

A.B. 26/09

Onderwerp: Plan van Aanpak en investeringsbesluit scenario 1d Strategisch Huisvestingsplan SVHW

In de bijlagen treft u aan:

- het AB besluit investering gebouw SVHW (A.B. 26/10).

Aanleiding

SVHW heeft in 2024 samen met huisvestingsadviseur HEVO een intensief proces doorlopen, waarbij in totaal zes huisvestingsscenario's zijn onderzocht. Dit onderzoek vond plaats vanuit een breed geformuleerde onderzoeksvraag van het AB om strategisch naar de huisvesting te kijken en de eisen die door de Omgevingsdienst aan SVHW werden gesteld. Het huidige kantoor van SVHW vraagt namelijk op korte termijn forse investeringen in onderhoud aan zowel het gebouw als de installaties. In de onderzoeksvraag stond centraal "het realiseren van een toekomstbestendig en duurzaam SVHW-kantoor passend bij de huidige tijdgeest en ambities en het inzichtelijk maken wat de kosten zijn die hiermee samenhangen". De scenario's zijn vervolgens afgezet tegen de afwegingskaders:

- locatie (bereikbaarheid met auto en OV maar ook de aanwezigheid van parkeergelegenheid),
- het (samen-)werken,
- duurzaamheidscriteria,
- doorlooptijd,
- het al dan niet moeten overgaan naar tijdelijke huisvesting,
- de financiën.

De zes onderzochte scenario's waren:

1a: Integrale renovatie van het hele gebouw met een scope van 40 jaar levensduurverlenging + realisatie nieuw kantoorconcept

1b: Integrale renovatie van het hele gebouw met een scope van 40 jaar levensduurverlenging

1c: Integrale renovatie met een scope van 40 jaar levensduurverlenging, exclusief grote zaal (buiten gebruik stellen of slopen)

1d: Renovatie van het hele gebouw met een scope van 10–15 jaar (installatietechnische aanpassing; energielabel A en gasloos)

2: Sloop-nieuwbouw op huidige locatie + realiseren nieuw kantoorconcept

3: Verhuizing naar bestaand te huren kantoor in Oud-Beijerland + realiseren van nieuw kantoorconcept

Op 9 april 2025 heeft het Algemeen Bestuur SVHW (AB) naar aanleiding van het voorstel "Strategisch Huisvestplan SVHW/scenariostudie huisvesting", het besluit genomen om:

- In te stemmen met het verder uitwerken van scenario 1d waarbij de realisatie in 2026/2027 plaatsvindt;
- Voorstellen uit te werken om de investering te financieren en de financiële uitwerking in de meerjarenbegroting 2028–2031 op te nemen en dit in het najaar voor te leggen aan het Algemeen Bestuur.

Scenario 1d omvat op hoofdlijnen de verduurzaming en technische renovatie van het kantoorgebouw van SVHW aan de Rijksweg 3b te Klaaswaal. De scope is 15 jaar en het betreft voornamelijk installatietechnische aanpassingen met als resultaat energielabel A en gasloos. Hierbij dient te worden

voldaan aan de minimaal wettelijke gestelde duurzaamheidseisen 2030 en de gestelde eisen vanuit de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid. Voor het gasloos is aanvullend door het AB gesteld, dat de noodzaak hiervoor samenhangt met de wettelijke verplichting en dat van gasloos wordt afgezien als dit niet noodzakelijk is.

Belangrijke argumenten om tot dit besluit te komen waren met name:

- Locatie en bereikbaarheid van het huidige kantoorgebouw in Klaaswaal in het hart van de Hoeksche Waard, waar meer dan de helft van de medewerkers van SVHW woont;
- Naar verwachting geen extra kosten voor tijdelijke huisvesting terwijl de renovatie en verduurzaming grotendeels kan plaats vinden terwijl 'de winkel open' is. Deels thuiswerken en het benutten van de grote zaal als tijdelijke werkplek maken dit goed mogelijk;
- Eigendom van het huidige kantoorgebouw op een groot eigen perceel met voldoende parkeerplekken voor medewerkers en bezoekers;
- Renovatie en verduurzamen, waarbij wordt voldaan aan de minimaal gestelde wettelijke eisen, is financieel de meest interessante optie gekoppeld aan de gestelde scope van 15 jaar;
- Voorkeursscenario voor de OR. Onderzoek heeft uitgewezen dat de medewerkers hechten aan de huidige werkplekvoorziening en geen voorkeur hebben voor een kantoorconcept met louter flexplekken. Kleinere wensen vanuit de OR (zoals het moderniseren en opfrissen van de kantoren, betere ventilatie, verbetering zonwering) kunnen zo mogelijk worden meegenomen bij de renovatie en verduurzaming;
- Ten opzichte van de ander opties lage kosten;
- Flexibiliteit bij toekomstige ontwikkelingen op de kerntaak van SVHW, het heffen en innen van lokale belastingen;
- Een snelle realisatietermijn;
- Het niet in één keer afschrijven van de huidige locatie;
- Beperkte risico's voor wat betreft de netcongestie en het omgevingsplan.

Doorlopen proces verdere uitwerking besluit

Op basis van het genomen besluit is er voor de begeleiding en ondersteuning in de uitvoering van het besluit een externe projectmanager gecontracteerd. Samen met de projectmanager is vervolgens een installatieadviseur geselecteerd voor de technisch inhoudelijke ondersteuning. Met deze ervaren deskundigen is er op basis van een advies een voorontwerp van de aan te pakken gebouwinstallaties gemaakt, gevolgd door een Plan van Aanpak (PvA). Deze notitie bevat de hoofdlijnen van het PvA. In het PvA staat hoe de projectdoelstelling (het realiseren van een toekomstbestendig en duurzaam SVHW-kantoor passend bij de huidige tijdgeest en ambities binnen het gekozen scenario 1d) wordt behaald op een beheersbare wijze binnen de aangegeven randvoorwaarden en gegeven de problematiek van de inmiddels door Stedin afgegeven netcongestie. Het advies is voorzien van een kostenraming. De kostenraming is vertaald naar een investeringsraming voor een investeringsbesluit door het AB. De opzet van het Plan van Aanpak volgt de structuur van de reguliere projectbeheersingsaspecten "GROTIK". GROTIK staat voor:

- Geld: dit is de financiële paragraaf waarin de investeringskostenraming is opgenomen van de voorziene werkzaamheden om de projectdoelstelling te bereiken;
- Risico's en kansen: de belangrijkste projectrisico's worden opgenomen, met daarbij mogelijke beheersmaatregelen. Daarnaast is er aandacht voor kansen, zoals benutten van subsidies (bijvoorbeeld: dumava);
- Organisatie: hoe ziet de projectorganisatie eruit;
- Tijd: hierbij is de overallplanning uitgewerkt in fasen e.e.a. in lijn met de bij het SVHW passende te doorlopen besluitvormingsproces;

- Informatie: de wijze waarop intern en extern wordt gecommuniceerd over het project;
- Kwaliteit: het te behalen meetbare kwaliteitsniveau volgens het opgestelde advies van de installatieadviseur.

Naast de werkzaamheden voor de projectdoelstelling is ook een aantal werkzaamheden van het “wensenlijstje” van de OR (enigszins moderniseren, opfrissen kantoor, “look and feel”) in het PvA opgenomen. Bovendien zijn de geplande MJOP (meerjaren- onderhoudsplan) –investeringen voor de komende 15 jaar die ‘raakvlakken’ hebben met de verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden in het PvA opgenomen. Op deze wijze valt werk slim te combineren, wordt efficiëntie behaald en leveren de werkzaamheden maar eenmalig overlast op. Zodoende werken we naar een situatie toe waarbij na de afronding van de werkzaamheden het gebouw weer ‘klaar is’ voor de komende 15 jaar (2027–2041). Er is dan in die jaren – onvoorziene omstandigheden daargelaten – voornamelijk enkel nog planmatig en preventief onderhoud noodzakelijk.

Binnen het onderzoekstraject voor het ontwerp en het Plan van Aanpak zijn twee relevante aandachtspunten naar voren gekomen die van invloed zijn op het ontwerp en de uitvoering.

- *Netcongestie:* De huidige elektrische aansluiting kan maximaal 175 kW transporteren en is recent door Stedin aangelegd. Het huidige door Stedin vastgestelde gecontracteerde elektrische vermogen op basis van historisch verbruik bedraagt echter 58 kW. Er is naar aanleiding hiervan op 12 november 2025 een verzoek bij Stedin gedaan om het elektrische vermogen maximaal te verhogen naar 95kW. SVHW is hiervoor op de wachtlijst geplaatst. Een beperkt elektrisch vermogen kan zonder aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld oplossingen met batterijen) een beperking geven voor de nieuwe gebouwinstallaties (waaronder luchtbehandeling). Het afsluiten van de huidige gasaansluiting is niet alleen wettelijk niet noodzakelijk, maar ook vanuit het oogpunt van de netcongestie af te raden;
- *Wetgeving:* In het AB-besluit van 9 april 2025 is uitgegaan dat 2030 de deadline is om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen voor wat betreft energielabel A en indien wettelijk verplicht ook gasloos. Het is voor kantoren echter niet meer wettelijk verplicht om in 2030 al energielabel A te hebben. Dit is pas in 2050 het geval. Dit geldt ook voor gasloos. Bij verbouwingen (zowel bouwkundig als installatietechnisch) en groot onderhoud is het verplicht om de wettelijke energieprestatie-eisen bij verbouw en renovatie te volgen in het kader van de verdere verduurzaming ‘richting 2050’. Dat is nu bij SVHW het geval. Voor de voorliggende investering is de gestelde scope tot 15 jaar daarvoor relevant. Het vraagt daarom een integrale benadering voor de noodzakelijke investeringen en exploitatie (afschrijvingen, onderhoud, energie- en verbruikskosten). Hier is dan ook rekening mee gehouden, ook al kennen nieuwe gebouwinstallaties bij afdoende planmatig onderhoud, een levensduur van gemiddeld ongeveer 20 jaar. Een duurzame oplossing als een warmte-koude-opslag is gezien de relatief hoge investering daarom een specifieke keuze binnen de gestelde scope, waarmee ook voorbij de maximale termijn van 15 jaar gekeken wordt. Voor de EML (Erkende Maatregelen Lijst), wat verplicht is en waarop de Omgevingsdienst ZHZ scherp handhaaft ligt dat anders. De basis voor het afdwingen van die maatregelen is een korte (< 5 jaar) terugverdientijd en past goed in de scope van SVHW.

Binnen het PvA is een voorlopig ontwerp Technische installaties opgenomen waarin de installatieadviseur tot een integraal maatwerkadvies komt uitgaande van de netcongestie – en daarom beperkte stroomcapaciteit. Dit leidt tot een kostenverhogende oplossing. Daarnaast is dus gekozen

voor een integrale benadering van de technische oplossing, rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving en de laagst mogelijke structurele exploitatielasten.

Tenslotte is naast het advies en het PvA voor het voorliggende besluit uitgewerkt hoe de investering gefinancierd kan worden en hoe dit financieel is uitgewerkt in de meerjarenbegroting 2028–2031.

Scope

Het project betreft de renovatie en verduurzaming van het SVHW-kantoor in Klaaswaal. De focus ligt op vervanging en modernisering van technische installaties om te voldoen aan duurzaamheids- en comforteisen. Kernpunten:

- Hybride installatieconcept: kleinere elektrische lucht/water warmtepomp met accupakket, secundaire gasgestookte warmtepomp en gasketels voor piekbelasting.
- Afgifte en distributie: toepassing van inductie-units op een 4-pijps waterdistributiesysteem.
- Ventilatie: luchtbehandelingskast op het dak, reiniging bestaande kanalen, aftakkingen naar inductie-units.
- Regeling: nieuwe bedienpanelen per ruimte voor temperatuurregeling en energiebesparing.
- Verlichting: resterende LED-aanpassingen en koppeling aan nieuwe regeltechniek.
- PV-panelen: maximaal 50 stuks op lage daken vanwege draagkracht en schaduw.

Het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) omvat onderhoud en vervangingen die aansluiten bij de renovatie- en verduurzamingscope. Belangrijkste werkzaamheden:

- Gevel en buitenschil: reinigen en impregneren metselwerk, vervangen dilatatievoegen en kitvoegen, herstel voegwerk, schilderwerk hout/metal, vervanging boeiboorden, kozijnen (hout, kunststof/aluminium), zonwering en screens;
- Daken: vervanging dakbedekking (incl. isolatie), lichtkoepels, gootbekleding, constructief onderzoek voor zonnepanelen;
- Interieur: vervanging tapijt (gefaseerd), linoleum, systeemplafonds, groot en klein schilderwerk wanden, deuren en plafonds;
- Installaties: AED, traplift, personenlift, sanitair (closets, wastafels, kranen, urinoirs);
- Techniek & elektra: beeldbeveiliging en toegangscontrole, bliksembeveiliging;
- Terrein: herstraten, herstel tegels, vervanging poorten, schuifpoorten, fietsbeugels, lantaarnpalen, overkappingen.

Planning

- Start uitvoering voorbereidende werkzaamheden na formeel AB-besluit in april (opstellen technisch bestek, voorbereiden aanbesteding en inplannen werkzaamheden);
- Gunning werkzaamheden en start uitvoering na besluit over begroting 2027 in september 2026;
- Uitvoeringsperiode: circa 44 weken, verdeeld in 5 fasen (per bouwlaag), inclusief afwerking en modernisering;
- Werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd in een periode van ongeveer 8–10 weken, met inzet van thuiswerken en grote zaal/andere verdiepingen als tijdelijke werkplek.

Analyse verschil ten opzichte van AB besluit 9 april 2025

De realisatie van de uitgewerkte plannen voor voorkeursscenario 1d volgens de voorgestelde overallplanning vraagt een investering van totaal € 2.650.000 (alle in dit voorstel genoemde bedragen zijn inclusief btw). Ten opzichte van het budget van het AB besluit van 9 april 2025 geeft dit een kostenoverschrijding met 23% van afgerond € 500.000. Deze kostenoverschrijding is grotendeels als volgt te verklaren:

- De budgetraming van de installateur, die als basis diende voor de budgetraming van het AB besluit en grotendeels leidend was voor de omvang, lijkt op met name het onderdeel luchtbehandeling te scherp opgesteld. Het technisch advies van de installatieadviseur komt, rekening houdend met de minimale technische en wettelijk vereisten en kostenminimalisatie, op dit onderdeel per saldo € 440.000 hoger uit en wordt de beoogde besparing vanwege het niet langer gasloos uitvoeren per saldo tenietgedaan. De belangrijkste redenen voor het verschil in ontwerp:
 - Er was rekening gehouden met een zgn. VRF-systeem. Dit maakt gebruik van de stof freon. Het gebruik hiervan moet vanuit Europese wet- en regelgeving echter voorkomen worden. Dit maakte een ander installatieconcept noodzakelijk;
 - De budgetraming was gebaseerd op het prijspeil december 2023 en moest voor een zuiverdere begroting geïndexeerd worden naar december 2025. Uitgaande van een prijsstijging van gemiddeld 4% op jaarbasis leidt dit tot € 93.884 aan verhoging;
 - Bij de budgetraming was uitgegaan van een installatieconcept waarbij geen rekening is gehouden met de inmiddels afgekondigde netcongestie. Hierdoor is het huidige elektrische contractvermogen voorlopig niet te verzwaren en is het noodzakelijk om een alternatief installatieconcept te configureren. Hierbij blijft de gasaansluiting (vooral voor de piek) gehandhaafd en is daarnaast een accupakket opgenomen. De meerkosten hiervan bedragen ongeveer € 200.000. Het is onduidelijk hoe lang het duurt voordat Stedin meer elektrisch vermogen kan leveren. In de markt is de algehele verwachting dat dit wel tot 2035 kan duren. Omdat de opgelegde Erkende Maatregelenlijst (EML), die een terugverdientijd van maximaal vijf jaar kent, verplicht gerealiseerd dient te worden kan er niet gewacht worden met de aanpak. Daarnaast zijn de huidige koelunits in de kantoren ruim voorbij het einde van de levensduur ("natuurlijke vervanging") en moeten vervangen worden;
 - De bijkomende voorbereidings- en begeleidingskosten zijn lager geraamd;
- Er is een stelpost van € 60.500 opgenomen voor nader te bepalen werkzaamheden voor de kleinere wensen van de organisatie (inclusief OR) voor modernisering en "look and feel".

Met het voorgestelde installatieconcept wordt wel energielabel A gehaald. Het exacte niveau van A (+, ++ of +++) moet later met nadere berekeningen duidelijk worden. Ook kan met het installatieconcept aan de openstaande verplichte EML-maatregelen worden voldaan. Naast de verplichtingen zijn bepaalde onderdelen van de voorgestelde aanpak ook nodig om bepaalde sterk verouderde installaties te vervangen en een gezonde en comfortabele werkomgeving te realiseren voor de gebruikers.

Samenvattend geeft dit het volgende beeld:

	Strategisch advies HEVO besluit AB 9 april 2025	Advies december 2025	Vershil:
Uitgangspunten	Energielabel A vlg rapport installateur	Energielabel A (nnb +)	
	Gasloos	Netcongestie, gas behouden	Aanpassen installatieconcept
	EML uitvoeren	EML uitvoeren	
Investering verduurzamen	€ 2.150.000	€ 2.650.000	€ 500.000 23%
Toelichting overschrijding budget			€ 440.000 extra kosten agv advies installatieadviseur incl. besparing op gasloos door o.a.: - Installatieconcept € 95.000 t.g.v. indexering budgetraming installateur € 200.000 batterijpakket € 60.500 stelpost modernisering

Naast de investering voor de verduurzaming is, als eerder gezegd, het voorstel om ook een aantal investeringen uit het MJOP naar voren te halen. Dit betreft investeringen, die logischerwijs in het werkproces van de verduurzaming meegenomen kunnen worden. Dit levert per saldo kostenefficiëntie op. Zowel voor aanbestedingsvoordelen als het gelijktijdig uitvoeren van werkzaamheden en het voorkomen van herstelwerkzaamheden en overlast op een later moment. Enkele van deze MJOP-werkzaamheden vallen nu al in de scope van het project. Dit zijn bijvoorbeeld PV-panelen en de vervanging van de koeling voor in totaal afgerond € 230.000. Hier was dus feitelijk al dekking voor en hoeft niet gezien te worden als extra investering. Het overige werk uit het MJOP dat nu naar voren gehaald wordt bedraagt € 1.050.000 en betreft met name de vervanging van sanitair, vloerbedekking, resterende ledverlichting, schilderwerk en achterstallig onderhoud aan plafonds, daken, kozijnen, gevel en buitenterrein.

Impact op exploitatie en investeringsbehoefte

Zoals hierboven is beschreven komt de totale investeringen voor de verduurzaming uit volgens voorkeursscenario 1d op € 2.650.000. Naast deze investering is het tevens verstandig gebleken om onderhoudswerkzaamheden uit het MJOP naar voren te halen. Door combinatie kan dit efficiënter worden uitgevoerd en leidt dit tot lagere verwachte kosten en eenmalig overlast. De investering voor het naar voren halen van het overige werk uit het MJOP bedraagt € 1.050.000. Dit maakt dit totale investering € 3.700.000.

De impact op de staat van baten en lasten van SVHW in 2028 ziet er afgezet tegen de begroting van 2026 als volgt uit (waarbij de onderhoudslasten en overige kosten niet zijn geïndexeerd):

Omschrijving	Begroting 2026	Begroting 2028 na investering	Vershil
Afschrijvingslasten	€ -	€ 176.000	€ 176.000
Onderhoudslasten	€ 176.000	€ 92.000	€ -84.000
Overige kosten	€ 174.000	€ 167.000	€ -7.000
Totale exploitatielasten	€ 350.000	€ 435.000	€ 85.000
Niet genoten rentebaten		€ 74.000	

De totale investering schrijven wij af conform de technische levensduur van 20 jaar. De technische levensduur wordt als afschrijvingstermijn gehanteerd voor de investering in tegenstelling tot de scope van 15 jaar. Dit leidt tot een afschrijvingslast van € 176.000 per jaar. Doordat we met deze investeringen een deel van het toekomstig onderhoud uitvoeren, kan het jaarlijkse onderhoudsbudget met € 85.000 naar beneden worden bijgesteld. De jaarlijkse onderhoudskosten bestaan uit kosten voor terrein, preventief en planmatig onderhoud. Een deel van de naar voren gehaalde MJOP-werkzaamheden kan niet worden geactiveerd en komt ten laste van de onderhoudsexploitatie van 2026 en 2027 (€ 180.000).

De overige kosten worden € 7.000 naar beneden bijgesteld als gevolg van deze investeringen. Door het minder verbruiken van gas en een lichte stijging van de stroomkosten besparen we €7.000 per jaar. De overige kosten bestaan uit belastingen, verzekeringen, gas, water en licht en schoonmaakkosten.

Doordat we deze investering financieren uit eigen middelen (met name doordat de opbrengst invorderingskosten vanaf 2025 pas na ontvangst worden doorbetaald) is er hiervoor geen toekomstige rentebaat voor het schatkistbankieren. Deze extra baat was niet in de meerjarenbegroting opgenomen en bedraagt ongeveer € 74.000 uitgaande van een te ontvangen rente van 2% op basis van de actuele rente.

Naast deze toekomstige impact heeft dit investeringsbesluit in het verleden ook voor meevallers geleid voor de deelnemers. De afgelopen 5 jaar zijn er nauwelijks onderhoudsuitgaven gedaan voor groot onderhoud in afwachting van te maken keuzes hierin. Over de afgelopen 5 jaar is ten opzichte van de begroting in totaal € 200.000 minder uitgegeven dan begroot. Deze besparing is terugbetaald aan de deelnemers.

Vervolgstappen

Het installatieconcept van de installatieadviseur wordt na een positief besluit over het voorgestelde ontwerp en plan van Aanpak en de bijbehorende investering van grof naar fijn nader uitgewerkt. Dit gaat van een ontwerp tot uiteindelijk een bestek waarmee een aanbesteding kan worden uitgezet. Het installatieconcept is gebaseerd op het huidige aantal werkplekken en verblijfsruimten en is in bepaalde mate flexibel van opzet daar waar het bijvoorbeeld gaat om eventuele samenvoegingen van kantoren (zonder toename van personen). Bij eventuele groei en dus een substantiële uitbreiding van kantoren zal het concept herzien moeten worden. De aanbestedingen worden voorbereid, maar niet eerder gegund dan dat de meerjarenbegroting 2027 is vastgesteld door het AB.

Gevraagd besluit

- In te stemmen met het investeringsbesluit van € 3.700.000 voor:
 - de uitwerking van het scenario 1d *Renovatie gehele gebouw met een scope van 10-15 jaar (installatietechnische aanpassing; energielabel A en gasloos)* voor het bedrag van € 2.650.000 inclusief btw en daarbij af te zien van het gasloos;
 - het in samenhang met het project uitvoeren van de MJOP-werkzaamheden zoals in dit voorstel opgenomen ten bedrage van € 1.050.000;
- In te stemmen met de voorgestelde planning uit het plan van aanpak en de financiële effecten hiervan uit te werken in de 1^e wijziging begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027, zowel voor de investeringen als de exploitatie volgens deze oplegmemorandum;
- De financiering te dekken uit de beschikbare liquide middelen;
- Te starten met de uitvoering van de verbouwingswerkzaamheden na vaststelling van de 1^e wijziging begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027.

Klaaswaal, 4 februari 2026