RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	27 maart 2023
Voorstelnummer	
Datum raadsvoorstel	14 februari 2023
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Vennik
Commissie	1
Datum commissie	6 maart 2023
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	
Opsteller	René Sturing
Datum B&W besluit	14 februari 2023
Bijlagen:	4

Onderwerp : Nieuw gemeentehuis Heiloo

Voorgesteld besluit

1. De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, eerste lid, van de Gemeentewet in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5.1, lid 2b van de Wet open overheid, ten aanzien van de stukken:
- Overzicht investeringen en kapitaallasten;
- Overzicht kostenraming nieuw gemeentehuis;

te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering. De stukken zijn bijlagen bij het raadsvoorstel over de realisatie van het nieuwe gemeentehuis.
2. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 5.1 van de Wet open overheid, namelijk artikel 5.1 lid 2b met als juridische grondslag de economische of financiele belangen van de gemeente en als motivering vanwege het feit dat de stukken detailinformatie over (norm)prijzen bevatten.
3. De geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat de aannemer de offerte voor de diverse uit te voeren werkzaamheden heeft aangeboden en de aanbestedingen voor meubilair en audiovisuele middelen zijn afgerond. .
4. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.942.316 voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis;
5. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

☐ Ja ☑ Nee

INLEIDING

Per 1 januari 2017 werken de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo ambtelijk samen binnen werkorganisatie De BUCH. De ambtelijke werkorganisatie is nu nog werkzaam vanuit de drie gemeentehuizen waaronder de locatie Heiloo. De locatie Heiloo zal op korte termijn echter worden afgestoten als werklocatie. Per gemeente dient wel minimaal een zogenaamde hub te blijven bestaan voor de huisvesting van het bestuur en voor de baliefuncties. Voor de locatie van de hub in Heiloo zijn de afgelopen jaren meerdere locaties onderzocht. Zo is er gekeken naar (een gedeelte van) het huidige gemeentehuis van Heiloo, maar er is ook gekeken naar alternatieve locaties waaronder het voormalige politiebureau en de Rabobank.

Na onderzoek is gebleken dat het pand van Rabobank, mede gelet op de ligging direct naast de bibliotheek en het energielabel A, het meest geschikt is om te worden gebruikt als gemeentelijke hub. Op 7 maart 2022 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de aankoop van dit pand en het college mandaat gegeven een bieding hierop uit te brengen. Het college heeft op 14 maart 2022 een onvoorwaardelijk bod uitgebracht, waarop de directie van de Rabobank op 23 maart 2022 aan het college kenbaar heeft gemaakt dat de verkoop van het pand aan de gemeente Heiloo is gegund. Op 14 april 2022 heeft de overdracht plaatsgevonden.

Op basis van gesprekken met alle stakeholders heeft de betrokken architect vervolgens een programma van eisen en een schetsontwerp gemaakt. Het ontwerp is met betreffende stakeholders gedeeld en met veel enthousiasme ontvangen. Nadien is een budgetraming opgesteld welke uitkomt op een totaalbedrag van € 1.942.316. In dit bedrag zijn de kosten voor de verbouwing en de inrichting meegenomen. Daarnaast zijn hierin ook de bijkomende kosten opgenomen zoals honoraria voor de betrokken adviseurs en legeskosten. Wij vragen u om het benodigde bedrag ter beschikking te stellen.

Na bovenstaande investering voor de verbouwing en de aanschaf van nieuw (raads)meubilair en audiovisuele middelen, beschikt de gemeente over een modern, nieuw gemeentehuis voorzien van energielabel A.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Sinds de start van de BUCH-werkorganisatie is de intentie om ambtenaren op één locatie te laten werken. Per gemeente dient wel minimaal een zogenaamde hub te blijven bestaan voor de huisvesting van het bestuur en voor de baliefuncties. Hiertoe is in maart 2022 het voormalig pand van de Rabobank aangekocht. Dit voorstel is hier een vervolg op.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Een nieuw gemeentehuis

Onze ambitie is om in 2023 het nieuwe gemeentehuis in gebruik te nemen. Met de aankoop van het voormalige kantoor van de Rabobank aan de Stationsweg hebben we hiervoor een geschikte locatie ter beschikking. Op basis van gesprekken met alle stakeholders heeft de betrokken architect een programma van eisen en een definitief ontwerp gemaakt (zie Bijlage A voor het definitieve ontwerp).

Na de realisatie van dit plan biedt de nieuwe locatie in combinatie met de bibliotheek – naast college, raad, griffie, staf en secretariaat – ruimte aan burgerzaken, de publieksbalies, het sociaal team, het politiesteunpunt en het Vrijwilligers Informatie Punt (VIP). In het plan is ook rekening gehouden met een nieuwe raadszaal met moderne vergaderfaciliteiten. Deze

ruimte zal overigens breder worden ingezet doordat ook de bibliotheek hier gebruik van gaat maken.

Samenwerking bibliotheek
Bij de aankoop van de Stationsweg is goed gekeken naar de mogelijkheden op het gebied van dienstverlening. Doordat de locatie naast de bibliotheek gelegen is, is een verregaande samenwerking tussen de gemeente en de bibliotheek zeer goed mogelijk. De functie van de bibliotheek verandert. Van alleen uitlenen van boeken is al lang geen sprake meer. De bibliotheek heeft een actieve rol in de samenleving, organiseert tal van activiteiten om mensen verder te helpen bij zaken die tegenwoordig als basisbehoefte worden gezien, zoals bijvoorbeeld het goed omgaan met de computer en je weg kunnen vinden op internet. Door een interne doorgang te realiseren tussen het nieuwe gemeentehuis en de bibliotheek kunnen functies van gemeente en bibliotheek met elkaar verbonden worden en elkaar versterken. Zoals een gedeelde receptie en overzichtelijke verdeling van de verschillende baliefuncties, taalcursussen in de raadzaal, een gezamenlijk leescafé voor sociale interactie, informeel overleg, werken en als wachtruimte voor bezoek.

Deze combinatie van functies is mogelijk doordat de bibliotheek ook een toegevoegde waarde ziet in haar dienstverlening door gezamenlijk gebruik van de beschikbare ruimten van beide panden.. Op basis van de reeds gevoerde gesprekken verwachten wij hier niet direct financiële voordelen te behalen, maar wel een hoger dienstverleningsniveau te kunnen bieden.

Afstoten gemeentehuis – villadeel
Door het verplaatsen van functies van het bestaande naar het nieuwe gemeentehuis ontstaat leegstand in het bestaande gemeentehuis. Dit betreft grofweg het zogenaamde villa-deel van het bestaande gemeentehuis. Hierdoor kunnen diverse exploitatiebudgetten voor het bestaande gemeentehuis worden afgeraamd (zie hiertoe ook de financiële paragraaf).

Daarnaast kan daardoor de huidige villa in de herontwikkeling van de gebiedsvisie 't Looworden meegenomen. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van dit deel van het centrum. Tot slot zal de gemeente bij verkoop van het pand nog een incidentele vergoeding ontvangen.

Geheimhouding
De door B&W op 21 februari 2023 opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, eerste lid, van de Gemeentewet in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5.1, lid 2b van de Wet open overheid, ten aanzien van de stukken:
- Overzicht investeringen en kapitaallasten;
- Overzicht kostenraming nieuw gemeentehuis;
dient te worden bekrachtigd in de eerstvolgende raadsvergadering. De stukken zijn bijlagen bij het raadsvoorstel over de realisatie van het nieuwe gemeentehuis.
De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 5.1 van de Woo, namelijk artikel 5.1 lid 2 b met als juridische grondslag de economische of financiële belangen van de gemeente en als motivering vanwege het feit dat die stukken detailinformatie over (norm)prijzen bevatten. Het openbaar maken van deze informatie zou de onderhandelingspositie van de gemeente in toekomstige onderhandelingen schaden omdat derden hun onderhandelingspositie aanpassen op grond van de in de bijlage gelegen (norm)prijzen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN
In een eerder stadium zijn diverse alternatieven overwogen voor de realisatie van de zogenaamde hub. Zo is in een eerder stadium onderzoek gedaan naar de mogelijkheden

van het huidige gemeentehuis aan het Raadhuisplein. Daarbij is gekeken naar de 'villa', die qua oppervlakte en gebruiksfunctie (beschikking over een raadzaal) vergelijkbaar is met de locatie aan de Stationsweg. Uit dit onderzoek bleek de grootste uitdaging de bouwkundige staat van de villa. Ieder kantoorgebouw dient per 1 januari 2023 te beschikken over (minimaal) energielabel C. Het huidige gemeentehuis -de villa en het nieuwe gedeelte samen- beschikt als geheel over energielabel C. Indien het villa gedeelte op zichzelf wordt beoordeeld, voldoet het pand echter niet aan de gestelde eisen per 1 januari 2023. Dit deel van het pand zal dan ook verduurzaamd moeten worden.

De kosten voor de vereiste verduurzaming zijn eind 2020 geraamd op een bedrag van € 642.000 exclusief btw (hierin zijn dus geen functionele aanpassingen en/of nieuwe inrichting meegenomen). Met de huidige inflatie zou dit bedrag zeker 20% hoger liggen en uitkomen op circa € 770.000. Na deze aanpassingen zal het villa gedeelte een energielabel C ontvangen. De verwachting is echter dat kantoorgebouwen na 2030 minimaal een energielabel A moeten hebben. Dit zou betekenen dat de komende jaren nog meer investeringen noodzakelijk zijn. De ambitie om de gemeente in de toekomst in een gasloos gebouw te huisvesten is met de villa een zeer kostbare opgave en wellicht zelfs onuitvoerbaar. Daarnaast levert een beter energielabel ook een besparing op de energielasten.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE
Dit voorstel vloeit voort uit de ambitie binnen de BUCH om het personeel vanuit één locatie te laten werken.

RISICO'S
De volgende risico's worden in dit stadium van het project onderkend:

1. Bezwaar op aanvraag omgevingsvergunning. Voor enkele wijzigingen aan de buitengevel is een omgevingsvergunning aangevraagd. Mocht hier een bezwaar op komen kan dit leiden tot vertraging. *Doordat er in het gebouw voldoende werkzaamheden zonder vergunningsplicht verricht kunnen worden, zal een eventueel bezwaar de totale doorlooptijd waarschijnlijk niet beïnvloeden.*
2. Prijsstijgingen en leveringszekerheid van bouwmaterialen. De begroting is grotendeels gebaseerd op kostenramingen van (externe) deskundigen. Hier liggen nog geen offertes onder waardoor de werkelijke kosten hoger uit zouden kunnen vallen. Daarnaast vormt de leveringszekerheid van materialen in de huidige markt ook een risico. *Momenteel wordt in bouwteamverband –met een regionale aannemer- het plan technisch uitgewerkt. Deze bouworganisatievorm biedt optimale mogelijkheden om te sturen op financiën aangezien (technisch) ontwerp en calculatie parallel lopen. Door vooraf goed met de aannemer de keuzes voor bouwmaterialen af te wegen en waar nodig/wenselijk voor alternatieve materialen en/of hergebruikte materialen te kiezen, wordt geprobeerd om prijsstijgingen en leveringsproblemen zoveel mogelijk te voorkomen. Tot slot is in de budgettering ook een risicoreservering aangehouden om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen.*
3. Beperkt draagvlak in de omgeving van het nieuwe gemeentehuis (denk aan zorgen over toenemende parkeerdruk). *Hoewel de functie van de locatie niet wezenlijk verandert, wordt er ingezet op maximaal informeren van omwonenden.*
4. De financiële consequenties voor de exploitatie budgetten zijn heel grof ingeschat. In een latere fase moet blijken of deze bijgesteld moeten worden.

FINANCIËN

Investeringskosten verbouwing en inrichting

Er is een budgetraming gemaakt voor de investeringskosten voor verbouwing en inrichting van het nieuwe gemeentehuis. Op basis hiervan wordt u geadviseerd om uit te gaan van een investeringsbedrag van € 1.942.316 inclusief BTW. Het totaal geraamde bedrag bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Bouw- en installatiekosten
- ICT infrastructuur
- Maatwerkmeubilair
- (Raads)meubilair
- Audiovisuele middelen raadzaal
- Bijkomende kosten waaronder honoraria voor de betrokken adviseurs en legeskosten

Bovenstaande investeringen leiden tot een kapitaallast van € 198.000 in 2024. Dit bedrag bestaat voor € 140.000 uit afschrijving en voor € 58.000 uit rente (gerekend is met 3%). Zoals blijkt uit onderstaande tabel nemen de rentelasten als gevolg van een lineaire afschrijving –en daarmee ook de totale kapitaallasten- jaarlijks iets af.

Kapitaallasten verbouwing en inrichting	2024	2025	2026	2027
Afschrijving	140.000	140.000	140.000	140.000
Rente (3%)	58.000	54.000	50.000	46.000
Totaal kapitaallasten	**198.000**	**194.000**	**190.000**	**186.000**

Op basis van de laatste liquiditeitsbegroting betekent het extra investeringsbedrag dat we dit extra moeten lenen.

Besparing exploitatiekosten door uithuizen bestuur en baliefuncties

Als gevolg van het uithuizen van het bestuur en baliefuncties uit het bestaande gemeentehuis valt een deel van de huidige exploitatiebudgetten vrij. Op basis van een percentage over het totale oppervlakte zijn de budgetposten voor energie, onderhoud en schoonmaak afgeraamd. Dit leidt tot een structureel voordeel van circa € 70.000.

Hierbij wordt voor de volledigheid nog opgemerkt dat vooruitlopend op het afstoten c.q. herbestemmen van het huidige gemeentehuis de dotatie in de onderhoudsvoorziening al was afgeraamd van € 145.000 naar € 39.000. Een belangrijk deel van de besparing is dus reeds ingeboekt.

Bijstelling exploitatiebudget nieuwe gemeentehuis

Voor het nieuwe gemeentehuis is bij de aanschaf al een jaarlijks exploitatiebudget van € 37.100 opgenomen. Dit was/is gebaseerd op kengetallen voor een dergelijk pand. Hierin is echter niet de jaarlijkse bijdrage voor de VVE van € 17.000 opgenomen. Wij stellen voor om deze naar aanleiding van voorliggend voorstel alsnog op te nemen.

Besparing exploitatiekosten kantoorgedeelte oude gemeentehuis

Vanaf begin 2024 zal het kantoorgedeelte van het oude gemeentehuis niet meer door het gemeentepersoneel worden gebruikt. Een groot deel van de huidige kantoren zal worden ingezet voor het opvangen van vluchtelingen. Hierdoor kan een groot aandeel van de nu nog opgenomen exploitatiekosten voor deze kantoorgedeeltes vanaf 2024 komen te vervallen. Ingeschat is dat dit een structurele besparing van circa € 130.000 oplevert.

Begrotingssaldo
De extra kapitaallasten en mutaties in de onderhouds- en exploitatielasten leveren per saldo nog een nadeel op van € 15.000 voor het begrotingssaldo 2024 wat in de loop der jaren verder afneemt. Zie onderstaande tabel en bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage B).

Mutatie begrotingssaldo	2024	2025	2026	2027
Kapitaallasten verbouwing en inrichting	198.000	194.000	190.000	186.000
Besparing exploitatiekosten door uithuizen bestuur en baliefuncties	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000
Bijstelling exploitatiesaldo nieuwe gemeentehuis	17.000	17.000	17.000	17.000
Besparing exploitatiekosten kantoorgedeelte oude gemeentehuis	-130.000	-130.000	-130.000	-130.000
Mutatie begrotingssaldo	15.000	11.000	7.000	3.000

BTW
Een deel van de btw is kostprijsverhogend. De genoemde bedragen in dit voorstel zijn inclusief BTW.

DUURZAAMHEID
Eén van de redenen om het nieuwe gemeentehuis te vestigen aan de Stationsweg 136 was dat het pand reeds beschikt over een energielabel A. Daarmee voldoet het pand aan de wettelijke duurzaamheidseisen voor kantoorpanden, die tot 2030 zijn vastgesteld. Aangezien de gemeente Heiloo een plusambitie heeft is er ook gekeken naar mogelijkheden voor verdere verduurzaming. Zo is in het verbouwingsbudget rekening gehouden met de aanschaf en installatie van een hybride warmtepomp. Een volledig elektrisch installatieconcept is gelet op het beperkte aansluitvermogen –welke op korte termijn ook niet kan worden verzwaard- technisch niet mogelijk.

Daarnaast wordt vanuit de VVE gekeken naar de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

PARTICIPATIE
In de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis is er ruimte tot participatie met een aantal betrokken partijen. Allereerst in de verregaande samenwerking met de bibliotheek, waarbij functies van gemeente en bibliotheek met elkaar verbonden worden en elkaar versterken. Daarnaast wordt er nauw contact onderhouden met de bewoners van de bovengelegen appartementen. Daarbij is de afspraak gemaakt dat de voorzitter van de VVE periodiek wordt bijgepraat over de voortgang en ontwikkelingen.

Ook is in het participatie- / communicatieplan opgenomen dat de overige omwonenden direct worden betrokken bij de realisatie van het nieuwe gemeentehuis en wordt er –indien mogelijk- proactief ingespeeld op hun wensen en behoeften.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE
Na instemming van uw raad met voorliggende voorstel voorzien wij de navolgende stappen ten aanzien van de verbouwing:

1. Definitieve prijsvorming aannemer maart/april 2023
2. Start werkzaamheden Stationsweg tweede kwartaal 2023
3. Doorlooptijd werkzaamheden in tweede en derde kwartaal 2023
4. Ingebruikname nieuw gemeentehuis vierde kwartaal 2023

Daarnaast zullen de gesprekken met de bibliotheek worden gecontinueerd over het vormgeven van de samenwerking. Hiervoor zullen concrete afspraken gemaakt en

vastgelegd moeten worden. Ook zal nader onderzocht worden hoe het villa-deel van het bestaande gemeentehuis exact gaat worden herbestemd (hiervoor is eerder al een motie aangenomen). Voor de tussenliggende periode wordt onderzocht of er een tijdelijke invulling aan gegeven kan worden. Hierbij wordt gedacht aan het tijdelijk intrekken van de muziek- en dansschool gedurende de verbouwing van hun pand (dit staat gepland vanaf januari 2024 en heeft een doorlooptijd van een half jaar). Na de uitvoering van de verbouwing dienen de meerjaren onderhoudsplannen geactualiseerd te worden. Mogelijk leidt dit tot bijstellingen in de meerjarenbegroting.

BIJLAGEN
Bijlage A – Definitief ontwerp nieuw gemeentehuis / Bibliotheek Heiloo
Bijlage B – Begrotingswijziging
Bijlage C Geheim – Kostenraming
Bijlage D Geheim - Overzicht investeringen en kapitaallasten

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN
- Raadsbesluit Aankoop Stationsweg 136 d.d. 7 maart 2022

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester