

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2019
Zaaknummer	:	263978
Datum	:	23 juli 2019
Onderwerp	:	Voormalig gemeentehuis Boskoop aanvullend investeringsbudget

Voorstel:

- 1 Een aanvullend investeringsbudget ad. € 1.016.000,- (= afschrijving en rente) beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het monumentale deel en dit te dekken middels een storting vanuit het budget voor achterstallig onderhoud ad. € 165.000,- en de Nuon reserve ad. € 851.000,- in een nieuw in te stellen reserve kapitaallasten oude raadhuis Boskoop;
- 2 Een aanvullend investeringsbudget (= afschrijving en rente) ad. € 607.000,- beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het middendeel (bibliotheek) en de dit te dekken middels een storting vanuit de reserve huisvesting bibliotheek Boskoop ad. € 278.000,- en de Nuon reserve ad. € 329.000,- in de "reserve kapitaallasten bibliotheek Boskoop".

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op 18 mei 2017 besloot de gemeenteraad het voormalige gemeentehuis Boskoop te behouden voor de gemeenschap Boskoop en het monumentale deel van het gemeentehuis te bestemmen tot "gemeenschapshuis". Dit is in lijn met het raadsbesluit uit 2013 en wordt bevestigd in de motie van mei 2015, waarin wordt aangegeven dat dit soort panden een geschikte plek zijn om een maatschappelijke functie te vervullen.

In het nieuwbouw deel is het Coenecoop College gehuisvest, waarmee het VO-onderwijs voor de kern Boskoop is behouden.

De gemeente hecht er grote waarde aan dat ook het monumentale deel van het gemeentehuis een passende invulling krijgt ten gunste van de inwoners van de kern Boskoop.

Voor het monumentale deel is een ontwerp gemaakt en het achterstallig onderhoud is geïnventariseerd. Een onafhankelijke directieraming en het resultaat van de aanbesteding geven aan dat het beschikbare krediet niet voldoende is.

De gemeenteraad besluit een aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 18 mei 2017 besloot de gemeenteraad het voormalige gemeentehuis Boskoop te behouden voor de gemeenschap Boskoop en het monumentale deel van het gemeentehuis te bestemmen tot "gemeenschapshuis". Dit is in lijn met het raadsbesluit uit 2013 en wordt bevestigd in de

motie van mei 2015, waarin wordt aangegeven dat dit soort panden een geschikte plek zijn om een maatschappelijke functie te vervullen.

In het nieuwbouwdeel is inmiddels het Coenecoop College gehuisvest, waarmee het VO-onderwijs voor de kern Boskoop is behouden.

De gemeente hecht er grote waarde aan dat ook het monumentale deel van het gemeentehuis een passende invulling krijgt ten gunste van de inwoners van de kern Boskoop.

Het monumentale deel van het voormalige gemeentehuis Boskoop moet nog worden verbouwd. Er is met de potentiële gebruikers overleg gevoerd over de inrichting en Mars Architecten heeft een ontwerp gemaakt. Een onafhankelijke directieraming heeft aangetoond wat de te verwachten kosten zijn van het realiseren van dit ontwerp en het beschikbare krediet bleek niet voldoende. De aanbesteding geeft het exactere bedrag van het werk dat moeten worden uitgevoerd om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vanuit de visie op huisvesting van de bibliotheek is gesteld: “De bibliotheekfunctie is gehuisvest samen met andere maatschappelijke partners, waarmee ook inhoudelijke samenwerking plaats kan vinden. Logische combinaties hierbij zijn onderwijsinstellingen en (bestaande) mfa’s.” Het gemeentebestuur heeft ook besloten dat het voormalige gemeentehuis Boskoop moet worden herbestemd tot een ‘gemeenschapshuis’ voor de inwoners van Boskoop. Met de ophoging van het investeringskrediet wordt dit uitvoerbaar en kan tot realisatie worden overgegaan.

Kader

- Raadsbesluit 2013, verkoop gemeentehuis (2013/75671)
- Kadernota Vastgoed: (2015/13461):
 - Uitsluitend vastgoed in eigendom houden dat bijdraagt aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling en het overige vastgoed af te stoten tegen marktconforme prijs.
 - Een marktconforme, minimaal kostprijs dekkende, huur te hanteren voor gebruik van gemeentelijk vastgoed
- Motie mei 2015 van GL, RGL, CU, BA en NE, (2015/21622) inzake monumentenbeleid niet tot verkoop over te gaan van gemeentelijk vastgoed voordat het monumentenbeleid is vastgesteld. En zijn verder van mening dat Monumenten een belangrijke rol vervullen in het aanzien en de leefbaarheid van de gemeente, en monumenten door hun uitstraling een geschikte plek zijn om een maatschappelijke functie te vervullen.
- Bibliotheekvisie Alphen aan den Rijn (verseon 2015/28721) “Participeren door lezen, leren en informeren”
- Raadsbesluit 18 mei 2017, herbestemming gemeentehuis Boskoop (110918)
- Raadsbesluit 20 april 2017, nota “op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed” (2017/6213).
- Raadsbesluit 12 oktober 2017, Incidentele subsidie ten behoeve van de bibliotheek Boskoop (155881)
- Raadsbesluit 25 januari 2018, beschikbaar stellen extra investeringskredieten gemeentehuis Boskoop.

Situatie

Voor het monumentale deel is in samenwerking met potentiële huurders/gebruikers een Programma van Eisen opgesteld dat is vertaald door Mars Interieur Architecten in een ontwerp (zie bijlage). Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt en heeft een aanbesteding

plaatsgevonden. De aanbesteding is op 3 juli 2019 afgerond met drie biedingen. Er is een goede en zorgvuldige aanbesteding doorlopen en er is één marktpartij die eruit springt wat betreft de aanbidding. De marktwerking (in concurrentie) is weer een goede keuze gebleken voor het vervolgtraject.

Het krediet dat door de gemeenteraad is gevoteerd voor de herbestemming van het voormalige gemeentehuis Boskoop is niet voldoende. Dat heeft de volgende oorzaken:

- Investering
- Prijsontwikkelingen

Investering

Er is door gezamenlijke partijen en toekomstige partners gewerkt aan uitgangspunten voor de verbouwing/restauratie van het monument. Deze uitgangspunten zijn door Mars Interieurarchitecten vertaald in concrete aanpassingen van het gebouw met name ten gunste van de huisvesting bibliotheek. Hierbij is duidelijk dat het monumentale deel niet zal worden verbouwd maar wel zal worden opgeknapt/gerestaureerd en behalve de specifieke inrichting voor de bibliotheek zullen de overige ruimten multifunctioneel worden ingericht teneinde een zo breed mogelijk gebruik te kunnen maken van deze beschikbare ruimten. De raadzaal zal haar functie voor trouwen en andere ceremoniën behouden.

Het monumentale gebouw staat in ieder geval al sinds december 2013 zonder groot onderhoud. De reden daarvan is dat het gemeentehuis in eerste instantie was verkocht en alle onderhoudsbudgetten daarmee zijn vervallen. Feitelijk is er sinds de aanbouw geen intensief en groot onderhoud meer gepleegd aan het monumentale deel, er zijn wel enkele kleine reparaties gepleegd maar deze zijn meer voor instandhouding bedoeld geweest.

Door de enorme achterstand in onderhoud is het bijna een logisch gevolg dat alle mogelijke aspecten van de bouwtechnische staat waarin het gebouw verkeert, moeten worden opgeknapt, gerestaureerd dan wel worden vervangen (zoals klimaatinstallaties). Dat brengt behoorlijke meerkosten met zich mee die pas na uitgebreide onderzoeken konden worden vertaald in investeringskosten:

- Vanuit de Rijksdienst (RCE) zijn er vragen gesteld in het kader van de vergunning m.b.t. beglazingen van de gevelkozijnen en detaillering van de schuiframen. Dit werkt kostenverhogend – er is nu dubbel monumentenglas opgenomen en schuiframen komen aan de voorzijde van het pand weer terug (eis)
- Houtconstructies van de kap worden aangepakt binnen het project – houtrot en bestrijding insecticiden/zwam e.d.
- Gevelkozijnen worden grootschaliger gerestaureerd – slechtere kwaliteit dan als aangenomen (opname 6 jaar geleden)
- Houten gootoverstekken en boeidelen zijn in slechtere staat dan tijdens opname 6 jaar geleden;
- Door toevoeging van de bibliotheek in het middendeel is een andere belasting van toepassing op de BG-vloer. Deze kan met de huidige vloer niet ondervangen worden. Kwaliteit van deze vloer is in basis al matig. Er zal een complete nieuwe, onderheide vloer geplaatst worden om dit goed mogelijk te maken

- Prijzontwikkelingen

Belangrijkste is de conjunctuur in de bouw. Bouwprijzen zijn nog steeds stijgende, niet alleen in de woningbouw, zoals algemeen bekend en actueel is.



Mogelijke besparingen door fasering

Er is onderzoek gedaan naar het faseren van het werk. Delen van het werk nu niet uitvoeren zou besparingen kunnen opleveren. Echter zijn de besparingen dan van die orde van grootte dat er enerzijds geen mogelijkheid is om binnen het bestaande krediet te blijven en anderzijds zouden deze besparingen betekenen dat delen van het werk spoedig in de komende jaren zullen moeten worden uitgevoerd vanwege het behoorlijke achterstallige onderhoud. Het betekent ook dat het gebouw zich dan niet leent voor het beoogd gebruik.

Als voorbeeld: onderhoud aan de monumentale kap kan worden gefaseerd en zou ongeveer 80/90k besparen maar de staat van de kap is dermate dat het niet zou moeten worden uitgesteld.

De vloer niet vervangen van de ruimte waar de bibliotheek zal worden ingericht betekent dat de boekenkasten vanwege de beperkte vloerbelasting niet operationeel kunnen worden.

In het algemeen kan worden aangenomen dat fasering weliswaar besparingen oplevert maar binnen afzienbare tijd zal dat werk alsnog moeten worden uitgevoerd om het gebouw duurzaam en voor vele jaren geschikt te maken voor het beoogde gebruik: een gemeenschapshuis voor de inwoners van Boskoop.

Er zijn geen middelen beschikbaar voor de herinrichting van het openbaar gebied. De criteria voor vervanging zijn niet van toepassing, zodat financiering vanuit IRS niet aan de orde is. Er is geen financiële ruimte binnen de IRS om dit op te vangen. Uitgavepatroon ligt boven 100% budget.

Besparing wordt bereikt door de openbare ruimte niet gelijktijdig aan te pakken. Dit scheelt € 250.000,--.

Mede door de uitkomst van de aanbesteding is duidelijk dat er onvoldoende krediet beschikbaar is om tot volledige realisatie van het plan te komen.

Argumenten

De gemeente hecht er grote waarde aan dat ook het monumentale deel van het gemeentehuis een passende invulling krijgt ten gunste van de inwoners van de kern Boskoop. De gemeente wil met de herbestemming van het voormalige gemeentehuis komen tot een 'gemeenschapshuis' voor de inwoners van Boskoop. Met dit voorstel en de eerdere besluiten maakt de gemeente het mogelijk de herbestemming te realiseren.

Participatie

Voor het monumentale deel is in samenwerking met potentiële huurders/gebruikers een Programma van Eisen opgesteld dat is vertaald door Mars Interieur Architecten in een ontwerp (zie bijlage). Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt en heeft een aanbesteding plaatsgevonden.

Financiële consequenties

Voor de bouwkundige aanpassingen m.b.t. de herbestemming van het monumentale- en middendeel van het voormalig gemeentehuis Boskoop is een extra krediet benodigd van in totaal € 1.622.660,- (€ 1.623.000). De opbouw daarvan is weergegeven in de volgende tabel:

Herbestemming voormalig gemeentehuis Boskoop	Monumentale deel / openbaar	Midden deel / bibliotheek	Totaal
<i>Geactualiseerde investeringskosten</i>			
Verbouwkosten	1.111.800	741.200	1.853.000
Advieskosten	75.000	50.000	125.000
(Interne-)financieringskosten	385.710	257.140	642.850
Totale investeringskosten (€)	1.572.510	1.048.340	2.620.850
<i>Restant budget/dekking</i>			
Investeringsbudget	670.758	471.384	1.142.142
Bestedingen	-250.854	-137.937	-388.791
(Interne-)financieringskosten	136.469	108.370	244.839
Restant verbouwbudget/ financiering (€)	556.373	441.817	998.190
Benodigde aanvullende budgetten	1.016.137	606.523	1.622.660
<i>Aanvullende dekking</i>			
Budget achterstallig onderhoud	165.000	-	165.000
Reserve Bibliotheek Boskoop	-	278.000	278.000
Totaal aanvullende dekking (€)	165.000	278.000	443.000
Nog te dekken	851.137	328.523	1.179.660

Het aanvullend investeringskrediet moet worden geactiveerd. Omdat het om renovatie gaat is sprake van een afschrijvingstermijn van 25 jaar.

Dekking

Toetsing stringent begrotingsbeleid

Er zijn structurele middelen nodig voor de uitvoering de renovatie van het oude raadhuis Boskoop. Deze middelen zullen in 1e instantie gevonden moeten conform stringent begrotingsbeleid gevonden worden binnen:

- 1) de desbetreffende programma's waar dit taakveld aan gekoppeld is, middels her-allocatie van de budgetten binnen die programma's;
- 2) de totale begroting(s)ruimte;
- 3) algemene dekkingsmiddelen (taakstelling/Algemene reserve /Nuon reserve afhankelijk van het incidentele dan wel structurele karakter van de aanvraag).

Daarnaast is nog getoetst of de structurele rentelasten gedekt konden worden uit het renteresultaat. Na toetsing conform het aan bovenstaande criteria is gebleken dat er geen structurele ruimte aanwezig is. De structurele financiële gevolgen (totale kapitaallasten) vanaf 2021 zullen daarom gedekt worden middels een onttrekking aan de Nuon reserve.

Monumentale deel

Het benodigde aanvullende budget ad. € 1.016.000,- voor de verbouwing van het monumentale bestaat uit investeringskosten ad. € 767.000,- en rentekosten ad. € 249.000,-. Dekking komt voor een deel uit het reeds beschikbare budget voor achterstallig onderhoud ad. € 165.000,-. Het restant ad. € 851.000,- wordt gedekt uit de reserve Nuon. De hiervoor genoemde middelen worden gestort in de nog te openen reserve "vrijval kapitaallasten oude raadhuis Boskoop".

Instellen reserve vrijval kapitaallasten oude raadhuis Boskoop

Er wordt nu voorgesteld om een reserve kapitaallaten oude raadhuis Boskoop in te stellen ter dekking van de (aanvullende-)kapitaallasten voor de renovatie van het monumentale deel. Het instellen van een nieuwe reserve is een bevoegdheid van de raad.

Naam	Reserve kapitaallasten oude raadhuis Boskoop
Grootboeknummer	8980xxxx
Subnummer	xxxx
Afdeling	Ruimte en Veiligheid
Budgethouder	Afdelingshoofd Ruimte en Veiligheid
Doelstelling	Dekking van kapitaallasten investering renovatie monumentale deel oude raadhuis Boskoop
Minimale omvang	€ 0
Maximale omvang	€ 1.016.000,-
Rentebijdrage	Nee
Looptijd	25 jaar
Voeding	Incidenteel
Aanwending	Dekking van kapitaallasten investering renovatie monumentale deel.

<i>Prognose verloop reserve (oplevering 2020 - kapitaallasten vanaf 2021)</i>					
Verloop komende jaren	2019	2020	2021	2022	2023
Saldo per 1 januari	€ -	€ 1.016.000	€ 1.016.000	€ 964.572	€ 913.935
bij: rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bij: toevoegingen	€ 1.016.000	€ -	€ -	€ -	€ -
af: afschrijving + rente	€ -	€ -	€ 51.428	€ 50.637	€ 49.846
Saldo per 31 december	€ 1.016.000	€ 1.016.000	€ 964.572	€ 913.935	€ 864.089

Bibliotheek deel

Het benodigde aanvullende budget ad. € 607.000,- voor de verbouwing van het middendeel (bibliotheek) bestaat uit investeringskosten ad. € 458.000,- en rentekosten ad. € 149.000,-. Dekking komt voor een deel uit de reserve bibliotheek Boskoop ad. € 278.000,-. Het restant ad. € 329.000,- wordt gedekt uit de reserve Nuon. De hiervoor genoemde middelen worden gestort in de reserve "vrijval kapitaallasten bibliotheek Boskoop".

Verloop/stand reserves o.b.v. besluitvorming

Reserve NUON	2019
Saldo 01-01	€ 3.135.000
Af: Schadeloosstelling Aarhof - cBA	€ -747.647
Af: Aanvullend krediet renovatie raadhuis BK	€ -1.180.000
Saldo na mutatie	€ 1.207.353

Reserve "Huisvesting bibliotheek Boskoop"	2019
Saldo 01-01	€ 278.188
Af: Aanvullend krediet renovatie raadhuis BK	€ -278.188
Saldo na mutatie	€ -

Risico's

Latere bestuurlijke besluitvorming, vertragingen in het werk van de aannemer, nadere onvoorziene voorwaarden gesteld door o.a. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en mogelijke bezwaren kunnen leiden tot vertragingen dan wel kostenverhogingen.

Locatiegegevens

Oude Raadhuis van Boskoop. Raadhuisplein 1 te Boskoop



Realisatie

Gunning kan plaatsvinden nadat de gemeenteraad het krediet beschikbaar heeft gesteld.

De planning is gericht op start bouw eind augustus 2019. De oplevering staat gepland rond de zomer 2020.

Bijlage(n)

- Resultaten workshop

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang	:	2019
Zaaknummer	:	263978
Onderwerp	:	Voormalig gemeentehuis Boskoop aanvullend investeringsbudget

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juli 2019,

besluit:

- 1 een aanvullend investeringsbudget ad. € 1.016.000,- (= afschrijving en rente) beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het monumentale deel en dit te dekken middels een storting vanuit het budget voor achterstallig onderhoud ad. € 165.000,- en de Nuon reserve ad. € 851.000,- in een nieuw in te stellen reserve kapitaallasten oude raadhuis Boskoop;
- 2 een aanvullend investeringsbudget (= afschrijving en rente) ad. € 607.000,- beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het middendeel (bibliotheek) en de dit te dekken middels een storting vanuit de reserve huisvesting bibliotheek Boskoop ad. € 278.000,- en de Nuon reserve ad. € 329.000,- in de "reserve kapitaallasten bibliotheek Boskoop";
- 3 de hiervoor benodigde wijziging van de programmabegroting vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Wijziging van de programmabegroting 2019

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2019.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies