

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2023 334440-2022

Onderwerp:

Aanvraag voorbereidingskrediet nieuwbouw Handelsweg

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Vastgoed en Grondzaken

S. van Santen, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 756.756,- excl. BTW beschikbaar te stellen voor het project Herhuisvesting Gemeente Emmen Handelsweg 1 te Emmen en deze te zijner tijd te dekken uit het te vormen investeringskrediet Herhuisvesting Handelsweg.
2. De hieruit voortvloeiende rentelasten van maximaal € 8.324,- per jaar te dekken uit reeds eerder beschikbaar gestelde budgetten voor herhuisvesting Handelsweg.

Bijlage(n)

Geen

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 4 april 2023 en de daarbij behorende stukken.
2. Financieel overzicht (ligt onder geheimhouding ter inzage)

jaar Zaaknummer

2023 334440-2022

1. Inleiding

Vanaf ca. 2012 is het onderzoek voor een alternatieve locatie Handelsweg gestart. Het huidige gebouw is in slechte staat van onderhoud. Daarnaast is er van overheidswege een duurzaamheidsverplichting opgelegd op kantoren vanaf 1 januari 2023 waar het huidige gebouw niet aan kan voldoen. Op basis van de Business Case Huisvesting en mobiliteit heeft het college 22 mei 2017 (BW.170547) de opdracht gegeven aan het CMT het vraagstuk van herhuisvesting van een aantal teams te onderzoeken. In navolging daarvan is in 2018 middels een collegebesluit, BW17.0869, opdracht gegeven voor onderzoek naar gezamenlijke (her)huisvesting van de teams Beheer Openbare Ruimte (BOR), Specialisten Openbare Ruimte (SOR), Uitvoering Stad en Buiten (USB), Binnen- en Buiten Sport (BBS) en EMCO groen en technische dienst.

Om invulling te geven aan bovenstaande zijn er 2 locaties (Handelsweg en Meerdijk) verder uitgewerkt. Hiervoor is een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid (rapport Antea, 6 mei 2020;) t.b.v. de ontwikkeling en realisatie van gezamenlijke huisvesting voor de teams BOR/SOR/USB/BBS & leerwerkbedrijf EMCO Groen en technische dienst. In gezamenlijkheid met deze gebruikers is een programma van eisen (oppervlakte eisen) opgesteld. Bij het vaststellen van de begroting op de gemeenteraadsvergaderingen van 7 november en 10 november 2022 zijn de uitgangspunten vastgesteld. Uit de begroting 2023: *Het uitgangspunt voor de nieuwbouw is om dit te doen op de huidige locatie en samen met een deel van de Emco-groep.* Het project is beland in een volgende fase waarin er gewerkt wordt aan het verder concretiseren van het project door het opstellen van een schetsontwerp, voorlopig ontwerp, met als resultaat een definitief ontwerp. Hiervoor zijn middelen nodig in de vorm van een voorbereidingskrediet.

2. Beoogd effect

Een toekomstbestendig, kwalitatief en duurzaam gebouw realiseren, waarin de functioneel meest logische organisatieonderdelen met relevante partners werken aan het beheer van de openbare ruimte voor de Emmens samenleving. Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan er gestart worden met het project om te komen tot een definitief ontwerp (DO).

3. Argumenten

1.1 Voor de planontwikkeling worden voorbereidingskosten gemaakt.

Het voorbereidingskrediet zal worden ingezet voor de kosten van de initiatief-, voorbereidings- en ontwerpfasen van het project. De diensten van constructeur, installatieadviseur zijn hierin meegenomen en het honorarium van de architect die het Schetsontwerp (SO), het voorlopig ontwerp (VO) en het DO zal opstellen. Er zal een actualisatie plaatsvinden van het aantal vierkante meters. Ook zal het synergievoordeel onderzocht worden. Deze voorbereidingskosten zijn inclusief de uren van het ambtelijk apparaat en zijn gebaseerd op het verwachte aantal uren die interne medewerkers in de voorbereidingsfase besteden.

De voorbereidingskosten zijn gecalculeerd op € 756.756,- excl. BTW, zoals opgenomen in bijlage 1. Over de voorbereidingskosten wordt niet afgeschreven in de voorbereidingsperiode. Afschrijving volgt nadat het gebouw in gebruik genomen wordt.

1.2 Het investeringskrediet wordt op een later moment aangevraagd.

Het benodigde investeringskrediet wordt op een later moment aangevraagd. Het voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van het investeringskrediet. Op basis van het DO zal bekeken worden wat de omvang van het totaal benodigde krediet is en wat de daaruit voortvloeiende kapitaallasten zullen zijn. Alsdan zal ook worden bepaald of er nog aanvullende middelen nodig zijn.

2.1 Het voorbereidingskrediet brengt jaarlijkse rentelasten met zich mee.

Vorbereidingskosten mogen maximaal vijf jaar op de balans staan zonder dekkingsmiddelen. De rente van 1,1% over de gemaakte kosten hierover moet wel worden gedekt. Dit betreft maximaal € 8.324,-, zoals opgenomen in bijlage 1, per jaar. Dit kan worden gedekt uit bestaande middelen. Bij de begroting 2022 en begroting 2023 zijn reeds middelen beschikbaar gesteld voor herhuisvesting Handelsweg. Het betreft het volgende budget (Nieuwbouw Handelsweg):

	2023	2024	2025	2026
Budget reeds begroot (begr. 2022)	75.000	150.000	150.000	150.000
Budget reeds begroot (begr. 2023)	0	180.000	180.000	180.000

4. Kanttekeningen

1.1 De voorbereidingskosten kunnen oplopen.

De genoemde voorbereidingskosten zijn gebaseerd op het verwachte aantal uren die de projectmanager, architect, installatieadviseur, constructeur, eventueel andere externen en interne medewerkers aan dit project in deze fase besteden. Bepaalde omstandigheden die nu nog niet zijn voorzien, kunnen leiden tot vertragingen en/of meerwerk. We zorgen voor een regelmatige monitoring op de gemaakte kosten. Mocht blijken dat deze voorbereidingskosten niet voldoende zijn, dan zorgen we voor een nieuw collegevoorstel met onderbouwing.

5. Financiën

Voor de planontwikkeling om te komen tot een DO is een voorbereidingskrediet nodig van € 756.756,- excl. BTW. De hieruit voortvloeiende rentelasten bedragen maximaal € 8.324,- per jaar op basis van een rentepercentage van 1,1. De rentelasten kunnen gedekt worden uit de reeds eerder bij de begroting 2023 beschikbaar gestelde budgetten voor herhuisvesting Handelsweg.

Ter onderbouwing van het bedrag is marktverkenning uitgevoerd en is een inschatting gemaakt van de ambtelijke uren. Zie bijlage 1 (geheim).

6. Uitvoering

Na het akkoord van het college op het besluit tot voorbereidingskrediet en na instemming van de raad zal het ontwerptraject van start gaan. In de ontwerpfase zal contractvorming met architect, constructeur en installatieadviseur plaatsvinden. Het schetsontwerp (SO) en voorlopig ontwerp (VO) worden opgesteld om tot een definitief ontwerp (DO) te komen inclusief financiële parameters. In deze fase gaan we ook in overleg met EMCO om te komen tot een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst zal in een later stadium worden voorgelegd ter besluitvorming aan het college.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 4 april 2023.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2023 334440-2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2023;

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 756.756,- excl. BTW beschikbaar te stellen voor het project Herhuisvesting Gemeente Emmen Handelsweg 1 te Emmen en deze te zijner tijd te dekken uit het te vormen investeringskrediet Herhuisvesting Handelsweg.
2. De hieruit voortvloeiende rentelasten van maximaal € 8.324,- per jaar te dekken uit reeds eerder beschikbaar gestelde budgetten voor herhuisvesting Handelsweg.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 mei 2023.

de wnd. griffier,



S. Engelen

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout