

## Voorstel aan het AB

<b>Van</b>	Dagelijks Bestuur	<b>Corsanr.</b>	porten/2016.09122
<b>Onderwerp</b>	Krediet voor onderhoud/verbouwing kantoorgebouw Roermond		
<b>Agendapuntnr.</b>	5.5	<b>AB-vergadering</b>	28-9-2016

### Besluit

Overeenkomstig het voorstel van het Dagelijks Bestuur:

- in te stemmen met het toekennen van een krediet ad € 3.500.000 voor onderhoud/verbouwing kantoorgebouw Roermond;
- in te stemmen met een krediet van € 790.000 voor het vervangen van de kozijnen laagbouw kantoorgebouw Roermond;
- met het toekennen van deze kredieten worden een aantal reeds in het MIP geplande investeringen vervroegd in de tijd en worden deze maatregelen gebundeld qua uitvoering. Voor de in 2017 geplande maatregelen is reeds krediet gevoteerd, welk hierdoor komt te vervallen. Voorgesteld wordt derhalve om het hiervoor reeds toegekende krediet ad € 126.000 te laten vervallen (paraplu F: 'Overige niet beleidsrelevante projecten').

### Financiële gevolgen

Wij vragen u begrip ervoor dat wij vanwege de marktgevoeligheid van het cijfermateriaal alleen op hoofdlijnen inzicht in de financiën geven (overeenkomstig de lijn gevolgd door WsL).

De totale uitvoeringskosten van het project bedragen € 8,5 mln. In dit bedrag zijn begrepen: de voorbereidingskosten, de uitvoering van de maatregelenpakketten van WsL en WBL, de kosten van de inrichting van het gebouw en een post onvoorzien. Het totale krediet wordt aangevraagd door WsL omdat deze partij als opdrachtgever fungeert, waarbij het aandeel van WBL in dit project € 3,5 mln bedraagt. De netto kosten van WsL bedragen € 5,0 mln.

Het investeringskrediet ad € 3.500.000 voor onderhoud/verbouwing kantoorgebouw Roermond bestaat uit:

- geplande onderhoudsinvesteringen ad € 1.006.000 volgens het MIP 2017-2026 worden in de tijd naar voren gehaald en gebundeld;
- aanvullende duurzaamheidsinvesteringen ad € 1.222.000 (excl. zonne-energie);
- investeringen ad € 772.000 in gebouwgebonden kosten incl. kosten projectbegeleiding gerelateerd aan het verbouwproject voor de huisvesting van het gefuseerde Waterschap Limburg (WsL)
- investering ad € 500.000 voor aanpassing kantoorruimte op 2<sup>e</sup> etage en realisatie van tijdelijke ingang tijdens verbouwing.
  - Naschrift: dit betrof een indicatieve raming. Inmiddels zijn de te verrichten aanpassingen nader onderzocht en is deze raming bijgesteld naar € 300.000.

De naar voren gehaalde en gebundelde investeringen leiden tot vervroegd optreden van kapitaallasten (vanaf 2017 in plaats van vanaf 2021) van gemiddeld € 95.000 per jaar en tot extra netto kosten van gemiddeld € 192.000 per jaar als gevolg van de duurzaamheidsinvesteringen resp. de investeringen als gevolg van huisvesting WsL (totaal extra investering € 2.494.000). De investering voor vervanging kozijnen is beperkt lager geraamd (- € 7.000).



Voor de in 2017 geplande maatregelen die nu worden gebundeld, is reeds krediet gevoteerd. Dit gevoteerde krediet ad € 126.000 komt te vervallen.

Tevens is het voornemen om de reeds geplande vervanging van de kozijnen laagbouw kantoorgebouw eerder uit te voeren dan gepland in het MIP 2017-2026 (wordt 2017 in plaats van 2021).

De financiële gevolgen zijn in onderstaand overzicht samengevat weergegeven:

Vergelijking project Onderhoud/verbouwing kantoorgebouw met huisvestingsprojecten in MIP 2017-2026													gemiddeld per jaar
bedragen x € 1.000	MJR 2016	MJR 2017	MJR 2018	MJR 2019	MJR 2020	MJR 2021	MJR 2022	MJR 2023	MJR 2024	MJR 2025	MJR 2026	TOTAAL	
<b>Investerings cf. MIP 2017-2026</b>													
- diverse huisvestingsprojecten	105	21	73	-	-	553	222	32	-	-	-	1.006	
- vervanging kozijnen + screens	-	-	37	-	-	-	760	-	-	-	-	797	
<b>Totaal investeringen</b>	<b>105</b>	<b>21</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>553</b>	<b>982</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.803</b>	
hieruit volgende kapitaallasten	-	10	13	28	35	47	112	179	179	174	170		95
<b>Investerings Onderhoud/verbouwing kantoorgebouw</b>													
- onderhoud/verbouwing kantoorgebouw	-	2.278	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.278	
- duurzaamheidsinvestering	-	1.222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.222	
- vervanging kozijnen laagbouw	-	790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	790	
<b>Totaal investeringen</b>	<b>-</b>	<b>4.290</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.290</b>	
hieruit volgende kapitaallasten	-	83	373	376	386	394	383	373	363	352	342		343
exploitatievoordeel (energie)	-	-3	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62		-56
<b>Verschillen in planperiode</b>													
- effect op investeringsuitgaven MIP	-105	4.269	-110	-	-	-553	-982	-32	-	-	-	2.487	
- effect op kapitaallasten	-	73	360	348	351	347	271	194	184	178	172		248
- effect op exploitatielasten	-	-3	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62		-56
<b>Netto effect Duurzaamheidsinvestering</b>													
Investeringsbedrag	-	1.222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.222	
kapitaallasten	-	14	114	114	117	119	116	112	109	106	103		102
exploitatievoordeel (energie)	-	-3	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62		-56

## Strategische relevantie/Beleidsgevoeligheid

N.v.t.

## Toelichting

Gekoppeld aan de fusie per 1-1-2017 van de waterschappen Roer en Overmaas resp. Peel en Maasvallei, is door de waterschappen gekozen voor kantoorgebouw WBL te Roermond als vestigingsplaats. Het gebouw dient daartoe te worden aangepast op basis van het opgestelde werkplekconcept. Volgens dit concept wordt er gewerkt met flexplekken (geen vaste werkplekken). In dit concept kiezen medewerkers op basis van activiteit gerelateerd werken (focus werk, dataverwerking, projectwerk) op welke plek ze hun werk doen (werkplek, vergaderplek of ontmoetingsplek).

Door een extern adviesbureau is dit functioneel programma van eisen vertaald naar de beschikbare ruimten in het gebouw van WBL. Daarbij kwam naar voren dat qua beschikbare ruimte WsL goed in het pand past, mits er een goede afstemming plaats vindt tussen WsL en WBL over het gezamenlijk gebruik van een aantal ruimten. Het gezamenlijk gebruik betreft met name de Roerzaal op de begane grond en het te realiseren vergadercentrum, het bestuurscentrum, de ruimten voor crisisbeheersing alsmede de kantine.

Eind juni is het traject ingezet om te komen tot een geïntegreerde aanpak van WsL en WBL voor de verbouwing van kantoorgebouw Roermond. Dit vanwege de raakvlakken met benodigde gebouwgebonden aanpassingen aan het kantoorgebouw, die tot de verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar worden gerekend. Bij de geïntegreerde aanpak is er voor gekozen om in het verbouwplan rekening te houden met de op korte termijn geplande onderhoudsinvesteringen en een aantal duurzaamheidsinvesteringen door WBL. Het voordeel is dat er vanaf het moment van ingebruikstelling door WsL geen overlast meer ontstaat voor de gebruikers in het gebouw en het gebouw voor de komende 10 à 15 jaar is gevrijwaard van grote verbouwingen. Het is efficiënter en leidt tot minder overlast om deze werkzaamheden uit te voeren voordat



de nieuwe huurders het gebouw betrekken. Daarnaast leidt het bundelen van de benodigde werkzaamheden ertoe dat overlap in door beide organisaties geplande werkzaamheden én dus kosten (€ 694.000), worden vermeden.

De door WBL ingebrachte te verrichten onderhoudswerkzaamheden betreffen vervanging kozijnen laagbouw, vervanging CV-ketels laagbouw en hoogbouw, schilderwerk, vervanging vloerbedekking, vervanging luchtbehandelingapparatuur, LED-verlichting laagbouw. De realisatie van een tijdelijk andere ingang is bedoeld om de overlast voor gebruikers en bezoekers van het kantoorgebouw tijdens de bouwphase te beperken.

#### Verbouwkosten

De verbouwkosten die binnen dit project betrekking hebben op WBL worden door WsL aan WBL in rekening gebracht, met als uitgangspunten voor de verrekening van de verbouwkosten:

- gebouweigenaar (WBL) is verantwoordelijk voor investeringen in het casco
- gebruikers (WsL en WBL) zijn verantwoordelijk voor investeringen in het inbouwpakket
- aanvullende wensen gebruiker op casco zijn voor rekening van gebruiker en niet voor gebouweigenaar

Definitie van gebruikte termen:

- Casco: ruwbouw + centrale installaties + centrale voorzieningen
  1. ruwbouw: daken, gevels, ramen, buitendeuren en trappen (centraal)
  2. centrale installaties: luchtbehandeling, CV
  3. centrale voorzieningen: gemeenschappelijke gangen, lift
- Inbouwpakket: afwerking van gehuurde ruimtes
  1. tussenwanden, binnendeuren, pantry, vloerbedekking, (LED) verlichting, binnen schilderwerk

#### Doorlooptijd van de verbouwing

Voor de doorlooptijd van de verbouwing zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- a. WBL blijft tijdens verbouwing gehuisvest in huidig kantoorgebouw;
- b. WsL verhuist naar kantoorgebouw Roermond na realisatie verbouwing;
- c. ingezet wordt op een zo snel mogelijke realisatie van de verbouwing, zonder afbreuk te doen aan de doelstellingen op het vlak van prijs en kwaliteit; bouwtijd is 4 tot 6 maanden.

#### Verhuurprijs

De verhuurprijs wordt bepaald op basis van een marktonderzoek door makelaarskantoor, voor kantoorruimte overeenkomend met de geboden faciliteiten na de verbouwing. De aanname is vooralsnog dat deze qua ordegrrootte overeenkomt met de huurprijs die ook voor BsGW werd gehanteerd.

Om snel met de geplande verbouwing te kunnen starten is eind juni door WsL besloten om een nationale niet openbare aanbesteding op te starten, waarbij wordt uitgegaan van het werken met een bouwteam. Op grond van bespreking in het 2DB van 30 augustus 2016 is besloten deze aanbesteding te handhaven, waarbij WsL als opdrachtgever voor dit integraal project optreedt. De aan WBL toekomende kosten worden vanuit het integrale project aan WBL toegerekend.

De vervanging van de kozijnen van de laagbouw worden afzonderlijk door WBL aanbesteed.

De directeur,



ing. E.M. Pelzer MMO

de voorzitter,



G.H.M. Driessen

# Besluit

<b>Van</b>	Stafunit Financiën, Planning, Concerncontrol (Wil Pörteners)		
<b>Onderwerp</b>	Krediet voor onderhoud/verbouwing kantoorgebouw Roermond		
<b>Datum</b>	28 september 2016	<b>Corsanr.</b>	porten/2016.09089

Gelet op de bepalingen van de Gemeenschappelijke Regeling "Waterschapsbedrijf Limburg" en gelet op het gestelde in het delegatiebesluit:

Gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur d.d. 14-9-2016

## B E S L U I T :

- in te stemmen met het toekennen van een krediet ad € 3.500.000 voor onderhoud/verbouwing kantoorgebouw Roermond;
- in te stemmen met een krediet van € 790.000 voor het vervangen van de kozijnen laagbouw kantoorgebouw Roermond;
- met het toekennen van deze kredieten worden een aantal reeds in het MIP geplande investeringen vervoegd in de tijd en worden deze maatregelen gebundeld qua uitvoering. Voor de in 2017 geplande maatregelen is reeds krediet gevoteerd, welk hierdoor komt te vervallen. Voorgesteld wordt derhalve om het hiervoor reeds toegekende krediet ad € 126.000 te laten vervallen (paraplu F: 'Overige niet beleidsrelevante projecten').

Aldus vastgesteld op 28-9-2016 door het Algemeen Bestuur van het Waterschapsbedrijf Limburg.

De directeur

De voorzitter,

ing. E.M. Pelzer MMO

G.H.M. Driessen

