Raadsvoorstel Besluitvormend

Krediet voor de aanpassing van het bestuurscentrum incl. raadszaal

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-308241
datum collegevergadering:	30 mei 2023
datum raadsvergadering:	29 juni 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Heleen Hooij
behandelend ambtenaar:	Alicha Slooten
e-mailadres:	A.Delia@HLTSamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Een investeringskrediet van € 988.520 voor de verbouwing van de begane grond bestuurscentrum Voorhout beschikbaar te stellen.
2. De bijbehorende begrotingswijziging R4022 vast te stellen

Inleiding
De wens bestaat al jaren bij het college van B&W Teylingen en de gemeenteraad van Teylingen om een groot deel van de begane grond van het bestuurscentrum van gemeente Teylingen in Voorhout te verbouwen omdat het niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Ook de ambtelijke organisatie ziet de verbouwing graag gebeuren.

De raadzaal heeft bij de verbouwing extra aandacht nodig, want van de huidige raadzaal werd al gebruik gemaakt door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Voorhout. Deze gemeenteraad bestond uit een kleiner aantal raadsleden dan de gemeenteraad van de (fusie)gemeente Teylingen. De gemeenteraad van Teylingen telt nu 25 raadsleden en de huidige indeling en inrichting van de raadzaal is daar niet eerder op aangepast. In de raadzaal moet er meer ruimte komen voor de raadsleden, alsmede voor het college van B&W, de griffie, ondersteunende ambtenaren, de pers en het publiek.

De gemeenteraad heeft al langer de wens om de raadzaal te verbouwen, met als belangrijkste reden dat er in alle openheid vergaderd moet kunnen worden in aanwezigheid van publiek. Daarnaast wordt er terecht opgemerkt dat het meubilair en de vloerbedekking in de raadzaal al geruime tijd aan vervanging toe zijn. Ook het gedeelte wat voor publiek toegankelijk is (o.a. de entree, de hal, de kantine, de trouwzaal) voldoet niet meer aan deze tijd en zal gemoderniseerd moeten worden. De inrichting is verouderd, de indeling is niet optimaal, de veiligheid laat te wensen over (je kunt zo doorlopen naar de 1e verdieping), etc. Deze publiek toegankelijke ruimte moet daarbij multifunctioneler worden gemaakt (met aandacht voor betere onzichtbare beveiliging), zodat deze ruimte meer mogelijkheden biedt voor bijv. grote(re) bijeenkomsten (denk aan participatietrajecten met inwoners en betrokken partijen, borrels, netwerkbijeenkomsten), maar ook meer mogelijkheden biedt voor de ambtenaren en het bestuur dat op deze locatie werkt.

Bestaand kader en context
Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Teylingen het beleidsplan beheer en onderhoud gemeentelijke gebouwen Teylingen 2021-2024 vastgesteld. In dit beleidsplan is het bestuurscentrum opgenomen in de kernportefeuille (hoofdgroep: eigen huisvesting en uitvoering wettelijke taken) van de gemeente Teylingen. In dit beleidsplan is ook opgenomen dat vastgoedbezit voor de gemeente geen doel op zich is en dat we vastgoed nodig hebben om de bestuurlijke en ambtelijke organisatie te huisvesten, de uitvoering van wettelijke taken te faciliteren en om maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen mogelijk te maken.

Rol en verantwoording als gebouweigenaar
Huurders en gebruikers moeten er op kunnen vertrouwen dat zij op een goede en veilige manier gebruik kunnen maken van onze gebouwen. Daarnaast moet de gemeente dit realiseren tegen maatschappelijke acceptabele kosten en in lijn met budgetten en begrotingen.

Als gebouweigenaar zorgen wij ervoor dat er verschillende manieren van onderhoud worden uitgevoerd. Dagelijks onderhoud wordt voldaan uit de exploitatie budgetten, planmatig onderhoud uit de voorzieningen. Eens in de zoveel tijd is een verbouwing nodig om datering tegen te gaan. En dat is nu het geval voor het bestuurscentrum.

Een verbouwing zoals deze wordt zelden vooraf begroot omdat de bestaande budgetten gericht zijn op instandhouding volgens een meerjaren onderhoudsplan (vervanging van onderdelen/elementen als deze in een bepaald jaar aan vervanging toe zijn), en voor deze verbouwing is in het verleden geen krediet beschikbaar gesteld dan wel gereserveerd.

Beoogd effect
Het doel van de verbouwing is het realiseren van een toekomstbestendig bestuurscentrum.

Argumenten
1.1. Het bestuurscentrum moet gemoderniseerd worden om te voldoen aan de eisen van deze tijd.

1.2. Het bestuurscentrum heeft een verouderde look & feel.
De gedateerde uitstraling moet meer open en gastvrij worden. Verschillende elementen zoals de receptie/balie, het meubilair van de raadzaal en kantine en de verschillende soorten vloeren zijn aan vervanging toe. Daarnaast is er geen eenheid in het geheel.

1.3. *De veiligheid moet worden verbeterd.*
Momenteel is het mogelijk voor bezoekers (dus ook kwaadwilligen) om de bestuursvleugel en de werkplekken van ambtenaren ongehinderd te bereiken (geen poortje bij trap) als een bode of een gastheer/gastvrouw even de receptie/balie verlaat en geen zicht heeft op wie er binnenkomt. Ook moet het kunnen vluchten bij een incident en/of calamiteit in de raadzaal worden verbeterd.

1.4. *Ruimtetekort in de raadzaal.*

De raadzaal is niet aangepast op de (fusie)gemeente Teylingen, er zijn meer raadsleden dan voorheen (voormalig gemeente Voorhout) die gebruikmaken van de raadzaal.

1.5. *Multifunctionaliteit van de ruimte moet beter.*
De inrichting van de begane grond moet multifunctioneler worden gemaakt teneinde de dienstverlening in brede zin te verbeteren. De mogelijkheden van deze grote ruimte worden onvoldoende benut. Het moet meer gericht zijn op bijv. het ontvangen van grotere groepen, maar ook op het benut/eigen gebruik door de ambtelijke en bestuurlijke organisatie.

2.1. *Uw raad is bevoegd om budget beschikbaar te stellen.*

Kanttekeningen

2.1. Het krediet wat beschikbaar wordt gesteld door de raad 'beweegt' niet mee met marktontwikkelingen.
Alles, de inkoop van goederen en diensten en de inkoop van werk(en), is de afgelopen tijd duurder en duurder geworden. Het is momenteel ook lastig om leveranciers en/of aannemers en onderaannemers te vinden die tijd hebben om werkzaamheden uit te voeren/te leveren. Het krediet wat wordt aangevraagd (op basis van een realistische kostenraming welke zoveel mogelijk voorziet in marktontwikkelingen), kan 'ingehaald' worden door de (lever)tijd en de beschikbaarheid/welwillendheid van aannemers en leveranciers.

2.2. Het voorlopig ontwerp kan nog niet worden beschouwd als definitief
De kostenraming is gebaseerd op het voorlopig ontwerp. Voordat het voorlopig ontwerp overgaat naar definitief ontwerp, kunnen er nog enkele wijzigingen plaatsvinden in het ontwerp en de kosten.

Financiële consequenties
Overzicht kostenraming verbouwing begane grond bestuurscentrum Voorhout:

Verbouwingskosten	515.000
Technische installaties	180.500
Meubilair/ inventaris	255.000
	950.500
Totaal investering	950.500
Kostprijsverhogende btw	38.020
Totaal benodigd krediet	988.520

	Investering	**kapitaallasten**					
Investeringskrediet	**Bedrag**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**afschrijvings-termijn**	**Rente-omslag**
Verbouwing	535.600	13.390	13.390	13.390	13.390	40	0%
Technische installaties	187.720	12.515	12.515	12.515	12.515	15	0%
Meubilair/ inventaris	265.200	26.520	26.520	26.520	26.520	10	0%
Totaal bedrag	**988.520**	52.425	52.425	52.425	52.425		

Aan te vragen krediet:
Om de verbouwing te kunnen bekostigen is **€ 988.520,- b**enodigd. Er wordt aan de raad voorgesteld om **€ 988.520,-** investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verbouwing van de begane grond van het bestuurscentrum Voorhout.

Tekst m.b.t. begrotingswijziging 2023:
Het voorgaande leidt tot een benodigd krediet voor de aanpassing van het bestuurscentrum inclusief raadszaal van **€ 988.520**,- Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor de verbouwing, 15 jaar voor technische installaties en 10 jaar voor meubilair/inventaris betekent het toekennen van het krediet een verhoging van € 52.425 van de afschrijvingslasten.

Aanpak, uitvoering en participatie
Er zal een meervoudige onderhandse aanbesteding worden opgestart (volgens inkoopbeleid gemeente Teylingen) gezien de verbouwing een 'werk' is. Na afronding van de aanbesteding zal de geselecteerde partij de verbouwing gaan uitvoeren.

Duurzaamheid
Duurzaamheid – in de meest brede zin van het woord - is een belangrijk aspect bij deze verbouwing. Voordat het ontwerp door de ingehuurde interieurarchitect is gemaakt, is er een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Een afvaardiging van de gemeenteraad heeft meegeholpen/meebedacht om te komen tot dit afgewogen PvE, evenals de griffier, de voorzitter van de gemeenteraad en de gemeentesecretaris. Dit PvE vormde het uitgangspunt voor het ontwerpproces. Er zijn eisen met betrekking tot duurzaamheid op ruimteniveau geformuleerd, evenals algemene eisen. Een algemene duurzaamheidseis voor deze verbouwing is:

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij dit project en past bij de ambitie van de gemeente Teylingen. De verbouwing betreft een publiek toegankelijk gebied, daarom zal alles zo duurzaam, slijtvast en onderhoudsvriendelijk mogelijk zijn.

Ook voor duurzame inzetbaarheid van medewerkers (bijvoorbeeld raadsleden en bodes) is de nodige aandacht. Voor deze groep (vaste) werkplekgebruikers wordt nieuw meubilair aangeschaft wat (beter dan nu) voldoet aan de desbetreffende arbo-eisen. Naast de directe werkplekken van werknemers zijn er in de bedrijfsomgeving ook andere soorten ruimten nodig om aan de standaard functionaliteitsbehoeften van werknemers te voldoen, denk hierbij aan een kantine of (werk)café. Dit soort ruimten worden 'ontspanningsruimten' genoemd. Ook aan de wettelijke eisen waaraan een ontspanningsruimte moet voldoen, zijn bij deze verbouwing van toepassing.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel betreft de gemeente Teylingen

Urgentie
De urgentie is hoog. Het is zeer wenselijk om deze verbouwing in 2023 daadwerkelijk op te starten en zo snel als mogelijk af te ronden. De wens om deze verbouwing te doen bestaat al jaren bij zowel de gemeenteraad, het college als de ambtelijke organisatie. De noodzaak is er nu ook echt. Alles heeft een gedateerde uitstraling en er is geen eenduidige uitstraling. Daarnaast bestaat de noodzaak er nu ook, verschillende elementen zijn technisch (en financieel) afgeschreven en zijn toe aan vervanging.

Evaluatie
De verbouwing en het proces om te komen tot deze verbouwing zal na oplevering worden geëvalueerd. Denk daarbij aan evaluatie van de samenwerking tussen de ingehuurde projectinrichter, ingehuurde interieurarchitect en de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie.

Bijlagen en achtergrondinformatie
Bijlage 1 – voorlopig ontwerp / artist impression
Bijlage 2 - R4022 begrotingswijziging

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen secretaris	Carla G.J. Breuer burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 30 mei 2023 met als onderwerp Krediet voor de aanpassing van het bestuurscentrum incl. raadszaal

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

besluit:

1. Een investeringskrediet van € 988.520 voor de verbouwing van de begane grond bestuurscentrum Voorhout beschikbaar te stellen.

2. De bijbehorende begrotingswijziging R4022 vast te stellen

Aldus besloten in de raadsvergadering van 29 juni 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter