# Raadsmemo

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Onderwerp |  | Definitief Ontwerp en kredietaanvraag gemeentehuis: toelichting ruimtegebruik en terugverdienmodel  |
|  |  |  |
| Datum |  | 22 juni 2017 |
|  |  |  |
| Afzender |  | P.J. Verheij |
|  |  |  |
| Tel.nr. |  | (078) 770 6003 |
|  |  |  |
| Emailadres |  | p.j.verheij@alblasserdam.nl |

Geachte raad,

Op 20 juni 2017 heeft de raadscommissie het voorstel Definitief Ontwerp en kredietaanvraag gemeentehuis behandeld. Hierbij is u een raadsmemo toegezegd over het ruimtegebruik van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie (incl. bezettingsgraad) versus het maatschappelijk gebruik.

Daarnaast is door de commissie gevraagd om een filtering van de kosten voor de uitbouw/ maatschappelijke invulling en een onderbouwing van het terugverdienmodel van twee miljoen.

# Ruimtegebruik

De architect heeft de gebruiksoppervlakte (GO) van het gemeentehuis verdeeld naar een aantal categorieën:

* publiek/maatschappelijk: publieksfunctie, toegankelijk voor publiek.
* ambtelijk: exclusief benodigd voor bestuurlijk/ambtelijke organisatie.
* ambtelijk-gemengd: noodzakelijk voor het functioneren van het huis, maar ook te gebruiken door derden (optimale flexibiliteit)
* gemeenschappelijk: algemene ruimten voor reguliere gebruikers zoals toiletgroepen en verkeersruimte
* Politie
* Berging/techniek

De verdeling van GO laat het volgende plaatje zien:



**Conclusie**

Op basis van deze verdeling is ongeveer 20% van het gerestaureerde gemeentehuis toe te kennen aan publieke/maatschappelijke functies.

# Terugverdienmodel

In het raadsmemo van 16 juni 2017 bent u geïnformeerd over de investering die wordt terugverdiend met huurinkomsten en besparingen op energielasten.

In deze beantwoording is antwoord gegeven op de vraag hoeveel het waard is, als we de komende 34 jaar (gemiddelde afschrijvingstermijn) een voordelig saldo krijgen vanwege huurinkomsten. In de verschillende varianten is rekening gehouden met een inflatie en een indexering.

Voorbeeld: als wij éénmalig een bedrag van € 25.000 krijgen over precies één jaar, kunnen we daar op dit moment een investering van doen van € 25.000 / 1,02 = € 24.510, in verband met de geldontwaarding.

In de commissie is het bedrag van € 2 miljoen genoemd. Dit is het saldo van het netto contante waarde van variant 4 en de lagere energielasten. (€ 1.423.000 + € 490.000 = € 1.913.000).

In het raadsvoorstel is uitgegaan van een voordelig exploitatiesaldo van € 25.000 voor het werkcafé. Voor de andere vergaderruimten is uit voorzichtigheid nog geen opbrengst geraamd. Om inzicht te geven in welk deel van de investering terugverdiend wordt met de opbrengsten uit het werkcafé en huuropbrengst van de vergaderruimte geven wij in onderstaande tabel inzicht in de netto contante waarde van een voordelig exploitatiesaldo:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Voorbeeld | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Exploitatie-saldo | € 25.000 | € 25.000 | € 50.000 | € 50.000 |
| Indexering | 0% | 1% | 0% | 1% |
| Rekenrente | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Gemiddelde afschrijvings-termijn investeringen | 34 jaar | 34 jaar | 34 jaar | 34 jaar |
| Netto contante waarde | € 612.000 | € 712.000 | € 1.225.000 | € 1.423.000 |

De geraamde energielasten zijn circa € 20.000 dan de huidige gemiddelde energielasten over de afgelopen 3 jaar. De netto contante waarde van dit voordeel, uitgaand van de onderstaande parameters, bedraagt € 490.000.

|  |  |
| --- | --- |
| Voorbeeld | Lagere energielasten |
| Exploitatie-saldo | € 20.000 |
| Indexering | 0% |
| Rekenrente | 2% |
| Gemiddelde afschrijvingstermijn investeringen | 34 jaar |
| Netto contante waarde | € 490.000 |

# Investering maatschappelijk gebruik

Er is een gedetailleerde raming gemaakt van het benodigde uitvoeringskrediet. Er is echter geen raming, waaruit blijkt wat geïnvesteerd wordt in de ruimte voor maatschappelijk gebruik. De huidige raming en de eerder gedeelde informatie aan de raad bieden enkele aanknopingspunten om een indicatieve investering te berekenen.

Vanuit de ramingen is bekend wat de kosten zijn voor enkele ingrepen die samenhangen met de verbinding tussen het gemeentehuis en het Raadhuisplein, om het gewenste effect als huiskamer te bewerkstelligen. De kosten hebben betrekking op vergroting bordes (uitgangspunt 1/3 deel van de kosten heeft betrekking op renovatie huidig bordes en 2/3 op vergroting en aanpassing bordes), de glazen aanbouw, de vergroting kozijnen aan de pleinzijde en de inrichting van het maatschappelijk deel. De totale kosten bedragen ongeveer € 700.000.

*Theoretische benadering*

Het uitvoeringskrediet bedraagt € 7.937.000. 20% van dit bedrag is € 1.587.000.

Dit is een berekening waarbij wordt uitgegaan dat het voor de 20% maatschappelijk gebruik geen investering benodigd is voor het gebouw.

Wel moet worden bedacht dat dit een theoretisch karakter heeft, omdat het gaat om een bestaand gebouw. Je hebt dus geen keuze om helemaal niets te doen aan een bepaald deel van het gebouw, omdat dit gevolgen heeft voor de rest van het gebouw.

**Conclusie**

De aanwijsbare investering die samenhangt met de maatschappelijke invulling kan met de huidige beschikbare gegevens alleen theoretisch worden benaderd. De investering bevindt zich tussen de bandbreedte > € 0,7 miljoen en < € 1,6 miljoen. Op het onderdeel installaties is een uitsplitsing niet mogelijk. Gezien de gepresenteerde cijfers in onderdeel terugverdienmodel is deze investering verantwoord.

**Bezettingsgraad**

In de afgelopen jaren zijn diverse bewegingen geweest, waarbij taken en gemeentelijke medewerkers zijn ondergebracht in gemeenschappelijke regelingen en andere regio-gemeenten. Medewerkers van deze organisaties zijn geen onderdeel (meer) van onze eigen formatie, maar werken wel vanuit het netwerk voor en in Alblasserdam. Voor hen zijn in de huidige situatie (flex) werkplekken beschikbaar. Denk daarbij aan de communicatieadviseurs vanuit het Servicecentrum Drechtsteden, de adviseurs vanuit OZHZ en het IBD en de projectmedewerkers vanuit IPM. Daarnaast zijn er, om mobiliteit en uitwisseling binnen het Drechtsteden netwerk te bevorderen, gedetacheerde medewerkers en binnen de flexibele schil, inhuurkrachten en stagiaires.

In de actuele formatiestaat van juni 2017 is 76 FTE aan eigen formatie (inclusief bestuur) opgenomen. Van deze formatie is voor 59 FTE de werkplek in het gemeentehuis.

Dit betreft 65 personen in dienst van de gemeente Alblasserdam en 20 vanuit de flexibele schil en/of netwerkorganisatie, totaal 85 medewerkers.

Gemiddeld zijn we uitgegaan van het volgende aantal FTE:

Bestuurlijke en ambtelijke organisatie 59

Dienstverlening Drechtsteden 4

Communicatieadviseurs SCD 3

Adviseur OZHZ 1

Projectleiders /-assistenten IPM 5

Stagiaires / inhuur / detachering 5

Totaal 77

In het gerestaureerde gebouw zijn 64 werkplekken (inclusief 10 CAD werkplekken en 2 receptieplekken) voor eigen gebruik opgenomen. Uit de benchmark "vensters voor bedrijfsvoering" blijkt de gemiddelde huisvestingslasten van € 6.627 per FTE per jaar te bedragen voor gemeenten. En in de "handleiding overheidstarieven" wordt een indicatieve huisvestingslast afgegeven van € 6.300 per jaar.

De huisvestingslasten per formatieplaats komt in de nieuwe situatie binnen de gemeente Alblasserdam uit op € 6.766 per jaar. (bruto nieuwe exploitatiekosten en rekening houdend met een huuropbrengst van € 25.000 / formatie)

**Conclusie**

De gemiddelde huisvestingslasten liggen na de renovatie iets hoger dan het gemiddelde in de benchmark "vensters voor bedrijfsvoering" en de richtlijnen in de "handleiding overheidstarieven". Deze hogere kosten hangen samen met het monumentale karakter van het pand. In deze gemiddelde huisvestingslast is nog niet de huurpotentie van het vergadercentrum opgenomen. Als hiervoor een opbrengst wordt gerealiseerd van € 25.000 daalt de gemiddelde huisvestingslast tot € 6.442 per jaar.

**Aanvullende informatie**

In de commissievergadering kwam de relatie met Landvast en overige horeca aan de orde. Het werkcafé binnen het gemeentehuis betreft niet-commerciële / ondersteunende horeca. In de contacten met de samenleving blijkt belangstelling voor extra ruimte. Niet alle type gebruik is mogelijk binnen Landvast. De beschikbare ruimte in het gemeentehuis kan daarom een aanvulling zijn op de bestaande mogelijkheden.

Tussen Smile, Landvast en de gemeente wordt in de verdere uitwerking nadere afspraken gemaakt over de inzet van het maatschappelijk gebruik.

Verder waren er vragen over de planning. De renovatie van het gemeentehuis is gepland tussen het 2e kwartaal 2018 en het 3e kwartaal 2019. Voor de uitvoering van het plan voor het Raadhuisplein en omgeving is minder tijd nodig. Uitvoering zal worden ingepast binnen deze planning, zonder dat de individuele projecten hinder ondervinden van de uitvoering van het andere project. Gelet op de samenhang (bijvoorbeeld aansluiting plein met het bordes) zal hier nauwkeurige afstemming op plaatsvinden. Dat geldt ook voor de afstemming met de evenementen-organisatoren.

Bijlagen: overzichten gebruiksoppervlakten