

1. Samenvatting voorstel

De verbouwing van de hoofdkantoorlocatie Leiden-Zuid aan de Rooseveltstraat 4a in Leiden heeft te maken met extra kosten als gevolg van onvoorziene bouwkundige gebreken, onvoorziene prijsstijgingen en extra duurzaamheidsaanpassingen. Na aanpassingen van het technisch ontwerp, bezuinigingen hierop en het aanwenden van interne dekkingsmiddelen bedragen deze totale extra kosten € 2,22 miljoen. Voor de extra kosten wordt het bestuur om een aanvullend krediet gevraagd. De extra jaarlijkse kapitaalslasten hiervoor bedragen € 22.600 per jaar.

De dekking hiervoor is meegenomen in de besluitvorming over het nieuwe financieel kader 2024-2027 (nieuwe beleidsplanperiode). Deze besluitvorming vindt plaats in het voorjaar 2023. Zoals nu gepland is de verbouwing medio mei 2023 gereed en zal de inhuizing plaatsvinden vanaf eind mei 2023.

2. Algemeen

Onderwerp:	Verhoging krediet Realisatie verbouwing GMK/Kantoor Leiden Zuid	Opgesteld door:	VRHM Directie en Staf
Voorstel t.b.v. vergadering:	Algemeen Bestuur	Datum	23 februari 2023
Agendapunt:	5.	Bijlage(n):	-
Portefeuille:	C. Visser (DB) J.J. Zuidijk (VD)	Status:	Besluitvormend
Vervolgtraject besluitvorming:	-	Datum:	-

3. Besluit

Het Algemeen Bestuur besluit vast te stellen:

1. Een verhoging van het krediet voor de Realisatie verbouwing GMK/Kantoor Leiden-Zuid ter grootte van € 2,22 mln. Dit ter dekking van meerkosten als gevolg van onvoorziene bouwkundige gebreken en onvoorziene prijsstijgingen in de bouwsector;
2. De dekking van de jaarlijkse kapitaalslasten hiervoor ter grootte van € 22.600 te betrekken bij de besluitvorming over het financieel kader 2024-2027 (voorjaar 2023; nieuwe beleidsplanperiode);
3. Een verhoging van het krediet voor de gelijktijdige renovatie van de vergaderruimte van het Regionaal Beleidsteam (RBT) en aanpalende (sanitaire) ruimten ter grootte van € 0,29 mln. en dit bedrag te onttrekken uit de reserve Samenwerking Loont.

4. Toelichting op het besluit

Voorgeschiedenis

Bij de regionalisering van de brandweer en de start van de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) per 1 januari 2011 is gekozen voor huisvesting van de kantoorwerkplekken op de bestaande locaties/kazernes. Alhoewel deze gedecentraliseerde werkwijze niet optimaal was voor de

samenwerking binnen de nieuwe organisatie is besloten om niet te investeren in een centrale kantoorlocatie.

Met het vertrek van de Gemeenschappelijke Meldkamer aan de Rooseveltstraat 4a in Leiden (Leiden-Zuid) naar de nieuwe meldkamer De Yp in Den Haag in 2014, als gevolg van de landelijke ontwikkeling om te komen tot tien meldkamers in Nederland (Landelijke Meldkamer Samenwerking, LMS), ontstond de mogelijkheid om de vrijgekomen ruimten en kantoren van de meldkamer en de politie over te nemen. Gelijktijdig kregen de plannen voor de verhuizing van de brandweerkazerne Leiden-Noord naar de nieuwe locatie aan de Schipholweg in Leiden steeds meer gestalte. De kantoorwerkplekken van de locatie Leiden-Noord konden daarmee overgaan naar de locatie Leiden-Zuid, aangezien de nieuwe locatie aan de Schipholweg geen kantoorruimten heeft en de VRHM daarmee kan beschikken over een meer centrale kantoorlocatie. Inmiddels is de nieuwe kazerne Leiden-Noord operationeel.

Om het vertrek van de meldkamer in 2014 financieel te compenseren, zijn onderhandelingen gevoerd over de frictiekosten met de landelijke eenheid Politie, het ministerie van Justitie en Veiligheid en de Regionale Ambulance Dienst Hollands Midden. Na langdurige onderhandelingen kon medio 2019 ook met de laatste partij overeenstemming worden bereikt. De vrijgevallen kapitaalslasten na afwaardering van het gebouw (frictiekostenvergoeding) worden gebruikt als dekking voor de kapitaallasten van de verbouwing. In de besluitvorming over de frictiekosten en de opeenvolgende programmabegrotingen is dit ook vastgelegd. Een separaat dekkingsvoorstel voor de verbouwing is daarom ook niet voorgelegd aan het bestuur.

De locatie Leiden-Zuid kent, mede door verschillende functionaliteiten en daarmee samenhangende verbouwingen in de tijd, een complexe eigendomsverdeling. Het gebouw is voor een deel (atrium plus voormalige huisvesting meldkamer) eigendom van de Veiligheidsregio. Het andere deel (uitrukgarage plus verblijfsruimten uitrukdienst plus aangrenzend kantoorgedeelte) is eigendom van de gemeente Leiden. De grond van de locatie is eigendom van de gemeente Leiden, behalve de grond onder de parkeerplekken waar 'vroeger' een loods stond.

Start verbouwing

Begin 2020 is gestart met de voorbereidingen voor de verbouwing van Leiden-Zuid. Door de corona-periode heeft dit traject vertraging opgelopen, doch in december 2021 is een begin gemaakt met de daadwerkelijke verbouwingswerkzaamheden. Deze omvatten een volledige renovatie van het kantoorgedeelte plus het ombouwen van het voormalige meldkamerdeel tot kantoren, wel met als uitgangspunt 'renoveren met gebruik maken van bestaand' en 'sober doch doelmatig'. Zoals gezegd is deze kantooruitbreiding mede noodzakelijk voor huisvesting van de medewerkers van de Veiligheidsregio die werkzaam waren op de locatie aan de Gooimeerlaan. Tevens wordt de verbouwing benut voor verduurzaming. Er wordt een grote en belangrijke stap genomen om concrete invulling te geven aan de Europese en Nationale klimaatdoelstellingen, welke zich kort samen laten vatten als 50% CO2 reductie in 2030 en aansluitend CO2 neutraal in 2050. De verbouwing van het hoofdkantoor met een nieuwe gebruiksfase valt hier volledig binnen. Niets doen is derhalve geen optie, nog losstaande van de energiecrisis die hiervoor extra argumenten geeft sinds januari dit jaar. In de eindsituatie zal het pand voor 90% gasloos worden verwarmd, wordt gebruik gemaakt van warmtepompen en energieopslag in de bodem (WKO), naast ledverlichting en extra bouwkundige isolatie. Met deze visie als uitgangspunt zijn diverse installatietechnische keuzes gemaakt binnen de huidige renovatie.

De totale investering was € 3,83 miljoen en de kapitaalslasten € 153.000 per jaar. Hiervoor is dekking aanwezig binnen de bestaande begroting (vergoeding frictiekosten, afwaardering GMK en daarmee vrijgevallen kapitaalslasten).

Om de kosten te drukken werken de kantoormedewerkers sinds 1 november 2021 zoveel als mogelijk thuis en op de andere kantoorlocaties (in brandweerkazernes) in de regio (indien beschikbaar). Tijdens de verbouwing wordt geen externe tijdelijke huisvesting gehuurd. Deze situatie is niet ideaal. Veel medewerkers werken al thuis sinds de aanvang van de coronacrisis in maart 2020 en deze periode is door verbouwing nog eens verlengd tot en met mei 2023 (planning inhuizen).

Tegenvallers

In de realisatiefase van de verbouwing van de locatie Leiden-Zuid zijn we tegen een aantal onvoorziene forse tegenvallers aangelopen. Dit betreffen:

1. Onvoorziene bouwkundige gebreken in de realisatiefase
2. Onvoorziene prijsstijgingen in de bouwsector (a.g.v. nasleep Coronacrisis en lopende Oekraïne-crisis)

Alhoewel tijdens de verbouwing reeds diverse keren hierop is geanticipeerd door het aanpassen van het ontwerp en het opvangen van kostenstijgingen binnen de bestaande begroting, is een aanvullend krediet noodzakelijk.

Zelf opvangen tegenvallers door aanpassing ontwerp / dekking bestaande begroting

Om de kostenverhoging te beperken is gezien op welke onderdelen versoberingen in het plan konden worden aangebracht. Deze zijn gevonden, daar waar mogelijk, in goedkopere materieelkeuzen en op de volgende onderdelen:

- Niet uitvoeren aanpak binnentuin - € 311.400
- Schilderwerk exterieur beperken tot voorgevel - € 50.000

Daarnaast kan naar verwachting een deel van de meerkosten worden verhaald op de gebouweigenaar (gemeente Leiden). Dit bedrag wordt ingeschat op - € 250.000.

Onvoorziene bouwkundige gebreken (verwijzing onder **A**: zie tabel op pagina 5)

De kantoorlocatie Leiden-Zuid is sinds de bouw (1997) van de oorspronkelijke brandweerkazerne enkele keren verbouwd en uitgebreid. De meest recente en grootste aanbouw betrof de meldkamer en aanpalend kantoorgedeelte in 2005/06. Tijdens de verbouwingswerkzaamheden zijn bouwkundige gebreken aan het licht gekomen die realisatie van het oorspronkelijke technisch ontwerp op onderdelen onmogelijk maakten. Voorbeelden hiervan zijn:

- fundering is anders gerealiseerd dan op tekening;
- vloerhoogtes kloppen niet met elkaar en zijn niet als op tekening;
- diverse staalconstructies ontbreken of zijn anders vormgeving dan op tekening.
- veel bekabeling (en koppelingen daarin) was niet van de kwaliteit zoals deze in de zichtbare delen leek;
- scheurvorming in het beton rondom de daklichten;
- diverse issues met riolering;

Daardoor was het noodzakelijk het ontwerp aan te passen en is onvoorzien meerwerk ontstaan. De kosten hiervoor bedragen € 1,37 mln., exclusief prijsstijgingen: ingeschat op € 260.000 t.o.v. prijspeil 2021.

De totale extra jaarlijkse kapitaalslasten bedragen € 55.581, waarvan € 33.000 gedekt kan worden uit lagere energielasten. Resteert een extra jaarlijkse kapitaalslast van € 22.600 waarvan de dekking wordt betrokken bij de besluitvorming over het financieel kader 2024-2027 (nieuwe beleidsplanperiode).

Prijsstijgingen in de bouwsector (verwijzing onder **B**: zie tabel op pagina 5)

De bouw- en installatiesector bevindt zich in uitzonderlijke omstandigheden: Er is veel werk, weinig personeel, een enorme verduurzamingsopgave, schaarste aan materialen en een sterk stijgende kostencomponent voor bouwmaterialen, staal, technische componenten en energie. Diverse leveranciers hebben binnen Q1-2022 tussentijdse prijswijzigingen tot +30% doorgevoerd. Dit heeft gezorgd voor een bovengemiddelde prijsstijging. Voorbeelden van sterke prijsverhogingen zijn staal (+70%), hout (+50%), metal-elektro: pompen/koelmachines/apparatuur (+7,5%), en de loonontwikkeling in de bouw- en installatiesector (+25%).

In het offertestadium en uiteindelijke aanbestedingen kwamen deze naar voren. Het geheel aan prijsstijgingen binnen de initiële projectbegroting telt op tot € 500.000 (+ 13%). De prijsstijgingen van de bouwwerkzaamheden als gevolg van de onvoorziene bouwkundige gebreken, bedragen aanvullend € 260.000. Dus in totaal € 750.000.

De extra jaarlijkse kapitaalslasten (€ 18.859) kunnen daarbij worden gedekt uit de (nacalculatie) indexering gemeentelijke bijdragen.

(Extra) kostenneutrale verduurzamingsinvesteringen (verwijzing onder **C**: zie tabel op pagina 5)

De verbouwing wordt (uiteraard) ook benut voor verduurzaming van het pand. Dit betreft onder andere het plaatsen van een warmtepompboiler, het aanpassen van de verwarmings- en koelinstallatie ter voorbereiding op warmtepomp-toepassing, de MER-koeling afkoppelen van het centrale koelsysteem, ventilatie met warmteterugwinning, vraaggestuurd ventileren middels VAV kleppen, verbetering van de zonwering (minder koeling), ledverlichting, bouwkundige isolatie en 'slimme' gebouwbeheersystemen om te voldoen aan de wettelijke eisen (label C) voor kantoorgebouwen.

Aangezien de geconstateerde bouwkundige gebreken hebben geleid tot een geheel nieuw Technisch Ontwerp zijn de extra kansen voor verbeteringen in verduurzaming doorgevoerd. Een voorbeeld hiervan is dat als gevolg van het feit dat de vloerhoogtes niet waren aangebracht zoals aangegeven op tekening, een deel van de vloeren moest worden verwijderd. Dit onvoorziene meerwerk bood daarbij de gelegenheid om lage temperatuur vloerverwarming aan te brengen. Dit was een extra mogelijkheid tot verduurzaming die is omarmd. De (extra) investeringskosten voor verduurzaming bedragen € 100.000. De extra jaarlijkse kapitaalslasten (€ 2.500) kunnen daarbij volledig worden gedekt uit minder uitgaven voor energiekosten als gevolg van lager energieverbruik.

Gelijktijdige renovatie vergaderruimte Regionaal Beleidsteam (RBT) en aanpalende (sanitaire) ruimten (verwijzing onder **D**: zie tabel op pagina 5)

In het verbouwingsproject was de vergaderruimte ten behoeve van het RBT buiten scope gehouden aangezien renovatie pas over een aantal jaren was voorzien. Door de vele onvoorziene bouwwerkzaamheden is deze renovatie naar voren gehaald, om niet over een aantal jaren weer in een verbouwing te zitten, 'look en feel' aan te passen aan de rest van de verbouwing en ook in deze ruimten verduurzaming toe te passen. De (extra) investeringskosten hiervoor bedragen € 290.000, voorgesteld wordt dit bedrag te onttrekken uit de reserve Samenwerking Loont.

Samenvattend

	Meerkosten	Afschrijving	Dekking
	* € 1.000.000		
Meerwerk gebreken (A)	€ 1,37	€ 55.600	waarvan €33.000 te dekken uit minder uitgaven energielasten
Prijsstijgingen (B)			
- bij start verbouwing	€ 0,43	€ 10.700	
- per 1 oktober 2022	€ 0,07	€ 1.700	
- in meerwerk gebreken	€ 0,26	€ 6.500	
Totaal prijsstijgingen	€ 0,75	€ 18.900	volledig te dekken uit (nacalculatie) indexering gemeentelijke bijdragen
(extra) Verduurzaming (C)	€ 0,10	€ 2.500	volledig te dekken uit minder uitgaven energielasten
Totaal verhoging (A+B+C)	€ 2,22	€ 77.000	waarvan restant van €22.600 te dekken uit financieel kader 2024 -2027
Uitbreiding scope (D)			
- RBT	€ 0,29	€ 8.100	te onttrekken uit reserve 'Samenwerking loont'

Restant te dekken kapitaallasten (A). € 55.600 - € 33.000 = € 22.600

De dekking van deze extra kapitaallasten (€ 22.600) wordt betrokken bij de besluitvorming over het nieuwe financieel kader 2024-2027 (nieuwe beleidsplanperiode). De besluitvorming hierover vindt plaats in het voorjaar 2023.

Dekking bij C: minder uitgaven energielasten moet worden gelezen als 'lager energieverbruik'. Met de hogere energieprijzen kan men bij lager verbruik alsnog hogere kosten hebben, maar door lager energieverbruik is het dan altijd minder (meer).

De (extra) investeringskosten voor het naar voren halen van de renovatie/upgrade van de RBT-ruimte en aanpalende ruimten (D) bedragen € 290.000, voorgesteld wordt dit bedrag te onttrekken uit de reserve Samenwerking Loont.

5. Kader

Vaststellingsbesluit Programmabegrotingen, 'Beschikbaar te stellen de voorgenomen kredieten voor de investeringen en ingevolge het bepaalde in het Financieel Statuut, vastgesteld door het AB, d.d. 16 maart 2017, machtiging te verlenen tot het aantrekken van de benodigde financiering voor gedekte vervangingsinvesteringen.'

6. Consequenties

De huidige (huisvestings)begroting VRHM staat onder grote druk als gevolg van:

- forse prijsstijgingen bij ver- en nieuwbouw;
- wettelijke investeringen voor verduurzaming;
- gestegen energielasten.

E.e.a. zal nader worden uitgewerkt ten behoeve van de besluitvorming over het nieuwe financieel kader VRHM voor de beleidsplanperiode 2024 – 2027. Deze besluitvorming is voorzien voor het voorjaar 2023.

7. Aandachtpunten / risico's

De verbouwing van de kantoorlocatie Leiden-Zuid zal medio mei 2023 zijn afgerond en het inhuizen is voorzien vanaf eind mei 2023. Voor de tussenliggende tijd is nog een aantal (beperkte) risico's op een verdere stijging van de grondstofprijzen en een verdere verlenging van de bouwtijd als gevolg van beperkte beschikbaarheid en/of levertijd van materialen.

Naast bovenstaande risico's voor de verbouwing van de kantoorlocatie Leiden-Zuid, is er nog een nieuw risico ten aanzien van de kazerne Leiden-Noord. De huur van de deze kazerne is per 1 januari a.s. opgezegd door VRHM. In verband met de samenhang met de verbouwing van de locatie Leiden-Zuid wordt dit risico in deze beslisnotitie benoemd.

De verbouwing van de kantoorlocatie Leiden-Zuid heeft mede tot doel de kantoormedewerkers van de locatie Leiden-Noord een nieuwe werkplek te geven. De locatie Leiden-Noord wordt per 1 januari 2023 gesloten. De uitrukdienst brandweer is inmiddels verhuisd naar de nieuwe kazerne aan de Schipholweg in Leiden.

Sinds de regionalisering in 2011 huurt de VRHM de locatie Leiden-Noord van de gemeente Leiden. Van 1982 tot 2011 was de locatie Leiden-Noord in gebruik door de gemeentelijke brandweer Leiden. Op het terrein van deze locatie is mogelijk sprake van bodemverontreiniging (PFAS). Dit wordt nu nader onderzocht. Een eventuele grondsanering (in verband met schone grond verklaring) zou volgens de gemeente Leiden voor rekening van de VRHM zijn. Hierover vindt overleg plaats.

8. Historische besluitvorming

DB 15 december 2022. Instemming verhoging krediet Realisatie verbouwing GMK/Kantoor Leiden Zuid

Presentatie DB 10 november 2022. Realisatie Verbouwing GMK/kantoor Leiden Zuid

Presentatie AB 18 november 2021. Verbouwing kantoorlocatie Rooseveltstraat

Dekking kosten verbouwing via Programmabegrotingen 2020 e.v., Meerjaren Investeringsplan(nen)