

Second opinion op raadsvoorstel Ambtelijke huisvesting

op basis van het scenario-onderzoek door
RYSE

Opdrachtgever
Gemeente Harlingen

Datum
1 mei 2025

Referentie
P2000056-0003.0.2



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Ontvangen documenten en aanvullende informatie	3
2.1.	Ontvangen documenten	3
2.2.	Aanvullende informatie	3
3.	Beantwoording van vraag 1	4
3.1.	Zijn de gebruikte uitgangspunten/standaarden/kengetallen voor de calculaties in deze fase gebruikelijk/geaccepteerd?	4
3.2.	Zijn de berekeningen van verbouw en nieuwbouw, gegeven de uitgangspunten, op een juiste wijze tot stand gekomen en geven deze een getrouw beeld (goede inschatting) van de investeringskosten en exploitatielasten?	5
3.3.	Zijn de ingeschatte opbrengsten van de te verkopen panden in de variant nieuwbouw een goede inschatting, gegeven de huidige fase ?	6
4.	Eindconclusie	7

1. Inleiding

Het college van de gemeente Harlingen heeft aan de raad een voorstel voorgelegd om in te stemmen met het scenario Verbouw. De raad heeft bij de beoordeling van dit voorstel behoefte aan ondersteuning bij de beoordeling van dit voorstel. Deze ondersteuning is geformuleerd in twee vragen:

- 1) Geven de berekeningen van de scenario's Verbouw (2) en Nieuwbouw (1), uitgaande van de gestelde uitgangspunten en rekenmethoden, een getrouw beeld (een goede inschatting) van de investerings- en exploitatiekosten? Met de volgende deelvragen:
 - a) Zijn de gebruikte uitgangspunten/standaarden/kengetallen voor de calculaties in deze fase gebruikelijk en geaccepteerd?
 - b) Zijn de berekeningen van verbouw en nieuwbouw, gegeven de uitgangspunten, op een juiste wijze tot stand gekomen en geven deze een getrouw beeld (goede inschatting) van de investeringskosten en exploitatielasten?
 - c) Meer in het bijzonder, is er bij de calculatie van de verbouw, op een verantwoordelijke manier rekening gehouden met de onzekerheid die verbouw van bestaande panden (monumenten) met zich meebrengt?
 - d) Zijn de ingeschatte opbrengsten van de te verkopen panden in de variant nieuwbouw een goede inschatting, gegeven de huidige fase?
- 2) Is er op een juiste wijze rekening gehouden (lees een goede inschatting gemaakt van de investeringskosten gemaakt) met de bouwkundige staat van het pand de Groenlandsvaarder en het panden de Waddenpromenade in het scenario Verbouw?

In deze rapportage zal de eerste vraag beantwoord worden. Voor het antwoord op vraag 2 is een apart rapport opgesteld.

2. Ontvangen documenten en aanvullende informatie

Dit hoofdstuk bevat de ontvangen documenten en overige aanvullende informatie.

2.1. Ontvangen documenten

Per e-mail zijn de vraagstellingen ten behoeve van deze second opinion ontvangen met daarbij de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 - 241125 Notitie uitwerking huisvestingsvraag Harlingen
- Bijlage 2 - Ruimtelijke en financiële uitwerking huisvestingsscenario's
- Bijlage 3 Werkplekconcept Harlingen 2024 (met een analyse en advies aangaande de toekomstige huisvesting voor de medewerkers van de gemeente Harlingen, vastgesteld 4-3-2024.)
- Bijlage 4 Klimaat en Routekaarten Maatschappelijk vastgoed
- Bijlage 5 Maatschappelijk Vastgoed in Harlingen, Ons perspectief & maatschappelijk belang
- Bijlage 6 Historie - rapport Strategisch Huisvestingsplan met aanvullingen (waaronder: het Strategisch HuisvestingsPlan door ABC Nova d.d. 31 januari 2020, een raadsvoorstel d.d. 26 januari 2022 (met de bijlagen met bevindingen van de gemeentesecretaris en een advies centrale huisvesting aan de Raad voor Medezeggenschap) en een concept programma van eisen d.d. 31-08-2021 van RYSE).

2.2. Aanvullende informatie

Voor het beantwoorden van de tweede vraag zijn nog nadere documenten ontvangen en zijn tijdens het bezoek aan Harlingen tekeningen verstrekt van de gebouwen Groenlandsvaarder en Waddenpromenade.

Groenlandsvaarder:

- Geveltekeningen en doorsneden van Penta architecten d.d. 15-04-2015 met hierop aangeven welke onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden.
- Plattegronden met actuele indelingen van Trots d.d. 29-09-2017.

Waddenspromenade:

- Plattegronden en doorsneden van Brakel Byma Klaus + Brandjes architecten d.d. 28-10-1994
- Constructietekeningen van Bouwadvies- en Constructiebureau ing. R.P.H. Boom d.d. 23-04-1994.

3. Beantwoording van vraag 1

Geven de berekeningen van de scenario's Verbouw en Nieuwbouw, uitgaande van de gestelde uitgangspunten en rekenmethoden, een getrouw beeld (een goede inschatting) van de investerings- en exploitatiekosten?

Het antwoord hierop volgt uit de beantwoording van de volgende deelvragen.

3.1. Zijn de gebruikte uitgangspunten/standaarden/kengetallen voor de calculaties in deze fase gebruikelijk/geaccepteerd?

We hebben het hier over een scenario-onderzoek, waarbij het gaat om een juiste afweging te kunnen maken van de twee scenario's. Daarbij is het van belang dat de twee scenario's met elkaar kunnen worden vergeleken op basis van de juiste uitgangspunten en gehanteerde calculatiemethoden en is het niet nodig om berekeningen zeer gedetailleerd uit te voeren. Het resultaat van de vergelijking tussen de kosten, zowel investeringskosten als ook exploitatiekosten, is uiteindelijk een van de aspecten waarop een keuze gemaakt kan worden voor het voorkeursscenario. De andere aspecten zijn benoemd in de eerste 9 van 10 uitgangspunten genoemd in het raadsvoorstel.

De enige opmerking op de Notitie uitwerking huisvestingsvraag Harlingen is dat er bij de ruimtevraag (paragraaf 2.1) een optelfout is gemaakt bij scenario Nieuwbouw; de hier genoemde hoeveelheden tellen op tot een totaal van 3.445 m² in plaats van de genoemde 3.440 m². In de financiële uitwerking (Bijlage 2) wordt voor de nieuwbouw ook gerekend met een bruto vloeroppervlak (BVO) van 3.440 m². Dit verschil heeft te maken met een afronding en blijft bovendien ruim binnen de marges die bij deze calculaties verwacht mogen worden.

Wat betreft de financiële uitwerking zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- Het bij scenario Verbouw gehanteerde kengetallen voor de bouwkosten en installatiekosten ten behoeve van de renovatie van de Groenlandsvaarder zijn gelijk aan de gehanteerde kengetallen voor de renovatie van de Waddenspromenade. Onze inschatting is dat met name het kengetal voor de bouwkundige bouwkosten, dat gehanteerd wordt bij de verbouw van de

Groenlandsvaarder, aan de lage kant is, ca. 10-20% te laag. Op de totale investering zorgt dit voor een plus van nog geen 3% (bij 20% hogere bouwkundige kosten).

- De afschrijvingstermijn van 28 jaar die bij beide scenario's gehanteerd wordt bij de post "Reserve onvoorzien" is ons niet geheel duidelijk. Volgens navraag bij RYSE is dit een gewogen gemiddelde en is met de opdrachtgever afgesproken om deze 28 jaar te hanteren.
- Voor de exploitatieberekening van scenario Verbouw is er nog wel rekening gehouden met verbruikskosten voor gas voor gebouw de Groenlandsvaarder. Dit betekent dat dit gebouw nog niet gasloos zal zijn, maar dit is ook nog geen eis.
- In de exploitatieberekening van de Nieuwbouw is voor het verbruik van elektriciteit rekening gehouden met € 17,90 per m² BVO, dit is slechts € 4,00 goedkoper dan in het scenario Verbouw. Dit verschil lijkt ons te klein, zeker omdat in geval van nieuwbouw er meer mogelijkheden zijn om elektriciteit op te wekken. Wij verwachten dat de kosten voor elektriciteitsverbruik rond de € 12,=/m² uit zullen komen bij een BENG-gebouw met energielabel A en richting de € 7,=/m² kunnen in geval van een ENG-gebouw. Dit is echter ook afhankelijk van de mogelijkheid om terug te kunnen leveren, in relatie tot de netcongestie.

Voor de Groenlandsvaarder, waar dus nog warmte opgewekt zal worden met gas, zullen de kosten voor elektriciteit volgens ons rond de € 15,=/m² liggen en bij de Waddenpromenade ca. € 12,=/m², wat resulteert in een gewogen gemiddelde van € 13,42/m². Het verschil voor het elektriciteitsverbruik komt hiermee in geval van BENG uit op € 1,50/m² en in geval van ENG (voor scenario Nieuwbouw) op ca. € 6,50/m².

De overige kengetallen en percentages die gehanteerd zijn realistisch. Het antwoord op deze eerste deelvraag is dus ja.

3.2. Zijn de berekeningen van verbouw en nieuwbouw, gegeven de uitgangspunten, op een juiste wijze tot stand gekomen en geven deze een getrouw beeld (goede inschatting) van de investeringskosten en exploitatielasten?

De methode van berekenen is naar onze mening juist en compleet, en komt overeen met hoe wij het ook aan zouden pakken. Echter zijn er wel een aantal op- en aanmerkingen bij te maken.

- Zoals hiervoor al aangegeven is het met name de vraag in hoeverre de eisen, ambities en wensen, zoals vermeld in het concept Programma van Eisen ook voor het scenario Verbouw, en dan met name in de Groenlandsvaarder, kunnen worden gerealiseerd. Het gaat hier dan over aspecten die te maken hebben met het aanbieden van een gezonde werkomgeving aan de medewerkers.
Navraag bij RYSE heeft uitgewezen dat het uitgangspunt voor de Groenlandsvaarder is dat het complex tot op het casco wordt gesloopt; de draagconstructie, gevels, vloeren en daken blijven gehandhaafd, interieur (met uitzondering van monumentale onderdelen), afwerkingen en indeling (met wanden en kozijnen) worden gesloopt. Het zou daarom geen probleem moeten zijn, ook niet voor de Waddenpromenade, om de gedefinieerde comforteisen (m.n. binnenklimaat, geluidwering en akoestiek) te kunnen realiseren.
- De berekening van de legeskosten hebben de volledige bouwkundige en installatietechnische kosten (incl. kosten voor ICT) als grondslag. Dit lijkt ons aan de hoge kant. Een groot gedeelte van de bouwkosten (met name een groot deel van vloer-, wand- en plafondafwerkingen en losse en vaste inrichting) en installatiekosten (ca. 20% van totaal) horen ons inziens niet in de grondslag.
Bovendien lijkt het percentage dat in de berekening voor de legeskosten gehanteerd wordt erg hoog, bij beide scenario's gaat het om ruim 5%, waar ons inziens een percentage van 1,5-2% zou moeten worden gehanteerd. Een snelle check van de gemeentelijke verordening leert dat voor de bouwactiviteit een percentage gehanteerd wordt van 0,55% over de totale bouwkosten (= totaal van bouw- en installatiekosten zoals gehanteerd door RYSE, die vergunningplichtig zijn), wanneer deze totale bouwkosten hoger zijn dan € 200.000,= en 1,02% over de totale bouwkosten in geval van een omgevingsplanactiviteit.
Dit betekent dat bij beide scenario's er wat ons betreft 2 - 3% aan investeringskosten teveel gerekend zijn. RYSE heeft ook al aangegeven dat ze hier een typefout hebben gemaakt.

- De berekening van de reservering voor de prijsstijgingen lijkt ons niet juist. Het percentage van de prijsstijgingen per jaar wat is gehanteerd is niet duidelijk en bovendien lijkt de methode van berekenen niet juist.

Het lijkt er nu op dat het totale percentage over alle kosten (posten A t/m H) wordt geteld, terwijl een deel van deze kosten (posten A grondkosten en F honoraria) al (grotendeels) bij start bouw zijn/worden betaald. En ook de kosten voor de uitvoering (met name bouwkosten en installatiekosten) in de loop van de uitvoering worden betaald en niet allemaal ineens op het einde (bij oplevering), wat betekent dat het bedrag waar de prijsstijgingen over worden berekend afneemt naar mate de uitvoering vordert. Wij hanteren hier standaard 50% van de bouw- en installatiekosten over de gehele uitvoeringsperiode.

Voor scenario Nieuwbouw scheelt dit ruim 5% als totale percentage (ca. 8,5% in plaats van de 14,25% die nu in de berekening is gehanteerd) en uiteindelijk is dit bijna 5% van de totale investeringskosten.

Voor scenario Verbouw is dit iets meer dan 5% als totale percentage (ca. 5,3% in plaats van de 10,5%), wat overeenkomt met iets meer dan 4% van de totale investeringskosten.

De gehanteerde planningen voor beide scenario's zijn wat ons betreft reëel.

- Bij de berekening van de post Reserve onvoorzien in het scenario Nieuwbouw zijn de kosten voor de terreininrichting niet meegenomen. Dit levert slechts een verschil op van iets meer dan 0,1% te weinig ten opzichte van de totaal berekende investeringskosten voor dit scenario.

3.3. Zijn de ingeschatte opbrengsten van de te verkopen panden in de variant nieuwbouw een goede inschatting, gegeven de huidige fase ?

Deze vraag is erg lastig te beantwoorden.

Het ingeschatte bedrag voor de verkoopopbrengst van de Waddenpromenade lijkt ons marktconform.

Voor de verkoopopbrengst wordt voor de Groenlandsvaarder een conservatief bedrag gehanteerd en dit lijkt ons aan de lage kant. Dit bedrag zou wellicht hoger uit kunnen vallen, maar dat hangt erg af van de voorwaarden die de gemeente gaat hanteren bij de verkoop. Deze voorwaarden kunnen te maken hebben met verplichtingen tot het respecteren en in ere herstellen van de monumentale waarde, maar ook de risico's die voortvloeien uit een eventueel benodigde wijzigingen van het bestemmingsplan. We kunnen voor deze fase (scenario-onderzoek) echter wel instemmen met de gehanteerde opbrengsten, zeker aangezien de dekkingsreserve in het scenario Nieuwbouw, die hieruit ontstaat ca. 4% is van de totale berekende huisvestingslasten per jaar. Bovendien zit er natuurlijk ook een risico aan om nu al te speculeren op een mogelijk hogere opbrengst van de panden, het zou in het ergste geval zelfs zo kunnen zijn dat de opbrengst niet eens de resterende boekwaarde van de panden dekt.

Scenario 1	% tov bedrag RYSE	% tov totale investering RYSE	Scenario 2	% tov bedrag RYSE	totale investering RYSE
A. Grondkosten			A. Grondkosten		
B. Bouwkosten			B. Bouwkosten	9%	2,8%
C. Installaties			C. Installaties		
D. Inrichting			D. Inrichting		
E. Terrein			E. Terrein		
F. Honoraria			F. Honoraria	4%	0,4%
G. Directe kosten	-67%	-2,4%	G. Directe kosten	-63%	-2,4%
H. Verhuiskosten			H. Verhuiskosten		
I. Reserve onvoorzien	-25%	-4,9%	I. Reserve onvoorzien	-22%	-3,7%
Totaal excl.BTW	-7,4%	-7,4%	Totaal excl.BTW	-3,0%	-3,0%
Wijzigingen in de investeringskosten n.a.v. de door ons beschreven opmerkingen in hoofdstuk 3.					
Een negatief percentage geeft aan dat de kosten lager zijn t.o.v. het berekende bedrag van RYSE					

4. Eindconclusie

De berekeningen van de scenario's Verbouw en Nieuwbouw, geven uitgaande van de gestelde uitgangspunten en rekenmethoden, een goede inschatting van de investerings- en exploitatiekosten. Daarbij zijn wel enkele kanttekeningen te plaatsen die wij uitgebreid hebben toegelicht in hoofdstuk 3.

Met de correcties, van de legeskosten en de berekening van de prijsstijgingen, op de doorrekeningen van RYSE zal er een iets gewijzigd beeld ontstaan. De investeringskosten voor scenario Nieuwbouw zullen wat meer lager worden (-7,4%) dan de investeringskosten voor scenario Verbouw (-3,0%), doordat er met name met percentages gerekend wordt (voor leges en prijsstijgingen) en omdat wij denken dat de kosten voor renovatie van de Groenlandsvaarder wat hoger uitvallen (ca +2,8% ten opzichte van de totale investeringskosten berekend door RYSE). Voor de exploitatiekosten hebben deze wijzigingen alleen invloed op de kapitaallasten, die op een soortgelijke wijze zullen wijzigen.

Deze afwijkingen zijn wat ons betreft nog binnen de marges van +/- 10% wat bij een scenario-onderzoek verwacht mag worden.

Ons voorstel is om het scenario-onderzoek hierop te actualiseren en tevens waar nodig de uitgangspunten aan te scherpen en de gehanteerde kengetallen, percentages en berekeningsmethode aan te passen naar aanleiding van onze op- en aanmerkingen.

Verder zouden wij de volgende adviezen meer willen geven:

- Het verdient aanbeveling om met name voor de Groenlandsvaarder het (Technisch) Programma van Eisen meer te concretiseren; met name in hoeverre hier de verduurzaming plaats dient te vinden.
- Ook zou onze aanbeveling zijn om duidelijker aan te geven in hoeverre de monumentale onderdelen, voor zover mogelijk in het gebouw gehandhaafd moeten blijven of terug zouden moeten komen, rekening houdend met de overige eisen vanuit het Programma van Eisen (met name gezonde werkomgeving).

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 1 mei 2025

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven