RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Realisatie gemeentehuis nieuwe stijl

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: wethouder G.J.M. Blom & burgemeester A.J. Moerkerke
Datum commissiebehandeling	: 22 december 2022
Datum raadsbehandeling	: 19 januari 2023
Zaaknummer	: 638660

Bijlagen:
1. Visie op werken gemeente Moerdijk
2. Visie op werken (infographic)
3. Werkplekconcept - Business Case Gemeente Moerdijk Februari 2021
4. Programma van Eisen gemeentehuis nieuwe stijl 2e fase
5. Presentatie Definitief Ontwerp Gemeente Moerdijk

Gevraagd raadsbesluit

1) Het definitieve ontwerp van het gemeentehuis nieuwe stijl vast te stellen, waarbij invulling wordt gegeven aan het nieuw werkplekconcept conform scenario "optimaal" zoals beschreven in de businesscase van februari 2021, de visie op werken en uitgewerkt in het programma van eisen;
2) Het huidig beschikbare bedrag van € 8.290.000 op te hogen met een bedrag van € 2.865.000 als gevolg van hogere bouwkosten, het verplaatsen van de keuken, het gasloos maken van het gemeentehuis en het aanpassen van de raadzaal;
3) Vanaf 2024 een jaarlijks budget beschikbaar te stellen van € 107.500 voor de huur, onderhoud en beheer van de AV-middelen, het reserveringsysteem en de lockers;
4) De jaarlijkse extra lasten in 2024 van € 228.500 te dekken uit € 167.000 aan hogere huuropbrengsten en € 30.000 aan lagere exploitatielasten en het restant van € 31.500 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2024 en de jaarlijks hogere lasten in 2025 en verder van € 349.500 te dekken uit € 65.000 aan hogere huuropbrengsten en € 30.000 aan lagere exploitatielasten en het restant van € 254.500 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat van deze jaren en te verwerken in een sluitende (meerjaren)begroting.

(Publieks)Samenvatting

De raad heeft besloten in te stemmen met het realiseren van het gemeentehuis nieuwe stijl. Door stijgende bouwkosten en de keuze om de raadzaal op de huidige locatie te behouden en het programma van eisen op deze locatie toe te passen zijn de kosten gestegen. Een deel van deze kosten wordt in de exploitatie gedekt door een hogere huuropbrengst en door de keuze voor een gasvrij gebouw waardoor de kosten voor energieverbruik de komende jaren minder hard zullen stijgen. De netto kostenstijging bedraagt € 31.500 in 2024 en € 254.500 in 2025 en verder.
Met de keuze voor dit definitieve ontwerp kiest de gemeenteraad voor een functionele en doelmatige inrichting van het gemeentehuis met een eigen(tijdse) uitstraling. Dit ontwerp voldoet aan alle eisen die vooraf zijn gesteld op basis van de visie op werken en het programma van eisen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad besloten tot de invoering van een nieuw werkplekconcept en heeft daarvoor € 8.290.000 beschikbaar gesteld. Met dit besluit was de conceptfase afgerond en kon de ontwerpfase starten. In deze fase is het programma van eisen opgesteld en is via een aanbesteding Burobas (architect) en Huisman & van Muijen (installatie-adviseur) aangetrokken voor het maken van een ontwerp. Tegelijkertijd is een projectorganisatie opgestart met stuurgroep, projectteam, werkgroepen en een klankbordgroep bestaande uit raadsleden.
In het voorlopig ontwerp was de raadszaal voorzien op de eerste verdieping. Na bespreking van dit ontwerp in de klankbordgroep is door de klankbordgroep aangegeven te kiezen voor de raadszaal op de begane grond. Deze wens is in eerste instantie uitgewerkt in twee mogelijke oplossingen. Deze oplossingen zijn voorgelegd aan de klankbordgroep. De voorkeursvariant is overeenkomstig het programma van eisen uitgewerkt in het definitieve ontwerp dat nu ter besluitvorming voor ligt. Door de aanhoudende oorlog in Oekraïne, de hoge inflatie, oplopende energiekosten en schaarste aan materialen en mensen zijn de kosten voor de verbouwing gestegen. Ook het aanpassen van de raadszaal, het betrekken van de keuken bij het concept en het gasloos maken van de het gemeentehuis zorgen dat er een ophoging van het krediet nodig is.

Belang
Het belang van het gemeentehuis nieuwe stijl vindt zijn oorsprong in de wens om een toekomstbestendige gemeente te zijn die in contact met de samenleving staat en waarin we als gemeentelijke organisatie en gemeentebestuur samenwerken met elkaar en met de samenleving. Deze uitgangspunten zijn vertaald in een werkplekconcept, de visie op werken, een programma van eisen en uiteindelijk in het definitieve ontwerp.

Centrale vraag
Hoe kan het gemeentehuis als gebouw en als werkplek bij de tijd worden gebracht op een manier die de maatschappelijke meerwaarde van de manier van werken door de gemeente ondersteunt, nu en in de toekomst en is de gemeenteraad bereid de extra benodigde middelen hiervoor beschikbaar te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het bieden van een werkplek aan de medewerkers en bestuurders en een vergaderplek voor gemeenteraad van de gemeente Moerdijk dat voldoet aan de hedendaagse uitgangspunten en klaar is om ook in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, waardoor op een efficiënte en effectieve wijze samengewerkt kan worden aan het oplossen van de diverse vraagstukken die leven bij inwoners, verenigingen, instellingen en bedrijven. We willen met het vernieuwde concept een prettige omgeving bieden voor onze inwoners en partners. Iedereen is er welkom, niet alleen voor vragen, maar ook om samen te werken. Dit geeft een extra impuls aan (de verbetering van) onze dienstverlening.

Kaders
De kaders zijn gesteld in het visiedocument werkplekconcept, de visie op werken en het opgestelde programma van eisen.
Ten aanzien van de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zijn ambities opgenomen in de meerjarenbegroting.
Overige van toepassing zijnde normen hebben met name betrekking op arboregels en veiligheid.

Argumenten

Pro

Een keuze voor een doelmatige en functionele inrichting met eigentijdse uitstraling
Moerdijk is een gemeente met een cultuur van ondernemen en het waarmaken van ambities. Groot in ambities maar doelmatig en functioneel in de uitwerking daarvan. Waarbij we als gemeenten oog hebben voor de uitstraling naar buiten toe. Dit geldt ook voor het definitieve ontwerp van het gemeentehuis nieuwe stijl.

Een gebouw dat aansluit op de visie op werken
Met de Visie op werken geven we invulling aan het 'samen zorgen voor een toekomstbestendige organisatie'. Vanzelfsprekend sluit de manier van werken aan bij het doel van de organisatie. Verder is de belangrijkste ambitie om toekomstbestending te zijn en aan te sluiten op ontwikkelingen en behoeften. Dit doen we met een goede dienstverlening en fijne samenwerking. Dit ondersteunen we vanuit goed werkgeverschap en een prettige werkomgeving. De visie op werken is uitgewerkt in 10 elementen waarvan dienstverlening, activiteitgericht werken, hybride werken en samenwerken de belangrijkste uitgangspunten zijn geweest die vanuit de visie zijn geland in het definitieve ontwerp.

- *Dienstverlening:*
  Een gemeentehuis heeft meerdere functies. Iedereen is er welkom, niet alleen voor vragen, maar ook om samen te werken. Het definitieve ontwerp geeft een extra impuls aan de verbetering van onze dienstverlening.
- *Activiteitgericht werken*
  Door de gekozen indeling en zonering van het gebouw is het kantoor optimaal ingericht voor verschillende manieren van werken. Voor samenwerken, projecten, geconcentreerd werken en ontmoeting. In de praktijk betekent dit open-spaces, kleine ruimten voor (digitaal)overleg, brainstormruimten en vergaderruimten waarvan een groot deel multifunctioneel te gebruiken is. De tijd, plaats en manier waarop je werkt wordt altijd ingegeven vanuit de vraag: "hoe kan ik de Moerdijker het beste bedienen?"
- *Hybride werken*
  De impact van Corona is niet meer weg te denken bij het nadenken over de inrichting van een kantoorgebouw. Het voorliggende ontwerp geeft invulling aan alle wensen ten aanzien van werken op kantoor, thuiswerken en combinaties daarvan.
- *Samenwerken*
  Het gemeentehuis nieuwe stijl staat symbool voor samenwerken. Deze keuze maken we omdat complexere opgaven alleen door samenwerking opgepakt en opgelost kunnen worden. We kijken dan naar samenwerking met al onze partners, maar ook naar interne samenwerking. Omdat vraagstukken van vandaag integraal domein- en teamoverstijgend aangepakt moeten worden. De inrichting faciliteert deze samenwerking optimaal. Om samenwerking ook goed in het dna van onze medewerkers te krijgen hebben we gedragsspecialisten en een communicatiebureau in de arm genomen om onze medewerkers te ondersteunen in het doormaken van de benodigde gedragsverandering. Hiermee voorkomen we dat we in een nieuw gebouw blijven werken op de wijze die we gewend zijn. Daarnaast wordt door het ontwerp ook samenwerken met aan de gemeente gelieerde partijen gestimuleerd. Een deel van deze ruimtes is beschikbaar (middels verhuur) voor samenwerkingspartijen.

Een aantrekkelijke werkgever met aantrekkelijke werkplekken
De arbeidsmarkt is krap. Door haar eigenheid, unieke eigenschappen en goed werkgeverschap is Moerdijk voor velen nog een aantrekkelijke werkgever. Door invulling te geven aan een eigentijdse visie op werken met een gemeentehuis nieuwe stijl voorzien we dat we aantrekkelijkheid van de gemeente Moerdijk, als mooie gemeente om in te werken, kunnen vergroten. Dit is de komende jaren cruciaal om alle opgaven en ambities uit de meerjarenbegroting te kunnen realiseren. In de rol van werkgever moet daarnaast aandacht zijn voor een goed en gezond binnenklimaat.
De medewerkers vormen het kapitaal van de organisatie, een gezond gebouw draagt bij aan de prestaties die geleverd moeten worden. De huisvesting kan in belangrijke mate bijdragen aan het werkplezier en productiviteit van medewerkers.

Het ontwerp geeft invulling aan de business case
In de businesscase is ingegaan op het winnen van ruimte, multi-tenant, een co-workzone, de techniek, de look and feel, openheid en transparantie en gastvrijheid. Het definitieve ontwerp geeft invulling aan al deze aspecten.

- *Ruimte winnen door efficiënt gebruik*
  Door te kiezen voor een flexnorm van 0,6 en een slimme indeling van de beschikbare ruimte speelt het definitief ontwerp totaal ca. 1300 m2 aan ruimte vrij. Deze ruimte wordt grotendeels benut voor verhuur aan derden.
- *Invulling van het multi-tenant concept*
  Het ontwerp geeft invulling aan de wens om te komen tot een multi-tenant concept. Op dit moment gaan we uit van 4 externe huurders. Dit zijn ICT-WBW, de politie, het Werkplein en de bibliotheek. ICT-WBW en de politie zijn nu reeds huurders die graag willen blijven. Met het Werkplein en nog een aantal andere partners zijn we in gesprek over het gebruik van onze spreekkamers en een aantal werkplekken en met de bibliotheek werken we op dit moment aan een intentieovereenkomst.
- *Realiseren van een co-workzone voor samenwerken*
  De huidige inrichting van gemeentehuis kent weinig variatie. We kennen de reguliere werkplekken en vergaderruimten. Vanuit de visie op werken en het werkplekconcept is invulling gegeven aan een zonering die aandacht geeft aan ontmoeten, samenwerken (co-workzone met een grote diversiteit aan invullingen), aanlandplekken en plekken voor geconcentreerd werken. Met een co-working zone worden pieken in de ruimtebehoefte opvangen. In deze zone kan gemakkelijk en flexibel worden (samen-)gewerkt zonder dat er in het gebouw steeds zaken moeten worden aangepast.
- *Gebouw, techniek en inrichting op orde*
  Het definitief ontwerp gaat niet alleen in op de verbouwing van het gebouw tot een gebouw met verschillende zones maar ook over de inrichting. Samenwerken en ontmoeten vraagt om techniek die dit ondersteunt. Het ontwerp voorziet hierin op een duurzame wijze dat de gemeente weer jaren vooruit kan. Dit geldt ook voor de klimaatinstallatie, verlichting, etc. Deze zal worden vervangen waardoor het gebouw verder wordt verduurzaamd en gasvrij wordt gemaakt. .
- *Een look en feel gebaseerd op karakteristieken van Moerdijk*
  We kiezen met het definitieve ontwerp voor een inrichting die past bij Moerdijk. Eerder noemden we het al een doelmatige en functionele inrichting met een eigen(tijdse) uitstraling. Naast eigentijds is de uitstraling door de keuze voor materialen en kleuren ook eigen. De materialen en kleuren symboliseren eigenschappen en karakteristieken van de gemeente Moerdijk. Zoals daar zijn water (blauw) en polder (groen) maar ook industrie (grijs). Deze kwaliteiten komen ook terug in een divers gebruik van materialen.
- *Een open en transparante uitstraling*
  De afstand tussen inwoners, organisaties en gemeente(bestuur) wordt soms als groot ervaren. Om deze afstand symbolisch te overbruggen is transparantie en openheid in het ontwerp een zeer belangrijke factor. Door niets te verstoppen en veel ruimten openbaar toegankelijk te maken willen we eenieder die binnen het gemeentehuis werkt uitnodigingen om de samenwerking met elkaar en de samenleving aan te gaan.
- *Het gemeentehuis als gastvrije plek*
  Het ontwerp is zodanig dat er veel publieke ruimten zijn die vrij toegankelijk zijn voor het publiek. Dit zijn de centrale hal, het restaurant en de raadzaal. In het bijzonder de aanpassingen van de raadszaal symboliseren de ambitie van de gemeente om open en transparant samen te werken met inwoners en organisaties. De raadszaal wordt opengemaakt en er wordt ruimte gecreëerd om ruim 30 bezoekers te kunnen ontvangen die onderdeel uit zullen maken van de kring. Tegelijkertijd is het ontwerp zo dat de raadszaal multifunctioneel gebruikt kan worden voor evenementen door de gemeente en haar huurders en trouwerijen. Een gastvrije plek betekent dat inwoners, ondernemers, bezoekers en medewerkers zich thuis voelen in het gemeentehuis.

Duurzame keuzes
We willen een voorbeeld zijn voor anderen en met het gemeentehuis een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambitie. De aanpassingen sluiten aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van het raadsbesluit verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

- *Nu een keuze voor verduurzaming door gasvrij te verbouwen*
  Bij de start van het project was verduurzaming al een van de doelstellingen. De grootste maatregel is dat het gemeentehuis van het gas afgaat. Met de forse stijging van de gasprijzen sinds halverwege 2022 betekent dit ook wat voor de exploitatie. De investering die hiervoor moet worden gedaan en de daarbij behorende extra kosten verdienen zich de komende jaren via de exploitatie terug. Ook zal ten aanzien van LED verlichting het energieverbruik afnemen. .
- *Gebruik maken van duurzame materialen*
  In het ontwerp wordt rekening gehouden met het gebruik van duurzame materialen. Ook worden materialen hergebruikt om de milieubelasting zoveel mogelijk te beperken. Denk hierbij aan bekabeling, computervloeren in een groot deel van het gebouw, bestaande luchtkanalen, bestaande kabelwegen, bestaande installatie-schachten, enz.

Duurzaam toekomstbesteding door te anticiperen op 40.000+ gemeente
Moerdijk is een groeigemeente. In het bestuursakkoord is opgenomen dat de gemeente de komende 10 jaar 2700 woningen wil bouwen. Het ligt in de lijn der verwachting dat de gemeente daardoor binnen een aantal jaren de grens van 40.000 inwoners zal doorbreken. Zodra dit gebeurt zal het aantal raadsleden groeien van 25 naar 27. Hier is bij de inrichting van de raadzaal al rekening mee gehouden. Ook is er ruimte voor een extra wethouder, zowel in de raadszaal als in de bestuursvleugel. Daarnaast is het gebouw op zo'n manier ingericht dat het ook een groei van de personeelsomvang aan kan.

Verplaatsen van de keuken
De huidige keuken is over een aantal jaar aan vervanging toe. Nu de raadszaal op de begane grond blijft en vergroot moet worden om aan het programma van eisen te kunnen voldoen zal ook de keuken verbouwd moeten worden. Dit is enkele jaren eerder dan voorzien, maar nu biedt de kans zich aan om dit in het totale concept mee te nemen, waardoor ook de keuken en het eetcafé in een multi-tenant gebouw optimaal kunnen functioneren

<u>Contra</u>
Uiteraard kan ervoor gekozen worden het gebouw niet te verbouwen en alleen te kiezen voor een herinrichting en optimalisatie / vervanging van de installaties. Hier in is april 2021 niet voor gekozen door te kiezen voor scenario optimaal en niet het scenario basis plus. Nu niet kiezen voor het totaalconcept gaat ten koste van alle uitgangspunten en doelen die we met de verbouwing van het gemeentehuis wensen te realiseren en in diverse (beleids)documenten zijn vastgesteld. En het heeft uiteindelijk een grotere kostenstijging in de exploitatie tot gevolg dan in het huidige voorstel.

<u>Alternatieven</u>
Een alternatief om op de verbouwingskosten te besparen zou zijn om te kiezen voor een gedeeltelijke verbouwing. Deze knip kan op verschillende plekken gelegd worden. Tussen verdiepingen of door de raadszaal niet te betrekken. Elke knip zal echter ten koste gaan van het totaalconcept, de verhuurbaarheid en de samenhang van de losse onderdelen ervan. Alhoewel de kosten van deze alternatieven niet zijn doorgerekend is de verwachting dat het ten koste gaat van inkomsten door verhuur. Ook zal een aanpassing van het ontwerp tot vertraging, incidentele meerkosten leiden en verdere stijging van kosten door bouwkostenstijging.
Bovendien zal het aanhouden van de aanpassing van de raadszaal in deze of een volgende raadsperiode toch een besluit tot aanvullende verbouwing vergen. Dit om te kunnen voorzien in het grotere aantal raadszetels bij het overschrijden van het aantal van 40.000 inwoners. Ook zal de keuken binnen enkele jaren vernieuwd moeten worden. Het is de verwachting dat een extra verbouwing de nu gecalculeerde meerkosten fors zal overschrijden.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak
Er heeft geen participatie plaatsgevonden. Ook is het maatschappelijk draagvlak voor de verbouwing niet getoetst.

Financiële consequenties

Kosten
Hogere kosten verbouwing
Door de raad is in april 2022 een krediet beschikbaar gesteld van € 8.290.000. Als gevolg van stijgende bouwkosten, de keuze om de raadszaal op de begane grond te houden, het meenemen van de keuken en de keuze om het gebouw geheel gasvrij te maken is in totaal een ophoging van het huidige krediet nodig van € 2.865.000 Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- *De bouwkosten stijgen*
  In het hele land, en zelfs mondiaal zien we een sterke stijging van de bouwkosten door leveringsproblemen en hoge energieprijzen. Op basis van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex utiliteitsbouw verwachten we een kostenstijging van circa 20%. Dit betekent een bedrag van € 1.658.000.
- *Toepassing van het PVE op de raadszaal begane grond*
  Gedurende het ontwerpproces heeft de klankbordgroep van de raad aangegeven de raadszaal niet te willen verplaatsen naar de eerste verdieping. In het eerste ontwerp was dit wel het geval en was de raadszaal conform het PVE op de eerste verdieping ingetekend. De keuze om de raadszaal op de huidige locatie conform het vastgestelde PVE in te richten brengt extra kosten met zich mee van totaal € 707.000.
- *Keuze voor een gasvrij gebouw*
  Gezien de ontwikkelingen op de energiemarkt is tijdens de ontwerpfase ook gekeken naar het gasvrij maken van het gebouw. Dit betekent dat de gasgestookte ketel vervangen moet worden door een warmtepomp. De totale meerkosten hiervan bedragen € 150.000.
- *Verbouwing van de keuken*
  De meerkosten van de verbouwing van de keuken bedragen € 350.000.

De totale jaarlijkse kapitaallasten van de ophoging van het krediet bedragen voor 2024 € 121.000 en voor 2025 en verder € 242.000 per jaar.

Extra jaarlijkse kosten beheer en onderhoud
Bij de realisatie van het gemeentehuis nieuwe stijl zijn ook jaarlijkse kosten gemoeid voor het huren, beheren en onderhouden van enkele zaken. Dit betreft:

- De audio-visuele (AV)middelen voor de inrichting van de vergaderzalen en raadszaal zullen gehuurd worden en tevens door deze externe partij beheerd en onderhouden worden. De kosten hiervoor bedragen € 85.000 per jaar. Deze kosten moesten we sowieso maken omdat de apparatuur aan vervanging toe is. Deze kosten maken nu integraal onderdeel uit van dit voorstel.
- Voor het beheer en onderhoud aan de lockers en het te implementeren reserveringssysteem van de werkplekken bedragen de jaarlijkse kosten € 22.500.

De extra totale jaarlijkse lasten komen hiermee voor 2024 op € 228.500 en voor 2025 en verder op € 349.500 per jaar.

Dekking
De dekking van de jaarlasten van 2024 en verder ziet er als volgt uit:

	2024	2025	2026
Extra jaarlasten	€ 228.500	€ 349.500	€ 349.500
Hogere verhuuropbrengst	€ 167.000	€ 65.000	€ 65.000
Lagere exploitatiekosten	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Ten laste van begrotingsresultaat	€ 31.500	€ 254.500	€ 254.500

Hogere inkomsten en lagere exploitatielasten
Ten aanzien van de oorspronkelijke raming stijgen de kosten voor de realisatie van de verbouwing. Tegelijkertijd zien we dat de opbrengsten van verhuur stijgen en we besparen op de energielasten in de exploitatie door te kiezen voor een gasvrij gebouw.

- Hogere verhuuropbrengst
  Nu we concreet zicht hebben op de nieuwe huurders kunnen we rekenen met een hogere huuropbrengst dan oorspronkelijk gedacht. Voor 2024 was nog geen rekening gehouden met hogere huurinkomsten waardoor hier de huurinkomsten met € 167.000 hoger uitvallen. Voor de jaren 2025 en verder bedragen de hogere huuropbrengsten € 65.000 per jaar ten opzichte van waar nu in de begroting rekening mee is gehouden. In principe zijn er nog meer m2 verhuurbaar dan waarmee nu wordt gerekend.
- *Lagere exploitatiekosten*
  Als gevolg van de keuze om te komen tot een gasvrij gebouw verwachten we lagere exploitatiekosten. De keuze voor een gasvrij gebouw levert jaarlijks een besparing op van € 30.000 ten opzichte van de huidige installatie. De investering wordt dus in 5 jaar terugverdiend op basis van de huidige energietarieven. De verwachting is dat de kosten van gas sneller zullen stijgen ten opzichte van de kosten van elektra.

De resterende jaarlijkse lasten van € 31.500 voor 2024 en € 254.500 voor 2025 en verder komen ten laste van het begrotingsresultaat in de betreffende jaren en dienen verwerkt te worden in een sluitende (meerjaren)begroting.

In de begroting van 2023-2026 is reeds een efficiencykorting op het personeelsbudget van 1% ingeboekt. Hierbij is ook al rekening gehouden met de stijging van de personele lasten van 17,5 miljoen naar 20 miljoen. Hierdoor is ten opzichte van het vorige raadsvoorstel € 25.000 reeds extra aan besparing bij de begroting ingeboekt.

Communicatie
Communicatie zal via de reguliere kanalen plaatvinden.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop
De kosten van de verbouwing zijn gebaseerd op een realistische inschatting van de bouwkosten. Echter pas bij de aanbesteding van de verbouwing zal blijken of deze kosten ook in de praktijk realistisch zijn. De kans bestaat dat de kosten lager of hoger uitvallen. Een belangrijk risico wordt gevormd door scopewijzigingen tijdens de bouw. Dit risico wordt beheerst door het opstellen van het definitief ontwerp dat is gedeeld met en onderschreven door raad, college en ambtelijke organisatie.

Ook ten aanzien van de inkomsten en exploitatie is gerekend met realistische inschattingen. We hebben op dit moment echter nog geen zekerheid op het aantal te verhuren vierkante meters en de verhuurprijs. Ook ten aanzien van de energiekosten is het, gezien de grote fluctuaties op de energiemarkt, moeilijk om meerder maanden – laat staan jaren – vooruit te kijken.

<u>Planning</u>
Direct na besluitvorming zal de aanbesteding gestart worden. De voorbereidende werkzaamheden zullen eind Q1 2023 starten waarna in Q2 2023 de feitelijke bouwwerkzaamheden beginnen. De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden waardoor de eerste fase (kantoren verdieping 4 en 3) medio 2023 zullen worden opgeleverd. De laatste fase zal aansluitend worden uitgevoerd. De verwachting is dat de het project Q1 2024 helemaal afgerond is.

<u>Evaluatie</u>
Zoals bij elk project kent ook dit project een evaluatiefase. Naar verwachting maken we onderscheid in de evaluatie van het proces realisatie gemeentehuis nieuwe stijl, maar ook zullen we na verloop van tijd de implementatie van het activiteitgericht werken evalueren.

Duurzaamheid
Met deze verbouwing voldoen we aan de duurzaamheidseisen ten aanzien van verduurzaming maatschappelijk vastgoed.

Inkoop
Na besluitvorming zal de aanbesteding worden opgestart. Gezien de hoogte van het bedrag zal dit een Nationaal openbare aanbesteding betreffen waarbij lokaal inkopen zijn plaats krijgt.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, *5 december 2022*

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 19 januari 2023

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2022;

overwegende dat:
- Gemeenteraad in april 2021 heeft ingestemd met het nieuwe werkplekconcept gebaseerd op de visie op werken van de gemeente waarmee de start is gemaakt van proces om te komen tot een gemeentehuis nieuwe stijl.

gelet op:
- de uitwerking van het werkplekconcept in een programma van eisen en de vertaling daarvan in een definitief ontwerp
- het feit uitwerking leidt tot een functioneel en doelmatige inrichting van het gemeentehuis met een eigen(tijds) karakter.
- de stijging van de kosten door stijging van bouwkosten en extra kosten als gevolg van de keuze om de raadzaal op de huidige locatie te behouden.

BESLUIT

1) Het definitieve ontwerp van het gemeentehuis nieuwe stijl vast te stellen, waarbij invulling wordt gegeven aan het nieuw werkplekconcept conform scenario "optimaal" zoals beschreven in de businesscase van februari 2021, de visie op werken en uitgewerkt in het programma van eisen;
2) Het huidig beschikbare bedrag van € 8.290.000 op te hogen met een bedrag van € 2.865.000 als gevolg van hogere bouwkosten, het verplaatsen van de keuken, het gasloos maken van het gemeentehuis en het aanpassen van de raadzaal;
3) Vanaf 2024 een jaarlijks budget beschikbaar te stellen van € 107.500 voor de huur, onderhoud en beheer van de AV-middelen, het reserveringsysteem en de lockers;
4) De jaarlijkse extra lasten in 2024 van € 228.500 te dekken uit € 167.000 aan hogere huuropbrengsten en € 30.000 aan lagere exploitatielasten en het restant van € 31.500 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2024 en de jaarlijks hogere lasten in 2025 en verder van € 349.500 te dekken uit € 65.000 aan hogere huuropbrengsten en € 30.000 aan lagere exploitatielasten en het restant van € 254.500 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat van deze jaren en te verwerken in een sluitende (meerjaren)begroting.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 19 januari 2023,
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke