VMBO.

Direct gerelateerde kosten

Het overzicht zoals hierboven vermeldt inclusief de interne uren zijn alle kosten die er in dit project zijn gemaakt.

Potentiële gevolgkosten

Het begrote symbiosevoordeel was begroot op € 2,3 miljoen. Dit voordeel vloeide voort uit het gezamenlijk gebruik van ruimtes in het symbiotische gebouw waarin het bestuurscentrum en VMBO zouden worden gehuisvest. Nu beide functies niet worden geïntegreerd is er geen sprake van gemeenschappelijk gebruik en dus ook geen symbiosevoordeel.

Consequenties van het (nog) niet bouwen bij de locatie Oost voor de totale ontwikkeling voor de deelgebieden Zuid, Noord en Oost

- Grondexploitatie

De vragen die u stelt ten aanzien van de grondexploitatie kunnen wij slechts in beperkte mate beantwoorden. In het Akkoord op Hoofdlijnen zijn namelijk afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Stadsoevers in verschillende deelgebieden. Per deelgebied gaan thans de uitwerkingen plaatsvinden. Belangrijk daarbij is het saldo-overzicht van de tot nu toe gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten in de grondbank Stadsoevers.

Reeds gemaakte kosten	
Verwervingen	€ 30.920.000
Sloop- en saneringskosten	€ 246.000
Bouwrijpmaken	€ 1.626.000
Plankosten	€ 3.246.000
Rentelasten	€ 1.923.000
Subtotaal	€ 37.961.000
Verhogen met gemaakte kosten BV/CV	€ 1.000.000
Totaal	€ 38.961.000

Gerealiseerde opbrengsten	
Subsidie Rijk	€ 7.200.000
Subsidie Provincie	€ 6.000.000
Gemeentelijke bijdrage	€ 5.000.000
Overige bijdragen	€ 62.000
Verkoop gronden (voorschot ROC)	€ 206.000
Kosten en opbrengsten tijdelijk beheer	€ 452.000
Totaal	€ 18.920.000

Saldo van kosten en opbrengsten € 20.041.000

Naast deze reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten hebben we ook nog een paar verplichtingen en nog te derven opbrengsten uitstaan.

De nog te maken kosten zijn:

Aankoop belastingkantoor	€ 4.700.000
Wubben (restant betaling bij vertrek)	€ 1.250.000
Totaal	€ 5.950.000

De nog te verkrijgen inkomsten zijn:	
Subsidie Rijk	€ 1.800.000
Verkoop gronden (ROC)	€ 2.000.000
Huurinkomsten totaal prognose	€ 800.000
Totaal	€ 4.600.000

De partijen werken in de periode tot na de zomervakantie de afspraken uit het Akkoord op Hoofdpijnen verder uit en leggen deze vast in een alloung op de SOK. Bij de alloung komen ook de door u gestelde vragen over de ontwikkeling van de deelgebieden Zuid, Noord en Oost aan de orde.

- Toekomstige rentekosten

Ook wat de rentebedragen betreft kunnen wij u op dit moment nog geen sluitende duidelijkheid verschaffen omdat het bedrag waarover de rente moet worden berekend onderdeel is van de gesprekken tussen de partijen.

- Gemiste inkomsten bij locatie Oost

Op uw vraag over de gemiste inkomsten bij de locatie Oost kunnen wij antwoorden dat wanneer de raad besluit het VMBO/Bestuurscentrum niet door te laten gaan, voor dit programma er geen grondopbrengsten zullen zijn. Het toekomstige opbrengspotentieel van Oost is afhankelijk van grondopbrengsten uit het alternatief programma .

- Consequenties voor verkregen subsidies

Uw vraag ten aanzien van de verkregen subsidies ten aanzien van de verplaatsing van Wubben (totaal € 15 miljoen) kunnen wij u antwoorden dat wij momenteel handelen binnen de gestelde subsidievoorwaarden. Voor wat betreft de provinciale proeftuinsubsidie hebben wij diverse gesprekken gevoerd met Gedeputeerde Staten. Wij hebben hen verzocht om de subsidie toegerekend aan het VMBO/Bestuurscentrum –afhankelijk van besluitvorming door uw raad- op een andere wijze in het gebied Stadsoevers in te mogen zetten.

Hoe staat het met de ambities voor de huisvesting van de ambtenaren?

De renovatie van Stadserf is sober en doelmatig. Hierbij is met name gekeken naar de financiële omvang die nodig is om het gebouw voor de komende 10 tot 15 jaar ARBO-proef te maken. Daarbij is gekeken in welke mate het nieuwe werken, het nieuwe leren en duurzaamheid hierbinnen een plek kunnen krijgen. Bij het kiezen van de installaties wordt gekeken naar CO2-uitstoot en energiezuinig, welke als duurzaamheid gelabeld kunnen worden. De werkplekinrichting wordt zo aangepast dat het gebouw kan meebewegen met de personele omvang van de organisatie. Met vergroening van het gebouw en andere duurzaamheidsingrepen is in de financiële doorrekening geen rekening gehouden, terwijl deze wel in de nieuwbouw op Stadsoevers verwerkt waren. De dekking hiervoor kwam uit de proeftuinsubsidie van de provincie (ad € 1,5 miljoen). Deze proeftuinsubsidie kan alléén ingezet worden op Stadsoevers en dus niet voor de renovatie van Stadserf.

Nadere onderbouwing van het gevraagde krediet van € 9 miljoen voor de renovatie van Stadserf.

Op basis van kengetallen is begroot wat een doelmatige en sobere renovatie van Stadserf met zich meebrengt. Deze berekening treft u aan in de bijlage.

Wij vertrouwen erop de door u gestelde vragen hiermee genoegzaam beantwoord te hebben.

Hoogachtend,
Namens het college van B&W

Wethouder
Toine Theunis

Bijlage kostenberekening renovatie Stadserf

Omschrijving	Kosten
<u>Inrichting Publiekshal</u>	
-	
Renovatie / inrichting begane grond	€ 929.010
Zonwering buitenzijde begane grond	€ 40.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 969.010
<u>Installaties</u>	
Klimatologische installatie	
Een energiezuinige installatie bestaande uit warmte pompen, CV installatie, luchtbehandelinginstallatie (totaal 140.000 m3/h) met WtW, bevochtiging, topkoeling en verwarming.	
Dit is een uitgebreide en energiezuinige installatie.	
De terugverdientijd zal ca. 10 jaar bedragen.	
Geschatte kosten € 260,00 per m2 BVO.	
Totale BVO oppervlakte 10.430 M2	
Geschatte investeringskosten	€ 2.711.800
Uitbreiding extra capaciteit electra (a.g.v. nieuwe klimatologische installatie)	€ 100.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 2.811.800
Liften	
Aanwezige liften in het Stadskantoor; 4 stuks.	
Investering per lift ongeveer € 60.000,00	€ 250.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 250.000
Brandmeldinstallatie	
Aanleggen en aansluiten installatie op regionale meldkamer Brandweer (in het kader van gebruiksvergunning en certificering)	
Totaal geschatte investeringskosten	€ 110.000
Verlichting	
Verwijderen systeemplafonds en verlichtingsarmaturen	€ 30.496
Plaatsen nieuwe systeemplafonds en plafondverlichting (bestaande schakeling)	€ 346.892
Plaatsen nieuwe systeemplafonds en plafondverlichting (met daglichtdim)	€ 25.700
Plaatsen nieuwe systeemplafonds en plafondverlichting (met bewegingsmelders)	€ 32.700
Verlichting verkeersruimten en Bestuursvleugel	€ 43.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 478.788
Electra en data aansluitingen	
Bijplaatsen electra en data voorzieningen (verticale wandgoten)	€ 122.500
Totaal geschatte investeringskosten	€ 122.500
Kleedruimten en douches	
Plaatsen van (gescheiden) kleedruimten en douches	€ 75.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 75.000
<u>Overige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden</u>	

Noodzakelijk gebouwonderhoud inclusief herstel en veiligheid	
Tochtwerend maken huidige binnengevel	€ 100.000
Diverse onderhoudswerkzaamheden binnen en buiten	€ 50.000
Diverse werkzaamheden in het kader van veiligheid	€ 50.000
Isoleren borstwering	€ 150.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 350.000
Sanitaire voorzieningen	
Aanpassen sanitaire voorzieningen	€ 194.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 194.000
Vloerbedekking	
Verwijderen bestaande vloerbedekking 4.682 M2	€ 29.172
Plaatsen nieuwe vloerbedekking 4.682 M2	€ 218.790
Plaatsen nieuwe vloerbedekking Bestuursvleugel	€ 25.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 272.962
Schilderwerken	
Schilderwerken binnen (muren, deuren, verkeersruimtes)	€ 175.000
Behandelen kozijnen, borstweringen buitenzijde	€ 175.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 350.000
Subtotaal	€ 5.984.060
<u>Overige kosten</u>	
-	
Verhuiskosten	
Diverse verhuiskosten (tijdelijke huisvesting, uitbesteden verhuizing, oplevering huurpanden e.d.)	
Totaal geschatte investeringskosten	€ 250.000
Advieskosten / voorbereidingskosten	
Diverse advies- en voorbereidingskosten (advieskosten, architectkosten, legeskosten, aansluitkosten, grondkosten e.d.)	
Totaal geschatte kosten 12%	€ 718.087
Onvoorzien	
Totaal geschatte onvoorziene kosten 5%	€ 299.203
Schoonmaak	
Tussentijdse en eindschoonmaak	€ 40.000
Tijdelijke huisvesting	
Vervanging werkplekken gedurende renovatie	€ 148.650
Flexibel werken	
Noodzakelijke investeringen om flexibel werken te kunnen faciliteren:	
Verwijderen flexibele wanden verdiepingen Stadskantoor	€ 50.000
Vervangen werkplekken (van traditioneel naar flexibel) 300 x € 1.500	€ 450.000
Aanschaf lockers	€ 50.000
Versneld scannen analoge dossiers	€ 500.000
Aanschaf Digital Mailroom	€ 200.000

Semi-statisch archief gedeeltelijk uithuizen bij Cintas	€ 10.000
Consequenties uitbreiding thuiswerkmogelijkheden	€ 100.000
Totaal geschatte investeringskosten	€ 1.360.000
Reeds verrichte renovatiewerkzaamheden	
Aanbrengen zonweringen verdiepingen	€ 200.000
Totaalbedrag	€ 9.000.000