

Raadsvergadering d.d.2023-07-13



Zaaknummer	Z-22-407345
Documentnr	DOC-23-675378
Onderwerp	Haalbaarheidsonderzoek energieneutraal en efficiënt gemeentehuis Medemblik
Agendapunt	Agendapunt
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het voorstel 'Haalbaarheidsonderzoek energieneutraal en efficiënt gemeentehuis Medemblik' van het College van burgemeester en wethouders Medemblik d.d.12 juni 2023

b e s l u i t

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek "Gemeente Medemblik: naar een veilige, gezonde en toekomstgerichte huisvesting".
2. In te stemmen met de uitwerking van het voorkeursscenario van een 'Energie neutraal en efficiënt Gemeentehuis'
3. Voor deze nadere uitwerking een voorbereidingskrediet vrij te geven van € 1.600.000,-
4. Voor de investering in de vervanging van het meubilair een krediet vrij te geven van € 400.000,-

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 13 juli 2023

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek energieneutraal en efficiënt gemeentehuis Medemblik

Aanleiding

In 2010 heeft de gemeente de panden van het huidige gemeentehuis aangekocht. Sinds die tijd is er niet of nauwelijks geïnvesteerd in het onderhoud van deze panden. Al vanaf 2015 wordt gesproken over de noodzaak van vervangingsinvesteringen in de drie panden, maar als gevolg van (onder meer) de financiële situatie van de gemeente zijn voorstellen daarvoor steeds op de lange baan geschoven. Bij het vaststellen van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) in 2016 is ervoor gekozen om het vervangen van diverse installaties in het gemeentehuis niet mee te nemen in de Voorziening Gebouwen. De gedachte was toen dat besluitvorming over een renovatie op korte termijn plaats zou vinden, en dat de middelen dan aangevraagd zouden kunnen worden. Besluitvorming bleef echter uit.

Als gevolg hiervan ontbraken de afgelopen jaren de middelen voor de vervanging van de technische installatie, en is daarmee ook niet (via de Voorziening Gebouwen) ‘gespaard’ voor de noodzakelijke renovatie van het pand. Op dit moment worden belangrijke elementen van onze technische installaties (zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie, de brandveiligheidsinstallatie en de liften) met kunst en vliegwerk in de lucht gehouden, omdat deze installaties feitelijk aan het eind van hun technische levensduur zijn. Bovendien voldoet een groot deel van ons interieur en meubilair niet aan de ARBO-normen.

Eind 2022 is gestart met een onderzoek naar de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie. In die eerste verkenning werd uitgegaan van het eindbeeld van een gemeentehuis waarin door onze medewerkers op een moderne manier conform de Arbonormen gewerkt kan worden. Verder was het uitgangspunt dat het gemeentehuis in de toekomst tenminste energielabel A zou moeten dragen. Deze eerste verkenning is in november 2022 met u gedeeld, waarbij via een raadsinformatienota is aangegeven dat wij besloten hebben tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Dit haalbaarheidsonderzoek moet inzicht bieden in de ruimtelijk-functionele uitwerking alsmede in de financiële businesscase.

De afgelopen maanden is dit haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door het gerenommeerde Rotterdamse adviesbureau LSa. Hun bevindingen treft u in de bijlagen aan. Via dit voorstel informeren wij u over de uitkomsten van dat haalbaarheidsonderzoek. Wij verzoeken u op basis van dit onderzoek in te stemmen met het zetten van verdere stappen in de richting van energieneutraliteit en een efficiënt gebruik van ons gemeentehuis.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd. De belangrijkste zijn:

- I. *een werkplekfactor van 0.6*, waarbij rekening is gehouden met extra werkplekken voor inhuur en stagiaires. Voor het bepalen van de behoefte aan werkplekken is op basis van de begroting 2024 een toekomstige formatie van 360 fte gehanteerd.
- II. *een aanpassing in het dienstverleningsconcept*: alle publieksfuncties worden, in verband met de beveiliging en dat iedere bezoeker zich welkom moet voelen, gevestigd op de begane grond van het middengebouw. Dit betekent dat de publieksruimte, publieksbalie en

bijbehorende werkplekken voor publieks- en burgerzaken en de spreekkamers voor Sociaal Domein worden verplaatst naar de begane grond van het middengebouw.

- III. *een (eventuele) interne verbouwing is praktisch, sober en doelmatig.* Er wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande indeling van de gebruiksruidten.

In het haalbaarheidsonderzoek wordt dit uitgewerkt onder de noemer 'toekomstgericht'. Dit betekent dat we efficiënter gebruik maken van onze beschikbare ruimte, met daarin plaats voor onze medewerkers, bezoekers en maatschappelijke partners.

Om tot een gefundeerde afweging en besluitvorming te kunnen komen over een eventuele renovatie zijn in het haalbaarheidsonderzoek een viertal scenario's onderzocht. Daarbij gaat het om combinaties van het samenwerkingsconcept zoals het gebouw dat momenteel ondersteunt ('huidige concept' versus 'toekomstgericht concept') en het energielabel zoals dat na renovatie voor het gebouw heeft te gelden ('huidige energielabel A' versus 'energieneutraal gebouw').

Voorstel

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek "Gemeente Medemblik: naar een veilige, gezonde en toekomstgerichte huisvesting".
2. In te stemmen met de uitwerking van het voorkeursscenario van een 'Energieneutraal en efficiënt Gemeentehuis'
3. Voor deze nadere uitwerking een voorbereidingskrediet vrij te geven van € 1.600.000,-
4. Voor de investering in de vervanging van het meubilair een krediet vrij te geven van € 400.000,-

Beoogd resultaat

Wij zijn een stevige, duurzame en toekomstbestendige organisatie die in staat is om te voldoen aan onze (continu veranderende) taken en zetten waar mogelijk in op ambitie.

Argumenten

- 1.1 *In het haalbaarheidsonderzoek zijn de financiële consequenties van de vier mogelijke scenario's uitgewerkt voor de investeringskosten en exploitatielasten.*

Daarbij gaat het feitelijk om een 'instandhoudingsscenario', waarbij het aantal werkplekken (en de werkconcepten) gelijk blijven en waarin het gemeentehuis het energielabel A behoudt, en een drietal meer op verandering gerichte scenario's. Op basis hiervan wordt u in staat gesteld een weloverwogen besluit te nemen. Voor de nadere invulling en uitwerking van de verschillende scenario's verwijzen wij naar bijlage 1 het haalbaarheidsonderzoek, inclusief de bijlagen.

- 2.1 *Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is het scenario voor een 'Energieneutraal en Toekomstgericht Gemeentehuis', vanuit financieel perspectief verreweg het meest interessantste scenario.*

We vergeleken twee scenario's uit het haalbaarheidsonderzoek. Het scenario om in stand te houden wat we hebben kost ruim € 600.000 meer in de begroting dan we nu hebben opgenomen. Het scenario waarin we ook een investering in energieneutraliteit en efficiency doen, kost ongeveer € 8 miljoen extra. Tegelijkertijd levert dat echter jaarlijks lagere kosten op tussen de € 600.000 of € 700.000. Afhankelijk van de gekozen wijze van dekking, kan vervolgens nog gekeken worden hoe de lasten verwerkt worden. Daarbij kan nog een keuze gemaakt worden tussen structureel budgetneutraal of beperkt structurele lasten op te nemen in 2024 en verder.

Het is dus alleen al uit financiële overwegingen het verstandigst om in te zetten op het meest ingrijpende scenario van een 'Energie neutraal en efficiënt ingericht Gemeentehuis', waarbij zowel het aantal werkplekken en de werkconcepten aangepast worden. En het gemeentehuis tegelijkertijd omgebouwd wordt naar een energie neutraal gebouw. Het college legt dit scenario dan ook als voorkeursscenario aan u voor en verder uit te werken richting een voorlopig ontwerp.

2.2 Het voorkeursscenario is niet alleen het financieel perspectief meest interessante scenario, maar komt ook tegemoet aan de door u eerder geformuleerde doelstellingen met betrekking tot energieneutraliteit.

In september 2016 nam u een motie aan waarin u uitspreekt te streven naar een op termijn energie neutraal gemeentehuis en u heeft 28 oktober 2021 het uitvoeringsprogramma Energie neutraal Westfriesland vastgesteld.

2.3 Binnen dit voorkeursscenario kan gewerkt worden aan een verdere professionalisering en modernisering van onze organisatie.

Het toekomstige karakter van een gerenoveerd gemeentehuis is daarvoor essentieel. We realiseren een werkomgeving die bijdraagt aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en dienstverlening. Een gemeentehuis waar medewerkers, inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners zich welkom voelen. Dit doen we door in te zetten op een werkomgeving waarin op verschillende manieren samengewerkt kan worden en die bestaat uit een diverse werkplekmix: Arbo-conforme werkplekken, aanlandwerkplekken, (video)belcellen en moderne vergaderfaciliteiten. Met deze ingrepen verwachten we meer efficiënt gebruik te kunnen maken van de beschikbare (werk)ruimte en mede daardoor spelen we ruimte vrij om te verhuren.

3.1 Met het gevraagde voorbereidingskrediet kunnen we een voorlopig ontwerp opstellen volgens het voorkeursscenario.

De volgende fase in het proces is het opstellen van een voorlopig ontwerp. In dit voorstel worden de middelen aangevraagd om een dergelijk voorlopig ontwerp op te stellen. In 2024 kan de raad, op basis van het voorlopig ontwerp, besluiten de benodigde middelen voor de feitelijke uitvoering van de renovatie, al dan niet ter beschikking te stellen.

4.1 Het meubilair is aan vervanging toe

Bij de aankoop in 2010 van de panden is ook het meubilair overgenomen, dat nu ongeveer 20 jaar oud is. Een groot deel van het huidige meubilair voldoet niet aan de huidige Arbo-normen. Inmiddels heeft ook de Ondernemingsraad een onderzoek gedaan naar de staat van het meubilair. Het lijkt onverstandig om nog langer met de investering in het meubilair te wachten. Tegelijkertijd is gemoderniseerd meubilair ook te gebruiken in het gerenoveerde gemeentehuis. Voorstel is daarom om het niet- Arboconforme meubilair nog dit jaar te vervangen, met in achtneming van de toekomstige 0,6 flexfactor. De kosten van deze operatie bedragen €400.000,-.

Kanttelingen

1.1 In het onderzoek is uitgegaan van een organisatieomvang van 360 fte

In het Noordgebouw kan een eventuele groei van de organisatie worden opgevangen. Zolang dit

niet nodig is, kan de ruimte worden verhuurd. Omgekeerd is ook mogelijk dat we in de toekomst met minder medewerkers toekunnen. In dat geval kan een groter deel van het Noordgebouw worden verhuurd. In het haalbaarheidsonderzoek is een flexfactor van 0,6 gehanteerd.

2.1 Het haalbaarheidsonderzoek is, zoals hierboven is aangegeven, met name bedoeld om inzicht te krijgen in de financiële businesscase van de renovatie.

Daarmee zijn de in dit haalbaarheidsonderzoek opgeleverde bedragen indicatieve bedragen die pas bij het vaststellen van een voorlopig ontwerp verder kunnen worden geconcretiseerd. Desondanks willen we u een beeld schetsen van de financiële consequenties van het voorkeursscenario versus het instandhoudingsscenario. Dit beeld vindt u in de bijlage 2.

2.2 we hebben niet gespaard in de voorziening voor de vervanging van de huidige installaties

Dit zien we terug in de doorrekening van de scenario's. Zowel bij de instandhouding van wat we hebben als in het scenario met een energieneutraliteit- en efficiencyinvestering hebben we te maken met vervangingsuitgaven die we niet uit de onderhoudsvoorziening gebouwen kunnen halen. Bij de doorrekening van de scenario's houden we er wel rekening mee dat we moeten sparen in de voorziening zodat toekomstige vervangingen wel uit de voorziening betaald kunnen worden.

2.3 De voorzieningen voor de raadzaal zijn aan modernisering toe

In het haalbaarheidsonderzoek is nu alleen bouwkundig onderhoud van de raadzaal meegenomen, waaronder vloerafwerking, reparaties en schilderwerk. U heeft de wens uitgesproken om ook de raadszaal te moderniseren. De kosten voor het moderniseren van de functionele en technische installatie (AV-installatie) is in de financiële uitwerking niet meegenomen. U beslist hier zelf over. In de komende fase van voorbereiding stellen we voor te kijken naar de mogelijkheden. We stellen voor een werkgroep vanuit de raad samen te stellen aangevuld met expertise vanuit de projectgroep. Daarbij kunnen ook de mogelijkheden voor een externe vergaderlocatie worden onderzocht. Ook aanvullende wensen voor (bijvoorbeeld) fractiekamers kunnen hierbij meegenomen worden.

Financiën

In dit voorstel vragen we om een voorbereidingskrediet van € 1.600.000 voorbereidingskrediet (1) en € 400.000 krediet voor vervanging van meubilair (2)

1. Voorbereidingskrediet

Het voorbereidingskrediet van €1.600.000,- wordt ten laste gebracht van de het beschikbare krediet 'renovatie gemeentehuis' is als volgt onderbouwd:

€1.380.000	Hier is 10% opslag geraamd over de investeringssom met betrekking tot projectkosten intern en extern tbv (duurzaamheid) installatieadvies, architect kosten, bouwprojectmanagement, inkoopadviseur e.d.) Nb. in deze fase van het onderzoek is dit standaard. Het is op dit moment nog onduidelijk welke extern advies nodig is.
€ 50.000	Adviseur/organisatietraject werkplekconcept
€ 135.000	Implementatie werkplekconcept
€ 35.000	Implementatie dienstverleningsconcept
€ 1.600.000	

U hoeft geen nieuw krediet beschikbaar te stellen. U stelde al € 2.500.000,- krediet beschikbaar voor renovatie. Dit voorbereidingskrediet brengen we ten laste van dit krediet.

2. Vervanging van meubilair

Daarnaast vragen we in dit raadsvoorstel om € 400.000,- te investeren in nieuw meubilair. Ook hiervoor hoeft geen nieuw krediet beschikbaar gesteld te worden. Naast het krediet voor renovatie stelde u € 1.500.000,- beschikbaar voor de vervanging van meubilair. We willen de aanschaf van € 400.000 ten laste brengen van dit krediet.

Geen financieel effect op de begroting

U heeft aangegeven dat u een onderbouwd voorstel wil ontvangen om deze kredieten vrij te geven. Dat doen we met dit raadsvoorstel. Deze twee aanvragen hebben geen financieel effect op de begroting. Voor deze kredieten zijn afschrijvingslasten al structureel opgenomen.

Vervolg

Indien u instemt met dit raadsvoorstel wordt gestart met de verdere uitwerking. In 2024 willen we vervolgens, op basis van het voorlopig ontwerp, u in de gelegenheid stellen om een integrale afweging te maken over het beschikbaar stellen van de middelen voor het volledige project.

Voor nu houden we voor de totale planning een periode van 2 tot 2,5 jaar, waarvan ongeveer 1 tot 1,5 jaar voor de gefaseerde uitvoering.

Communicatie

U, maar ook de griffie, de organisatie (en de ondernemingsraad) worden over de voortgang geïnformeerd. Daarnaast is er een persbericht uitgegaan, zie bijlage 3.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek Gemeente Medemblik naar een veilige, gezonde en toekomstgerichte huisvesting, inclusief bijlagen DOC-23-698498
 - Bijlage 1.1 Rapport advies installaties en duurzaamheid bbn DOC-23-698502
 - Bijlage 1.2 Geactualiseerde Energielabels DOC-23-698503
 - Bijlage 1.3 functioneel vlekkenplan en ruimtelijke toets DOC-23-698519
 - Bijlage 1.4 Investeringskostenraming DOC-23-698506
 - Bijlage 1.5 Exploitatieberekening DOC-23-698507
 - Bijlage 1.6 Organisatietraject - routekaart DOC-23-698509
2. Financiële onderbouwing DOC-23-698511
3. Persbericht DOC-23-698521

Commissie d.d. 2023-06-29