RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Aanvraag aanvullend uitvoeringskrediet herinrichting en verduurzaming gemeentehuis

BESLISPUNTEN
1 In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2.960.000 voor verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis.

INLEIDING
In de begrotingsraad van 2018 is besloten tot een taakstelling op de begroting van € 85.000,- die gevonden dient te worden door verhuur van delen van het gemeentehuis. Tijdens het onderzoek naar mogelijkheden voor verhuur is gebleken dat het gemeentehuis niet voldoet aan de eisen van deze tijd en niet efficiënt wordt gebruikt, zoals beschreven in het projectplan Toekomstbestendig & Duurzaam Gemeentehuis Twenterand van abcnova (2021). Het gebouw en de inrichting zijn verouderd, waardoor niet wordt voldaan aan wettelijke eisen op het gebied van gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Mede daardoor heeft de gemeenteraad, in de raadsvergadering van 20 april 2021, ingestemd met de herinrichtingplannen en verduurzamingsplannen van het gemeentehuis en het benodigde uitvoeringskrediet van € 4.050.463 voor verduurzaming en € 1.849.000 voor herinrichting, zoals beschreven in het aangenomen raadsvoorstel Herinrichting en verduurzaming gemeentehuis inclusief verhuur van ruimten. Inmiddels is gebleken dat het beschikbaar gestelde krediet niet toereikend is. Dat het krediet ontoereikend is kan worden toegeschreven aan de volgende oorzaken:

i) De beschikbaar gestelde kredieten zijn gebaseerd op ramingen met het prijspeil van 2020 en deze zijn niet geïndexeerd. Mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn de prijzen van bouwmaterialen in de daaropvolgende periode bovengemiddeld gestegen, waardoor de kosten hoger uitpakken dan verwacht.
ii) Vanwege beperkte interne capaciteit is besloten om de planontwikkeling, procesbegeleiding en projectleiding volledig uit te besteden. Deze onvermijdelijke keuze heeft geleid tot extra kosten.
iii) Tijdens werkzaamheden aan de achtergevel is geconstateerd dat de bekabeling en de brandmeldinstallaties verouderd zijn en binnen afzienbare moeten worden vervangen. Ook is gebleken dat de constructie van het dak ontoereikend is voor nieuwe installaties om de duurzaamheid te bevorderen. Het is zowel tijdbesparender als kostenefficiënter om de noodzakelijke vervanging uit te voeren als onderdeel van de huidige herinrichting. Deze extra werkzaamheden leiden tot hogere kosten.
iv) In het aangenomen raadsvoorstel van 20 april 2021 is een aantal zaken niet opgenomen, waaronder:
    a. Gebruiksvriendelijke bezoekersregistratie (wettelijke vereiste);
    b. Narrowcasting: informatievoorziening met behulp van twee monitoren in de centrale hal;
    c. Uitbreiding reserveringssysteem voor vergaderruimtes zodat deze ook door huurders kan worden gebruikt;
    d. Aanpassing toegangssysteem;
    e. Uitbreiding oribi tooling voor digitale identiteitschecks;
    f. Gesloten kassysteem;
    g. Tool voor flexwerken: om de aanwezigheid van werknemers en de beschikbaarheid van werkplekken inzichtelijk te maken;
    h. Inrichting vergaderruimtes voor hybride bijeenkomsten;
    i. Inrichting patio's en herinrichting buitenomgeving rond de ingang van de kerk;
    j. Opknappen van toiletgroepen en pantry's;
    k. Vervangen van plafonds.

Voor al deze onderdelen geldt dat het wenselijk is om deze op korte termijn uit te voeren. Het is tijdbesparender en kostenefficiënter om deze werkzaamheden uit te voeren als onderdeel van de huidige herinrichting.

Zoals gespecificeerd in onderstaand overzicht, blijft na aftrek van € 249.000 die door alternatieve posten worden gedekt, een kredietbehoefte bestaan van afgerond € 2.960.000. Gevraagd wordt om het krediet voor herinrichting en verduurzaming van het gemeentehuis met dit bedrag te verhogen. Deze door de raad te accorderen kredietaanvraag leidt tot een jaarlijkse verzwaring in de begroting ter grootte van € 186.000.

In 2023 wordt een aanvraag ingediend voor een rijkssubsidie in het kader van de subsidieregeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) ter grootte van ca. € 600.000. Wanneer deze subsidie wordt toegekend zal dit in mindering worden gebracht op de kredietaanvraag.

	Investeringsraming t.b.v. raadsbesluit 2021	**Definitief ontwerp / aanbesteed**	**Afwijking**
Achtergevel	€ 1.675.445	€ 2.154.841	€ 479.396
Verduurzaming	€ 2.375.017	€ 3.195.629	€ 820.612
Herinrichting	€ 1.849.000	€ 3.757.863	€ 1.908.863
Alternatieve dekking		- € 249.000	- € 249.000
Totaal	€ 5.899.463	€ 8.859.333	€ 2.959.870

BEOOGD EFFECT

- Het faciliteren van een meer toekomstgerichte vorm van dienstverlening door de gemeente;
- Een nieuw efficiënt werkplekconcept dat een bijdrage kan leveren aan verbeteren van werkprocessen, de samenwerking en profileren van Twenterand als aantrekkelijke werkgever;
- Verbetering van de (fysieke) arbeidsomstandigheden in het gemeentehuis;
- Het stimuleren van synergie en samenwerking, door ruimte te bieden aan derden;
- Het zorgen voor meer "reuring" in de centrale hal;
- Het gelijktijdig uitvoeren van werkzaamheden om gebouwomissies en achterstallig onderhoud te verhelpen, en het anticiperen op naderend onderhoud en Rijksbeleid omtrent verduurzaming;
- Het realiseren van lagere huisvestingslasten.

ARGUMENTEN

1.1 De huisvesting van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van de Gemeente Twenterand voldoet op dit moment niet aan de eisen die daaraan worden gesteld vanuit de Arbeidsomstandighedenwet en een efficiënte inzet van middelen.

1.2 In 2023 zal er op zijn minst energielabel C behaald moeten worden. Het gebouw voldoet hier op dit moment nog niet aan. In 2030 wordt energielabel A verplicht. Met de uitvoering van de voorgenomen verduurzamingsmaatregelen wordt dit bereikt.

1.3 Als gevolg van kostenstijgingen is het huidige budget ontoereikend voor de uitvoering van de geplande werkzaamheden.

1.4 Het is tijdbesparender en kostenefficiënter om niet opgenomen, wenselijke en/of noodzakelijke onderdelen uit te voeren als onderdeel van de huidige herinrichting.

KANTTEKENINGEN

1.1 Uitstel van de geplande extra investeringen betekent geen afstel. Uiteindelijk zullen deze alsnog gedaan moeten worden binnen een aantal jaren, met alle extra kosten en overlast van dien.

1.2 Een groot deel van de extra benodigde middelen is onontkoombaar. Zonder deze middelen kan de verduurzaming niet volwaardig worden gerealiseerd, blijft een deel van het gebouw buiten gebruik, kunnen de huurders niet worden gehuisvest en kunnen de extra kosten voortvloeiend uit meerwerk aan de achtergevel niet worden voldaan. Ook zal de dienstverlening en het reguliere werk te maken krijgen met storingen wegens een gebrekkige verouderde infrastructuur.

1.3 Het gevraagde krediet is berekend aan de hand van het nog vast te stellen “definitief ontwerp”. Er is daarbij rekening gehouden met een hoger percentage onvoorzien in verband met mogelijk oplopende inflatie.

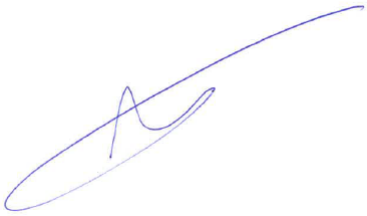
1.4 Het ontwerp is sober maar doelmatig.

UITVOERING

FINANCIËN
De extra kapitaalslasten zijn meegenomen in de kadernota.

COMMUNICATIE
Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
	
P.F.G. Rossen	mr. J.C.F. Broekhuizen