

RAADSVOORSTEL



DATUM 8 april 2024
DOCUMENTNUMMER 24.0000137
PROCESNUMMER ZK23000919
PORTEFEUILLEHOUDER M. Bonsen-Lemmers
PROGRAMMA Programma I: Dienstverlening & Bestuur
BELEIDSVELD Bedrijfsvoering
ONDERWERP RV investeringskrediet gemeentehuis en bibliotheek

AANLEIDING Sinds 2021 werken we aan de voorbereiding voor het herinrichten van het gemeentehuis, inclusief de vestiging van de bibliotheek. Op 17 april 2023 heeft uw raad het besluit genomen om:

- Huisvesting van de bibliotheek definitief mee te nemen in de planuitwerking
- Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het opstellen van een definitief ontwerp
- Voor de uitwerking een raads werkgroep in te richten.

De afgelopen periode is in overleg met de ambtelijke organisatie, de raads werkgroep en de bibliotheek hard aan het definitief ontwerp gewerkt. Daarnaast heeft uitgebreid technisch onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor verduurzaming van het gebouw.

Ten opzichte van het eerdere schetsontwerp is vanuit kostenoverwegingen sprake van een afgeslankt plan met minder bouwkundige ingrepen. Maar het resultaat mag er zijn: met dit ontwerp komen we tot een duurzaam gebouw (volledig 'van het gas af'), krijgt de bibliotheek een mooie plek, de vergaderzalen waaronder de raadszaal kunnen multifunctioneel worden ingezet en de werkplekken worden gemoderniseerd. De kosten sluiten bovendien aan bij de raming zoals opgenomen in de Programmabegroting 2024.

KADER Raadsbesluit 17 januari 2022 (voorbereidingskrediet fase schetsontwerp)
Raadsbesluit 17 april 2023 (voorbereidingskrediet fase definitief ontwerp)
Programmabegroting 2024

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met het definitief ontwerp voor de herinrichting van het gemeentehuis en vestiging van de bibliotheek
2. een investeringskrediet van €3.785.000 beschikbaar te stellen
3. de definitieve wijziging in kapitaallasten mee te nemen in de Perspectiefnota 2024-2028, vanaf jaarschijf 2026.

BEOOGD RESULTAAT Het doel van de herinrichting van het gemeentehuis is verduurzaming, het verbeteren van de werkplekken zodat deze beter passen bij de huidige behoeften en het gemeentehuis meer geschikt te maken voor ontmoeting en interactie met inwoners en ondernemers. Bovendien wordt beoogd het maatschappelijk gebruik van het gemeentehuis te verbreden door de bibliotheek in het gemeentehuis te vestigen.

ONDERBOUWING

1. In te stemmen met het definitief ontwerp voor de herinrichting van het gemeentehuis en vestiging van de bibliotheek

Bijgaand treft u de ontwerptekeningen voor de herinrichting aan. Zoals in de inleiding aangegeven is er voor gekozen om met minimale bouwkundige ingrepen tot een flexibele, prettige en veilige inrichting van het gebouw te komen. Een aantal onderdelen van het ontwerp brengen we graag extra onder uw aandacht:

Receptie en Burgerzaken

De balies van Burgerzaken worden iets naar achter geplaatst en verlaagd: hierdoor ontstaat er meer ruimte en rust in de centrale hal en meer privacy voor bezoekers van Burgerzaken. Bezoekers hoeven hier niet meer te staan, maar schuiven zittend aan. Bij de technische uitwerking heeft de veiligheid van onze medewerkers de hoogste prioriteit.

Openbare ruimtes

De centrale hal en begane grond rechts in de laagbouw en links richting raadzaal zijn openbaar toegankelijk en worden voorzien van een nieuwe, trilingsarme vloer. Deze ruimtes zijn beschikbaar voor de kunstexpositie. De trappen worden voorzien van toegangsbeveiliging en zijn voor bezoekers niet vrij toegankelijk.

Bibliotheek

De bibliotheek krijgt een plaats op de begane grond achter de huidige fractiekamer. De fractiekamer houdt die functie, maar wordt ook de ruimte voor de wekelijkse collegevergadering. Voor de bibliotheek wordt extra ruimte gemaakt én de bibliotheek kan flexibel gebruik maken van de kantine en naastgelegen vergaderzalen.

Werkruimtes

De werkruimtes worden aangepast door vloeren te vervangen, bureaus te vervangen en op slimme plaatsen muren te verwijderen of concentratiewerkplekken toe te voegen. Het totaal aantal werkplekken blijft gelijk, maar door flexibel werken is er toch voldoende ruimte om de groei van het aantal medewerkers op te vangen. Waar de werkplekken flexibel worden ingericht, houden de teams wel een vaste positie in het gemeentehuis om de vindbaarheid en herkenbaarheid te borgen.

Duurzaamheid

Bij renovatie van gemeentelijk vastgoed is het uitgangspunt om gebouwen zoveel mogelijk geschikt te maken voor een duurzame toekomst ('klaar voor aardgasvrij'). De omstandigheden van het gemeentehuis maken dat met een gericht aantal maatregelen het gebouw nu al aardgasvrij gemaakt kan worden. De energielasten nemen daardoor af en dat maakt dat de investering zich op termijn terugverdiend.

2. een investeringskrediet van €3.785.000 beschikbaar te stellen

Met de vaststelling van de Programmabegroting 2024 heeft uw raad reeds een reservering vastgesteld voor een investering van €4.000.000. Uit de externe kostenraming op basis van het definitief ontwerp blijkt dat de investering hier bij aan sluit. Rekening met eerder beschikbaar gestelde krediet, ziet de investering er dan als volgt uit:

Kosten: €4.300.000

Kosten niet compensabele BTW: €80.000

Totaalkosten: €4.380.000

Eerder beschikbaar gesteld krediet (vervangen meubilair): €595.000

Nog benodigd: €3.785.000

De genoemde bedragen zijn afgerond en exclusief BTW, met uitzondering van de post niet compensabele BTW. De BTW voor een project zoals de verbouwing van een gemeentehuis komt niet volledig in aanmerking voor compensatie vanuit het BTW Compensatiefonds. Op basis van een algemeen mengpercentage moet voor een deel BTW gerekend worden.

Een gedetailleerde kostenraming is niet openbaar omdat de aanbesteding nog moet plaatsvinden, maar ligt voor u ter inzage bij de griffie.

3. de definitieve wijziging in kapitaallasten mee te nemen in de Perspectiefnota 2024-2028, vanaf jaarschijf 2026

Met de vaststelling van de Programmabegroting 2024 heeft uw raad een reservering vastgesteld voor een investering van €4.000.000. In de meerjarenbegroting is een daarbij behorende kapitaallast van €160.000 verwerkt.

Voor het bepalen van de definitieve kapitaallasten moet nog rekening worden gehouden met het toevoegen van de eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten van €150.000 (voorontwerp) en €345.000 (definitief ontwerp), het niet compensabele BTW component en de uiteindelijk werkelijk te maken kosten na aanbesteding en uitvoering. De voorlopige raming komt uit op een verhoging van de kapitaallast van €47.000. Wij stellen voor de definitieve kapitaallast via de Perspectiefnota 2024-2028, vanaf 2026 te verwerken in de meerjarenbegroting.

KANTTEKENINGEN De situatie op de markt voor (ver)bouw en materialen is nog steeds onstabiel. Dit kan leiden tot een negatief aanbestedingsresultaat. Daarnaast is er een risico dat er tijdens verbouw van een bestaand gebouw onvoorziene zaken boven water komen. In de projectbegroting is hiervoor een post onvoorzien opgenomen. Mochten omstandigheden toch tot een overschrijding van het krediet leiden, dan ontvangt u een aanvullend voorstel.

FINANCIËN Bij beslispunten 2 en 3 hebben we een toelichting gegeven op de benodigde investering en daarmee gepaard gaande kapitaallasten. Daarnaast zijn de volgende financiële aspecten van belang:

- we hebben een investeringssubsidie aangevraagd bij het Rijk voor huisvesting van de bibliotheek. Ook onderzoeken we de mogelijkheid van een duurzaamheidssubsidie. Het is onzeker of deze subsidies wordt uitgekeerd;
- met de bibliotheek worden nadere afspraken gemaakt over het gebruik van het gemeentehuis, ook in relatie tot huur en subsidie. Uitgangspunt is dat de financiële situatie voor de bibliotheek ongewijzigd blijft;
- bij de technische uitwerking bekijken we welke geplande onderhoudswerkzaamheden (conform het door uw raad op gelijke datum te behandelen meerjaren onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen) goed met het project meegenomen kunnen worden. De financiële effecten hiervan verwerken we in de eerstvolgende herziening van het meerjaren onderhoudsplan;
- de jaarlijkse energiekosten gaan dalen: hieronder ziet u een overzicht van de meerjarige effecten. Op basis van de werkelijke effecten nemen we de kostendaling mee in de begrotingscyclus.

onderdeel	huidige situatie	toekomstige voorkeursituatie	Vershil huidig vs. nieuw
<i>Energielabel</i>	A+	A++++	3 labelsprongen
<i>NUTS</i>			
Jaarlijks energieverbruik	213.853 kWh	212.554 kWh	- 1.299 kWh
Jaarlijks aardgasverbruik	46.771 m ³	0 m ³	- 46.771 m ³
<i>Financieel</i>			
Initiële investering	€ 0	€ 904.838	+ € 904.838
Jaarlijkse energiekosten	€ 119.322	€ 66.875	- € 52.447
TCO 15 jaar	€ 2.204.705	€ 2.153.633	- € 51.072
TCO 30 jaar	€ 5.585.009	€ 4.038.662	- € 1.546.347

DUURZAAMHEID Zoals hiervoor aangegeven willen we met het project bereiken dat het gemeentehuis aardgasvrij wordt. Dit betekent een verbetering van drie labelsprongen, naar een energielabel A++++.

Daarnaast dagen we leveranciers in het aanbestedingstraject uit om circulaire materialen te gebruiken, breiden we het aantal laadpalen uit en werken we aan verdere afvalscheiding in het gemeentehuis.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN In het besluitvormingstraject tot nu toe heeft uw raad diverse scenario's en alternatieven afgewogen. Dit heeft geleid tot een afgewogen ontwerp met een ons inziens optimale balans tussen kosten en resultaat. Een meer ingrijpende verbouwing brengt (te) hoge kosten met zich mee. Daar tegen over staat dat met een lager budget de beoogde doelstellingen niet of onvoldoende worden behaald.

PACT VAN WESTFRIESLAND Er is geen relatie met het Pact van Westfriesland.

COMMUNICATIE Via een persbericht informeren we inwoners over uw besluit.

VERVOLG Na het raadsbesluit volgt de technische uitwerking, het aanbestedingstraject en de uitvoering in 2024 en 2025. Bezoekers, inwoners, bestuurders en medewerkers, informeren we over de toegankelijkheid en dienstverlening tijdens de bouwwerkzaamheden.

BIJLAGEN

1. Ontwerptekeningen
2. Kostenraming (vertrouwelijk, op afspraak in te zien bij de griffie)

Datum college: 12 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland.