

## Voorstel aan het AB

Van	Sector Bedrijfsondersteuning, Afdeling Projectmanagement		
Sribent	Paul Beijer	ID-nummer	WBL-78508511-3665
Portefeuillehouder	R. Sleijpen		
Onderwerp	11337 Vergroenen en verduurzamen kantoorgebouw		
Datum vergadering	1 juli 2020	Agendapunt nr.	<b>6.2</b>

### Gevraagd besluit:

In te stemmen met het verhogen van het uitvoeringskrediet van € 4.950.000 naar € 6.250.000 ten behoeve van het vergroenen en verduurzamen kantoorgebouw.

### Korte toelichting/samenvatting:

Er zijn tijdens het uitwerken van de plannen op een aantal momenten financiële verschillen ontstaan t.o.v. de begrotingen waarop het oorspronkelijke krediet was gebaseerd. Onlangs is een totaalbeeld ontstaan doordat de resultaten van de aanbestedingen van de aanpassingen van de gevels en de inrichting van de parkeerplaatsen en de omgeving bekend zijn geworden. De relevante momenten dat er zicht is ontstaan op verschillen t.o.v. deelbegrotingen zijn:

- Verschillen (geprognosticeerde overschrijdingen) in de Definitieve Ontwerp (DO) -fase en de Technische Ontwerp (TO) -fase d.d. april 2020;
- Hogere inschrijving voor de bouwkundige werkzaamheden (gevels) dan geraamd d.d. 12 mei 2020
- Lagere inschrijving voor de civieltechnische werkzaamheden (inrichting terrein tuin en parkeerterrein) dan geraamd d.d. 26 juni 2020,
- Het alsnog binnen de scope van het project (scope wijziging) realiseren van laadpaalinstallaties voor elektrische auto's, zijnde ca. 340 k€.

Daarmee wordt een projectbudgetoverschrijding voorzien van € 1,3 MIO. Het oorspronkelijk toegekend budget was € 4,95 MIO, het herziene budget wordt dan € 6,25 MIO.

Het project kenmerkt zich door een diversiteit aan werkzaamheden en procedures die voortkomen uit de ambities om het gebouw en de omgeving met de parkeervoorzieningen te vergroenen en verduurzamen. Zoals u kunt zien zijn er positieve en negatieve afwijkingen t.o.v. de initiële begrotingen en het advies om een scopewijziging door te voeren.

Nu is er een totaalbeeld wat we u kunnen presenteren. Om de werkzaamheden te kunnen afronden in Q1 2021 is het gewenst om op korte termijn definitief te kunnen gunnen aan de laagste inschrijvers van de aanbestedingen.

Indien besluitvorming omtrent het verhogen van het uitvoeringskrediet op korte termijn mogelijk zou kunnen zijn, kunnen de werkzaamheden nog voor het zomerreces worden opgestart en in Q1 2021 worden afgerond.

**Uitgebreide toelichting op voorstel:**

In december 2017 is in het AB de visie gepresenteerd om het gebouw en de omgeving aan de Maria Theresialaan te vergroenen en verduurzamen. De ambities vertalen zich in het vergroenen van het gebouw en omgeving om een positieve bijdrage te leveren aan de klimaatadaptie, het mitigeren van de hitte stress in de stedelijke omgeving, het opwaarderen van het gebouw naar energielabel A, innovatie en het opwaarderen van de leef- en werkomgeving.

Er is in december 2017 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om die visie verder uit te werken en te onderzoeken op haalbaarheid. Voor het realiseren van die ambities is de samenwerking met de gemeente Roermond noodzakelijk voor de aankoop van het terrein waar een eigen parkeervoorziening is voorzien en voor het versmallen van de Maria Theresialaan en aanpassing van het openbaar parkje. In feb 2018 is daartoe een intentieovereenkomst getekend waarin WBL en de gemeente Roermond gezamenlijk de intenties onderschrijven en daar hun schouders onder gaan zetten. Inmiddels is die intentieovereenkomst omgezet naar een samenwerkingsovereenkomst.

