Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Scenario's voor vervolg verduurzaming en herinrichting gemeentehuis
Zaaknummer	20227-2023
B&W vergadering	11 april 2023
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Behandelend ambtenaar	Vincent van Zuijlen telefoon: 0572 - 347 799 e-mail: vincent.van.zuijlen@raalte.nl

Kennis te nemen van
De uit te werken scenario's voor het vervolg van de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis.

Inleiding
In januari 2022 besloot de raad tot de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Begin dit jaar werd duidelijk dat de uitgewerkte plannen flink meer financiële middelen vragen dan eerder was voorzien. Daarom maakte het college van B&W een pas op de plaats met de verdere uitwerking van de plannen en voorbereiding van de uitvoering.
Met de raad is afgesproken dat er verschillende scenario's zullen worden uitgewerkt op basis waarvan een besluit genomen kan worden over het vervolg van het project. In eerste instantie zouden deze scenario's beschrijvend worden voorgelegd. Echter vanuit de agendacommissie van de raad is gevraagd om meer diepgang aan te brengen en ook een financiële analyse bij te voegen. Dat zal meer tijd vragen van het projectteam.
In deze informatienotitie wordt aangeven welke scenario's het college van B&W in beschouwing zal nemen, zodat de raad daar kennis van kan nemen. Indien de raad andere of aangepaste scenario's voor ogen heeft, kan dit eventueel nog meegegeven worden aan het college.

Kernboodschap
De plannen voor de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis bestaan uit de volgende hoofdonderdelen:
- Verduurzaming en verbeteren binnenklimaat;
- Herinrichting werkomgeving;
- Verhuurgereed maken van een gebouwdeel en inrichting voor de beoogde huurders;
- Uitvoeren van werkzaamheden vanuit het meerjaren onderhoudsplan voor het gemeentehuis.

Om scenario’s te bepalen is gekeken bij welke onderdelen keuzemogelijkheden aanwezig zijn.

Keuzemogelijkheden
Ten aanzien van verduurzaming en verbeteren binnenklimaat zien we geen keuzemogelijkheden. Een energiezuinig en aardgasvrij gebouw is eigenlijk alleen maar belangrijker geworden het afgelopen jaar. Dit vraagt om gedegen techniek met goede regelmogelijkheden om onnodig (bij)verwarmen of koelen te voorkomen. Dit gaat hand in hand met een comfortabel binnenklimaat.

Ook voor de werkzaamheden vanuit het meerjaren onderhoudsplan zien we geen keuzemogelijkheden. Voor een functioneel en bedrijfszeker gebouw zijn deze werkzaamheden nodig. En we verwachten synergievoordelen als

we dit uitvoeren in combinatie met de andere grootschalige aanpassingen ten behoeve van de verduurzaming en herinrichting.

De volgende keuzemogelijkheden zien we wel:

Keuzemogelijkheid	Toelichting
Wel of niet verhuren	Verhuur aan de 3 beoogde partijen (consultatiebureau, CJG en stichtingen Dimence groep) blijkt niet eenvoudig te zijn. Het legt een tijdsdruk op het project en de noodzakelijke inrichting vraagt een behoorlijke investering. Daarnaast is de benodigde ruimte voor deze partijen meer dan we voor verhuur beoogd hadden en dat legt weer druk op het inpassen van de gemeentelijke werkplekken elders in het gebouw. Daarentegen ligt er wel een huisvestingsvraagstuk voor deze partijen dat we met het gemeentehuis kunnen oplossen en een gezamenlijke locatie bevordert de onderlinge samenwerking en de samenwerking met de gemeente. Er zitten dus voor- en nadelen aan de verhuur en het is een keuze of we aan verhuur vast willen houden. We zien daarom scenario's met en zonder verhuur. Opgemerkt wordt dat de keuzemogelijkheid 'wel of niet verhuren' vooral gaat over het creëren van nieuw verhuurmogelijkheden in het gemeentehuis. Op dit moment zijn er al huurders in het gemeentehuis aanwezig, bijvoorbeeld de VNG en Carinova. Het is de intentie deze verhuur te continueren. Per scenario zal aangegeven worden in hoeverre dat logisch en mogelijk is.
Grote of beperkte herinrichting	De beoogde plannen, gebaseerd op diverse doelen en bijbehorende wensen, leiden tot flinke interne verbouwingen. We willen in een scenario onderzoeken of we kunnen volstaan met minder grote ingrepen. Dit aspect hangt samen met de verhuur. Door verhuur moet een behoorlijk aantal werkplekken elders in het gebouw ingepast worden en daarvoor zijn behoorlijke aanpassingen nodig met de bijbehorende kosten. Willen we minder intern verbouwen, dan kunnen we ook minder verhuren. In de scenario's bekijken we dit.
Gebruik maken van huidig gebouw of nieuwbouw	De uitgewerkte plannen leiden tot een behoorlijk investeringsbedrag. Hoewel nieuwbouw ook een flinke investering zal zijn, is dit misschien op de langere termijn wel gunstiger. Temeer omdat bij nieuwbouw op een andere locatie de huidige locatie herontwikkeld kan worden tot woningbouw en daar is ook behoefte aan. De optie nieuwbouw willen we met scenario's in beeld brengen.

Scenario's
Op basis van de keuzemogelijkheden komen we tot de volgende scenario's.

1. **Bestaande gebouw verduurzamen en herinrichten op de ingeslagen weg, verhuur volgens beoogd plan**

We maken maximaal gebruik van de ruimte in het huidige gebouw en van de (rest)levensduur van het casco. Het gebouw krijgt een goede upgrade ten aanzien van duurzaamheid, binnenklimaat, inrichting en techniek. Omdat het een bestaand gebouw is, zijn er wel beperkingen, dus zo optimaal als in een nieuwbouwscenario wordt het niet.
De ruimte wordt maximaal benut door de gemeentelijke werkorganisatie en een aantal maatschappelijke organisaties. Daartoe wordt het wel passen en meten. De gemeentelijk werkomgeving wordt kleiner en dat zal op sommige werkdagen tot krapte leiden. Werkafspraken zijn hiervoor nodig.

2. **Bestaande gebouw verduurzamen en herinrichten op de ingeslagen weg, overcapaciteit niet verhuren maar afstoten**

We gaan efficiënt gebruik maken van het huidige gebouw en van de (rest)levensduur van het casco. Het gebouw krijgt een goede upgrade ten aanzien van duurzaamheid, binnenklimaat, inrichting en techniek. Omdat het een bestaand gebouw is, zijn er wel beperkingen, dus zo optimaal als in een nieuwbouwscenario wordt het niet.

De gemeentelijke werkorganisatie gaan we compact inrichten, wat wel de nodige bouwkundige aanpassingen vraagt. Hierdoor spelen we een deel van het gebouw vrij. Dat deel wordt gesloopt waarna er (mogelijk) enige ruimte ontstaat voor kleinschalige woningbouw.
De gemeentelijk werkomgeving wordt kleiner en dat zal op sommige werkdagen tot krapte leiden. Werkafspraken zijn hiervoor nodig. Voor de oorspronkelijk beoogde huurders zal huisvesting elders gezocht moeten worden. In dit scenario zijn zij geen onderdeel meer van het plan.

3. Bestaande gebouw verduurzamen, groot onderhoud binneninrichting en beperkte herinrichting, mogelijk beperkt verhuur

We houden het gebouw en de indeling daarvan min of meer hetzelfde, maar geven het wel een goede upgrade ten aanzien van duurzaamheid, binnenklimaat, techniek en look&feel. Her en der herschikken we de indeling, maar grote bouwkundige aanpassingen blijven achterwege. We kunnen hierdoor minder ruimte vrijspelen voor verhuur. Uit de uitwerking van dit scenario zal moeten blijken hoeveel. Misschien kan één van de oorspronkelijk beoogde huurders hier gehuisvest worden. Voor de anderen zal huisvesting elders gezocht moeten worden.

4. Nieuwbouw op huidige locatie met een compact gemeentehuis, geen verhuur

We trekken de conclusie dat het huidige gebouw zijn beperkingen kent en opteren voor nieuwbouw. Het bestaande gemeentehuis slopen we en op de huidige locatie bouwen we een nieuw gemeentehuis. Dit doen we duurzaam, modern en compact. Daardoor spelen we op de kavel ruimte vrij voor woningbouw.
De gemeentelijk werkomgeving wordt kleiner en dat zal op sommige werkdagen tot krapte leiden. Werkafspraken zijn hiervoor nodig. Voor de oorspronkelijk beoogde huurders zal huisvesting elders gezocht moeten worden. In dit scenario kiezen we voor een compact gebouw waarin geen ruimte is voor verhuur.

5. Nieuwbouw op een andere locatie, geen verhuur

We trekken de conclusie dat het huidige gebouw zijn beperkingen kent en opteren voor nieuwbouw. In dit scenario kiezen we voor nieuwbouw op een andere (vooralsnog fictieve) locatie in Raalte. Het bestaande gemeentehuis slopen we (behoudens de villa) en de gehele locatie kunnen we herontwikkelen tot woningbouw. We focussen op de kerntaak van het gebouw: huisvesten van de gemeentelijke werkorganisatie en de bijbehorende publieksfuncties. We gaan niet bouwen voor verhuur. Voor de oorspronkelijk beoogde huurders zal huisvesting elders gezocht moeten worden. In dit scenario zullen we wel de optie bekijken om de afdeling Beheer (de gemeentewerf) geheel of gedeeltelijk op te nemen in dit nieuwbouwconcept.
Opmerking: stel dat voor dit scenario gekozen wordt, dan kan later alsnog de afweging gemaakt worden om te bouwen voor bepaalde (maatschappelijke) huisvestingsvraagstukken, maar daar zal dan een eigen businesscase voor opgesteld moeten worden.

Adviesteam

Om de scenario's uit te werken is een nieuw adviesteam samengesteld bestaande uit een adviseur bouwmanagement, een kostendeskundige, de architect en een vertegenwoordiger van een bouw- en ontwikkelmaatschappij. Daarnaast zijn eigen vakspecialisten betrokken vanuit financieel advies, gebouwbeheer en facilitaire zaken.

Uitgangspunten voor het in beeld brengen van de scenario's

De scenario's worden op hoofdlijnen in beeld gebracht, maar wel zodanig dat deze een goede basis zijn om een besluit te nemen over het vervolg. Er worden geen ontwerpen opgesteld van de scenario's. Wel maken we ruimtelijke verkenningen, voornamelijk om het ruimtebeslag te bepalen. Bijvoorbeeld hoe groot zou een nieuw gemeentehuis moeten zijn of welke oppervlakte van de bestaande kavel kan herontwikkeld worden tot woningbouw.
In principe worden alle scenario's financieel in beeld gebracht waarbij wordt gekeken naar investeringen en vertaling naar structurele lasten. Kostenramingen worden gemaakt op basis van kostenkengetallen. We vragen geen offertes op, maar we maken wel gebruik van ervaringscijfers vanuit de markt.
Als uit de eerste uitwerking blijkt dat een scenario toch niet interessant is, dan zal voor dat scenario een verdere financiële uitwerking achterwege blijven.

Vervolg

Het adviesteam werkt momenteel aan de uitwerking van de scenario's. Het streven is dat deze tijdens het rond de tafel gesprek op 6 juli 2023 gepresenteerd kunnen worden aan de raad. Daarna zal met de raad het vervolg bepaald worden.

Communicatie

De raad wordt met deze raadsinformatienotitie geïnformeerd over de scenario's zoals het college van B&W die voor zich ziet om uit te werken. Graag wil het college aan de hand van onderstaande 2 vragen de raad de mogelijkheid bieden input mee te geven voor de scenarioverkenning:

- Is of zijn er scenario's die naar uw mening niet uitgewerkt hoeven te worden?
- Is of zijn er scenario's die u graag wilt toevoegen aan de scenarioverkenning?

Graag ontvangt het college uw input uiterlijk woensdag 26 april schriftelijk via de griffie.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema