gemeente Barneveld

Raadsmemo Huisvesting gemeentelijke organisatie

Datum:	**20 juni 2025**
Onderwerp:	huisvesting gemeentehuis
Ter attentie van:	De Raad
Afzender:	college van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder	W. Oosterwijk
Mail behandelaar	S. Petescu s.petescu@barneveld.nl Telefoonnummer 0616387276

Samenvatting
Informatie voor de raad over de opbouw van het budget voor onderhoud, verduurzaming en functionele aanpassingen aan de gemeentelijke huisvesting. Schetsen welke keuzes en mogelijkheden er zijn om op onderdelen minder te investeren. En in beeld brengen welke scenario's denkbaar zijn om minder te investeren bij de herinrichting van het gemeentehuis.

Doel
De raad informeren over de huisvesting van de gemeentelijk organisatie bij de Kadernota 2026, conform de toezegging van portefeuillehouder Oosterwijk in raadsvergadering van 28 mei 2025.

Inhoud memo
Uw raad heeft op 28 mei jl. het amendement 25-55 aangenomen en ten aanzien van het gemeentehuis besloten om:
a. Het huisvestingsplan verder uit te werken tot een definitief ontwerp, inclusief kostenraming, en hiervoor een bedrag van € 350.000,- uit het in het MIP 2025 beschikbaar gestelde budget aan te wenden;
b. Te bepalen dat de kosten voor de functionele verbetering van het gemeentehuis, zoals voorgesteld vanuit de huisvestingsvisie, vooralsnog voor zover mogelijk door te voeren tot maximaal het in het MIP 2025 beschikbaar gestelde budget van 1,5mln;
c. Bij de Kadernota 2026 te beoordelen of en in hoeverre de extra benodigde investering van € 2,0 mln voor de functionele verbetering van het gemeentehuis beschikbaar gesteld zal worden.

In de Kadernota 2026 maakt het beschikbaar stellen van maximaal 2 mln voor de functionele verbetering van de gemeentelijke huisvesting reeds onderdeel uit van de besluitvorming. Het beschikbaar stellen van de extra

benodigde 2 mln als separaat beslispunt is opgenomen (beslispunt 9) in het raadsvoorstel/-besluit over de kadernota.

Met deze memo informeren we u verder over de kosten van de functionele verbeteringen aan het gemeentehuis, de keuzes die nodig zijn als een kostenbesparing op deze posten wordt doorgevoerd en drie scenario's op basis waarvan die keuzes gemaakt kunnen worden.

Bij de uitwerking van het oorspronkelijke voorstel is uitgegaan van een sobere vertaling van het huisvestingsconcept (tabel 1). In deze memo worden voor elk van de drie scenario's beschreven wat de consequenties van het minder investeren zijn. We hopen hiermee recht te doen aan de aandachtpunten die uw raad heeft meegegeven.

Opbouw budget
Voordat we ingaan op de scenario's voor besparing geven we voor het volledige overzicht eerst een aanvullende toelichting op de totale investering.

Het benodigde investeringsbedrag bestaat uit twee bestanddelen:
1. Onvermijdelijke (noodzakelijke) onderhoudswerkzaamheden, verduurzaming en klimaatmaatregelen (gedekt uit de al beschikbare budgetten)
2. Verbouwkosten om het nieuwe inrichtingsconcept o.b.v. de huisvestingsvisie te realiseren.

Tabel 1

opbouw investeringsraming gemeentehuis		
onderdeel	dekking I	kostenraming I
kosten noodzakelijk onderhoud en klimaatmaatregelen		
uitvoering planmatig onderhoud 2026 t/m 2027 (voorziening)	2.689.181	2.689.181
uitvoering duurzaamheid (nr 725371)	957.183	957.183
klimaat maatregelen (binnenklimaat, nr. 722336)	1.000.000	979.348
overig facilitair (nr. 736114, 736115)	179.129	179.129
subtotaal kosten noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en klimaat maatregelen	**4.825.493**	**4.804.841**
kosten i.v.m. realisatie inrichtingsconcept huisvestingsvisie		
begane grond		430.735
1e verdieping		569.234
2e verdieping		896.127
3e verdieping		532.783
Trap naar 1e + zone		75.750
toegang MIVA		11.110
		-
subtotaal verbouwkosten (nr. 722336)	**500.000**	**2.515.739**
Totaal generaal	**5.325.493**	**7.320.580**
Verschil dekking minus kostenraming (-/-= tekort)		**-1.995.087**

1. Onvermijdelijke en onuitstelbare kosten, verduurzaming, klimaatmaatregelen
De onvermijdelijke en onuitstelbare kosten zijn de kosten voor het noodzakelijk planmatig onderhoud dat in de komende jaren in ieder geval moet worden uitgevoerd. Het beschikbare totaalbudget van 5,3 mln wordt voor het grootste deel (4,8 mln) besteed aan onderhoud, klimaatmaatregelen en verduurzaming. Het noodzakelijk onderhoud aan de binnen- en buitenzijde van het gebouw, bevat onder meer het vervangen van de dakbedekking, het binnen- en buitenschilderwerk, vervanging diverse installatieonderdelen, lift reviseren, het grotendeels vervangen van

beveiligingsinstallaties. Dit is een kleine greep uit de noodzakelijke onderhoudsingrepen die moeten worden gedaan.

Verduurzaming wordt deels bekostigd door rijkssubsidie. Als de gesubsidieerde werkzaamheden niet uiterlijk in december 2026 worden afgerond vervalt de subsidie, het is niet zeker dat wij de subsidie opnieuw toegekend krijgen.

Om aan de Arbo-norm te voldoen en een gezond binnenklimaat voor de overleg- en werkplekken te garanderen zijn aanpassingen aan de klimaatinstallatie onvermijdelijk. Het huidig binnenklimaat voldoet niet meer aan de gestelde normen. Zo is op dit moment de installatie ingericht op 1 werkplek per 9 m2. Het gebouw is echter ruimtelijk en Arbo-technisch ingericht op 1 medewerker per 7 m2, een gangbare norm voor gezond en veilig werken. Daarnaast zijn de ventilatienormen na de coronapandemie verhoogd. Tenslotte veroorzaken de toename in ICT-middelen en het intensief gebruik van de overlegkamers de nodige problemen en klachten omdat de ventilatie en warmteregeling verre van optimaal is.

Het oplossen van deze problemen is ook zonder herindeling van het gebouw noodzakelijk. Met deze investering wordt het klimaat per zone beter instelbaar gemaakt en wordt de ventilatie- en koelcapaciteit verhoogd.

2.Verbouwkosten inrichtingsconcept o.b.v. huisvestingsvisie
Om het gemeentehuis aan te passen aan de uitgangspunten van de gemeentelijke huisvestingsvisie is het nodig de indeling en inrichting van de verdiepingen te passen. Hiermee wordt de verouderde inrichting met een sterke gangenstructuur gemoderniseerd naar een eigentijdse manier van werken, die past in het huidige tijdsbeeld voor alle organisaties (ook buiten de gemeentelijke-) en die beduidend anders is dan waar het gemeentehuis momenteel op is ingericht. Paragraaf 5.2 van de huisvestingsvisie geeft een beeld van wat dit concreet betekent voor de inrichting van de werkruimten in het gemeentehuis.

Daarmee draagt een functionele verbetering positief bij aan de gewenste cultuurverandering in de organisatie. De urgentie om als lokale overheid deze cultuurverandering juist ook in de huisvesting te faciliteren volgt én uit de visie op de organisatie én uit de arbeidsmarktsituatie. Naast bijvoorbeeld inhoud van het werk, loon en doorgroeimogelijkheden is ook de werkomgeving belangrijk voor het aantrekken van nieuw talent. Daarnaast willen we mensen die al in dienst zijn boeien en binden.

