

Onderwerp	Herhuisvesting gemeentekantoor	Behandelaar:	Magda van Benthem-Blok
Datum	3 oktober 2023	Emailadres:	magda.van.benthem@elburg.nl
Portefeuillehouder	Bertus Jeensma	Zaaknummer:	346726
		Bijlagen	

Te nemen besluit:

1. Het college de opdracht te verstrekken om:
 - a. Een nader realistisch en duurzaam renovatiescenario uit te werken;
 - b. die uitgaat van een gefaseerde uitvoering naar een klimaatneutraal gemeentekantoor in 2050;
 - c. waarvan de eerste fase binnen de financiële dekkingsmogelijkheden gerealiseerd kan worden (conform argument 1.5);
 - d. waarin ruimte is voor huisvesting van de Politie en het Streekarchief in de huidige omvang.
2. De financiële middelen van €757.740,-- per jaar voor de renovatie van het gemeentekantoor in te zetten en hiervoor af te wijken van de afschrijvingstermijnen conform argument 2.1 en 2.2 en deze te verwerken in de begroting 2024-2027.
3. Voor de tweede fase van de renovatie middelen apart te zetten en hiervoor voorstellen mee te nemen naar de kadernota 2024.

Inleiding

Op 27 juni 2022 heeft de gemeenteraad een visie op huisvesting gemeentelijke organisatie vastgesteld en het college de opdracht gegeven om scenario's van nieuwbouw c.q. renovatie uit te werken in financiële en ruimtelijke haalbaarheid. In dit voorstel vraagt het college de raad om een aantal nadere besluiten te nemen over nieuwbouw of renovatie. Daarna kan het college de vervolgstappen zetten.

Beoogd effect

1. Voortgang te houden op de nieuwe huisvesting gemeentekantoor
2. De visie realiseren zoals die door de gemeente is vastgesteld.

Argumenten

1.1 De scenario's renovatie en nieuwbouw zijn aan de hand van dezelfde uitgangspunten uitgewerkt.

Op deze manier is een vergelijking tussen de twee scenario's mogelijk en worden er geen appels met peren vergeleken.

1.2 De uitgangspunten zijn in juni 2022 door de gemeenteraad vastgesteld voor de huisvesting:

1. Eén fysieke plek voor inwoners, bestuur en ambtenaren.
2. Er is nog steeds fysieke huisvesting nodig, ook met het digitale en thuiswerken.
3. De intergemeentelijke samenwerking zal vragen om flexibiliteit in de huisvesting.
4. De nieuwe manier van (samen)werken, werken volgens de bedoeling, moet optimaal ondersteund worden door de huisvesting.
5. We staan open voor de huisvesting van maatschappelijke organisaties in het huis van de gemeente. De gemeente staat niet open voor commerciële organisaties.
6. De huisvesting is gezond en veilig.

7. De huisvesting moet voldoen aan alle eisen van deze tijd en moet zo duurzaam mogelijk zijn en klimaatneutraal.

1.3 Het kwaliteitsniveau van beide scenario's is gelijk.

Omdat de scenario's aan de hand van dezelfde uitgangspunten zijn uitgewerkt en gelijk zijn van kwaliteitsniveau, is het eindresultaat van beide scenario's goed met elkaar te vergelijken.

1.4 Beide scenario's gaan uit van dezelfde 'harde' gegevens.

De formatie uit de kadernota 2023 is 233 medewerkers. Dit is inclusief de 25 externen en de 8,83 extra fte en exclusief de 10 medewerkers van het Streekarchivariaat die een werkplek buiten Elburg hebben. Uitgangspunt voor de nieuwe werkomgeving is afgerond op 250 medewerkers. Dit betreft de medewerkers in de domeinen, de griffie en de directeur met ondersteuning. Uitgangspunt is ook dat er werkplekken gedeeld gaan worden met gemiddeld een werkplekdeelfactor van 0,7 (7 werkplekken voor 10 medewerkers). Dit maakt dat er een kantooromgeving met 175 werkplekken gerealiseerd moet worden. Plus de werkomgeving voor B&W, inclusief een raadszaal, en een werkomgeving voor de politie. Voor de fracties worden geen extra meters voorzien: zij delen de ruimten die er zijn in het gemeentehuis. Als alle andere ruimten facilitair (zoals keukens, pantry's, opslag e.d.), verkeersruimte, technische ruimte, fietsenkelder, streekarchivariaat e.d. die daarbij nodig zijn bij elkaar worden opgeteld dan is er totaal ca. 5.360 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) nodig.

1.5 Voor de financiële berekeningen zijn voor beide scenario's dezelfde uitgangspunten gehanteerd.

Concreet gaat het om het volgende:

- Een goede moderne werkplek voor 250 medewerkers (aantrekkelijk om te werken) plus ruimte voor fracties en B&W, waarbij de huidige comfortproblemen zijn opgelost.
- Doel is een Paris Proof gebouw, dit betekent een gebouw dat klimaatneutraal (geen CO₂ uitstoot) en gasloos is
- Het gemeentehuis blijft op het huidige perceel. Het Voorhuis wordt verkocht. De Koepel wordt uiteindelijk gesloopt.
- De benodigde m²'s zijn bij renovatie en nieuwbouw hetzelfde.
- Het Streekarchivariaat en de studiezaal komen vooralsnog met de huidige meters terug of in het gemeentekantoor.
- De inpandige fietsenstalling komt met dezelfde meters (en dus dezelfde capaciteit) op dezelfde plek terug. We houden rekening met een uitbreiding in de vorm van een fietsenstalling los op het terrein.
- Er worden buiten de politie geen andere maatschappelijke organisaties meegenomen in de (her)ontwikkeling.
- Afwerking en inrichting van beide scenario's krijgen hetzelfde kwaliteitsniveau.
- De inrichting wordt geheel nieuw, wat er hergebruikt kan worden wordt later bekeken.

1.6 Renovatie is het enige financieel realistische scenario.

Beide scenario's zijn uitgewerkt volgens de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten. Sober en doelmatig en daarbij behorende financiële kengetallen (dus niet een gedetailleerde kostenraming op basis van een programma van eisen). Ook zijn beide scenario's uitgewerkt aan de hand van wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid en werkomstandigheden (Arbo). Nieuwbouw van het gemeentekantoor kost dan substantieel meer dan renovatie. Het verschil tussen de kosten van de scenario's nieuwbouw of renovatie op basis van de huidige uitgangspunten is aanzienlijk. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verschil.

Gemeentekantoor	Renovatie	Nieuwbouw
	incl 9% niet verhaalbare BTW	incl 9% niet verhaalbare BTW
Investering	€ 20.580.000	€ 25.910.000
Kosten interim huisvesting, Leges, BP, verhuizen	€ 1.430.000	€ 470.000
Totale kosten	€ 22.010.000	€ 26.380.000
Kapitaalslasten per jaar (aangepast zie 2.1)	€ 1.067.000	€ 1.343.000

Renovatie is financieel het meest realistisch en bovendien ook het meest duurzaam (hergebruik van casco). Daarnaast zal de bouwtijd ongeveer een halfjaar korter zijn.

1.7 Alleen door een gefaseerde uitvoering naar een klimaatneutraal gebouw te gaan, ontstaat er een realistisch en haalbaar scenario.

De wettelijke eis is om in 2050 Paris Proof te zijn. Dat betekent klimaatneutraal en gasloos. Er is geen financiële dekking om een realistisch scenario uit te werken die deze stap in één keer zet. Daarom stelt het college voor om gefaseerd naar Paris Proof te gaan. Dat betekent dat er een tweetrapsraket ontstaat: een eerste fase waarin binnen de beschikbare financiële middelen een scenario wordt uitgewerkt dat stappen zet richting Paris Proof. Ondertussen wetend dat er vóór 2050 nog een tweede fase moet volgen waarin het gemeentekantoor volledig Paris Proof moet worden opgeleverd. Door het instellen van een reserve Huisvesting gemeentekantoor stelt het college voor om te gaan sparen voor deze tweede fase (zie beslispunt 6).

1.8 In gesprek met de maatschappelijke partijen blijkt de politie de enige haalbare partij.

Het college is in gesprek geweest met de volgende maatschappelijke partijen:

- Politie
- Stichting Vluchtelingenwerk
- Stichting Wiel
- Uwoon
- Bibliotheek
- Streekarchivariaat

Uit deze gesprekken is gebleken dat alleen het huisvesten van de Politie in het vernieuwde gemeentekantoor een reële optie is. Hierna volgt een overzicht van de afwegingen op basis van de gevoerde gesprekken:

- Politie meenemen in de (her)ontwikkeling. Het betreft een kleine hoeveelheid m2 alleen voor de politie die eenvoudig in te passen zijn. Daarnaast maakt de politie gebruik van de al aanwezige faciliteiten van de gemeente.
- Vluchtelingenwerk niet meenemen. Het is onduidelijk of Vluchtelingen werk na een volgende aanbesteding opnieuw gecontracteerd wordt. Bovendien heeft Vluchtelingenwerk de wens van een eigen voordeur.
- Bibliotheek niet meenemen omdat zij niet naar een andere plek willen.
- Stichting Wiel niet meenemen omdat de Bibliotheek niet komt en deze twee organisaties elkaar helpen in de bemensing. Daar komt nog bij dat Icare en het CJG naar alle waarschijnlijkheid uit het Huiken vertrekken naar 't Harde. Er komt dus iets meer ruimte in het Huiken voor Stichting Wiel.
- Voor Uwoon geen extra meters bouwen. Als ze komen zal dat pas in 2028 zijn en het is een partij met een meer commerciële functie dan de gemeente.
- Streekarchivariaat vooralsnog meenemen conform huidige omvang. In 2024 volgt besluitvorming over de toekomstige locatie van het Streekarchief. Dit besluit zal worden meegenomen in de uitwerking van het definitieve scenario eind 2024.

1.9 Met deze opdracht kan het college een volgende stap zetten richting een sober en doelmatig, maar ook eigentijds en duurzaam gemeentekantoor.

Op basis van een nadere opdracht om te komen tot een scenario voor renovatie van het gemeentekantoor, kan het college de volgende stap zetten. In deze opdracht wordt zowel een inhoudelijk als een financieel kader gevraagd. Gelet op de huidige arbeidsomstandigheden, het feit dat het gebouw vanaf 1 januari 2013 niet voldoet aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid, de manier van werken waarbij o.a. hybride werken gefaciliteerd moet worden en de arbeidsmarktontwikkelingen, is uitstellen van een besluit tot het verlenen van een opdracht aan het college tot het uitwerken van een gefaseerde renovatie geen optie.

1.10 De gemeenteraad heeft invloed op de door haar gestelde uitgangspunten, de wettelijke eisen liggen vast.

Het huidige gemeentekantoor voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd op bijvoorbeeld het gebied van onder andere duurzaamheid en arbeidsomstandigheden. Bij vernieuwing van de

huisvesting zal aan deze wettelijke vereisten voldaan moeten worden. Dit ligt buiten de invloedssfeer van de gemeenteraad. De invloed van de raad ligt bij het bijstellen van de uitgangspunten.

2.1 Met dit voorstel om af te wijken van de gemeentelijke verordening komt het voorstel dicht bij de realiteit.

In afwijking van de gemeentelijke verordening is het volgende toegepast voor de afschrijvingen om dicht bij de werkelijke afschrijvingen te komen:

- Deze vorm van renovatie is gelijk aan nieuwbouw → beiden in 50 jaar afschrijven in plaats van 40 jaar voor renovatie en 50 jaar voor nieuwbouw.
- In plaats van 100% wordt 35% van de installaties vervangen in 15 jaar.
- In plaats van 100% wordt 50% van de terreinverharding en het buitenmeubilair na 30 jaar vervangen.
- In plaats van 100% wordt 20% van het meubilair na 5 jaar vervangen.
- In plaats van 100% wordt 30% van de audiovisuele middelen na 3 jaar vervangen.

Gemeentekantoor	Renovatie		Nieuwbouw	
	Kapitaalslasten huidige verordening	Kapitaalslasten werkelijk	Kapitaalslasten huidige verordening	Kapitaalslasten werkelijk
Afschrijving per jaar	€ 1.028.000	€ 447.000	€ 1.143.000	€ 563.000
Rente (3%) per jaar	€ 620.000	€ 620.000	€ 780.000	€ 780.000
Totaal	€ 1.648.000	€ 1.067.000	€ 1.923.000	€ 1.343.000
Dekking per jaar	€ 757.740	€ 757.740	€ 757.740	€ 757.740
Tekort per jaar	€ 890.260	€ 309.260	€ 1.165.260	€ 585.260

Ook bij het scenario renovatie is een tekort in de dekkingsmogelijkheden. Echter, deze kloof is aanzienlijk kleiner dan bij het scenario nieuwbouw. Daarom blijft als financieel realistisch scenario alleen renovatie over.

2.2 Daarmee leggen we de dekking voor de vernieuwing van het gemeentekantoor vast.

Er is niet genoeg dekking voor zowel nieuwbouw als renovatie. Ook niet als we afwijken van de afschrijvingsregels (zie beslispunt 2). In de kadernota 2023 is al voorgesteld om de kosten te dekken vanuit:

- Reserve precariobelasting
- Algemene reserve
- Eventuele verkoopopbrengst voorhuis
- Voorziening onderhoud

Onderstaande tabel laat zien waar de dekkingsmogelijkheden voor de renovatie of nieuwbouw van het gemeentekantoor zitten. Ook laat de tabel zien dat bij beide opties er een tekort in de dekking is.

Dekking	Renovatie	Nieuwbouw
Verkoop Voorhuis	€ 400.000	€ 400.000
Precarioreserve	€ 3.987.000	€ 3.987.000
Voorziening onderhoud	€ 500.000	€ 500.000
Algemene reserve	€ 6.000.000	€ 6.000.000
	€ 10.887.000	€ 10.887.000 A
Dumava	PM	nvt
Te dekken jaren	50	50 B
Dekking kapitaalslasten (A/B)	€ 217.740	€ 217.740
Dekking in kadernota	€ 500.000	€ 500.000
	€ 717.740	€ 717.740
Besparing op energie - gas	€ 40.000	€ 40.000
Besparing op onderhoud		
Totale dekking	€ 757.740	€ 757.740
Benodigde dekking	€ 1.067.000	€ 1.343.000
Tekort	€ 309.260	€ 585.260

3.1 Om voor te sorteren op de kosten die komen, is het verstandig financiën apart te zetten voor de tweede fase.

Welk scenario uiteindelijk ook wordt gekozen, het apart zetten van financiën sorteert de gemeente voor op de onvermijdelijke kosten die voor toekomstig onderhoud en investering van de huisvesting gemaakt moeten worden. Te denken valt aan de overschotten op de jaarrekeningen van toekomstige jaren.

Kantttekeningen

Gezien de complexiteit van het onderwerp, zijn bij de argumenten ook de kanttekeningen verwerkt. Op die manier zijn alle relevante onderwerpen per beslispunt gesorteerd. Dit vergroot naar verwachting de leesbaarheid van het stuk.

Financiën

Onder beslispunten 2 en 3 en de bijbehorende argumenten wordt uitgebreid stilgestaan bij de financiële consequenties van dit voorstel.

En omdat er structureel € 50.000,- in de begroting is opgenomen voor dit onderwerp is er in 2023 en 2024 voldoende budget beschikbaar om de verdere uitwerking op te pakken.

Communicatie/burgerparticipatie

Met mogelijk betrokken partijen is gesproken. Er wordt gewerkt aan een plan van aanpak voor inwonerparticipatie rondom dit onderwerp. Zie verder argument 2.1.

Vervolg

Bij besluitvorming conform voorstel legt het college in Q4 van 2024 een nieuw voorstel met een uitgewerkt renovatiescenario voor aan de gemeenteraad. Voor die tijd vraagt het college nog een aantal kaderstellende besluiten aan de gemeenteraad die zullen worden verwerkt in het renovatiescenario. Het gaat om de volgende besluiten:

- In Q1 van 2024 wordt de raad een voorstel gedaan over de visie op de gemeente op middellange termijn. Bureau Berenschot werkt momenteel aan een onderzoek en een advies. De planning is dat dit in Q1 van 2024 voorligt bij de gemeenteraad.
- In Q2 van 2024 wordt de raad een voorstel gedaan over de toekomst van het Streekarchief, al dan niet gedecentraliseerd en al dan niet in Elburg. In het gemeentekantoor het gecentraliseerde Streekarchief onderbrengen (1430 m2 BVO) wordt ingewikkeld vanwege het molenbiotoop en de beperkte hoogte die daardoor gebouwd mag worden.

De uitkomsten van beide besluiten zullen worden meegenomen in het uit te werken scenario.

Bijlage(n)

N.v.t.

Elburg, 3 oktober 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma