# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 25-05-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/20 - 15114
Zaaknr: Z36382
Datum voorstel: 03-05-21
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: mevr. H. Hoorn , dhr. W. Tuinman

Onderwerp: Toekomstbestendig gemeentehuis Staphorst

---

**Voorstel**

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 2,7 miljoen voor de verduurzaming van het gemeentehuis en de interne aanpassingen.
2. de aanvullend benodigde kapitaalslasten op te nemen in de begroting 2022, ter hoogte van € 75.000 voor de jaarschijf 2023.
3. kennis te nemen van het projectplan.

**Inleiding**

Op 9 juni 2020 is de doorstart toekomstbestendig gemeentehuis besproken in de gemeenteraad. Hierbij is door de raad kennis genomen van de belangrijkste onderzoeksresultaten van het project *Huis van de gemeenschap*.
Adviesbureau ICS heeft voor dit project verschillende scenario's uitgewerkt variërend van enkel doorvoeren van energetische (verduurzaming) maatregelen tot aan nieuwbouw van het gemeentehuis op het marktterrein. De goedkoopste opgaaf/variant van kosten voor verduurzaming van ICS zat destijds op ca. 2.300.000 euro excl. btw. Hierbij werden er géén interne aanpassingen gedaan aan het gebouw en enkel de energetische maatregelen doorgevoerd om te voldoen aan het wettelijk kader, energielabel C. Deze opgaaf was exclusief ambtelijke uren. Vanuit het besluit begroting en verantwoording provincie en gemeente (BBV) is het nu verplicht dat er ambtelijke uren worden toegerekend aan deze investering.

Er is tijdens de raadsvergadering destijds besloten om:

- binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde krediet ad € 50.000 nader uitwerken van sobere en doelmatige plannen met daarbij behorende kostenraming van de te nemen maatregelen, bij:
    - het bereiken van energielabel C
    - het bereiken van energielabel A en
    - daarbij rekening houdend met de noodzakelijke herinrichting van de werkomgeving

In de strategische visie gebouwen is het volgende aangegeven:
*Voor het gemeentehuis worden sobere en doelmatige plannen uitgewerkt met de daarbij behorende kostenraming van de te nemen maatregelen. Dit betreft het bereiken van energielabel C en A en de noodzakelijke herinrichting van de werkomgeving. Hier volgt een apart raadsvoorstel voor eind 2020.*

Er is een projectgroep gestart met één doel voor ogen: een toekomstbestendig gemeentehuis. Er is sprake van zowel verduurzaming van het gemeentehuis (het bereiken van minimaal energielabel C) als een herinrichting van het gemeentehuis.

*Ontwerp verduurzaming*
Vanaf 1 januari 2021 is in Nederland de NTA 8800 ingevoerd.
NTA 8800 is de methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen, waarmee onder meer gerekend kan worden om aan te tonen dat men voldoet aan de BENG-eisen.
BENG staat voor bijna-energieneutraal-gebouw en is een uitdrukking van de energieprestatie.
Deze methode is gebaseerd op Europese CEN-normen. Het gemeentehuis is in de nieuwe berekeningsmethode ingevoerd en heeft energielabel E.

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten sober en doelmatig zijn de verschillende verduurzamingsmaatregelen geanalyseerd en is een ontwerp voor het verduurzamen van het gemeentehuis opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de Trias Energetica. De Trias Energetica is de meest toegepaste strategie om energiebesparende maatregelen te treffen, zodat ze op een efficiënte manier samenwerken.
De Trias Energetica ziet er in de eenvoudigste vorm zo uit:

- Beperk de energievraag (extra isoleren);
- Gebruik energie uit duurzame bronnen, zoals wind- water- en zonnen energie;
- Gebruik eindige (fossiele) energiebronnen efficiënt.

Het gemeentehuis is onder architectuur gebouwd en heeft een herkenbaar ontwerp met veel verschillende dakvormen. Om dit ontwerp niet aan te tasten is isoleren van binnenuit de beste optie.

Installaties:
Het gemeentehuis heeft een Brink Climate ventilatie- en luchtverwarmingsinstallatie. Met Brink Climate is uitvoerig overleg geweest over de verschillende mogelijkheden tot verduurzaming, waarbij er onderzoek gedaan is naar de verschillende warmtepompsystemen. Dit met als uitgangspunt sober en doelmatig.
Een grondgebonden type (bodem-water warmtepomp) heeft bijvoorbeeld een hoog rendement, maar is bij bestaande bouw zeer lastig te realiseren gezien de vele aanpassingen en vraagt hierdoor een grote investering.
De beste optie is een hybride luchtwarmtepomp die samenwerkt met de gas gestookte cv-ketel. Een hybride warmtepomp beschikt over een binnen- en buitenunit. De binnenunit is een kast die bij elke cv-ketel in het gemeentehuis komt te hangen. De buitenunit van de warmtepomp staat in de buitenlucht op het dak. Daar wordt energie aan de buitenlucht onttrokken. Het werkende deel van de warmtepomp brengt deze energie naar een hoger temperatuurniveau, zodat de warmte gebruikt kan worden. Deze warmtepomp is relatief eenvoudig aan te brengen en bespaart ca. 30% gas.

Bij het huidige ventilatiesysteem wordt binnenlucht gerecirculeerd welke gemengd wordt met schone lucht van buiten. Met Brink Climate is besproken om dit aan te passen, zodat de recirculatie van de binnenlucht uitgeschakeld kan worden. Dit is echter technisch niet haalbaar met de huidige installatie. Zowel het huidige als gewijzigde ventilatiesysteem voldoet aan de huidige RIVM-richtlijnen. Door Brink Climate zullen alle lucht inblaas- en afzuiginstallaties van de verschillende ruimten gecontroleerd worden. Hierbij zal Brink advies geven omtrent de inregeling, het comfort voor gebruikers en verbetering van de besturing.

Verduurzamingsmaatregelen Energielabel E, C en A

Op basis van de verschillende uitgangspunten (o.a. sober en doelmatig, Trias Energetica, van binnenuit isoleren) is het advies onderstaande verduurzamingsmaatregelen uit te voeren.

| Nummer | Duurzaamheidsmaatregel |
|---|---|
| 1 | Plat dak: extra isoleren naar Rc 6,3 m²K/W en direct vervangen dakbedekking |
| 2 | Schuin dak binnenzijde extra isoleren naar Rc 6 m²K/W |
| 3 | Vervangen beglazing ( u-waarde 1,2) uitwendige scheidingsconstructie en opnieuw binnen en buiten schilderen van de kozijnen, boeien etc. Hierbij enkele kozijnen voorzien van ventilatieroosters en reparatiewerk uitvoeren waar nodig. |
| 4 | Vervangen alle verlichting door LED-verlichting. |
| 5 | Aanbrengen zonnepanelen |
| 6 | Vervangen installaties |

Het gemeentehuis Staphorst krijgt energielabel A na uitvoering van alle bovengenoemde maatregelen. In verhouding is het eenvoudiger en goedkoper om alle maatregelen direct na elkaar uit te voeren en niet eerst te kiezen voor het doorvoeren van maatregelen voor energielabel C en later voor energielabel A. De verschillende werkzaamheden zijn uitvoeringstechnisch onlosmakelijk met elkaar verbonden en door te combineren voorkomt dit ook onnodig overlast voor de medewerkers en bezoekers. Ook de ontwikkelingen rondom Covid-19 vragen om een herinrichting van de binneninrichting en een update van de installaties, waardoor het de beste optie is om alles in één keer uit te voeren.

Het verduurzamen van de buitenschil van het gemeentehuis heeft hierbij de hoogste prioriteit, want er zijn lekkages in het gemeentehuis en het schilderwerk is voor het laatst in 2009 uitgevoerd. De verduurzamingsmaatregelen aan het platte dak en de buitenkozijnen kunnen uitgevoerd worden zonder dat dit direct consequenties heeft voor het ontwerp van de binneninrichting, omdat deze alleen betrekking hebben op de buitenschil. Het gemeentehuis kan hierbij relatief eenvoudig “in bedrijf” blijven.

**Argumenten**

1. *Voor het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen en binneninrichting is er totaal € 2.700.000 benodigd.*

Voor het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen en herinrichting binneninrichting is er totaal € 2.700.000 benodigd.

2. *Het budget is niet voldoende*

In de begroting 2021 zijn er vanaf de jaarschijf 2022 structurele kapitaalslasten opgenomen. Deze betreffen € 85.000 per jaar voor de verduurzaming van het gemeentehuis. Voor interne aanpassingen zijn € 20.000 aan structurele kapitaalslasten opgenomen, hierin zitten ook de interne aanpassingen voor de politie. Zoals opgenomen in de zomernota 2020 en begroting 2021 bieden deze kapitaalslasten dekking voor een investering van € 1.675.000.

| | |
|---|---|
| Verduurzaming | € 1.275.000,- |
| Interne aanpassing | € 300.000,- |
| Aanpassing politiebureau | € 100.000,- |
| Totaal: | € 1.675.000,- |

Uitgangspunt was om de verduurzamingsinvestering in 15 jaar af te schrijven en de interne aanpassingen in 20 jaar. Tijdens de vaststelling van de S*trategische visie gebouwen* is door een amendement van de gemeenteraad (geld verkoop gemeentelijke gebouwen niet beschikbaar stellen voor verduurzaming) het ontbrekende bedrag aan dekkingsmiddelen weggevallen. Hierdoor is het budget nu niet toereikend.

*3. Het project start met een projectplan welke de werkzaamheden beschrijft.*

Het toekomstbestendig maken van het gemeentehuis is een groot en complex project. Dit kost veel tijd en geld en daarom is het verstandig te starten met een projectplan. In dit projectplan wordt afgesproken wat we gaat doen en hoe dit gebeurt. Hierdoor krijgt een ieder inzicht in het benodigd budget, de tijdsduur, kwaliteitsverwachtingen, de projectorganisatie (activiteiten en medewerkers) en hoe de besluitvorming plaatsvindt. Door de aanpak te structuren is er grip en controle op wat er gedaan moet worden en op de voortgang van het project. Tevens helpt het de projectmedewerkers om richting te geven aan de werkzaamheden.

**Kanttekeningen**

-

**Keuze en effect**

-

**Beleid- en regelgeving**

In het Bouwbesluit 2012 staat aangegeven dat kantoorgebouwen in 2023 moeten voldoen aan energielabel C. Het huidige gemeentehuis van Staphorst voldoet hier niet aan. In het Energieakkoord is afgesproken dat gestreefd wordt naar een energieneutraal gebouwde omgeving in 2050 met als tussenstap tenminste gemiddeld het niveau van het (huidige) label A voor alle gebouwen in 2030. Ook in het Coalitieakkoord van gemeente Staphorst 2018-2022 is opgenomen dat het proces wordt - en inmiddels is - gestart om te komen tot het behalen van de doelstelling om in 2050 energieneutraal te zijn.

**Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen**

<u>Financiën</u>

De totale kosten voor de verduurzaming van het gemeentehuis en de bijbehorende interne verbouwing zijn geraamd op € 2,7 miljoen. De aanpassingen leiden tot een significante kwaliteitsverbetering, zodoende is er geen sprake van groot (of klein) onderhoud, maar van een investering die geactiveerd moet worden. Dit is conform de BBV notitie *Materiële vaste activa 2020*. Er wordt voorgesteld om de totale investering in 15 jaar af te schrijven. De jaarlijkse structurele kapitaalslasten bedragen hierdoor € 180.000 (€ 2.700.000 / 15 jaar).

<u>Dekking</u>

In de begroting 2021 is reeds dekking opgenomen van € 85.000 structurele kapitaalslasten voor de verduurzaming van het gemeentehuis en daarnaast € 20.000 structurele kapitaalslasten voor de interne aanpassingen. Doordat er geen geld beschikbaar komt vanuit de verkoop van gemeentelijke gebouwen, zie argument 4.1, wordt voorgesteld om de dekking van de aanvullende jaarlijkse kapitaalslasten van € 75.000 op te nemen in de begroting.

Volgens de laatste planning zal het project naar verwachting in 2022 afgerond worden. Conform de nota *Waardering & afschrijving* wordt bepaald dat de eerste afschrijving plaatsvindt in het jaar nadat de investering is afgerond. Dit zou betekenen dat er op z'n vroegst in 2023 sprake is van kapitaalslasten. In de zomernota 2021 wordt deze aanpassing inzichtelijk gemaakt. Dit heeft geen consequenties voor het investeringsbedrag.

De kapitaalslasten worden structureel gedekt in gemeentebegroting, zonder hiervoor reserves aan te wenden. Wanneer het actief administratief is afgeschreven, is de financiële dekking voor (eventuele) vervangingsinvesteringen geborgd in de begroting.

Risico's

De prijzen van grondstoffen en bouwmaterialen zijn de afgelopen maanden in recordtempo gestegen. Daarnaast is er sprake van lange levertijden en hebben de aannemers het zeer druk. De effecten hiervan zullen merkbaar zijn tijdens de aanbesteding en uitvoering van de werkzaamheden.

Door de Covid-19 pandemie is het merendeel van de medewerkers al geruime tijd niet werkzaam in het gemeentehuis. Op dit moment is er nog geen zicht op terugkeer naar de organisatie. Deze terugkeer zal zoveel mogelijk afgestemd worden met de renovatie van het gemeentehuis.

**Uitvoering**

De aanbesteding voor de eerste werkzaamheden aan de buitenschil wordt voorbereid. Het streven is om in de tweede helft van 2021 met de uitvoering aan te vangen. Het streven is ook de werkzaamheden aan de binnenzijde van het gemeentehuis in 2022 uit te voeren. Dit zal gelijktijdig gebeuren met de benodigde herinrichting van de binneninrichting.

**Communicatie**

In het projectplan staat de informatievoorziening beschreven.

**Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**

Bijlage: Projectplan, d.d. 3 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

G.J. Kok MDR , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.