Met een verbeterde indeling wordt de ruimte op de verdiepingen efficiënter gebruikt: overlegplekken en werkruimten wisselen de online vergaderfaciliteiten af, met de nodige positieve effecten op de productiviteit en de kwaliteit van de gemeentelijke dienstverlening. Om dit goed te realiseren is een integrale aanpak nodig. Het veranderen van een indeling vraagt om een reeks ingrepen. Het verplaatsen van een wand, bijvoorbeeld, staat niet op zich maar heeft tot gevolg dat ook de aansluitende delen moeten worden aangepakt (plafonds, betonnen dekvloeren, installatieleidingen, stroom, ventilatiekanalen enz). In de fase van ontwerp en planning wordt dit in detail uitgezocht en uitgewerkt.

Ter verduidelijking wijzen wij erop dat de aanpassingen op de begane grond uitsluitend de kantoorruimtes betreffen (en dus niet de publieksruimte waar onze inwoners te woord worden gestaan en geholpen worden).

Voor het aanpassen van alle verdiepingen volgens de huisvestingsvisie is, o.b.v. een doorrekening van de schetsontwerpen, € 2,5 mln. benodigd. Aan dekking is, na realisatie van de klimaatmaatregelen en het planmatig

onderhoud, nog € 0,5 mln. beschikbaar. Om tot een integrale aanbesteding en realisatie van het inrichtingsconcept over te gaan is daarom € 2,0 mln. aanvullend krediet gevraagd. Zie voor de opbouw van de investeringsramingen tabel 1.

De totale investering wordt op grond van bovenstaande geraamd op € 7,3 mln. Hierbij zijn wij uitgegaan van een zo sober mogelijke aanpassing, waarbij we geen ingrijpende aanpassingen in de bouwconstructie hoeven te doen zoals verplaatsen dragende constructie, toiletgroepen e.d.

Waarom functionele herinrichting gemeentehuis?
De inrichting van het gemeentehuis is verouderd, de werkruimten voldoen niet meer aan de eisen van efficiënt gebruik van een professionele organisatie. Een aanpassing is noodzakelijk. Uitstel kan uiteindelijk juist kostenstijging tot gevolg hebben. De kosten zijn per saldo hoger als met (een deel van) de aanpassingen gewacht wordt.

De verbeteringen integraal en in een keer doorvoeren leidt tot een doelmatige besteding van herinrichtings- en onderhoudsbudgetten (synergie) en tot een investeren in professionele, gemeentelijke dienstverlening en een gezond en veilig werkklimaat met een positief effect op de gewenste cultuurverandering van de organisatie.
De inzet van de gevraagde extra € 2 mln maakt die verbetering mogelijk met synergie en lange termijn kostenbesparing als positief gevolg. Als de functionele aanpassingen op een later moment worden doorgevoerd leidt dit tot een ca. 1 mln hogere investering. De werkzaamheden in één keer (synergie) uitvoeren met de indeling van de werkruimten voorkomt dat op een later moment opnieuw de kosten moeten worden gemaakt om de verbouwingen over de vier verdiepingen op te starten of bijvoorbeeld vloeren of plafonds opnieuw open te leggen om aanpassingen te doen.

Mogelijke besparingen: 3 scenario's
Met de optimalisering van de functionele inrichting van het gemeentehuis is voor het huisvestingsconcept gekozen. Hierbij wordt in eerste instantie uitgegaan van de synergievoordelen van het in één keer uitvoeren van de aanpassingen (zie tabel 1). Dit leidt tot de meest basale, nodige aanpassingen. Op verzoek van de gemeenteraad komen wij tot drie alternatieve scenario's.

Scenario 1:
Uitvoeren volledig inrichtingsconcept huisvestingsvisie maar aangepaste dekking kapitaallasten
Hiermee wordt volgens het inrichtingsconcept huisvestingsvisie, de functionele verbetering doorgevoerd, waarbij de sobere herinrichting als uitgangspunt is genomen. Een andere dekking van de kapitaallasten kan, onafhankelijk van de hierna te noemen scenario's worden uitgevoerd. Dit leidt in ieder geval tot een besparing van jaarlijks € 61.000. Dit voorstel was geen onderdeel in het raadsvoorstel 4055 van 22 april 2025, maar is ontwikkeld naar aanleiding van de begrijpelijke zorg van de raad over de structureel hogere lasten. Daarop is een extra zoektocht gestart naar dekkingsmogelijkheden voor de kapitaallasten, zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen. De nu voorgestelde dekkingsmogelijkheden expliciteren vooral de altijd geldige beleidslijn van kostenbewustzijn. De langere afschrijvingstermijn voor de gemeentewerf is mede ingegeven door de opmerking uit de raad dat afschrijven in 10 jaar eigenlijk tot ongewenst hoge jaarkosten leidt voor de investeringen in de gemeentewerf.

Tabel scenario 1

Kosten realisatie inrichtingsconcept huisvestingsvisie *(zie ook tabel 1)*		
Herinrichting	**Kosten**	
begane grond kantoren	€ 430.735	
1e verdieping	€ 569.234	
2e verdieping	€ 896.127	
3e verdieping	€ 532.783	
trap naar 1e + zone compartimenteren	€ 75.750	
toegang MIVA	€ 11.110	
totaal verbouwkosten	€2.515.739	
minus dekking	€ 500.000	
totaal benodigd	**€1.995.087**	
		Besparing
Lagere kapitaallasten door:		**Jaarlijks**
Terugbrengen huur externe werklocaties		€ 10.000
Energiebesparing door afsluiten zones op rustige dagen		€ 15.000
Afschrijving gemeentewerf verlengen van 10 naar 15 jaar		€ 36.000
totaal besparing jaarlijks		**€ 61.000**
dekking benodigd kapitaallasten € 160.000 - € 61.000 = **€ 99.000**		

Scenario 2:
Het niet afscheiden van het vergadergebied op de 1e verdieping van de kantoorruimtes (compartimentering) en dit vergadergebied via een nieuwe trap toegankelijk maken voor publiek.

Consequenties scenario variant 2
Als de trap en compartimentering van de vergaderruimten op de eerste verdieping niet worden meegenomen in de verbouwing dan heeft dat een besparing tot gevolg. Er gaat echter ook een mogelijkheid verloren om de eerste verdieping vrij toegankelijk te maken als ontmoetingsruimten voor inwoners, maatschappelijke organisaties en publiek onderling en met de medewerkers van onze eigen organisatie. De open uitstraling, toegankelijkheid en het gezamenlijk gebruik hebben meerwaarde en uitstraling. Hoewel de kosten relatief laag zijn, is het een besparingsoptie.

Een besparing op de kapitaallasten kan, onafhankelijk van de scenariokeuze worden uitgevoerd.

Tabel scenario 2

Keuzemogelijkheden voor besparing		
Lagere kosten door:	**besparing eenmalig**	
Trap plus zones (publiek toegankelijke ontmoetingsruimten op 1e verdieping+toegang MIVA) niet meenemen	€ 100.000*	
totaal besparing eenmalig scenario 2	**€ 100.000**	
totaal verbouwkosten	€2.515.739	
minus dekking	€ 500.000	
minus besparing eenmalig	€ 100.000	
eindtotaal kosten scenario 2	**€1.915.739**	
		besparing
Lagere kapitaallasten door:		**Jaarlijks**
Terugbrengen huur externe werklocaties		€ 10.000
Energiebesparing door afsluiten zones op rustige dagen		€ 15.000
Afschrijving gemeentewerf verlengen van 10 naar 15 jaar		€ 36.000
totaal besparing jaarlijks		**€ 61.000**
dekking benodigd kapitaallasten ca € 160.000 - € 8.000 - € 61.000 = € 91.000		

**100k komt van 75.750+11.110+klein deel kosten aanpassing 1e verdieping*

Scenario 3: Taakstelling van € 600.000 gedeeltelijke uitvoering aanpassingen aan huisvestingsvisie

Het uitgangspunt van het college is dat scenario 1 nog steeds de gewenste variant is om de verbetering van de gemeentelijke huisvesting vorm te geven. Waarbij we nogmaals benadrukken dat we hierbij al zijn uitgegaan van een sobere aanpassing van het gebouw. Een scenario om bepaalde verdiepingen wel/niet te doen is overwogen, maar is voor de organisatie niet werkbaar. Wel kunnen we door het hele gebouw (alle verdiepingen) concessies doen aan de mate waarin het nieuwe concept wordt toegepast. Dat betekent dat onze medewerkers enerzijds gevraagd zal worden om wendbaar, integraal en van buiten naar binnen te werken volgens onze visie op de organisatie, maar daar anderzijds door de kantoorvoorzieningen niet geheel en niet consequent in zullen worden gefaciliteerd. Dat wil niet zeggen dat het niet werkbaar is, maar het is sub-optimaal.

Omdat de uitwerking per verdieping nog volgt in het definitief ontwerp, kunnen we nu niet precies aangeven hoe deze concessie per verdieping uitpakt. Daarom stellen we voor om hiervoor een taakstelling van 600k op te nemen. Berekend als grofweg € 150.000 per verdieping, maar uitwerking ervan kan tot andere verdelingen van het bedrag over de verdiepingen leiden. In totaal zal het ontwerp zodanig aangepast moeten worden dat de kosten € 600.000 lager zullen zijn.

Een besparing op de kapitaallasten kan, onafhankelijk van de scenariokeuze, in ieder geval worden uitgevoerd.

Tabel scenario 3

Besparing door taakstelling		
	besparing	
Lagere kosten door besparing op:	**eenmalig**	
Alle verdiepingen en begane grond	€ 600.000	
totaal besparing eenmalig	**€ 600.000**	
totaal verbouwkosten	€2.515.739	
minus dekking	€ 500.000	
minus besparing eenmalig	€ 600.000	
eindtotaal kosten scenario 3	**€1.415.739**	
		Besparing
Lagere kapitaallasten door:		**Jaarlijks**
Terugbrengen huur externe werklocaties		€ 10.000
Energiebesparing door afsluiten zones op rustige dagen		€ 15.000
Afschrijving gemeentewerf verlengen van 10 naar 15 jaar		€ 36.000
totaal besparing jaarlijks dekking benodigd kapitaallasten ca € 160.000 – € 48.000 – € 61.000 = € 51.000		**€ 61.000**

Conclusie afweging van scenario's

- Kapitaallasten die nu zijn voorzien in de Kadernota bedragen € 160.000
- Scenario 1 is altijd mogelijk en gewenst en heeft de voorkeur van het college, en leidt tot een kapitaallast van € 99.000
- Gecombineerd met scenario 2 leidt dit tot een besparing op de investering van 100k en een jaarlijkse kapitaallast van € 91.000
- Gecombineerd met scenario 2 en 3 leidt tot een besparing op de investering van 700k en tot een jaarlijkse kapitaallast van € 43.000
- Gecombineerd met scenario 3 leidt dit tot een besparing op de investering van 600k en tot een jaarlijkse kapitaallast van € 51.000

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee een aantal opties voor te leggen die leiden tot een verantwoorde keuze. Wij adviseren u nog steeds om te kiezen voor scenario 1, op basis van ons raadsvoorstel 4055 van 22 april 2025. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om minder te investeren zoals voorgesteld in scenario 2 en of 3.

Vervolg

Huisvestingsplan gemeentehuis:

3e kwartaal 2025	Uitwerken definitief ontwerp met raming
4e kwartaal 2025	Gemeenteraad, vaststellen ontwerp.
1e t/m 4e kwartaal 2026	Voorbereiding en uitvoering