

GEWIJZIGD Raadsvoorstel

<p>Team: Bestuursondersteuning Communicatie en Vastgoed</p> <p>Steller: Henk Jan van den Berg hj.van.den.berg@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden</p>
<p>Onderwerp: Herinrichting Raadhuis</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee</p>
<p>Zaaknummer: 2023-0068047</p>	<p>Fatale termijn:</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend – Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 10 OKTOBER 2023 3 oktober 2023 10 oktober 2023</p> <p>Het raadsvoorstel is op 24 april, 1 mei en 21 augustus 2023 afgestemd met de portefeuillehouder.</p>

Bijlagen

1. Restauratierapport d.d. 29-11-2022 Polderman 541
2. Haalbaarheidsonderzoek horeca raadhuis Sliedrecht van First mate B5 22.1040 Rapportage Definitief januari 2023
3. Notitie over toegankelijkheid van Berens 2022107-RHS_DO_2022-12-08_Notitie-ITS
4. 1501i230403 Berens DO tekeningen 2022107-RHS_DO_2023-07-17_Tekeningenset
5. 1501i230403 Mars IA DO SLIE _ 20230403 Definitief Ontwerp 20230719
6. Begrotingswijziging Herinrichting Raadhuis

Onderwerp

Herinrichting Raadhuis.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. In te stemmen met het Definitief Ontwerp voor het Raadhuis
2. Een uitvoeringskrediet van **€ 4.625.000** beschikbaar te stellen voor **de restauratie en herinrichting** van het raadhuis en hiervoor bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting voor de raad:

Het definitief ontwerp (DO) voor het raadhuis zet dit rijksmonument weer in zijn kracht en herstelt de architectonische en sociaal historische waarde. Het bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het restauratieplan voor het casco voorziet in de basale verplichting om een rijksmonument in stand te houden. Dit plan uitvoeren voorkomt oplopende herstellkosten;
- Het bouwkundig en installatietechnisch ontwerp maakt het raadhuis weer geschikt voor gebruik voor de lange termijn;
- Het interieurconcept en -ontwerp toont hoe we het raadhuis functioneel maken in een bij het gebouw passende stijl;
- In het raadhuis komt ondersteunende horeca met een dagconcept en eventueel een early diner en op afspraak banqueting om de gebruikers van het raadhuis een welkom gevoel te geven.

Inleiding

In september 2020 staat in de kadernota 2021 'Koers 2030, Groei en ontwikkeling' de ambitie voor gemeentelijk vastgoed beschreven: "Uitgebalanceerd, duurzaam en energieneutraal vastgoed, dat bijdraagt aan de ambities en doelen van de gemeente Sliedrecht".

De gemeente streeft naar een kleinere vastgoedportefeuille van betere kwaliteit, waarin we gaan investeren en waarvan we het onderhoud structureel naar een hoger plan gaan brengen. Tot de kernvoorraad behoren de panden Elektra, De Lockhorst, het raadhuis en het gemeentekantoor.

Het raadhuis heeft sociaal historische waarde, voegt waarde toe aan de omgeving en gaat fungeren als bestuurlijk centrum voor de raad, college en publiek en als ontmoetingscentrum voor de burger met bijvoorbeeld horeca, een vergadercentrum met werkplekken en mogelijk een terras aan het water. Het gemeentekantoor blijft centrum voor de ambtelijke organisatie.

Onderhoudswerkzaamheden zijn noodzakelijk om het gebouw aan te passen aan de huidige eisen voor een integraal werkende ambtelijke organisatie.

Met de besluitvorming op 8 februari 2022 is een stap gezet en ingestemd met:

- De visie om het raadhuis in ere te herstellen als huis voor de democratie én centrum van de samenleving met specifiek aandacht voor ontmoeting, multifunctioneel gebruik en verduurzaming;
- Het PvE dat aangeeft hoe deze visie te realiseren;
- Het voorstel om het gemeentekantoor opnieuw in te richten in samenhang met de visie op het raadhuis;
- Een voorbereidingskrediet om te komen tot definitieve ontwerpen en bijbehorende kredietaanvragen.

In de bij dit besluit behorende motie M11.1 Haalbaarheidsstudie nieuwe functies raadhuis is gehoor gegeven. Tijdens de beeldvormende vergadering op 6 maart 2023 is het resultaat van twee onderzoeken gepresenteerd, waar de raad om heeft verzocht, namelijk over de volgende aspecten:

1. Inzicht in de bestuurlijke, ambtelijke en maatschappelijke vraag naar werk- en ontmoetingsplekken in het raadhuis en de invulling daarvan;
2. De technische en financiële haalbaarheid en exploitatiebaarheid van een horecafunctie.

Op basis van de besluiten en de reflecties uit de beeldvormende vergadering op 6 maart 2023 en tijdens een bedrijfsbezoek in Rotterdam Crooswijk en aan het raadhuis in Sliedrecht op 24 maart 2023 is het plan voor het raadhuis tot een Definitief Ontwerp uitgewerkt. Met name het bedrijfsbezoek heeft veel enthousiasme opgewekt en het vertrouwen versterkt dat de interieurarchitect in staat is om van

het raadhuis een levendig middelpunt te maken, wat velen zal aanspreken. Zijn project in Crooswijk toont aan dat onze ambitie realistisch is en dat ons rijksmonument na 100 jaar nog een bloeiende toekomst voor zich heeft en van grote betekenis kan zijn voor de gemeenschap. Iets om trots op te zijn.

Rondom het gemeentekantoor hebben de afgelopen periode een aantal ontwikkelingen plaats gevonden. Het vertrek van de gemeentelijke belastingdienst was aanleiding voor een heroverweging. Dit heeft tot vertraging geleid, waardoor we het raadsvoorstel voor het gemeentekantoor niet gelijktijdig met dat van het raadhuis kunnen aanbieden. Het is onze intentie om de kredietaanvraag voor het project herinrichting gemeentekantoor eind Q4 2023 op DO-niveau gereed te hebben.

Beoogd effect

Met de restauratie en herinrichting:

1. Bereikt de gemeente een hogere kwaliteit van het gebouw en
2. Krijgt het raadhuis de functie van:
 - Bestuurlijk centrum van de gemeente Sliedrecht: daar waar het bestuur voor de gemeente besluiten neemt;
 - Ontmoetingscentrum voor de inwoners van Sliedrecht: daar waar de band onderling en met het bestuur wordt versterkt;
 - Ondersteunende horeca, passend bij de behoefte van de gemeente en strokend met het bestemmingsplan.

De ambitie is om van het raadhuis een moderne ontmoetingsplek te maken. Een plek waar je wordt geprikkeld tot nadenken en wordt uitgenodigd tot gesprek, met elkaar en met de politiek, over grote thema's en over alledaagse dingen. Met comfortabele werkplekken, goede voorzieningen en een aantrekkelijk cultureel-recreatief aanbod.

Hoe de interieurarchitect dat voor zich ziet is te bekijken in zijn DO presentatie in de sheets 5, 12, 13, 27 tot en met 29, 39 tot en met 82, 87 tot en met 100.

Argumenten

1.1. Het rijksmonument in ere herstellen gebeurt door de architectonische en sociaal historische waarde te versterken en het achterstallig onderhoud uit te voeren, wat een basale verplichting is voor een rijksmonument.

- Het raadhuis wordt terug gebracht naar haar oorspronkelijke architectonische kwaliteit met name in ruimten met een hoog monumentaal interieur, zoals de raadzaal, de trouwzaal, gangen en het centrale trappenhuis. Er zijn nog heel veel authentieke details in het gebouw aanwezig. Waar ze in de loop van de decennia zijn verdwenen, kunnen ze opnieuw worden bloot gelegd, teruggebracht of op een moderne wijze worden toegevoegd. *Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de sheets 19 tot en met 25 in de DO presentatie van de interieurarchitect.*
- Het raadhuis heeft een belangrijke sociaal historische waarde. De terugkeer van het bestuur en het openstellen van raadhuis in combinatie met verhaallijnen over de gemeente Sliedrecht, zorgen voor een sterkere band met de samenleving;
- Het uitvoeren van het achterstallig onderhoud voorkomt hoge onderhoudskosten in de toekomst en draagt bij aan het behoud van het rijksmonument.

1.2. Het raadhuis als onderdeel van de kernportefeuille gemeentelijk vastgoed behoort te voldoen aan hoge kwaliteitseisen. De zorgvuldige vormgeving en voorzieningen geven het rijksmonument weer toekomst. Ze zorgen ervoor dat het binnenkort voldoet aan de hedendaagse eisen aan duurzaamheid, inclusiviteit, communicatie etc.

1.3. Een vergadercentrum is een functie, die past bij de stijl van het raadhuis en de status als het rijksmonument.

Mars Interieurarchitecten toont in het DO voor het raadhuis en in een eerder door hen gerealiseerd project Het Heinekengebouw in Rotterdam Crooswijk, hoe een vergadercentrum en de publieke functie van een Rijksmonument goed samen gaan. In de arbeiderswijk Crooswijk floreert het vergadercentrum buiten het zakelijk hart van Rotterdam, doordat bedrijven, verenigingen, stichtingen en de gemeente behoefte hebben aan goede, interessante en bijzondere vergader ruimten. Ruimten

met een verhaal, die ook voor particuliere bezoekers van het Rijksmonument interessant zijn. Mocht een vergaderruimte bezet zijn, dan is er nog een rijk, goed gedoseerd samenstel van verhaallijnen in de publieke ruimte te bekijken en dat vormt een aanleiding om nog eens terug te komen voor de resterende verhalen in de vergaderruimten, die niet bezocht konden worden.

Meer informatie over de vergaderkamers, werkplekken en verhaallijnen is te vinden op de sheets 59 tot en met 82 in de DO presentatie van de interieurarchitect.

1.4. De ontmoeting tussen gemeente en haar inwoners is vormgegeven door een grote diversiteit aan ruimtes in te zetten om allerlei soorten contact mogelijk te maken:

- De trouwzaal en raadzaal hebben een monumentaal interieur en monofunctioneel karakter.
- De trouwzaal is geschikt voor activiteiten, waarbij enkele mensen in de spotlight staan met toeschouwers er om heen; de raadzaal is geschikt voor onderling contact binnen grote groepen.
- De parallelle zaal heeft een multifunctioneel karakter.
- Er zijn 7 grote goed geoutilleerde vergaderzalen, genoeg voor eventueel 7 fracties in de toekomst, die iedereen kan huren.
- Er zijn 5 kleinere spreekkamers, die ook als werkruimte gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld door collegeleden.
- De ondersteunende horeca is bij evenementen als geheel te gebruiken, maar ook per ruimte te huren door een groep of te gebruiken als individu in bijvoorbeeld het werkcafé.

De plattegronden op de sheets 27 tot en met 29 uit de DO presentatie van de interieurarchitect tonen de diversiteit aan ruimten.

2. Met het krediet van **€ 4,6 miljoen** bereikt het raadhuis het beoogde effect. Dit krediet wijkt € 1,7 miljoen af van de initiële raming. Bij de initiële raming waren de inrichtingskosten en rentelasten nog niet meegenomen. Ook is er sprake van grotere verduurzamingsinvesteringen en prijsstijgingen in de afgelopen jaren.

Kanttekeningen / Risico's

Na onderzoek en voortschrijdend inzicht wijkt het aan u aangeboden DO op de volgende punten af van het Vlekkenplan en het door de raad goedgekeurde Programma van Eisen:

- Welstand en RCE hebben zwaarwegende bezwaren tegen het verhoogde terras. Daarentegen wordt in het plan wel voorzien in een terras aan de Havenzijde op straatniveau.
- Geen garderobemeubels op de gang, maar in garderoberuimten, beter passend bij de authentieke uitstraling van het raadhuis.
- Niet alle ruimten zijn multifunctioneel te gebruiken (raad- en trouwzaal). Deze ruimten hebben een monofunctioneel karakter, er is wel sprake van meervoudig gebruik.
- De trouwzaal fungeert niet als parallelle zaal om de raadsvergaderingen te volgen. De multifunctionele zaal op de eerste verdieping wordt hiervoor geschikt gemaakt.
- In de bodekamer blijft één van de twee werkplekken beschikbaar.
- De repropriëte is verplaatst naar de 1e verdieping in de oostvleugel.
- De ruimte die beschikbaar is voor horeca is meer dan 90 m².
- Geen zeven vergaderruimten en acht kantoorruimten, maar twaalf vergaderruimten, waarvan zeven ook geschikt zijn voor fracties en vijf als kantoorruimte, genoeg om het college en de raadsfracties wanneer daar behoefte aan is op een en het zelfde moment ruimte aan te bieden.
- De fracties krijgen de beschikking over een kamer die, bij gebruik door de fractie, de identiteit van de fractie aanneemt en buiten deze uren een neutrale uitstraling heeft.
- Er zijn twee extra toiletten en één extra miva-toilet.
- In de raadszaal komt een raadstafel voor 23 raadsleden.

Risico's

1.1. Het definitief ontwerp (DO) moet nog worden beoordeeld door de rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE)

Aangezien het een rijksmonument betreft zal bij de behandeling van de vergunningaanvraag ook de rijksdienst voor cultuur en erfgoed het plan beoordelen.

2.1. Financieel is er sprake van de nodige onzekerheden:

- De consequenties van het realiseren van een ondersteunende horeca
- Kostenstijgingen
- **Financiën**

Kredietaanvraag

Het huidige voorstel voor de Herinrichting van het Raadhuis leidt tot de volgende kredietaanvraag met wijzigingen t.o.v. het initieel voorstel:

Bedragen x € 1.000			
Onderdeel	Voorstel 8-2-2022	Huidig voorstel	Wijziging
Vorbereidingskrediet	339	339	0
(in)bouwkosten	2.555	5.110	2.555
Onvoorzien	476	235	-241
subtotaal	3.370	5.684	2.314
kostprijsverhogende BTW	262	0	-262
Totale projectkosten	3.632	5.684	2.052
deel groot onderhoud	-350	-720	-370
Benodigd krediet	3.282	4.964	1.682

De wijziging in de kredietaanvraag heeft de volgende redenen:

- De (in)bouwkosten (dus exclusief bijkomende kosten en post onvoorzien) zijn toegenomen vanwege een aantal punten die niet waren meegenomen in het initiële voorstel.
- De kosten zijn ten opzichte van prijspeil 2021 met zo'n 15% gestegen
- De post onvoorzien is afgenomen omdat het moment van aanvang bij benadering op een kortere termijn zal plaatsvinden.
- De kostprijsverhogende btw is afgenomen omdat de invulling van het gebruik grotendeels via het btw-compensatiefonds verhaald kan worden of fiscaal aftrekbaar is.
- Het groot onderhoud is toegenomen omdat na uitgebreid onderzoek een nauwkeurigere begroting is opgesteld.
- In het initiële voorstel was er nog geen rekening gehouden met de rente. De huidige rente waarmee rekening gehouden moet worden is 2%.

In deze kredietaanvraag is de dekking voor het gemeentekantoor, zoals aangegeven in het initieel voorstel van 2022, in tact gelaten.

Exploitatielasten

De kapitaallasten van het investeringskrediet van € 4,96 miljoen bedragen € 380.000, waarvan € 280.000 afschrijvingslasten en € 100.000 rentelasten. Hierbij is rekening gehouden met afschrijvingstermijnen zoals opgenomen in de Financiële Verordening 2023. Voor semipermanente verbouwingen is rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 25 jaar, voor installaties 15 jaar en voor de losse inrichting 10 jaar.

Door de investeringen in het Raadhuis en de nieuwe beheerconstructie van het pand zal de exploitatie van het Raadhuis veranderen. Er zullen diverse duurzaamheidsmaatregelen toegepast worden die een voordelig effect hebben op het energieverbruik. Gezien de verwachte tarieven en het verwachte gebruik heeft dit uiteindelijk per saldo weinig effect op de begroting. Op basis van het onderhoudsplan dat is opgesteld voor het Raadhuis in de situatie na de restauratie is de huidige begroting toereikend om het klein onderhoud uit te voeren. Er zal een nieuw MJOP voor de lange termijn worden opgenomen in het nieuwe beheerplan vastgoed. Enkele onduidelijkheden zullen nog uitgezocht worden en via de planning en control producten worden aangepast. Dit betreft o.a. de

verhuuropbrengsten van de vergaderruimtes, eventuele subsidies enerzijds en de kosten van het beheer van het pand en eventuele kosten van de ondersteunende horeca anderzijds.

Dekking

De dekking is als volgt opgebouwd:

			Bedragen x € 1.000
Component dekking	Budget	Benodigd budget	Vershil
Reserve Koers 2030	208	208	0
Stelpost voor afschrijving	1	72	-71
Budget rente	71	100	-29
Subtotaal	280	380	-100

Ad) Reserve Koers 2030

Bij de verkoop van Eneco is € 4,0 miljoen gereserveerd voor een zogenaamd 'vastgoedfonds'. Bij de nadere besluitvorming over de Koers 2030 is dit fonds opgeheven. Wel is er binnen de reserve nog steeds een reservering van € 4,0 miljoen voor raadhuis / gemeentekantoor. Dit is € 746.000 meer dan bij het vorige voorstel (d.d. 2 februari 2022). Dit omdat door gewijzigde inzichten (op advies van de accountant) de dotatie aan de voorziening groot onderhoud lager uitviel.

Van de € 4,0 miljoen wordt nu € 3,9 miljoen ingezet, hiermee kan jaarlijks een bedrag van € 208.000 worden gedekt. Er resteert dan nog € 0,1 miljoen aan incidentele dekkingsmiddelen voor het gemeentekantoor.

Ad) Budget rente

In de Kadernota 2024 is er budget opgenomen voor rentekosten van zowel het raadhuis, als het gemeentekantoor. Dit omdat er bij het vorige voorstel nog werd gerekend zonder rente, waar we nu rekenen met 2,0% rente. Het bedrag uit de Kadernota 2024 was echter nog gebaseerd op het initiële voorstel.

Er resteert daarmee een structurele claim van € 100.000 op het resultaat, welke is opgenomen in de voorgestelde begrotingswijziging.

Het voorstel d.d. 8 februari 2022 omvatte zowel het raadhuis als het gemeentekantoor. Dit voorstel betreft enkel het raadhuis. De dekking van de kapitaallasten voor het gemeentekantoor, zoals opgenomen in het initieel voorstel van 2022, zijn ongewijzigd.

Ad) Subtotaal verschil

Voor het negatieve effect op het begrotingssaldo zal met de Kadernota 2025 structurele dekking worden geregeld.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

Het DO is getoetst op wet- en regelgeving en voldoet.

Duurzaamheid

De verduurzaming van de projecten richt zich op:

1. het gebruik van materialen, die duurzaam zijn geproduceerd, gezond zijn in het gebruik en recyclebaar zijn;
2. het reduceren van het energieverbruik door goede isolatie en LED lampen;
3. het opwekken van energie met behulp van zonnepanelen.
4. het opwekken van warmte met behulp van een lucht-water warmtepomp.

Inclusiviteit

In de projecten zijn twee aspecten meegenomen, die de inclusiviteit verbeteren:

1. In het raadhuis is de toegankelijkheid verbeterd. Het gaat voldoen aan het ITS keurmerk zilver;
2. De ondersteunende horeca biedt een kans op werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Na besluitvorming in de raad wordt het project raadhuis gereed gemaakt voor aanbesteding in de tweede helft van 2023. In de eerste helft van 2024 zal de opdracht aan de aannemer verstrekt worden. In de eerste helft van 2025 zal het Raadhuis worden opgeleverd.

Communicatie / Participatie

Na vaststelling van dit DO door uw raad zullen wij:

- De inwoners via de lokale media informeren door het plan met een aantal bijbehorende impressies met hen te delen;
- Een inloopsessie in het Raadhuis organiseren voor onze inwoners en ondernemers. Tijdens deze bijeenkomst zal er een presentatie door de architecten gegeven worden hoe we het Raadhuis weer in ere gaan herstellen.
- Met de inwoners en ondernemers in gesprek gaan over wat het besluit tot restauratie voor hen betekent en hoe we het gebruik van het raadhuis kunnen invullen.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

Zie communicatie

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Kadernota 2021 'Koers 2030, Groei en ontwikkeling'

Besluitvorming op 8 februari 2022 over kredietaanvraag plus motie 11.1