

Raadsvoorstel

Aanvullend investeringsbudget verbouw voormalig politiebureau Duinwetering

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 16 mei 2023
Portefeuillehouder: : wethouder Th. Alkemade
Programma :
Zaaknummer : 481807

Voorgesteld besluit

- I) Een aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.137.000,-- voor de verbouwing van het pand Duinwetering 101.
- II) De kapitaallasten ad € 106.838,-- over het aanvullende investeringsbudget te dekken uit het wegvallen van huren op externe locaties, exploitatiebijdrage huurders, het verhuren van m2 kantoorruimte aan derden en het budget onvoorzien structureel.

Kern van het voorstel

In april 2021 heeft uw raad ingestemd met de aankoop van het pand Duinwetering 101 en tevens een voorlopig krediet ad € 1.300.000,-- voor de verbouw beschikbaar gesteld. Het pand wordt bestemd voor multifunctioneel gebruik, onder andere voor de huisvesting van "Integrale Toegang" en hun partners binnen het sociale domein, gemeentelijke teams, politie en brandweer.

Het voorlopig krediet was gebaseerd op normbedragen, prijspeil 2020. Inmiddels zijn wij 3 jaar verder, is de markt veranderd door kostenstijgingen zowel voor de materialen als de lonen, was er een tegenvaller met de nog relatief vrij jonge technische installaties, is het ontwerp voor de verbouw (zie bijgevoegd Definitief Ontwerp Helga Snel Architecten) gereed en is er door een bouwkostenraming inzicht in de kosten. Dit leidt tot de aanvraag van een aanvullend investeringsbudget van € 2.137.000,--. Dit budget is inclusief adviseurskosten (architect, adviseurs en projectleiding) voor de gehele looptijd van het project.

Aanleiding

In april 2021 is besloten tot de aankoop van het voormalige politiebureau aan de Duinwetering om het pand te bestemmen voor de huisvesting van gemeentelijke en gemeente gerelateerde organisaties. Inmiddels is een inrichtingsplan en ontwerp vervaardigd in samenspraak met de toekomstige huurders. Duidelijk werd dat het voorlopig krediet niet toereikend is om de plannen te realiseren.

Wat willen we bereiken?

Door het onder 1 dak huisvesten van diverse organisaties betrokken bij "Integrale Toegang" (het CJG en Voor Ieder 1), Handhaving (BOA's, P1/ Parkeerbeheer) en de wijkagenten kan efficiency behaald worden op de samenwerking en voor de klant die hen nodig heeft. Door de reeds gerealiseerde

verhuizing van de Buitendienst van Katwijk naar Noordwijk vinden er minder verkeersbewegingen plaats hetgeen een positief effect heeft op het milieu. De politie behoudt in het plan een steunpunt in Noordwijk en ook de brandweer blijft gehuisvest op deze centrale locatie.

Wat gaan we daarvoor doen?

- Afsluiten van huurovereenkomsten met CJG, Voor Ieder 1 en de Politie
- Met Stichting Rijk de aanbesteding van het werk voorbereiden en vervolgens de uitvraag in de markt zetten
- Begeleiden van de uitvoeringswerkzaamheden inclusief oplevering en overdracht aan huurders
- Nazorg en overdracht gebouw aan team gebouwenbeheer

Wat zijn de risico's en kanttekeningen?

Hoewel de bouwkostenraming recentelijk nog tegen het licht is gehouden, bestaat er altijd een risico dat het aanbestedingsresultaat in de huidige grillige markt tegen kan vallen.

Wat mag het kosten?

Analyse KOOP Duinwetering (politiebureau) Noordwijk

Kosten volgens raadsbesluit 2021	Investering	Kapitaallasten	Resultaat
Aankoop pand (vlg. taxatierapport)	€ 1.185.000	€ 39.105	
Voorlopige verbouwingskosten (A)	€ 1.300.000	€ 62.400	
Totaal investering	€ 2.485.000		€ 101.505
Inflatiecorrectie verbouwingskosten (B)	€ 63.234	€ 3.035	
Totale investering inclusief inflatiecorrectie	€ 2.548.234		€ 104.540
Exploitatielasten			€ 69.621
Totaal lasten			€ 174.161
Aanvullende kosten+	Investering	Kapitaallasten	
Aanvullende investering verbouwing (C)	€ 2.136.766	€ 106.838	€ 106.838
Totale verbouwingskosten (A+B+C)	€ 3.500.000	€ -	€ -
Totale lasten inclusief aanvullende kosten			€ 280.999
Dekking*			€ 281.055
Voorlopig positief resultaat			€ 56

Optioneel 2e verdieping

	Investering	kapitaallasten	Resultaat
Verbouwingskosten 2e verdieping	€ 650.000	€ 32.500	€ 32.500
Nog te verhuren ruimten door 2e etage (460m2 BVO á € 120,-)		Huurinkomsten € 55.254	
*correctie meters ivm Nen 2580 oppervlaktmeting		€ -12.000	
Totale verwachte huurinkomsten 2e etage			€ 43.254
Voorlopig positief resultaat optioneel 2e verdieping			€ 10.754

*Dekking:

Wegvallende huur Buitendienst Katwijk (begroting) (raadsbesluit 13 april 2021)	€ 110.000
Wegvallende huur CJG (begroting) (raadsbesluit 13 april 2021)	€ 80.000
Huurontvangsten politie (raadsbesluit 13 april 2021)	€ 45.000
Teruggevloeid naar begrotingsresultaat (raadsbesluit 13 april 2021)	€ -64.000
Onvoorzien structureel (begroting)	€ 64.000
Wegvallen huur P1 (begroting)	€ 14.000
Exploitatiebijdragen externe huurders	€ 20.000
Overig verhuur (parkeerplaatsen en opslagruimte)	€ 9.020
Ophoging kapitaallastenniveau (begroting)	€ 3.035
Totale dekking	€ 281.055

+ Aanvullende kosten

Technische staat slechter van installaties (onvoorzien)	€	250.000
Upgrading ivm covid installaties industrieel component	€	375.000
verduurzaming (onvoorzien)		
Verbouwing BOA, vergunningen en P1 (200m2 a €1.734 p/m)	€	350.000
Extra wens stuurgroep		
Planoptimalisatie (deel brandweer er bij) en extra te verhuren m2.	€	180.000
Dus ipc buiten oorspronkelijk plan.		
Turnkey ipv casco opleveren	€	350.000
Extra prijsstijging manuren en materiaal tov inflatie (onvoorzien)	€	131.766
Projectbegeleiding en ondersteuning	€	300.000
Aanbestedingsrisico (voorzichtigheidsprincipe)	€	200.000
Totaal aanvullende kosten		€ 2.136.766

De verbouwkosten ad € 650.000,- voor de nog te verhuren ruimte (460 m2 BVO) op 2^e verdieping zijn niet meegenomen in de aanvraag aanvullend investeringsbudget. Het is nog niet bekend welke organisaties mogelijk ook naar de Duinwetering kunnen verhuizen, welke aanpassingen hiervoor noodzakelijk zijn en wie de kosten draagt.

De kapitaallasten ad € 106.838,- behorende bij de aanvullende investeringskosten worden gedekt door onder andere wegvallen van huren op externe locaties, exploitatiebijdrage huurders, het verhuren van m2 kantoorruimte aan derden en voor € 64.000,- uit het budget onvoorzien structureel.

Betrokken partijen/participatie

- Adviseurs maatschappij, financieel, facilitair, automatisering, bouwkunde, juriste onroerende zaken en coördinator Buitendienst
- CJG, Voor Ieder 1, Buitendienst, Boa's, Politie, Brandweer

Communicatie

Het projectteam ondersteunt toekomstige huurders in de gezamenlijke communicatie over verhuizing en ingebruikname.

Verdere procedure en planning

- Aanvraag Wabo-vergunning: Q3 2023
- Uitvraag en aanbesteding bouwkundige en installatiewerkzaamheden: Q3 2023
- Oplevering en overdracht, afhankelijk van uitkomst aanbesteding

Bestuurlijk kader

Gemeenteraad 13 april 2021:

Raadsvoorstel verwerving politiebureau Duinwetering en aanvragen investeringskrediet

Raadsbesluit verwerving politiebureau Duinwetering en aanvragen investeringskrediet

Kadastraal overzicht perceel brandweer-politie

Brief B&W – Nota van toelichting verwerving politie Duinwetering – AVG

Nota van toelichting verwerving politiebureau Duinwetering en aanvragen investeringskrediet voor verbouwing

Bijlage(n)

Definitief ontwerp Olga Snel Architecten – DO 900

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester