

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 17 december 2020
Registratienummr :
Voorstelnummer : 2020/145
Portefeuillehouder : Ed Goossens
Bijlage(n) : Huisvestingsvisie West Betuwe
Onderwerp : kredietaanvraag project (T)huisvesting

Onderwerp

Kredietaanvraag ten behoeve van het project (T)huisvesting

Beslispunten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 12,8 miljoen ten behoeve van het realiseren van het project (T)huisvesting
2. Hiervoor een bedrag van € 3,3 miljoen te onttrekken aan de reserve duurzaamheid, in jaarlijkse delen van € 84.500 en dit te verwerken in de eerstvolgende begrotingswijziging
3. De eenmalige, niet te activeren kosten voor de tijdelijke huisvesting (€ 690.000) ten laste te brengen van de reserve onderhoud gebouwen (€ 400.000) en € 290.000 ten laste van de vrijvallende exploitatie
4. Het college van B&W te verzoeken het planproces, in nauwe samenspraak met de klankbordgroep Raad, te vervolgen en het bouwprogramma tot uitvoering te brengen.

Inleiding

Op 17 december 2019 besloot uw Raad in te stemmen met de voorkeursvariant verbouw en aanbouw project (T)huisvesting en kennis te nemen van het indicatieve investeringsvolume van € 12,8 miljoen en de voorgestelde financiële dekking. Voor uw Raad was dit een taakstellend budget. Ons college van B&W werd verzocht om deze voorkeursvariant verder uit te werken en met een definitief voorstel te komen met betrekking tot de kredietaanvraag. Deze kredietaanvraag treft u hierbij aan.

Wij benadrukken, dat instemming met dit kredietvoorstel structureel lagere exploitatielasten zal betekenen voor de definitieve (T)huisvesting (zie de paragraaf financiën).

Aan de slag

Zoals wij in onze recente informatienota aan de Raad (oktober jl) hebben gemeld zijn wij als college van B&W samen met het programmamanagement (T)huisvesting en in nauwe samenspraak met de Klankbordgroep Raad, aan de slag gegaan om uitvoering te geven aan het raadsbesluit.

Begin dit jaar zijn wij gestart met de Europese aanbesteding voor het selecteren van een architect en een meervoudig onderhandse aanbesteding voor de technische adviseurs. Dit selectieproces hebben wij in juni 2020 met succes afgerond.

Op uitdrukkelijk verzoek van uw Raad hebben wij -naast de klankbordgroep Raad- ook de samenleving, zijnde onze inwoners, het bedrijfsleven, de dorps- en wijkraden en Ongehinderd (Inclusie), gelegenheid gegeven een voorkeur uit te spreken over de ingediende ontwerpen op het aspect van de Identiteit. Uiteraard hebben wij ook de organisatie en de Ondernemingsraad om een voorkeur gevraagd. De keuze is gevallen op architectenbureau Cepezed B.V. te Delft. Wij hebben uw Raad hierover geïnformeerd.

Huisvestingsvisie West Betuwe / post-corona

Mede op verzoek van enkele leden van uw Raad hebben wij in de afgelopen maanden gewerkt aan een vernieuwing en aanscherping van onze huisvestingsvisie. Wij verwijzen naar deze huisvestingsvisie die voor uw Raad als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Met deze visie spelen wij in op onze ambitie om van onze gemeente een vitale en toekomstbestendige gemeente te maken, die er wil zijn voor haar samenleving, en die samen met en voor haar inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties bouwt aan haar toekomst.

Kernwoorden hierbij zijn: dienstverlenend en op-maat, in verbinding met de kernen en het buitengebied, en inspelen op de veranderende samenleving en bestuurlijke omgeving.

Binnen de organisatie gebruiken wij hiervoor het motto: Samen West Betuws werken.

Het project (T)huisvesting sluit hier naadloos op aan en heeft de ambitie om eigentijdse ondersteuning en faciliteiten te realiseren om het Samen West Betuws werken tot een succes te maken. Wij noemen in dit verband een frontoffice met een persoonlijke benadering, vernieuwde raadsvoorzieningen en een kantooromgeving die optimaal gericht is op samenwerken.

De huisvestingsvisie geeft ook antwoord op de vraag hoe we als organisatie kunnen en willen inspelen op het versneld anders gaan (samen)werken als gevolg van de coronapandemie.

Wij hebben het Programma van eisen op de veranderende inzichten aangescherpt en daarmee antwoord gegeven op de wensen van de Raad zoals deze zijn opgenomen in het aanvullende coalitieakkoord (zomer 2020).

Daarnaast hebben wij gebruik gemaakt van een enquête onder het personeel, waarin gevraagd is naar ervaringen in het corona-tijdperk.

Samengevat: (T)huisvesting blijft voor de medewerkers een onmisbaar onderdeel van hun werkomgeving. Het gaat daarbij vooral om 'ontmoeten' en 'overleggen'. Ons personeel gaat naar kantoor om de werkdynamiek te ervaren, in teamverband te werken aan maatschappelijke opgaven en projecten, en om de directe sociale interactie. Een substantieel deel (meer dan 30%) van het personeel heeft een voorkeur voor thuiswerken voor reguliere en routinematige activiteiten.

Binnen de aangescherpte (T)huisvesting onderscheiden wij drie hoofd werkgebieden: **ontmoeten, samenwerken en individueel werken**. Deze gebieden hebben alle drie hun eigen karakteristieken en combinatie van bijbehorende faciliteiten.

Schetsontwerp

De hierboven weergegeven hoofd werkgebieden hebben een vertaling gekregen in het definitief Schetsontwerp van de architect. Het heeft geleid tot een geheel nieuwe inrichting en indeling van het kantoorgebouw.

Overige kernelementen van het schetsontwerp zijn:

- Het grootste deel van het kantoorgebouw Kuipershof 2 te Geldermalsen blijft behouden en wordt gerenoveerd
- De huidige raadzaal en een deel van de publiekshal worden gesloopt en vervangen door een nieuw paviljoenachtig volume. Daarmee doen wij recht aan onze ambities op het gebied van Identiteit
- In dit volume komen een nieuwe frontoffice conform het dienstverleningsconcept van de gemeente en een nieuwe multifunctionele raadzaal. Aangrenzend komt in de oudbouw de rest van het multifunctionele vergadercentrum
- De binnenplaats van het kantoorgedeelte wordt overkapt en wordt een multifunctionele ontmoetingsruimte
- We investeren nadrukkelijk in het realiseren van onze duurzaamheidsdoelstellingen.

Wij hebben over de inhoudelijke karakteristieken van het Schetsontwerp een uitgebreide toelichting aan u verstrekt in een memo die bij de Informatienota aan uw Raad (oktober jl) is gevoegd. Wij verwijzen daarnaar.

Belangrijk is nog te vermelden dat dit Schetsontwerp past binnen het met de architect overeengekomen plafondbedrag.

Raadsfuncties

Conform het in overleg met uw Raad opgestelde Programma van eisen realiseren wij op de begane grond een multifunctionele raadzaal en een tweetal grote vergaderruimten (voorrond zalen). Op de eerste etage bevinden zich diverse kleinere vergaderruimten die gebruikt kunnen worden voor fractie-overleggen. Op de eerste etage bevinden zich ook de ruimten voor de griffier en de griffie-medewerkers. Aan de zijde van de raadzaal komt een extra 'vrije' toegang (trap) voor bezoekers van de fracties.

De griffier is voornemens om een werkgroep namens te Raad te formeren die zich gaat bezighouden met de vorm en inrichting van de raadzaal, rekening houdend met het taakstellende budget.

Samenvatting

In dit raadsvoorstel stellen wij uw Raad voor een krediet beschikbaar te stellen van € 12,8 miljoen ten behoeve van het project (T)huisvesting.

Besluitgeschiedenis

1. Op 22 januari 2018 ging het West Betuwe Beraad akkoord met de centrale huisvesting van bestuur en organisatie van West Betuwe in het gemeentehuis te Geldermalsen;
2. Op 23 april 2018 verleende het West Betuwe Beraad ten laste van het fusiebudget een voorbereidingskrediet van € 527.560 voor de verdere uitwerking van de centrale huisvesting;
3. Op 17 december 2019 ging uw raad akkoord met de voorkeursvariant verbouw en aanbouw project (T)huisvesting en nam uw raad kennis van het indicatieve investeringsvolume van

€ 12,8 miljoen euro en de voorgestelde dekking uit de inzet van bestaande budgetten, de bestemmingsreserve duurzaamheid en de verkoopopbrengst van twee panden;

4. Op 7 juli stelde uw raad een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar van € 300.000.

Beoogd effect

Wij beogen met dit kredietvoorstel over het benodigde budget te kunnen beschikken om tot verdere uitwerking en uitvoering van het project (T)huisvesting over te gaan en het Samen West Betuws Werken tot een succes te maken. Tevens realiseren wij structureel lagere exploitatielasten voor de definitieve (T)huisvesting.

Argumenten

1.1 Met dit krediet kunnen we de verbouwing van het gemeentehuis realiseren

Wij kunnen met het krediet opdracht geven aan de aannemer en het project (T)huisvesting volledig tot uitvoering brengen.

2.1 Met het inzetten van de middelen uit de bestemmingsreserve Duurzaamheid kunnen wij een energieneutraal gebouw realiseren, passend binnen toekomstige wettelijke eisen en de gemeentelijke ambities

Zoals in de voorkeursvariant aangegeven willen wij nadrukkelijk investeren in duurzaamheid; een en ander conform het door uw Raad vastgestelde Beleidskader duurzaamheid. Maar ook om te voldoen aan de (aanstaande) nieuwe wet- en regelgeving voor (overheids-)kantoorgebouwen.

Voor het totale pakket aan duurzaamheidsmaatregelen stellen wij uw Raad voor een budget van in totaal € 3,3 miljoen te onttrekken aan de Bestemmingsreserve duurzaamheid, in jaarlijkse delen van € 84.500.

Wij hebben ons bij het onderwerp duurzaamheid laten adviseren door het adviesbureau Energie Samen Rivierenland. Inmiddels is in het ontwerpteam (architect, installatietechnische adviseurs, constructeur) gebleken dat onze duurzaamheidsdoelstellingen goed realiseerbaar zijn. De ambitie 'energieneutraal' is haalbaar met de inzet van de juiste middelen. De isolatiewaarde van de gebouwschil wordt op een aantal onderdelen (onder andere dak en glaspartijen) verbeterd. Het gebouw wordt gasloos gemaakt, de bestaande PV-installatie uitgebreid, en wij investeren in een systeem met opslag van warm en koud water in de bodem (WKO).

De huidige COVID-19 pandemie zorgt voor extra aandacht voor nut en noodzaak van goede ventilatie in (kantoor)gebouwen; wij verwijzen naar de landelijke discussie over de ventilatieproblematiek binnen schoolgebouwen. Op basis van de adviezen van onze deskundigen hebben wij daarom gekozen voor extra ventilatie (in de vaktaal: verhoging van het ventilatiedebiet naar 60m³ per persoon per uur) waarmee wij willen bijdragen aan het verminderen van besmettingskansen.

3.1 De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn eenmalig en kunnen voor een groot deel binnen de bestaande onderhoudsvoorziening worden opgevangen

Wij benutten een budget van € 400.000 reservering achterstallig onderhoud en vrijvallende exploitatielasten (€ 290.000) om de eenmalige kosten voor tijdelijke huisvesting te dekken.

4.1 en 5.1 De bestaande budgetten en de bestemmingsreserve Duurzaamheid bieden meer dan voldoende ruimte om de kosten van de verbouwing en verduurzaming op te vangen

De kapitaallasten en exploitatielasten van het verbouwde gemeentehuis kunnen binnen de begroting van de jaarlijkse lasten van de huidige en voormalige gemeentehuizen en een bijdrage uit de bestemmingsreserve duurzaamheid worden opgevangen. Wij realiseren met de definitieve (T)huisvesting structureel lagere exploitatielasten

Kanttekeningen

1.1 De investering legt een groot beslag op publieke middelen en kan de vraag oproepen of deze verantwoord is in een tijd van politieke discussie over 'financieel in evenwicht'.

In een tijd van financiële krapte en mogelijke bezuinigingen kan het investeren in gemeentelijke huisvesting publiek gevoelig liggen. Mede daarom hebben wij gezocht naar een andere wijze van financiering van de verbouwing. Met de voorgestelde zogeheten projectfinanciering komen de jaarlijkse exploitatielasten structureel lager uit, waardoor het project (T)huisvesting juist bijdraagt aan 'financieel in evenwicht'.

Bovendien is het niet meer nodig om de opbrengst van de verkoop van gemeentelijke gebouwen (Kuipershof 4 Geldermalsen en Raadhuisplein 3 Asperen) in te zetten voor deze verbouwing. Deze middelen kunnen voor andere doelen worden ingezet.

Zie ook de paragraaf communicatie.

Financiën

Bij het raadsvoorstel over de voorkeursvariant (december 2019) hebben wij een uitgebreide toelichting gegeven op de onderbouwing van het benodigde investeringsvolume.

Mede op verzoek van de klankbordgroep van de Raad hebben wij een onafhankelijke kostendeskundige om een second opinion gevraagd; ook is de accountant om een advies gevraagd.

De onderzoeksresultaten van beide deskundigen hebben wij gedeeld met de klankbordgroep Raad.

Wij hebben kunnen vaststellen dat de kostenbegroting op 'deugdelijke gronden' en realistisch is opgesteld. Beide partijen benadrukten het belang van een adequate kostenbewaking wat wij van harte ondersteunen.

Kostenraming op basis van het voorlopig ontwerp

Recent heeft de architect het concept-Voorlopig Ontwerp opgeleverd. Er is opnieuw een gedetailleerde kostenraming gemaakt op basis van de uitgebreide specificaties van de architect en de technische adviseurs. Deze nadere onderbouwing ligt voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie. Opnieuw hebben wij deze raming door onze eigen kostendeskundige laten toetsen.

De kostenraming treft u in onderstaand overzicht op hoofdlijnen aan; daarin zijn ook de overige kosten (terreininrichting, kantoorinrichting en kosten tijdelijke huisvesting) opgenomen.

Wij presenteren uw Raad de kostenbegroting op hoofdlijnen, omdat het hier om marktgevoelige informatie gaat.

Kostenbegroting (maal € 1.000)

• Bouwkosten oudbouw/nieuwbouw, inclusief duurzaamheid en inrichting	€	11.765
• Terreininrichting en parkeervoorzieningen	€	345
• Tijdelijke huisvesting	€	690
		+
<i>Totaal</i>	€	12.800

Bovenstaande bedragen zijn exclusief BTW en prijspeil 1 januari 2020.

Uw Raad besloot bij de eerste Bestuursrapportage 2020 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 300.000, vooruitlopend op en als onderdeel van dit krediet.

Effecten op de exploitatie

Als gevolg van de voorgenomen verkoop van de kantoorgebouwen Kuipershof 4 te Geldermalsen en het voormalig gemeentehuis te Asperen en het opzeggen van de huur van het voormalig gemeentehuis te Neerijnen vallen de jaarlijkse exploitatielasten hiervan vrij.

NB: de jaarlijkse huurlasten 'Neerijnen' (€ 50.000) is in deze vrijval niet meegenomen; de vrijval van deze huurlasten maakt onderdeel uit van de bezuinigingsoperatie 'financieel in evenwicht'.

Als gevolg van de substantiële investeringen in duurzaamheid en achterstallig onderhoud vallen de jaarlijkse energiekosten grotendeels vrij.

De kapitaallasten van de investering bedragen (gemiddeld) € 532.000 per jaar. Hiervan is structureel reeds € 100.000 in de Programmabegroting 2021 verwerkt conform het besluit van de stuurgroep West Betuwe, januari 2018. De exploitatielasten van de definitieve huisvesting bedragen ongeveer € 150.000 per jaar. Dit is gelijk aan de huidige exploitatielasten voor dit gebouw.

De jaarlijkse vrijval van exploitatielasten voor de overige kantoorpanden bedraagt € 377.500; daarnaast is er een jaarlijkse bijdrage uit de reserve duurzaamheid van € 84.500.

Het totale effect op de exploitatie is een structureel exploitatievoordeel van gemiddeld € 30.000. Dit positieve resultaat wordt met name veroorzaakt doordat wij van vier kantoorgebouwen teruggaan naar één gebouw en door de lage rente (0,5% per jaar) op de kapitaalmarkt.

Samengevat ziet de jaarlijkse exploitatie er als volgt uit.

Reeds in Programmabegroting 2021 opgenomen:

Reservering, besluit Stuurgroep West Betuwe	€ 100.000
Huidige exploitatielasten	€ 150.000
Bijdrage reserve duurzaamheid	€ 84.500
Vrijval exploitatielasten	€ 377.500
	_____+
	€ 712.000

Totale jaarlasten

Kapitaallasten totale investering	€ 532.000	
Exploitatielasten definitieve huisvesting	€ 150.000	
	<u> </u> +	€ 682.000
		<u> </u> -/-
Positief exploitatieresultaat		€ 30.000

Wij zullen de totale jaarlijkse lasten van € 682.000 voor een bedrag van € 597.500 dekken uit bestaande budgetten voor gemeentelijke huisvesting, en voor € 84.500 per jaar uit de jaarlijkse onttrekking aan de bestemmingsreserve duurzaamheid en dit verwerken in de eerstvolgende begrotingswijziging.

Naast dit positieve resultaat merken wij op, dat wij voor de dekking van de investering de verkoopopbrengst van het vastgoed Kuipershof 4 te Geldermalsen en het vastgoed voormalig gemeentehuis te Asperen niet meer nodig hebben.

Communicatie

Wij zijn ons er zeer van bewust dat het project (T)huisvesting een substantieel beslag legt op publieke middelen. Daar willen wij ook transparant over communiceren.

Wij blijven van mening dat deze investering verantwoord is en motiveren dit als volgt:

- Wij concentreren de huisvesting op één locatie en niet meer drie
- Wij bouwen sober, doelmatig, functioneel en toekomstbestendig
- Wij bouwen duurzaam volgens wettelijke en beleidsmatige eisen
- Wij behalen een structureel jaarlijks voordeel op onze exploitatie, waarmee wij bijdragen aan 'financieel in evenwicht'
- Wij bieden optimale faciliteiten om het Samen West Betuws werken mogelijk te maken
- Wij bieden als werkgever aan ons personeel adequate, veilige en moderne arbeidsomstandigheden.

In onze communicatiekalender is voorzien in een uitgebreide informatievoorziening richting onze inwoners; ook zijn specifiek met onze buurtbewoners inloopavonden gepland.

Uitvoering/Planning

Wij zijn, zoals in de Informatienota aan uw Raad gemeld, gestart met de voorbereiding van de selectie van de aannemer, onder voorbehoud goedkeuring Raad.

Na een positief besluit over de kredietaanvraag zullen wij dit selectieproces vervolgen en afronden.

Uitgaande van een gunstige aanbesteding en een gunstig verder verloop van het planproces is de start bouw gepland voor begin 2^e kwartaal 2021. De bouwtijd bedraagt ruim een jaar.

Wij streven ernaar om medio 2022 onze intrek te kunnen nemen in het nieuwe gemeentehuis.

Een eerste toets heeft uitgewezen dat het bouwvolume past binnen het vigerende bestemmingsplan. Wij zijn het voorbereidende overleg met de Omgevingsdienst Rivierenland gestart om tijdig over de vereiste vergunning te beschikken.

Wij hebben extern onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten (vleermuizen, gierzwaluwen en mussen). Deze aanwezigheid is niet vastgesteld.

Evaluatie

Wij hechten er aan om het periodiek overleg, het informeren en afstemmen met de klankbordgroep voort te zetten. Gebleken is dat dit overleg in een belangrijke behoefte voorziet.

Op korte termijn komen aan de orde: de invulling van de raadsfuncties en de tijdelijke huisvesting.

Wij zijn voornemens om ook periodiek verslag te doen van de voortgang van het planproces, het verloop van de financiën en de risico's.

Risicoparagraaf

Wij zijn ons er zeer van bewust dat aan een investering van deze omvang risico's verbonden zijn.

Daarom hebben wij er op gestuurd over een zo compleet mogelijke risico-inventarisatie te kunnen beschikken, zowel wat betreft inhoud als proces. Deze ligt voor u ter inzage bij de griffie.

Samen met het programma-management, onze concerncontroller en het ontwerpteam monitoren en bewaken wij de risico's. Waar nodig sturen wij bij en treffen passende beheersingsmaatregelen.

Ook is in de kostenbegroting een post onvoorzien opgenomen.

Wij hebben hieronder een selectie gemaakt van de risico's, toegespitst op de relatie met de aannemer.

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beschikbaarheid aannemer	Tijd	Hoog	Vertraging van de uitvoering	Zorgvuldig proces van Europese aanbesteding volgen
Faillissement aannemer	Financieel en tijd	Middel	Vertraging van de uitvoering en mogelijk hogere kosten	Toetsing selectie aannemer op (financiële) kredietwaardigheid
Hogere inschrijving aannemer	Financieel	Middel	Hogere kosten van de verbouwing	Opgenomen stelpost onvoorzien in het krediet; aanpassing ontwerp

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
 de secretaris, Karen Coesmans
 de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020 nummer

besluit:

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 12,8 miljoen ten behoeve van het realiseren van het project (T)huisvesting;
2. hiervoor een bedrag van € 3,3 miljoen te onttrekken aan de reserve duurzaamheid, in jaarlijkse delen van € 84.500 en dit te verwerken in de eerstvolgende begrotingswijziging;
3. de eenmalige, niet te activeren kosten voor de tijdelijke huisvesting (€ 690.000) ten laste te brengen van de reserve onderhoud gebouwen (€ 400.000) en € 290.000 ten laste van de vrijvallende exploitatie;
4. het college van B&W te verzoeken het planproces, in nauwe samenspraak met de klankbordgroep Raad, te vervolgen en het bouwprogramma tot uitvoering te brengen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
17 december 2020, nummer 2020/145,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop