

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 gemeentekantoor</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: 2024-0009151</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: 30 januari 2024 13 februari 2024 5 maart 2024</p> <p>Het raadsvoorstel is op 22 januari 2024 afgestemd met de portefeuillehouder.</p>

Bijlagen

Bijlage 1a Begane grond
Bijlage 1b Eerste verdieping
Bijlage 2 - BGW krediet gemeentekantoor

Onderwerp

Herinrichting gemeentekantoor.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Een uitvoeringskrediet van € 2,323 miljoen beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het gemeentekantoor.
2. In te stemmen met de voorgestelde begrotingswijziging.

Samenvatting voor de raad:

Op 8 februari 2022 heeft de raad ingestemd om het gemeentekantoor, in samenhang met de visie op het raadhuis, opnieuw in te richten. De herinrichting van het gemeentekantoor is een essentieel onderdeel van de visie om ontmoeting tussen gemeente en samenleving te stimuleren en faciliteren. De herinrichting is daarnaast noodzakelijk om het kantoor te laten voldoen aan wettelijke eisen (o.a. brandveiligheid en ARBO-normen), te verduurzamen en om een moderne en aantrekkelijke werkomgeving te creëren.

Het vertrek van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (hierna: de GBD) heeft geleid tot een heroverweging met betrekking tot het huidige gemeentekantoor. De conclusie uit deze heroverweging heeft geleid tot een gewijzigd voorlopig ontwerp (hierna: vernieuwde VO) ten opzichte van het besluit van 8 februari 2022. Het vernieuwde VO geeft inzicht hoe de herinrichting van het gemeentekantoor er uit komt te zien. Om de herinrichting uit te kunnen voeren wordt een uitvoeringskrediet van €2,323 miljoen gevraagd overeenkomstig het initieel voorstel in 2022.

Inleiding

Op 8 februari 2022 heeft de raad besloten om het gemeentekantoor in samenhang met de visie op het raadhuis opnieuw in te richten. Het verstevigen van de positie van het raadhuis als middelpunt van de Sliedrechtse samenleving is onlosmakelijk verbonden met de herinrichting van het gemeentekantoor, zo stelt het onderliggende raadsvoorstel.

Het aangekondigde vertrek van de GBD en vervolgens het door de gemeente opzeggen van de huurovereenkomst, heeft geleid tot een heroverweging met betrekking tot het huidige gemeentekantoor. Het college heeft onderzoek gedaan naar de vraag of het gemeentekantoor de meest optimale huisvesting is voor de gemeentelijke organisatie.

Er zijn vijf scenario's vergeleken: 1. Vasthouden aan het plan van februari 2022, 2. Wisselen van vleugel (vleugel GBD voor eigen gebruik), 3. Verkopen van pand en terug huren (rent back), 4. Verkopen van pand en elders kopen en 5. Verkopen van pand en elders huren.

Uit onderzoek blijkt dat het tweede scenario, verhuizen naar de vleugel waar nu de GBD gevestigd is, functioneel en financieel het meest gunstig is. Hierover bent u in de beeldvormende vergadering van 11 december 2023 geïnformeerd.

Tussentijds is besloten voor de voortgang bij de restauratie van het raadhuis, de besluitvorming over het uitvoeringskrediet van de beide herinrichtingsprojecten te splitsen.

Beoogd effect

Door het beschikbaar stellen van het uitvoeringkrediet kan gestart worden met de verdere uitwerking en realisatie van de herinrichting van het gemeentekantoor.

Met de herinrichting van het gemeentekantoor:

- Creëren we een aantrekkelijke werkomgeving, die aansluit bij de hybride werkwijze;
- Binden we talentvolle medewerkers wat de continuïteit en dienstverlening ten goede komt;
- Wordt het gemeentekantoor prettiger voor bezoekers;
- Bereikt het gebouw een hogere kwaliteit;

- Versterken we de positie van het raadhuis;
- Realiseren we een politiesteunpunt en een uitvalsbasis voor de BOA's.

Argumenten

1.1. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het scenario om te verhuizen naar de vleugel waar nu de GBD gevestigd is, functioneel en financieel het meest gunstig is

Door het huidige gemeentekantoor in eigendom te behouden en te gebruiken, kan gemakkelijk worden meebewogen met de organisatieomvang. Het huidige gemeentekantoor heeft overmaat en is verhuurbaar, maar wanneer het noodzakelijk is, kan de ruimte ook ingezet worden voor de eigen organisatie. Dat maakt verkopen en/of verhuizen minder aantrekkelijk.

Daarnaast is het huidige gemeentekantoor een vertrouwde plek voor inwoners en ligt het bij het raadhuis, waardoor de twee panden elkaars positie kunnen versterken.

Financieel gezien is de verkoopprijs van het pand afhankelijk van huuropbrengsten. Het vertrek van de GBD is niet het juiste moment om te verkopen in verband met waardevermindering. Het vertrek van de gemeente zelf zorgt voor een nog lagere opbrengst.

In het huidige gemeentekantoor zijn als het gaat om de inrichting twee mogelijkheden, te weten:

1. Blijven in de huidige vleugel of 2. Verhuizen naar de vleugel waar nu de GBD gevestigd is. De vleugel van de GBD past op dit moment beter bij de omvang van de organisatie en heeft kwalitatief betere werkplekken. Deze vleugel ligt namelijk aan de rustige kant van het pand/terrein, waar minder tot geen overlast wordt ervaren van geluid, trillingen en/of stof van de industrie die gevestigd is aan de Industrieweg.

1.2. Het gemeentekantoor behoort aan hoge kwaliteitseisen te voldoen

Het gemeentekantoor functioneert ten behoeve van de samenleving. Dat betekent dat inwoners zich welkom en prettig moeten kunnen voelen bij een bezoek. De gemeente heeft daarnaast een voorbeeldfunctie als het gaat om thema's als duurzaamheid en inclusiviteit.

De kwaliteit van het gemeentekantoor moet onder andere daarom verbeterd worden. Daarnaast voldoet het pand nu niet aan de wettelijke eisen, zoals brandveiligheid en de Archiefwet. Dit leidt niet alleen tot onwenselijke situaties, het ondermijnt ook het gezag van de gemeente als handhaver van (de veiligheid in) de gebouwde omgeving.

Met de herinrichting voldoet het gemeentekantoor straks aan alle wettelijke eisen die worden gesteld. Daarnaast krijgt de entreehal de oorspronkelijke transparantie en ruimte terug en zijn de plekken waar met de medewerkers gesproken kan worden fysiek dichterbij en persoonlijker. Ook de benadering van de bezoekers verandert. Zo krijgt de receptie als host een actievere rol, kunnen bezoekers zelf koffie of thee pakken en kunnen hun kinderen zich vermaken zonder te storen.

1.3. Met de herinrichting ontstaat een aantrekkelijke werkomgeving

Een aantrekkelijke werkomgeving is noodzakelijk om medewerkers aan ons te binden en nieuwe medewerkers te werven in een krappe arbeidsmarkt. Dit verbetert de continuïteit in de dienstverlening en verhoogt de kwaliteit, waar de samenleving baat bij heeft.

Op dit moment is de werkomgeving in het gemeentekantoor voor onze medewerkers niet ideaal. De werkomgeving kan niet optimaal gebruikt worden voor vergaderen of hybride werken. Er is onvoldoende ruimte om met elkaar kort te kunnen overleggen of langer te vergaderen. Bij de herinrichting waarin onder andere ontmoeten centraal staat, wordt meer ruimte gemaakt om elkaar te treffen voor kort overleg of langer vergaderen. Ook komen er meer faciliteiten om hybride te kunnen werken, door middel van bijvoorbeeld meetingrooms waar medewerkers via beeld en geluid kunnen vergaderen met mensen op afstand, zonder andere collega's te moeten storen. Dit bespaart ruimte, tijd en reiskosten.

In de nieuwe inrichting zullen medewerkers tevens:

- elkaar gemakkelijker ontmoeten, wat de informele informatie-uitwisseling verbetert en het werken menselijker maakt;
- zich prettiger voelen door het kleurgebruik en de materialisatie;
- makkelijker afstand kunnen nemen van hun werk door zich even terug te trekken of te ontspannen.

1.4. Een uitvoeringskrediet van 2,323 miljoen euro is nu nodig om een bouwteam te kunnen optuigen en het project verder te kunnen uitvoeren

Bij een renovatie, waarbij het gebouw in gebruik blijft, is het verstandig om de uitvoerende partijen al in de ontwerpfase te betrekken. Daarom is het noodzakelijk om op basis van een voorlopig ontwerp al een besluit te nemen over het uitvoeringskrediet.

Kanttekeningen / Risico's

1.1. Een verbouwing gaat gepaard met overlast voor medewerkers

De verbouwing zal zorgen voor een periode van overlast (o.a. geluid en trillingen) en minder (kwalitatief goede) werkplekken. Na het besluit over het uitvoeringskrediet gaan we met de bouwteamleden de fasering van de bouwwerkzaamheden en de consequenties voor het aantal werkplekken en vergaderruimten inzichtelijk maken. De verwachting is dat in de eerste fase van de verbouwing het aantal werkplekken beperkt zal zijn. Er wordt samen met de organisatie bekeken hoe we deze puzzel precies gaan leggen, waarbij het uitgangspunt is dat een ieder zijn werk op een goede manier kan uitvoeren.

1.2. De herinrichting gaat gepaard met een aantal financiële risico's

Er is allereerst sprake van onzekerheden ten aanzien van de bouwkostenstijgingen. Die zijn sterk afhankelijk van de wereldwijde ontwikkelingen en fluctueren momenteel sterk. Er is rekening gehouden met de afkoop van de prijsstijging met uitsluiting van extreme situaties zoals, die zich hebben voorgedaan tijdens de afgelopen twee jaar door de oorlog in Oekraïne. Het vernieuwde VO moet nog verder worden uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO) en getoetst worden aan wet- en regelgeving bij de bouwaanvraag. Dit kan een kostenverhogend effect hebben. Bij een renovatie kunnen altijd onverwachte situaties ontstaan. Door het plan verder te ontwikkelen in een bouwteam met een financiële taakstelling zijn de bouwkosten goed te actualiseren. Deze actualisatie kan resulteren in een aanvullende kredietaanvraag.

Het open houden van de gemeentewinkel in het gemeentekantoor leidt tot extra bouwkundige voorzieningen en bouwverhogende maatregelen, zoals beperkte periodes dat er geluid gemaakt mag worden. Het behoud van werkplekken en vergaderruimten tijdens de bouw leidt tot een fasering, waardoor de verbouwing meer tijd zal vergen en de kosten zullen toenemen. In het bouwteam gaan we bespreken hoe we de overlast kunnen beperken en de extra kosten kunnen minimaliseren.

Een aantal zaken vallen buiten de scope van dit plan, zoals dat in 2022 is gedefinieerd. Hiertoe behoren plannen voor het terrein, zoals het vergroten van de fietsenstalling en het vermeerderen van de oplaadpunten voor elektrische auto's; aanvullende verduurzamingsmaatregelen; digitale vergaderapparatuur; het reserveringssysteem en leges. Deze zaken worden gedekt uit middelen die hier reeds voor beschikbaar zijn. Indien deze middelen niet toereikend zijn, bestaat de mogelijkheid dat er een aanvullende kredietaanvraag gedaan zal worden.

Het onderhoud van de buitenschil valt buiten de projectdefinitie, maar er blijven genoeg middelen vanuit het meerjarenonderhoudsplan om de renovatie van de buitenschil te bekostigen. Deze renovatie vindt wel plaats tijdens het project.

1.3. Investeren in het gemeentekantoor betekent dat de boekwaarde toeneemt

Een hogere boekwaarde maakt het financieel moeilijker om het gemeentekantoor af te stoten, tenzij de gemeente besluit om de boekwaarde versneld gefaseerd af te boeken

Financiën

Kredietaanvraag

Het huidig voorstel voor de herinrichting van het gemeentekantoor leidt tot de volgende kredietaanvraag met wijzigingen ten opzichte van het initieel voorstel:

Bedragen x € 1.000			
Onderdeel	Voorstel 8-2-2022	Huidig voorstel	Wijziging
Vorbereidingskrediet	214	214	0
(in)bouwkosten	2.666	2.834	168
Onvoorzien	320	152	-168
subtotaal	3.200	3.200	0
kostprijsverhogende BTW	137	137	0
Totale projectkosten	3.337	3.337	0
deel groot onderhoud	-800	-800	0
Benodigd krediet	2.537	2.537	0

In deze kredietaanvraag komt het benodigd krediet voor het gemeentekantoor overeen met het initieel voorstel van 2022. De verschuiving betreft een deel van de post onvoorzien. Die is van 10% verlaagd naar 5%. De bouwdelen die we nu gaan renoveren, vleugel A en B vormen één gebouw. Indertijd betrof de renovatie de bouwdelen A en C. Het laatste bouwdeel is een apart gebouw, wat de renovatie complexer maakt en een hogere post onvoorzien billijkt.

In de afgelopen twee jaar zijn de bouwkosten weliswaar fors gestegen onder andere door de oorlog in Oekraïne. Een prijsstijging in de afgelopen 2 jaar van 20% is niet uitzonderlijk. Maar het nieuwe plan betreft de renovatie van de A- en de B-vleugel en beslaat minder m2 dan het plan van 2021. Het plan is van 3.410 m2 bvo terug gegaan naar 2.562 m2 bvo. Een reductie van 25% wat de prijsstijging neutraliseert.

Er is eerder een voorbereidingskrediet van € 214.000,- beschikbaar gesteld. Daarom bedraagt het bedrag in beslispunt 1 € 2,323 miljoen.

Dekking kapitaallasten

De kapitaallasten bedragen € 143.000,- per jaar. In de begroting is een stelpost opgenomen ter dekking van deze kapitaallasten. In de jaarrekening 2022 is per abuis een deel van de stelpost vrijgevallen, waardoor er nu een tekort is ontstaan van € 27.000,-. Dit zal opgelost worden bij de herijking van de kapitaallasten bij de voorjaarsnota 2024.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

Het vernieuwde VO is opgezet conform wet- en regelgeving. Bij de toetsing van de vergunningsaanvraag zal beoordeeld worden of aan alle eisen is voldaan.

Duurzaamheid

Bij de herinrichting van het gemeentekantoor wordt op het gebied van duurzaamheid het volgende gedaan:

- hergebruik van meubilair, zo min mogelijk nieuwe aanschaf;
- het gebruik van materialen die duurzaam zijn geproduceerd, gezond zijn in het gebruik en recyclebaar zijn;
- het renoveren van de luchtbehandelingskast (LBK) in plaats van het vervangen ervan;
- het toepassen van LED-verlichting en energiezuinige motoren;

- het toepassen van warmtepompen, waarbij de bestaande gasgestookte cv-ketels bij vorst zorgen voor aanvullende warmte. Met naburige bedrijven onderzoeken we of het gemeentekantoor op termijn van het gas af kan. Dit met het oog op de duurzaamheidsambities van de gemeente en de Green Deal waarin op bedrijventerreinen gezamenlijk gekeken wordt naar verduurzamingsmogelijkheden.

Inclusiviteit

Inclusiviteit is een belangrijk onderwerp en wordt ook bij de herinrichting van het gemeentekantoor meegenomen als belangrijke randvoorwaarde. In het project zijn twee aspecten meegenomen, die de inclusiviteit verbeteren:

1. De entreehal wordt transparanter en veiliger;
2. Door gebruik te maken van een andere vleugel komt de lift centraler te liggen, wat de loopafstanden reduceert.

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

Na besluitvorming in de raad zullen we de bouwteamleden contracteren. Via de reguliere P&C producten houden wij u op de hoogte van (financiële) ontwikkelingen. Mocht de situatie vragen om snellere communicatie richting uw raad, dan zal dit vanzelfsprekend plaatsvinden via de gebruikelijke methoden.

Communicatie / Participatie

Zie "Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)"

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Medewerkers zijn/worden actief betrokken bij de herinrichting van het gemeentekantoor. Dit gebeurt door organsiatiebrede sessies te organiseren, maar ook indirect via de ondernemingsraad en een in het leven geroepen klankbordgroep met een afspiegeling van de organisatie.

De samenleving betrekken we op de volgende wijzen:

- We informeren via de lokale media door het plan met een aantal bijbehorende impressies met hen te delen;
- Met de inwoners en ondernemers gaan we in gesprek over wat de plannen voor hen betekenen en hoe we die kunnen aanpassen om onze dienstverlening te verbeteren;
- Zodra duidelijk is wat de precieze planning van de verbouwing en de impact daarvan op de dienstverlening is, zal hierover actief gecommuniceerd worden naar de samenleving.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Besluitvorming op 8 februari 2022 over kredietaanvraag.