

Raadsvoorstel

Team: Bestuursondersteuning Communicatie en Vastgoed	Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden
Onderwerp: Extra kredietaanvraag herinrichting gemeentekantoor	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee
Zaaknummer: 2025-0048464	Fatale termijn: 21 juli 2025
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht PFO:	Planning: 20 mei 2025 17 juni 2025 1 juli 2025 Het raadsvoorstel is op 17 april en op 9, 16 en 19 mei 2025 met de portefeuillehouder afgestemd.

Bijlage

-
1. Begrotingswijziging extra kredietaanvraag herinrichting gemeentekantoor

Onderwerp

Extra kredietaanvraag herinrichting gemeentekantoor.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Een extra uitvoeringskrediet van € 1.155.000,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het gemeentekantoor.
2. Een extra uitvoeringskrediet van € 115.000,- beschikbaar te stellen voor de vervanging van de zonnepanelen.
3. Een bedrag van € 300.000 eenmalig te onttrekken uit de algemene reserves voor het geconstateerde achterstallige onderhoud.
4. Een bedrag van € 1.270.000 eenmalig te onttrekken uit de algemene reserve en te storten in de reserve kapitaallasten met economisch nut.
5. In te stemmen met de voorgestelde begrotingswijziging.

Samenvatting voor de raad:

Na vaststelling van het raadsbesluit van 5 maart 2024 waarin het uitvoeringskrediet beschikbaar is gesteld voor de herinrichting van het gemeentekantoor hebben we sinds begin dit jaar met een bouwteam, bestaande uit de architect, de uitvoerende partijen en de gemeente, de verbouwing voorbereid en zijn we inmiddels de 1^e fase "de renovatie van de oostvleugel" aan het uitvoeren. In het raadsvoorstel van 5 maart 2024 is uitvoerig ingegaan op de hiermee gepaard gaande financiële risico's. Alhoewel de aangegane verplichtingen in de eerste fase met het toegekende uitvoeringskrediet zijn afgedekt, komen we tot de conclusie dat een aantal van deze financiële risico's zich nu ook manifesteren.

Er is geconstateerd dat het beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet ontoereikend is om de tweede fase te realiseren. Het beoogde effect om een aantrekkelijk gemeentekantoor te creëren voor bezoekers en om talentvolle medewerkers te binden, wordt dan niet bereikt. Door onontkoombare zaken zoals indexatie, veranderende wet- en regelgeving en een verbeterd inzicht blijken de financiële middelen niet toereikend te zijn. Daarnaast wordt gevraagd om onder andere gewenste audiovisuele middelen en duurzaamheidsmaatregelen direct mee te nemen in dit project. Wanneer voor 21 juli 2025 geen aanvullend krediet beschikbaar is gesteld, zal het project noodgedwongen (halverwege) tot stilstand komen.

Inleiding

Op 8 februari 2022 heeft de raad besloten om een voorbereidingskrediet van € 214.000,- voor de herinrichting van het gemeentekantoor vast te stellen. De totale projectkosten voor het gemeentekantoor in het raadsvoorstel uit 2021 waren toen geraamd op € 3.337.000,- (prijspeil 2021). Op 5 maart 2024 heeft de raad het uitvoeringskrediet van € 2.323.000,- overeenkomstig het initieel voorstel in 2022 beschikbaar gesteld.

Na het aangekondigde vertrek van de huurder in de oostvleugel is het besluit genomen om de gemeentelijke organisatie te huisvesten in de noord- en oostvleugel. Dit betekent een reductie van het te renoveren vloeroppervlak, wat een deel van de prijsstijgingen van 2022 en 2023 neutraliseert. In Q4 2024 was er nog voldoende uitvoeringskrediet beschikbaar.

Inmiddels zijn de plannen voor de herindelings definitief en met het bouwteam uitgewerkt en aangeboden. Het bouwteam is een samenwerkingsvorm waarbij wij als opdrachtgever sinds de ontwerpfasen van het project intensief samenwerken met het bouwbedrijf, de architect en de installateurs. De uitvoerende partijen hebben hun kennis op deze manier vooraf optimaal kunnen inbrengen. Dit is onder andere van belang om zo min mogelijk hinder te creëren en een efficiënt plan op te stellen voor de verbouwing. De prijzen zijn gecalculeerd door het bouwteam en beoordeeld en positief geadviseerd door een bouwcostendeskundig adviesbureau. Inmiddels zijn we gestart met de eerste fase: "de renovatie van de oostvleugel".

De aangegane verplichtingen in de eerste fase zijn met het toegekende uitvoeringskrediet afgedekt en om het volledige plan uit te voeren, inclusief de adviezen van het bouwteam, is aanvullend krediet nodig. Er zijn een aantal prijsverhogende aspecten voor aan te wijzen, die we in dit raadsvoorstel bij de argumenten toelichten.

Beoogd effect

Met het extra budget kunnen we de tweede fase van de herinrichting van het gemeentekantoor afronden en:

- 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;

Zoals gezegd zal het project halverwege tot stilstand komen, indien voor 21 juli 2025 wordt besloten om geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Argumenten

1.1 De bevindingen vanuit de eerste fase geven aanleiding tot bijstelling van het budget

In het raadsvoorstel Herinrichting gemeentekantoor van 5 maart 2024 waarin het uitvoeringskrediet beschikbaar is gesteld, is uitvoerig ingegaan op de hiermee gepaarde gaande financiële risico's. Alhoewel de aangegane verplichtingen in de eerste fase met het toegekende uitvoeringskrediet zijn afgedekt, komen we tot de conclusie dat een aantal van deze financiële risico's zijn nu ook manifesteren. Om het volledige plan uit te voeren, inclusief de adviezen van het bouwteam, is aanvullend krediet nodig. Er zijn een aantal prijsverhogende aspecten voor aan te wijzen, die hierna worden toegelicht:

A. De projectkosten zijn geïndexeerd

De prijsindexatie vanaf 2021 bedraagt 22,8%. Voor het projectbudget van € 3.337.000,- betekent dit een bedrag van € 760.000,-. Een deel van deze kosten zijn opgevangen door de in het eerdere raadsvoorstel besloten wisseling van de west- naar de oostvleugel, hierdoor hebben we de prijsstijging van 15,6% in de eerste twee jaar kunnen opvangen. De prijsindexatie leidt uiteindelijk tot een bedrag van € 380.000,- aan extra kosten.

B. Er zijn andere onvermijdelijke extra kosten

Er zijn naast indexatie ook andere onontkoombare knelpunten. Het gaat om bepaalde aanloopkosten, verbeterd inzicht en veranderende wet- en regelgeving.

Aanloopkosten

Dit betreft verhuis- en opslagkosten en kosten voor tijdelijke huisvesting van een deel van het personeel. Dit betreft een bedrag van € 56.000.

Verbeterd inzicht

Met de wisseling van de west- naar de oostvleugel komt de archiefruimte op de eerste verdieping in het te renoveren gebied te liggen. De gedachte om de installaties in de archiefruimte niet aan te passen is technisch gecompliceerd. Bovendien voldoet het klimaat in de archiefruimte niet aan de eisen van de archiefwet. Daarom is de archiefruimte aan het project toegevoegd. Dit is een tegenvaller.

In het oorspronkelijke plan van 2021 zou de oostvleugel niet gerenoveerd worden, het archief viel daardoor niet binnen het plan. Met de wisseling van vleugels was het uitgangspunt dat de archiefruimte nog steeds niet gerenoveerd zou worden. Echter, doordat de klimaatinstallatie in de archiefruimte onderdeel is van de te renoveren installatie blijkt het technisch te gecompliceerd om de installatie in de archiefruimte niet te renoveren. De ruimte is niet geschikt voor alternatief gebruik, aangezien deze niet over daglichttoetreding beschikt.

Het uitgangspunt was om alleen de installaties in de zone waar de gemeentelijke organisatie gehuisvest is, te renoveren. De derde verdieping, die momenteel wordt verhuurd aan derden, zou dus niet worden gerenoveerd. In de praktijk blijkt dit echter niet mogelijk: de klimaatinstallatie in de

verhuurde ruimte maakt deel uit van de te renoveren installatie en moet ontvlochten worden. Dit brengt extra kosten met zich mee, die vooraf niet waren geraamd. Bovendien is de gemeente als verhuurder wel verantwoordelijk voor een deugdelijke werking van de installaties bij huurder. Daardoor moet er naast de ontvlechting van de huidige installatie ook (beperkt) worden geïnvesteerd in een deel van de installatie voor de derde verdieping. Tot slot zijn er bij de uitwerking in het bouwteam zaken aan de orde gekomen zoals materialen die niet meer leverbaar zijn, waardoor deze vervangen moeten worden.

In totaal betreft het verbeterde inzicht een bedrag van € 305.000.

Veranderende wet- en regelgeving

De eisen aan warmtepompen veranderen. Warmtepompen moeten op korte termijn gaan werken met een natuurlijk koudemiddel. Het nu gebruikelijke koudemiddel is milieuvriendelijk en mag op termijn niet meer gebruikt worden. Daarom hebben we het advies van de installateur overgenomen en investeren we in toekomstbestendige warmtepompen.

De laadpalen op het parkeerdek komen met het oog op brandveiligheid te vervallen, doordat elektrische auto's die zich op parkeerdek bevinden niet te blussen zijn. Daarvoor in de plaats realiseren we laadpalen op het terrein. Zoals aangegeven in de financiële risico's van het raadsvoorstel d.d. 5 maart 2024, viel het realiseren van nieuwe oplaadpunten buiten de scope van het project en zou dit worden gedekt uit middelen die hiervoor reeds beschikbaar waren. Deze middelen zijn ontoereikend gebleken.

Dit betreft bij elkaar een bedrag van € 80.000.

C. Een audiovisueel systeem is wenselijk voor onze werkwijze

Om een organisatie te zijn waarin verbinding met buiten én binnen, samenwerking en integraliteit centraal staat, is het noodzakelijk om goede voorzieningen aan te kunnen bieden. De projectleiding is in de veronderstelling geweest dat hiertoe financiële middelen beschikbaar zijn. Gebleken is dat dit budget met een andere verbeterslag is ingezet en voor de groei van de organisatie waarbij op individueel niveau medewerkers zijn voorzien van middelen om te kunnen flexwerken (zoals een goede laptop en dockingstations). Om het flexwerken efficiënt te implementeren zijn in het gemeentekantoor de benodigde voorzieningen in kaart gebracht en uitgewerkt in samenhang met ontwikkelingen in de regio. Uitgangspunt is dat elke ruimte waar audiovisuele apparatuur nodig is er verwacht mag worden dat dit ook aanwezig is en gebruikt kan worden.

Dit betreft een bedrag van € 238.000.

D. We treffen extra duurzaamheidsmaatregelen

In het raadsvoorstel uit 2024 is eerder gesproken over het hergebruiken van materialen, het gebruik van materialen die duurzaam zijn geproduceerd, gezond zijn in het gebruik en recyclebaar zijn, de renovatie van de luchtbehandelingskast, het toepassen van LED-verlichting, energiezuinige motoren en warmtepompen. De aanvullende verduurzamingsprojecten bestaan uit een op aanwezigheid (CO2) gestuurde klimaatinstallatie en het toepassen van een lichtmanagementsysteem. Dit systeem zorgt voor het juiste verlichtingsniveau, ook als we ruimten op basis van gegevens over de bezettingsgraad op bepaalde dagdelen willen afsluiten. Dit betreft een bedrag van € 96.000. Voor deze investering hebben we subsidie aangevraagd, maar uitsluitel volgt niet vóór medio oktober 2025. De aspecten A tot en met D leiden in totaal tot een bedrag van € 1.155.000.

2.1 Het rendement van de huidige zonnepanelen verslechterd en richtlijnen veranderd.

Het rendement van de zonnepanelen loopt achteruit en is nu 45% van de opbrengst ten opzichte van de ingebruikneming in januari 2014. Bij de transitie van fossiele naar duurzame energie (nieuwe installaties) is daarnaast meer elektriciteit nodig. Daarom is het vervangen van de zonnepanelen nu wenselijk.

Bij de aanleg van de zonnepanelen waren er nog geen richtlijnen voor het aanbrengen ervan. Deze voldoen inmiddels niet aan de huidige richtlijnen. Hierdoor ontstaat een onveilige situatie. Zo is de dakisolatie brandbaar, wat in combinatie met zonnepanelen niet langer te verzekeren is.

De kosten van het vervangen van de zonnepanelen bedragen € 115.000,-. Voor de vervanging van de dakbedekking en -isolatie van afgerond € 200.000 is financieel voorzien.

3.1 Er is achterstallig onderhoud geconstateerd

Er is gecalculeerd dat er € 300.000 aan achterstallig onderhoud aanwezig is in ons gemeentekantoor. Hier is sprake van onderhoud dat was opgenomen in het MJOP 2020-2024 en is uitgesteld om gelijktijdig met de verbouwing uit te voeren. Het betreft bouwkundig onderhoud, zoals schilderwerk en het vernieuwen van de vloerbedekking. Deze posten blijken echter te zijn vrijgevallen. Idealiter hadden we hiermee rekening gehouden in het recent aangeboden beheerplan vastgoed 2025-2028. We zullen in de aankomende Winternota 2025 het beheerplan 2025-2028 actualiseren met dit achterstallig onderhoud en de consequenties inzichtelijk maken middels een nieuwe doorrekening met de op dat moment actueel beschikbare informatie. Eventuele tegenvallers op het gebied van onderhoud behandelen we op dezelfde wijze.

4.1 Er is ruimte aanwezig binnen onze algemene reserve

Binnen de ruimte van de algemene reserve onttrekken we € 1.270.000 uit de algemene reserve en storten we deze in de reserve kapitaallasten met economisch nut om zo de toekomstige kapitaallasten van de herinrichting te kunnen dekken.

5.1 Het is een raadsbevoegdheid de begroting te wijzigingen

Kanttelingen / Risico's

1.1 De herinrichting gaat gepaard met financiële risico's.

Op de herinrichting van het gemeentekantoor bestaat het risico op onvoorziene kosten nog steeds. Om dit waar mogelijk af te dekken, is in het oorspronkelijke krediet uit 2024 een post onvoorzien van 10% in de directiebegroting opgenomen. Hiervan is op dit moment nog € 110.000 beschikbaar. Een deel van de tegenvallers is uit de post onvoorzien betaald, het bedrag wat nu resteert is bedoeld voor de tweede fase van het project. Ondanks het feit dat het bouwteam uit lokale partijen bestaat die de situatie ter plekke goed kennen, kunnen zich er altijd onverwachte omstandigheden voordoen. Doordat we de ontwerpfases inmiddels voorbij zijn en alle bouwplannen zijn vastgesteld, wordt het risico op onverwachte kosten echter wel steeds kleiner.

1.2 Het uitstellen van de krediettoezegging

Indien we de uitvoerende partijen voor eind juli 2025 geen opdracht voor de tweede fase kunnen verstrekken, dan worden materialen te laat geleverd om nog dit jaar te kunnen opleveren. In verband met de aanstaande gemeenteraadsverkiezing kan de oplevering van de gemeentewinkel niet over de jaarwisseling heen getrokken worden. Het risico bestaat dat we dan de tweede fase moeten uitstellen met alle kosten van dien.

1.3 Het niet beschikbaar stellen van het krediet heeft consequenties

Zonder het aanvullend krediet kan de gemeente met de herinrichting niet voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot brandveiligheid en de Archiefwet. Daarnaast realiseren we onze doelstellingen niet zoals het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving, die aansluit op een hybride werkwijze.

Tot slot geldt dat de gemeente een vergoeding zal moeten betalen voor de kosten van en het beschikbaar zijn van de uitvoerende partijen die samenhangen met het stoppen en weer opstarten van het project; reeds bestelde materialen voor de verbouwing van de noordvleugel; en engineeringkosten om de verbouwing na de eerste fase op een zorgvuldige wijze af te hechten.

Financiën

Dit voorstel leidt tot een verhoging van het krediet als tot een verhoging van de exploitatielast door achterstallig onderhoud. Hieronder wordt daar separaat op ingegaan.

Verhoging van het krediet

Dit voorstel leidt tot de volgende verhoging van het krediet:

Onderdeel	Bedrag	
Prijsindexatie	380.000	
Aanloopkosten	56.000	
Verbeterd inzicht	305.000	
Wet- en regelgeving	80.000	
Audiovisueel systeem	238.000	
Duurzaamheidsmaatregelen	96.000	
Subtotaal		1.155.000
Vervanging zonnepanelen		115.000
Totaal extra investering		1.270.000

Exploitatielasten

Het achterstallig onderhoud van € 300.000 is een exploitatielast die volgens de verslaggevingsvoorschriften moet worden opgenomen in een voorziening.

Daarnaast geldt dat een aantal componenten in dit voorstel kunnen leiden tot reductie van de exploitatielasten, zoals de LED verlichting, de op bezetting gestuurde afsluiting van kantoorvleugels en dergelijke. Deze reductie is echter niet op voorhand gekwantificeerd.

Dekking

De dekking voor de extra investering van € 1.270.000 en het niet voorziene achterstallig onderhoud van €300.000 bestaat uit het eenmalig onttrekken van een bedrag van € 1.270.000 respectievelijk € 300.000 uit de algemene reserve. Voor de extra investering wordt de onttrekking van de algemene reserve gebruikt om te storten in de reserve kapitaallasten om zo de toekomstige kapitaallasten van deze extra investering te kunnen dekken.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

Na realisatie van dit project voldoet het gebouw weer aan de wet- en regelgeving.

Duurzaamheid

Hiervoor wordt verwezen naar de duurzaamheidsmaatregelen onder argument 1.1 onderdeel D en argument 2.1.

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 wordt de tweede fase van het project gemeentekantoor uitgevoerd in de tweede helft van 2025.

Communicatie / Participatie

Na vaststelling van dit raadsvoorstel door uw raad zullen wij de inwoners via de lokale media informeren door het plan met een aantal bijbehorende impressies met hen te delen en de consequenties voor de bereikbaarheid van de gemeentewinkel te melden. Daarnaast is een persbericht gelijktijdig gepubliceerd.

Medewerkers zijn/worden actief betrokken bij de herinrichting van het gemeentekantoor. Dit gebeurt door het organiseren van organisatiebrede sessies, maar ook indirect via de ondernemingsraad en een in het leven geroepen klankbordgroep met een afspiegeling van de organisatie. De voltooiing van het volledige verbouwingsplan is met het oog op de werkomgeving van de medewerkers van groot belang en essentieel om inrichting te geven aan de nieuwe, hybride werkwijze. Voldoende differentiatie aan spreek-, vergader-, en projectruimten en voorzieningen om een sterke verbinding tussen medewerkers mogelijk te maken, zijn hiervoor onbetwistbare voorwaarden. is

Om ervoor zorg te dragen dat binnen onze gemeentelijke organisatie verbinding, samenwerking en integraliteit centraal kunnen blijven staan, is de toezegging van het aanvullende krediet van doorslaggevende betekenis.

Vervolgprocedure (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

Besluitvorming op 5 maart 2024 over uitvoeringskrediet