Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Pas op de plaats met verduurzaming en herinrichting gemeentehuis
Zaaknummer	8197-2023
B&W vergadering	14 februari 2023
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Behandelend ambtenaar	Vincent van Zuijlen telefoon: 0572 - 347 799 (alg. nummer) e-mail: vincent.van.zuijlen@raalte.nl

Kennis te nemen van

Het college maakt een pas op de plaats ten aanzien van de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis vanwege sterk tegenvallende kosten.

Samenvatting

In januari 2022 nam de gemeenteraad het besluit om het gemeentehuis te verduurzamen, het binnenklimaat te verbeteren, de werkomgeving te moderniseren en een deel van het gemeentehuis vrij te maken voor de verhuur. Hiervoor is een bedrag van € 4.070.000 beschikbaar gesteld.
Inmiddels heeft verdere planuitwerking plaatsgevonden en zijn de kostenramingen geactualiseerd. Er blijken veel meer werkzaamheden uitgevoerd te moeten worden dan geraamd. Dit heeft als gevolg dat het uitvoeren van het programma binnen de daarvoor beschikbare middelen niet mogelijk is. Als alle activiteiten zouden worden uitgevoerd zoals nu uitgewerkt vraagt dit € 6.710.000 extra. Het college is erg geschrokken van dit financiële beeld en vindt dat er op dit moment geen goede basis is om de plannen verder uit te werken en de uitvoering daarvan voor te bereiden. Daarom legt het college de voorbereidende werkzaamheden stil. Met deze informatienotitie wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

Aanleiding

In januari 2022 nam de gemeenteraad het besluit om van start te gaan met het programma 't nieuwe Roalter werken. Het programma kent de volgende aanleiding.

- **(Werk)omgeving**
  De gemeente Raalte streeft naar een omgeving waar inwoners zich welkom voelen en waar medewerkers, college en raad samenwerken. Ontmoeten, samenwerken en elkaar inspireren zijn hierin belangrijke pijlers. Dit aangevuld met faciliteiten om hybride te kunnen (samen)werken in het gemeentehuis.

- **Verduurzaming en verbeteren binnenklimaat**
  De gemeente Raalte staat voor de opgave om haar gebouwen te verduurzamen voor 2030 en 49% minder CO2 uit te stoten. Daarnaast kan het binnenklimaat niet goed geregeld worden, wat leidt tot koude-, warmte- en tochtklachten.

- **Efficiënt gebruik van ruimte**
  Uit bezettingsonderzoeken blijkt dat de beschikbare ruimte niet efficiënt genoeg wordt gebruikt. Daarnaast heeft de pandemie tot een nieuwe manier van (samen)werken geleid. Thuiswerken blijft en het gemeentehuis wordt meer een plek om elkaar te ontmoeten.

Programma 't nieuwe Roalter werken
De gemeenteraad besloot in januari 2022 het gemeentehuis aardgasvrij te maken en het binnenklimaat te verbeteren, een deel van het gemeentehuis vrij te maken voor verhuur en de werkomgeving te moderniseren. Onder het programma 't nieuwe Roalter werken wordt vrijwel de gehele inrichting van het gemeentehuis up to date gebracht. Ook worden de warmte- en koudevoorziening vernieuwd en de gebouwschil geïsoleerd. Verder wordt een gedeelte van het gebouw vrijgemaakt voor de verhuur. Tot slot wordt het gebouw efficiënter ingericht. Hiervoor is een bedrag van € 4.070.000 beschikbaar gesteld.

Ontwikkeling in 2022

In 2022 vond de verdere planuitwerking plaats. Onderstaande ontwikkelingen speelden:

1. **Verhuur**: Voor het huurdersdeel vonden gesprekken plaats met potentiële huurders. Dit zijn GGD-consultatiebureau, Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en de Dimence Groep die de stichtingen Wijz, De Kern en Mindfit vertegenwoordigt. Verhuur aan deze partijen kwam in een stroomversnelling doordat de huur van het consultatiebureau en de genoemde stichtingen is opgezegd door hun huidige verhuurders en deze partijen in de tweede helft van dit jaar andere huisvesting moeten hebben.

2. **Inrichting**: In de zomer is een architect in de arm genomen die aan de slag is gegaan met concrete inrichtingsplannen voor zowel de gemeentelijke werkomgeving als voor het huurdersdeel.

3. **Verduurzaming**: Ten aanzien van de verduurzaming en verbetering van het binnenklimaat zijn de bestaande installaties nader geïnspecteerd. Er is een ontwerp gemaakt voor de benodigde nieuwe installaties.

4. **Meekoppelkansen**: Gezien de vele aanpassingen aan het gebouw wordt er op basis van het meerjaren onderhoudsprogramma (MJOP) van het gemeentehuis bekeken welke onderhoudswerkzaamheden er binnen afzienbare tijd aan zitten te komen. Geconcludeerd wordt dat het slim is om een aantal zaken vanuit het MJOP/gebouwbeheer mee te nemen in het totaal van alle verbouwingen.

Financiële beeld

Nu de plannen uitgewerkt zijn, zijn de kostenramingen geactualiseerd. Er blijken veel meer werkzaamheden uitgevoerd te moeten worden dan geraamd. Dit heeft als gevolg dat het uitvoeren van het programma binnen de daarvoor beschikbare middelen niet mogelijk is. Als alle activiteiten zouden worden uitgevoerd zoals nu uitgewerkt, vraagt dit € 6.710.000 extra.

Het grootste deel van de toename aan kosten betreft diverse zaken die eerder niet voorzien of niet gecalculeerd waren en nieuwe inzichten na planuitwerking. Dit speelt bij zowel de verduurzaming en het binnenklimaat als bij de herinrichting van de werkomgeving. Het gaat hierbij om een bedrag van € 3.195.000.

Ook prijsstijgingen vormen een bron van meerkosten. We schatten dit in op € 740.000 voor de oorspronkelijk geraamde werkzaamheden.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden die vanuit het gebouwbeheer worden voorgesteld (meekoppelkansen) is een bedrag nodig van € 990.000.

Het realiseren van de inrichting voor het huurdersdeel was eerder geen onderdeel van het programma 't nieuwe Roalter werken, maar is nu meegenomen in de plannen. De kosten hiervan zijn geraamd op € 1.350.000.
De inrichting voor de huurders is uitgewerkt en de kosten zijn in beeld gebracht, omdat sprake is van een gezamenlijk en gedeeld inrichtingsconcept en omdat de gemeente verantwoordelijk is voor de huisvesting van het consultatiebureau en het CJG. Voor de stichtingen van de Dimence groep zou de gemeente eventueel de inrichting verzorgen op basis van voorfinanciering.

Tot slot blijkt dat we tijdens de verbouwingen tijdelijke huisvesting nodig hebben voor enerzijds de huurders en anderzijds de gemeentelijke organisatie. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 435.000.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de extra kosten die nu in beeld gekomen zijn.

Vervolg

Het college is flink teleurgesteld over de nieuwe inzichten met betrekking tot het financieel beeld van de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Het college vindt dat er op dit moment geen goede basis is om de plannen verder uit te werken en de uitvoering daarvan voor te bereiden. Het college kiest ervoor om een pas op de plaats te maken. De ontwerp- en voorbereidende werkzaamheden zijn nu stilgelegd. Er zijn nog geen (financiële) verplichtingen aangegaan met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden.

Uiteraard zal er wel op een bepaalde manier een vervolg gegeven moeten worden aan de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Ook moet bepaald worden of verhuur van een deel van het gemeentehuis nog steeds het uitgangspunt is. Het college kiest ervoor om opnieuw te kijken naar de doelen, uitgangspunten en (financiële) kaders. Het college wil in gesprek gaan met de raad om input op te halen voor scenario's. Op basis van scenario's kan vervolgens een weloverwogen besluit genomen kan worden over het vervolg. Wat het college betreft kunnen deze scenario's breed zijn, waarbij bijvoorbeeld ook een (financieel) vergelijk met een nieuwbouwscenario gemaakt zou kunnen worden. Op dit moment wordt ook bekeken welke projectorganisatie en welke adviseur(s) het beste passen bij het vraagstuk dat voorligt.

Voor nu kiest het college ervoor eerst de raad te informeren over de nieuwe financiële inzichten.
De agendacommissie wordt gevraagd dit onderwerp te agenderen, indien mogelijk tijdens de eerstvolgende Rond-de-tafel, zodat het college een toelichting kan geven en vragen kan beantwoorden
Vervolgens zal het college aan de slag gaan met scenario's, mede op basis van input die bij de raad opgehaald wordt. De uitgewerkte scenario's zullen besproken worden met de raad, waarna een besluit genomen kan worden over het vervolg. Het tijdpad waarbinnen het college verwacht de scenario's te presenteren, wordt later gedeeld met de raad.

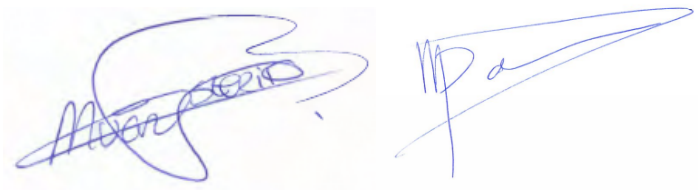
Onderdeel van de verbouwingsplannen is verhuur van een deel van het gemeentehuis. Het college is zich ervan bewust dat er voor de beoogde huurders andere tijdelijke oplossingen gevonden moeten worden. Het college gaat hier samen met de betrokken huurders mee aan de slag.

Communicatie

Betrokken partijen zijn of worden op de volgende wijze geïnformeerd over de stand van zaken van het project:

- De gemeenteraad wordt geïnformeerd middels deze informatienotitie.
- De gemeentelijke organisatie wordt geïnformeerd middels een bericht op het interne intranet.
- De ondernemingsraad wordt bijgepraat.
- De beoogde huurders worden bijgepraat.
- Betrokken adviseurs zijn geïnformeerd over het stopzetten van ontwerpwerkzaamheden.
- Er verschijnt een persbericht, mede omdat er eerder vanuit de media al vragen waren gesteld over de stand van zaken.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Bijlage: financieel beeld verduurzaming en herinrichting gemeentehuis