

## Raadsvoorstel

*Zaaknummer:* Z/23/078134/385981  
*Datum collegebesluit:* dinsdag 23 april 2024  
*Datum commissievergadering:* donderdag 16 mei 2024  
*Datum raadsvergadering:* donderdag 23 mei 2024

*Soort Voorstel:* Raadsvoorstel  
*Onderwerp:* Start Businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie fase 2  
*Portefeuillehouder:* Wethouder De Bruijn  
*Programma:* P0 Bestuur en Ondersteuning

*Kernboodschap:* Het raadsvoorstel is bedoeld om als gemeenteraad een go/no-go te geven op het starten van de tweede fase van het proces businesscase: het maken van drie concept ontwerpen gebouw en werkplekken. Deze drie globale concepten zijn gebaseerd op de uitkomsten van fase 1. Hiervoor is een extra incidenteel budget nodig.

*Bijlagen:* Bijlage 1: Businesscase huisvesting gemeentehuis Voorschoten fase 1: resultaten onderzoek huisvestingsvisie(s) gemeentehuis en bibliotheek.  
Bijlage 2: Begrotingswijziging.  
Bijlage 3: oplegnotitie gemeentehuis Voorschoten

*Beslispunten:*

1. Een incidenteel budget van €186.000 voor 2024 beschikbaar stellen voor de uitvoering van fase 2, en dit te dekken door een onttrekking uit de concernreserve.
2. Bijgesloten Begrotingswijziging vast te stellen.
3. De volgende uitgangspunten voor fase 2 vast te stellen: a. Verduurzaming, b. Huisvesting bibliotheek, c. Parkeermogelijkheden aansluitend op toekomstig parkeerbeleid, d. Aansluiting Ontwikkelvisie Centrum.

4. Een incidenteel budget van €100.000 voor 2024 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting en dit te dekken uit de Bestemmingsreserve accommodaties gemeentelijk personeel.

*Relatie met:*

Planning LTA; Themabijeenkomst Businesscase huisvesting gemeentehuis van 14 februari 2024; Raadsvoorstel Startnotitie businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie

### **Inleiding en samenvatting**

De inrichting van het gemeentehuis waaronder de huisvesting van onze ambtenaren voldoet niet meer aan de huidige standaard. Werkplekken voorzien niet in de behoefte van medewerkers en er is sprake van achterstallig onderhoud. Inmiddels blijkt dit ook een negatief effect te hebben op de werving van nieuwe medewerkers. Het gemeentehuis voldoet ook niet aan de (wettelijke) eisen m.b.t. duurzaamheid. Ook wordt er een relatie gelegd tussen de nieuwbouw van de bibliotheek en de positie van het gemeentehuis in de ontwikkelvisie centrum.

Hier toe is de startnotitie businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie vastgesteld. Het onderzoek voor fase 1 van de businesscase, het bepalen van uitgangspunten, is afgerond. Wat nu voorligt is een voorstel om deze uitgangspunten in te zetten voor fase 2 van de businesscase. Voor het realiseren van fase 2 zal naast de huidige begroting een incidenteel budget nodig zijn om een externe projectleider, architect en overige externe expertise in te kunnen zetten. Daarnaast zal het extra budget benut kunnen worden voor het continueren van participatie trajecten.

### **Beoogd effect**

Fase 2 van de businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie levert voor de lange termijn een vijftal concept ontwerpen van het gebouw en werkplekken op. De opties die uitgewerkt gaan worden zijn het verbouwen van het huidige gemeentehuis, een nieuwbouw gemeentehuis (3 varianten), en de huur van panden/panden als gemeentehuis. Deze globale ontwerpen voldoen minimaal aan de in fase 1 bepaalde uitgangspunten (afwegingskader):

- a) Verduurzaming van het huidige of nieuwe pand levert een energielabel C of hoger op, verduurzaming monumentaal gedeelte past binnen de kaders van cultuurhistorische waarde.
- b) Bij de huisvesting van de bibliotheek wordt ruimtelijk voorzien in de wettelijke eisen (Wet Stelsel Openbare Bibliotheekvoorzieningen), wordt niet afgedaan aan de huidige voorzieningen van de bibliotheek, en wordt onderzocht in hoeverre de toekomstvisie van de bibliotheek gefaciliteerd kan worden.

