Gemeente Borne

Raadsmemo

Nummer
22int07990

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	College van B en W	M. Wolbers	21-10-22

betreft
Voortgang project Huis van Borne

Portefeuillehouder
D. Vermorken

Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:
Met deze memo geven wij u een update over de voortgang van het project Huis van Borne.

Geachte raadsleden,

Op 13 september jl. hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken (VO-fase-resultaat) ten aanzien van het Huis van Borne. Graag lichten wij toe waarom wij nog steeds van mening zijn dat we, conform uw raadsbesluit van 20 april 2021 (21int01110) de uitwerking van dit meest toekomstbestendige scenario moeten continueren. Daartoe dient deze memo.

Synergie met het Kulturhus

Met het Kulturhus zijn voortdurend gesprekken over de mogelijkheden voor verbinding. In MijnBorne2030 wordt het Kulturhus ‘de Huiskamer van Borne’ genoemd. Het grootschalig verbouwen van het huidige gemeentehuis of zelfs nieuwbouw ervan, zoals we ook in enkele grotere omliggende gemeenten zien, past niet bij de schaal en de identiteit van Borne en ook niet bij uw visie. In uw raadsakkoord heeft u aangegeven te streven naar integrale dienstverlening vanuit 1 loket, dichtbij de inwoners. Daarbij past een samengaan met het Kulturhus, waarbij er volop ruimte is om de dienstverlening en ondersteuning aan onze inwoners, organisaties en ondernemers integraal te benaderen. Niet door het ‘wegdrukken’ van functies, maar juist door te delen en te verbinden.

De keuze die we maken met het Huis van Borne kan verder bijdragen aan de manier waarop wij overheid willen zijn: middenin de samenleving, toegankelijk en transparant. Door het verbinden van functies en disciplines, het creëren van een laagdrempelige en warme ontmoetingsplek voor onze inwoners en het werken volgens de nieuwste technieken (waarbij onze medewerkers volop in de samenleving staan en gebruik maken van thuiswerkmogelijkheden), zijn we klaar voor de toekomst.

Huiskamer van Borne
Vanaf medio 2021 is gewerkt aan het vormgeven van de Visie voor het Huis van Borne (zie bijlage 22bij08241). Samenvattend komt deze erop neer dat in het Huis van Borne een maatschappelijk plein wordt gerealiseerd, waar mensen terecht kunnen voor zowel de gemeente als de maatschappelijke partners. Het Sociaal Hus zal er vanzelfsprekend onderdeel van uitmaken. Er wordt gestreefd naar een gezamenlijke programmering om zoveel mogelijk synergie te bereiken.

Motie
U heeft het college van B en W bij motie van 20 april vorig jaar opgeroepen om, gelijktijdig met het uitwerken van het voorlopig ontwerp, te komen tot huur-, beheer- en exploitatieovereenkomsten. Nu de visie op dienstverlening concrete vorm heeft aangenomen, kan dit worden opgepakt. We streven er naar de intenties en het commitment van de betrokken partners bij het definitief ontwerp te hebben vastgesteld. Vanzelfsprekend zullen we u daarover te zijner tijd nader informeren.

Goed werkgeverschap voor onze medewerkers
Het huidige gemeentehuis is in 1988 in gebruik genomen. Bij de start van het project Huis van Borne hebben we u gemeld dat het gemeentehuis sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De technische levensduur van de installaties is ten einde. Het pand kan niet zonder grote investeringen energieneutraal worden gemaakt, overeenkomstig de doelen in het klimaatakkoord en het voldoet niet aan (brand)veiligheidseisen.

Uit de risico-inventarisatie (2015) en de NEN-3140-keuring (2019) blijkt een groot aantal zaken niet te voldoen aan Arbowetgeving. De publieksbalie en receptie voldoen niet aan de eisen van een Arbo-verantwoorde werkplek. De privacy aan de publieksbalies ontbreekt. Er is geen mogelijkheid om het huidige dienstverleningsconcept te verbeteren.

Het inspectierapport NEN-3140 (2019) meldt in de samenvatting dat in de vaste installatie een diversiteit aan afwijkingen is geconstateerd. Om de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers te kunnen garanderen, is een aantal maatregelen meteen uitgevoerd. Andere maatregelen zijn zo lang mogelijk uitgesteld, hetgeen leidt tot beperking van functionaliteit. De veiligheid en bruikbaarheid moet echter te allen tijde geborgd blijven. Het gemeentehuis raakt in verval. Esthetische achteruitgang is al duidelijk waarneembaar. Wanneer in 2024 het Huis van Borne gereed is, blijft een uitgeleefd gebouw achter.

We realiseren daarom vernieuwbouw met een aantrekkelijke werkomgeving voor onze medewerkers die dagelijks hard werken voor Borne. We willen een goed werkgever zijn en we ondersteunen medewerkers bij hun doorontwikkeling in professionalisering. Dit doen we langs de koers van het organisatie ontwikkeltraject, eerst binnen het Programma Organisatie (de basis op orde) en vanaf 2022 onder de naam ‘De Weg Vooruit’. Daar hoort een passende werkomgeving bij; zeker in een arbeidsmarkt waarin het behouden en aantrekken van goede medewerkers een uitdaging is.

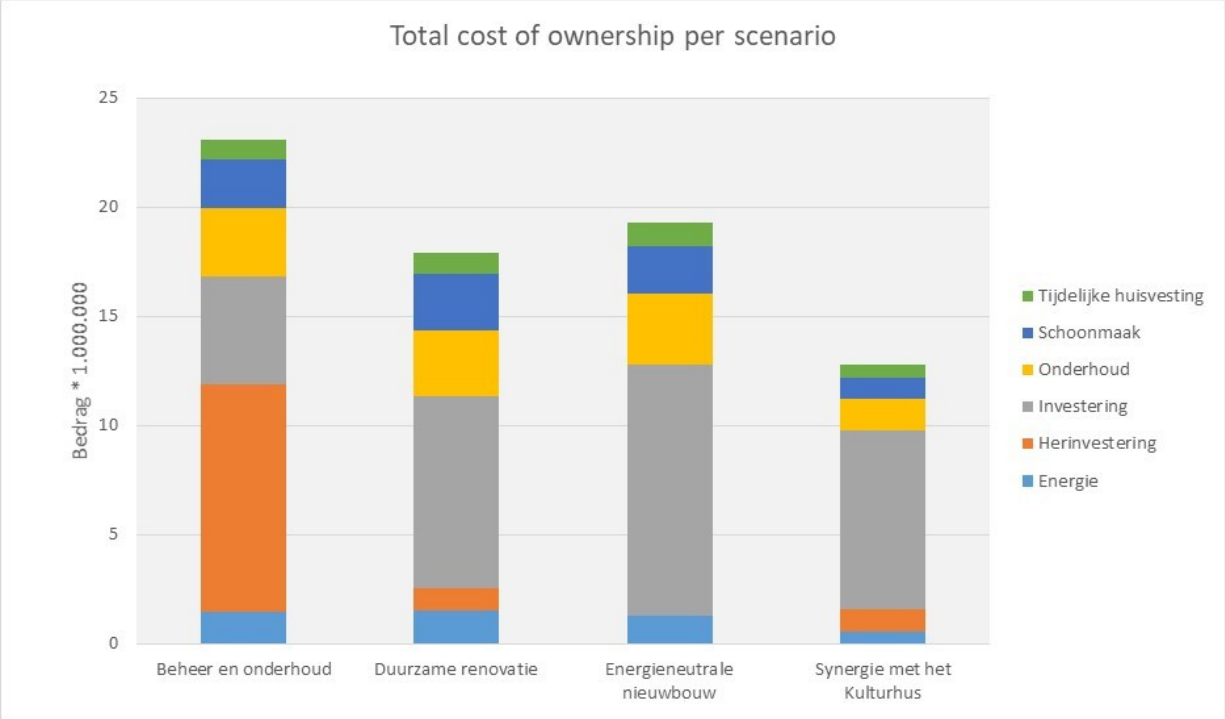
Stijging investeringskosten
De fase Voorontwerp is afgesloten met een nieuwe kostenraming. De bouwkosten zijn fors toegenomen en laten een flinke stijging zien ten opzichte van de beschikbaar gestelde kredieten. We hebben u daarover tijdens de presentatie op 13 september jl. over geïnformeerd. Resumé: de totale stijging van de investeringskosten bedraagt € 2.955.400. Deze stijging kent verschillende oorzaken:

Totale kostenstijging		**€**	**2.955.400**
Bouwkosten		€	2.646.000
-	Kostenstijgingen t.g.v. Corona en oorlog in Oekraïne	€	1.567.800
-	Groei van het bruto vloeroppervlak (+ 400 m2) als gevolg van constructieopzet kelder en kwaliteitskaders vanuit Stedenbouw	€	628.600
-	Zorgvuldigere stedenbouwkundige en architectonische inpassing	€	344.600
-	Duurzaamheid ENG in plaats van BENG	€	70.000
-	Kleine aanpassingen aan het bestaande Kulturhus om het gezamenlijk gebruik met hogere bezetting mogelijk te maken.	€	35.000
Bijkomende kosten (% van Bouwkosten)		€	195.400
-	Hogere heffingen (leges) als gevolg van hogere bouwkosten	€	63.100
-	Hogere onvoorziene kosten als gevolg van hogere bouwkosten	€	132.300
Niet compensabele btw als gevolg van hogere investeringskosten		€	114.000

Gevolgen voor de begroting
De grootste stijging van de investeringskosten wordt veroorzaakt door de inflatie. Hierdoor is het oorspronkelijk beschikbaar gestelde krediet niet toereikend. In de begroting 2023 is voorgesteld om binnen de stelpost prijscompensatie middelen te reserveren om de gevolgen van inflatie te kunnen compenseren voor projecten en investeringen.

Naast de inflatie valt de bouw van het Huis van Borne € 1,5 miljoen duurder uit dan begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt door een groei van het bruto vloeroppervlak door met name een zorgvuldiger inpassing van de raadzaal en door een hogere duurzaamheidsnorm. We stellen u bij de begroting 2023 voor om de structurele lasten ter hoogte van € 75.000 vanaf 2025 te reserveren. In de eerste helft van volgend jaar komen we hiervoor met een separaat kredietvoorstel richting uw raad.

Scenario's – Total Cost of Ownerschip (TCO)
In maart 2021 is een memo opgesteld met daarin de TCO-berekening voor vijf scenario's. Op basis van die analyse heeft u op 20 april 2021 gekozen voor het scenario: Synergie met het Kulturhus en heeft u hier kredieten voor beschikbaar gesteld (raadsbesluit, 21int01110). Om u inzicht te geven wat de huidige ontwikkelingen (energie en inflatie) zouden betekenen voor de niet gekozen scenario's hebben wij deze nogmaals op een rijtje gezet. Na besluitvorming raad is er voorgesorteerd op variant B (inclusief raadszaal) van het scenario Synergie met het Kulturhus. Variant A komt daarom niet meer terug. De andere varianten zijn opnieuw bekeken en geactualiseerd. Hierin stijgen de bouwkosten van de scenario's Beheer en onderhoud, Duurzame renovatie en Energieneutrale nieuwbouw met 20%. Het scenario Synergie met het Kulturhus is gebaseerd op de actuele kostenraming behorende bij de afronding van de fase 'voorontwerp' (prijspeil juli 2022) en houdt rekening met 400m2 aan extra bruto vloeroppervlak ten opzichte van de raadsmemo uit 2021 ((21int01078). Voor alle scenario's houden we daarnaast rekening met 20% stijging van de bouwkosten en energielasten. Dit levert het volgende beeld op:



In **alle** scenario's stijgen de kosten. De uitkomsten wijken echter niet af van die in de bestuurlijke memo van maart 2021 (21int01078) op basis waarvan u heeft gekozen voor het scenario 'Synergie met het Kulturhus'.

<u>Samenvattend</u>
Synergie met het Kulturhus is en blijft zowel inhoudelijk als financieel het meest verantwoorde scenario. Het sluit het beste aan bij het raadsakkoord en de reeds vastgestelde Visie Huis van Borne. Het draagt het meest bij aan het bereiken van de duurzaamheidsdoelen en het verminderen van het energieverbruik. Het realiseren van 'de huiskamer van Borne' biedt uitstekende mogelijkheden tot een meer integrale samenwerking met de vele maatschappelijke partners en de moderne werkomgeving van het Huis van Borne zal aantrekkelijk zijn voor zowel bestuur als medewerkers.