In juli 2018 is op basis van de onderzoeken een voorstel behandeld in het AB op basis waarvan krediet door WBL beschikbaar is gesteld om de ambities te verwezenlijken en de gronden aan te kopen van de gemeente Roermond om de parkeervoorzieningen te kunnen realiseren.

De ambities zijn in goed overleg met de stakeholders uitgewerkt. De gemeente Roermond, de omgeving, de provincie, de interne organisatie, de experts en vormgevers. Dat proces is intensief geweest en heeft mede geleid tot de memo Sociale Veiligheid, een belangrijk onderdeel voor het opwaarderen van de leefomgeving voor de omwonenden. Er zijn vele hobbels genomen, er zijn nog steeds maatregelen van kracht om de vleermuizen in het oude schoolgebouw, wat wordt verwijderd voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de opwaardering van het park, een alternatieve huisvesting te verstrekken. De dakrenovatie is voorgetrokken, waarbij rekening is gehouden met de nieuwe detailleringen omdat de bestaande dakbedekking aan het einde van zijn technische levensduur was. Het wijzigen van het bestemmingsplan van het voormalige schoolterrein nam veel meer tijd in beslag. Verder bleek een intensieve engineering noodzakelijk voor een nieuwe duurzame gevel.

Afgelopen periode hebben de belangrijkste aanbestedingen plaatsgevonden in het kader van deze ambities. De plannen zijn in de tijd dat het Corona virus rondging definitief gemaakt. Voor de bouwkundige aanpassingen (gevels) aan het gebouw is er van de vier geselecteerde aannemers maar één aannemer die heeft ingeschreven. Voor de omgeving en het terrein zijn zes aannemers geselecteerd waarvan er vijf hebben ingeschreven.

**Strategische doelen in relatie tot:**

Het project Vergroenen en Verduurzamen kantoorgebouw draagt bij aan de volgende strategische doelen:

- Vergroten duurzaamheid:
  - een positieve bijdrage aan de klimaatadaptie, het mitigeren van de hitte stress in de stedelijke omgeving, het opwaarderen van het gebouw naar energielabel A, circulariteit en toepassing van innovaties op het gebied van o.a. waterneutraliteit en hergebruik van water;
- Vergroten maatschappelijke waarde:
  - Opwaarderen van de leef- en werkomgeving middels samenwerking met de gemeente Roermond (versmalling Maria Theresialaan en aanpassing openbaar parkje) en omwonenden om te komen tot een veilige en prettige leefomgeving (memo Sociale Veiligheid);

**Organisatie:**

N.v.t.

**Ondernemingsraad:**

N.v.t.

**Juridische aspecten:**

Verplichting richting gemeente Roermond zoals vastgelegd in de Projectovereenkomst "Vergroening en verduurzaming Waterschapskantoor en omliggend gebied Roermond Limburg" d.d. februari 2019 en de "Nadere afspraken projectovereenkomst vergroening en verduurzaming Waterschapskantoor en omliggend

gebied Roermond Limburg" d.d. april 2020. Hierin zijn afspraken gemaakt ten aanzien van opleverdata en aankoop gronden a raison van 600 k€, noodzakelijk voor het realiseren van de tuinen rondom het kantoorgebouw (notariële akte is gereed om te laten passeren). De betreffende documenten zijn als bijlagen toegevoegd aan dit voorstel.

### Financiële consequenties:

Het Voorstel aan het AB d.d. 4 juli 2018 en tussentijdse verhoging met 250 k€ sec voor innovatieve toepassing is destijds gebruikt als basis voor het MIP. De nadere uitwerking ten behoeve van de uitvoering heeft, naast de effecten in de huidige bouwmarkt, geleid tot nieuwe inzichten en hogere kosten. Het gevraagde krediet is daardoor € 1.300.000 hoger dan de raming in het MIP. Ten gevolge van het hogere investeringsbedrag zijn de jaarlijkse lasten vanaf 2021 circa € 54.000 hoger.

P11337U Vergroening en verduurzaming Waterschapsgebouw (uitvoering)													
bedragen x € 1.000 (prijspeil 2020)													Totaal
	t/m 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2019-2030
<b>Investerings</b>													
Netto investeringen vlgs voorstel	471	5.279	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.250
Netto investeringen vlgs MIP 2021	471	4.592	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.063
Vershil investering t.o.v. MIP	0	687	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.187
<b>Kapitaallasten</b>													
Kapitaallasten vlgs voorstel	0	0	247	246	245	244	243	242	241	240	239	238	2.425
Kapitaallasten MIP (in MJR 2021)	0	0	191	191	190	189	188	188	187	186	185	184	1.880
Vershil t.o.v. MIP/MJR	0	0	56	55	55	55	55	54	54	54	54	54	546
<b>Bedrijfsvoering</b>													
Lagere energielasten (gas/elektriciteit)	0	0	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-90
Hogere onderhoudslasten (groen/terrein)	0	0	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	80
Netto exploitatielasten vlgs voorstel	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-10
<b>Totaal netto kosten</b>													
Netto kosten volgens voorstel	0	0	246	245	244	243	242	241	240	239	238	237	2.415
Netto kosten volgens MJR 2021	0	0	191	191	190	189	188	188	187	186	185	184	1.880
Vershil t.o.v. MJR	0	0	55	54	54	54	54	53	53	53	53	53	536

Het beschikbare krediet blijkt niet toereikend om een aantal redenen:

- De intensieve voorbereidingen hebben meer tijd en energie gevraagd;
- Inefficiëntie als gevolg van corona maatregelen tijdens de voorbereidingen van de aanbestedingen;
- Het gefragmenteerd aanbesteden van de plannen in een overspannen markt (economische hoogconjunctuur) resulteert in inschrijvingen hoger dan normaal met weinig inschrijvers en daarmee weinig marktwerking;
- De aanpassingen aan het bestaande gebouw en de omgeving zijn voor marktpartijen niet courant. De te realiseren omzet is relatief laag en de aandacht en het organiserend vermogen wat er van ze gevraagd wordt is hoog waardoor bedrijven strategische keuzes maken voor andere werken die voor hen meer omzet opleveren met minder inzet van het kaderpersoneel van die organisaties;
- Kostenstijgingen van materialen en lonen (index) ten opzichte van het prijspeil juli 2018;
- De technische complexiteit van de procedures en engineering heeft druk op het budget veroorzaakt;
- Het realiseren van laadpalen voor elektrische voertuigen op het nieuwe parkeerterrein zat niet in het krediet (scope wijziging);
- Tijdens de uitvoering is budget noodzakelijk om bij onvoorziene zaken extra werkzaamheden van de aannemers te kunnen opvangen;
- Er zijn bij de uitwerking nagenoeg geen concessies gedaan aan de invulling van de ambities en het realiseren van de doelstellingen waar het allemaal om is begonnen.

**Risico's:**

Het niet of niet tijdig beschikbaar stellen van extra krediet, leidt tot het volgende:

- Het niet kunnen nakomen van de verplichtingen zoals overeengekomen met de gemeente Roermond;
- Niet nakomen van verwachtingen bij omwonenden en andere stakeholders;
- Huur parkeerterrein Reijmar en ProRail;
- Indien dit jaar de gevelrenovatie niet gerealiseerd wordt zal het energielabel A niet verkregen worden en zal de gehele gevelopbouw herzien moeten worden. Reden is dat per 1-1-2021 voor de bepaling van het energie label een andere systematiek van toepassing is die zwaardere eisen stelt dan de huidige systematiek;
- Verdere vertraging van de opleverdatum, momenteel februari 2021.

De directeur,

De voorzitter,

ing. E.M. Pelzer MMO

drs. ing. P.F.C.W. van der Broeck

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. ....

De directeur,

De voorzitter,

ing. E.M. Pelzer MMO

drs. ing. P.F.C.W. van der Broeck