- c) Bij huisvesting van het huidige of nieuwe pand wordt gezorgd dat de auto- en fietsparkeermogelijkheden binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid passen.
- d) De huisvesting sluit aan bij, of versterkt de Ontwikkelvisie Centrum en stimuleert daarmee ontmoeten, dienstverlening, en is passend bij het centrum.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd om het college op hoofdlijnen kaders mee te geven voor het vervolg van de businesscase in fase 2. De bovenstaande uitgangspunten zijn voortgekomen uit de in de startnotitie gestelde onderzoeksvragen. Aanvullend aan de minimum eisen van het afwegingskader zullen er voor elke van de drie globale concepten een aantal extra opties ('menukaart') door het college aangeboden worden aan de raad. Tevens is per globaal concept een financiële doorrekening te verwachten. De concepten en extra ontwerp opties zullen ter besluitvorming met de raad gedeeld worden. Deze besluitvorming betreft de keuze of er één van de minimum concepten (of een combinatie van concepten) verder uitgewerkt wordt in fase 3 (detailontwerp). Zo ja, krijgt de raad ook de mogelijkheid om te kiezen welk concept en welke extra opties meegenomen worden in de detailontwerp(en). Naar verwachting zal dit eind Q4 van 2024 plaatsvinden. De raad zal zoals benoemd in de startnotitie ook gevraagd worden om tijdens zogenoemde 'werkateliers' mee te denken in de concept ontwerpen. Dit kan gezien worden als een vervolg van de raads werkgroep van fase 1.

Een belangrijk neveneffect in het uitvoeren van fase 2, is de ontwikkeling van concept ontwerpen voor de huisvesting van ambtenaren. In de startnotitie staan drie onderzoeksvragen vastgesteld m.b.t. het aantal werkplekken, de diversiteit aan werkplekken, en de gewenste overige ruimtes. Omdat de vraag hoe deze werkplekken er uit moeten zien de bevoegdheid van het college en de ambtelijke organisatie is, worden er in dit voorstel geen uitgangspunten over werkplekken vastgesteld. Het college onderzoekt voor de werkplek concepten hoe deze optimaal aan kunnen sluiten op de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Zo streeft het college naar voldoende, en diverse werkplekken, passend bij de huidige wijze van werken welke recentelijk zijn gewijzigd mede als gevolg van de corona pandemie. Ook moeten de werkplekken en het gemeentehuis voldoen aan de Arbo wetgeving. Het faciliteren van medewerkers, en dienstverlening aan inwoners, externen of bezoekers waar deze in aanraking komen met werkplekken staan hierin centraal.

Tijdens de uitvoering van fase 2 zal de raad tussentijds geïnformeerd worden over het procesverloop van fase 2. Waar nodig zal het participatietraject met de raad (raads werkgroep) ook mogelijkheid bieden voor tussentijdse inspraak in het proces. Hiertoe ontvangt de raad in september 2024 een raadsinformatiebrief. Daarnaast zal de raad aan het einde van fase 2 (eind Q4 2024) in een raadsinformatieavond meegenomen worden in de drie globale

conceptontwerpen waar fase 2 toe werkt. Deze presentatie licht ook een lijst met additionele keuzemogelijkheden toe. Aan het einde van Q4 2024 geeft de raad een go-/no-go op het uitwerken van één van de concept ontwerpen (of een combinatie) in fase 3: detailontwerp. Na fase 2 en 3 zal de inkoop & aanbesteding in fase 4 plaatsvinden, en zal de realisatie in fase 5 starten. Naar inschatting zal fase 5 ten vroegste in 2026-27 van start gaan.

## **Argumenten**

*1.1 Met het raadsvoorstel wordt integraal gewerkt, maar geen capaciteit gevraagd van de huidige bezetting.*

Het aangevraagde incidentele budget wordt ingezet om fase 2 van de businesscase uit te voeren met uitsluitend externe capaciteit en expertise. Door voort te bouwen op de resultaten onderzoek huisvestingsvisie(s) gemeentehuis en bibliotheek (bijlage 1) en de participatie te continueren, is de basis van het proces integraal opgezet. Het college is voornemens de projectleiding wederom in handen te leggen van een externe VNG Trainee. Daar de overige noodzakelijke kennis logischerwijs niet aanwezig is in de ambtelijke organisatie zal sprake zijn van de inhuur van specialisten. De uitvoering van fase 2 vergt daarmee geen capaciteit van het huidige ambtelijke apparaat welke focust op de overige bestuurlijke opgaves.

*2.1 Met het raadsvoorstel wordt geen capaciteit gevraagd vanuit interne middelen*

Het budget legt geen druk op de huidige ambtelijke capaciteit omdat het ingezet wordt voor de tijdelijke inhuur van externen. Met het gevraagde incidentele budget wordt ook gezorgd dat de dekking van extra middelen voor fase 2 niet ten kosten gaat van interne middelen. Er komt daarmee dus geen druk te staan op de budgetten en werkzaamheden van de huidige gemeentelijke inzet op andere ambtelijke en bestuurlijke opgaves.

*3.1 Het raadsvoorstel bouwt voort op bestaand beleid en geeft invulling aan gemeentelijke visies.*

Dit voorstel bouwt voort op de bepaalde uitgangspunten uit fase 1 van de businesscase. Deze uitgangspunten zijn bepaald op basis van gemeentelijk beleid, visies en wettelijke eisen die betrekking hebben op huisvesting. Dit betreft o.a. Ontwikkelvisie Centrum, landelijke duurzaamheidseisen, Wet Stelsel Openbare Bibliotheekvoorzieningen - en toekomstvisie van de bibliotheek.

*3.2 Met het raadsvoorstel wordt de raad in het proces van de businesscase meegenomen en inhoudelijk geïnformeerd.*

In de startnotitie businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie staat vastgesteld dat de raad aan het eind van elke fase tussentijds wordt geïnformeerd en, indien mogelijk, besluitvormend meegenomen. Het raadsbesluit geeft hier invulling aan.

#### *4.1 Tijdelijke budget is noodzakelijk voor tijdelijke huisvesting.*

In de tussenliggende periode is het noodzakelijk om tijdelijk huisvesting te zoeken voor ambtenaren, omdat er te weinig plekken zijn in het bestaande gebouw. In de onmiddellijke nabijheid van het gemeentehuis is gezocht naar een geschikte locatie die snel beschikbaar is. Deze is gevonden aan de Beethovenlaan 69 en er zijn vooral investeringen nodig voor een goede werkomgeving. De reserve kent een omvang per 31/12/23 van €141.545 .

#### **Kanttekeningen**

Naast de genoemde uitgangspunten (a, b, c, en d) en de punten m.b.t. werkplekken (aantal, diversiteit, en overige ruimtes) staat in de startnotitie nog een aandachtspunt/onderzoeksvraag. Dit punt betreft de vleugel die gebruikt wordt voor de opvang van ontheemden, en wat hiermee te doen. De vleugel is onderdeel van het huisvestingsvraagstuk en er kunnen geen veranderingen in het gebruik van de vleugel plaatsvinden zonder een oplossing te vinden voor de huidige opvang. Het is echter wel zo dat de huidige opvang en toekomstige huisvesting van ontheemden een apart traject is. Het aandachtspunt is niet als uitgangspunt opgenomen, omdat de uitgangspunten doelen op de te maken concept- en detailontwerpen. Het is belangrijk om te benoemen dat de realisatie van een ontwerp niet mogelijk is zonder een alternatief te hebben gevonden voor de opvang van ontheemden. Dit voorstel stelt dit echter niet dat het tijdelijke karakter van de opvang veranderd door het op te nemen in de ontwerpen in fase 2 en 3.

Ook belangrijk om te benoemen is de huur van tijdelijke extra werklocatie(s) op kort termijn. Fase 1 van de businesscase heeft duidelijk gemaakt dat er een tekort aan werkplekken, vergaderruimtes en bel/stiltewerkplekken is. Als gevolg van corona was dit tekort in eerste instantie minder merkbaar, echter is inmiddels een merkbaar groeiende negatieve invloed op de kwaliteit van de dienstverlening naar onze inwoners, met name binnen het sociaal domein. Door het wegvallen van de vleugel van het sociaal domein en het algemene gebrek aan opvangruimte voor ontheemden is het ook gewenst om een tijdelijke plek te creëren waar het sociaal domein bij elkaar kan werken en vergaderen. Ook is er aandacht nodig aan het tekort aan voorzieningen m.b.t. vergaderen, hybride/digitaal werken, en calamiteitsvoorzieningen/noodvoorzieningen. De extra locatie biedt de mogelijkheid om op kort termijn ruimte te bieden m.b.t. de tekorten, maar ook om d.m.v. een pilot te testen hoe werkplekken optimaal geïmplementeerd kunnen worden in het toekomstige gemeentehuis. De extra werkplekken zullen tijdelijk van karakter zijn.

#### **Inwonersparticipatie en communicatie**

Participatie met verschillende stakeholders van het gemeentehuis en de bibliotheek heeft een

belangrijke rol gespeeld in het tot stand komen van de huisvestingsvisie(s) gemeentehuis en bibliotheek (bijlage 1). Het participatieproces betreft o.a.:

- Medewerkerenquête 2023 aan alle medewerkers die gebruik maken van het gemeentehuis
- Interviews met ambtelijke teammanagers
- Korte vragenlijst aan bezoekers/inwoners
- Verschillende integrale ambtelijke overlegstructuren (bv. Uitvoering Ontwikkelvisie Centrum)
- Raadswerkgroep (incl. griffie)
- Tussentijdse presentatie(s) aan het college B&W
- Werksessie(s) met de bibliotheek (OBVW)
- Werkbezoeken en interviews andere gemeenten

Elke stakeholder heeft de kans gekregen inzichten, visies, belangen, en wensen voor de te bepalen uitgangspunten in het onderzoek. Hierbij is rekening gehouden met het niet-besluitvormende karakter van de eerste fase van de businesscase. Geen toezeggingen of beloftes zijn gedaan omdat er nog geen aspecten van huisvesting zijn vastgesteld. Dit is ook het geval voor de communicatie. Participatie is dus een belangrijk onderdeel van het proces en stelt voor om de participatietrajecten uit fase 1 te continueren.

In september 2024 volgt een raadsinformatiebrief over de voortgang van businesscase fase 2, indien de raad hierom verzoekt zal een fysieke raadsinformatiebijeenkomst worden georganiseerd.

### **Financiën**

Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd om een incidenteel budget van €186.000 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van fase 2 van de businesscase huisvesting gemeentelijk organisatie. Voor fase 1 had de raad €100.000 beschikbaar gesteld. Nu deze is afgerond kan de balans van fase 1 worden opgemaakt. Deze is efficiënt uitgevoerd, waardoor van het beschikbare bedrag van €100.000 nog €64.000 resteert. Dit zal ingezet worden voor fase 2.

Voor fase 2 is nodig	€ 250.000
AF: restantbudget fase 1	<u>€ 64.000</u>
Aanvullend benodigde dekking	€ 186.000

Voor het verschil wordt de raad verzocht een extra bedrag beschikbaar te stellen uit de concernreserve. Fase 2 betreft het maken van drie globale concept ontwerpen van het gebouw inclusief inrichting. Het budget zal noodzakelijk zijn om:

- Een opdracht uit te zetten bij een architect
- Een externe projectleider in werk te stellen via de VNG
- Externe expertise in te schakelen (bv. op het gebied van duurzaamheid)
- Participatie te continueren

Voor de businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie fase 2 is €250.000 nodig. Gezien fase 1 goedkoper is uitgevoerd, is er dus aanvullend nog €186.000 nodig.

Tevens wordt in dit raadsvoorstel voor de tijdelijke huisvesting een budget gevraagd van €100.000. Dit budget gaat gebruikt worden om de nieuw te huren locatie gereed te maken. Hiervoor wordt oa. een veilige ICT infrastructuur gemaakt, met databekabeling en WiFi, toegangscontrole, pantry en interactieve vergaderfaciliteiten. De dekking van dit bedrag komt uit de bestemmingsreserve accommodaties gemeentelijk personeel. De reserve kent een omvang (per 31/12/23) van €141.545 en is daarmee toereikend.

### **Juridisch kader**

Het college is bevoegd om beslissingen nemen over de huisvesting (artikel 160 lid 1 onder 'a' Gemeentewet). Het bestuur van de gemeente heeft als taak de huishouding van de gemeente te regelen op grond van artikel 108 van de Gemeentewet. Een van de taken die hieronder kan vallen is zorgen voor goede huisvesting van haar ambtelijk apparaat, bestuur en aanverwante functies. De raad gaat op grond van artikel 189 van de Gemeentewet echter over de budgettering.

Daarom wordt de raad geadviseerd om een incidenteel budget beschikbaar te stellen. Voor het realiseren van deze huisvesting wordt op dit moment een incidenteel budget aan de raad gevraagd, waartoe zij kan besluiten op grond van haar taak onder artikel 189 van de Gemeentewet. Daarnaast heeft de raad aangegeven te willen worden geïnformeerd over de voortgang van het proces. Op grond van artikel 169 lid 3 Gemeentewet is het college verplicht om dat te doen.

### **Risico's**

Het vaststellen van het raadsvoorstel en de resultaten onderzoek huisvestingsvisie(s) gemeentehuis en bibliotheek (bijlage 1) heeft niet tot nauwelijks risico's in zich. In deze fase van de businesscase zullen er globale concepten voor het gebouw gemaakt worden die in ieder

geval aan de minimum eisen zullen voldoen. Elk concept zal in beeld brengen welke mogelijke extra toevoegingen er aan het minimum ontwerp gedaan kunnen worden. De keuze is hierin nog vrij.

### **Duurzaamheid**

De verduurzaming van het gemeentehuis is een belangrijk onderdeel van de businesscase. Met dit raadsvoorstel en in bijlage 1 wordt rekening gehouden met het landelijk Bouwbesluit 2012 waarin kantoorgebouwen (>100m<sup>2</sup>) vanaf 2023 minimaal een energielabel C of hoger nodig hebben. Het gemeentehuis beschikt nu over een energielabel F.

Ook de landelijke doelstelling voor een CO<sub>2</sub> reductie van 55% in 2030, gemeentelijk streven naar een energieneutraal gemeentehuis in 2050, gemeentelijke voorbeeldfunctie, en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) normen voor nieuwbouw utiliteitsgebouwen worden benadrukt in de uitgangspunten (bijlage 1).

In fase 2 wordt geconcretiseerd hoe de verduurzamingseisen en visies verwerkt kunnen worden in de concept ontwerpen en wat de mogelijkheden zijn om de huisvesting extra te verduurzamen. Hiervoor is externe expertise nodig.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,  
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,  
burgemeester



## Besluit

Zaaknummer: Z/23/078134/385981

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op Artikel 189 van de Gemeentewet,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 23 april 2024,

besluit:

1. Een incidenteel budget van €186.000 voor 2024 beschikbaar stellen voor de uitvoering van fase 2, en dit te dekken door een onttrekking uit de concernreserve.
2. Bijgesloten Begrotingswijziging vast te stellen.
3. De volgende uitgangspunten voor fase 2 vast te stellen: a. Verduurzaming, b. Huisvesting bibliotheek, c. Parkeermogelijkheden aansluitend op toekomstig parkeerbeleid, d. Aansluiting Ontwikkelvisie Centrum.
4. Een incidenteel budget van €100.000 voor 2024 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting en dit te dekken uit de Bestemmingsreserve accommodaties gemeentelijk personeel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op donderdag 23 mei 2024

de griffier,

de voorzitter,

drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding