

## RAADSVOORSTEL

Zaakdossier:

Onderwerp: Huisvesting gemeentehuis gemeente Maashorst
--

2022/nummer	
Auteur	: drs. ing. B.P.J. Brouwers
Domein	: Ruimte & Dienstverlening
Team	: Werkgroep huisvesting
E-mail	: Bram.Brouwers@gemeentemaashorst.nl
Portefeuillehouder	: drs. P.L.A. Rüpp

Effect op de begroting  
 Ja       Nee

### Onderwerp

Aanvullend krediet voor huisvesting Taskforce RIEC gemeentehuis gemeente Maashorst

### Voorstel

1. In te stemmen met de verbouwing van de derde verdieping van bouwdeel C van het gemeentehuis op basis van de Eindrapportage huisvesting en Huisvestingsvisie Maashorst;
2. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor het gemeentehuis van € 496.800,-;
3. De begrotingswijziging vast te stellen en de financiële gevolgen te verwerken in de primitieve begroting 2022.

### Inleiding

Op 4 maart 2021 hebben de gemeenteraden van Uden en Landerd ingestemd met het raadsadvies Huisvesting gemeentehuis en gemeentewerf gemeente Maashorst. De Eindrapportage Huisvesting gemeentehuis en gemeentewerf Maashorst is vast gesteld en de raden hebben ingestemd met de variant 'benodigd' (met raadzaal optie 3) voor het gemeentehuis en de gemeentewerf. Tijdens de presentatie aan de gezamenlijke raden van Landerd en Uden (16-11-2020) zijn de verschillen in de uitwerking van de keuzevarianten toegelicht. In de variant 'benodigd' worden alleen onderdelen van het gemeentehuis en -werf verbouwd die echt noodzakelijk zijn. Niet alles zal volledig getransformeerd worden, waaronder trappenhuizen, archief in de kelder, sanitaire voorzieningen en onderdelen van werkvloeren. Evenals de buitenruimte en de gevel van het gemeentehuis. De benodigde kredieten zijn ter beschikking gesteld voor het gemeentehuis en de gemeentewerf. De gekozen variant 'benodigd' voorziet in de verbouwing van het gemeentehuis exclusief onder andere de derde verdieping van bouwdeel C (bijlage 8). Deze verdieping is niet benodigd voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie op basis van de huisvestingsvisie en het werkplekkenconcept. Op dit moment is de verbouwing van het gemeentehuis en de gemeentewerf in uitvoering. Zie de raadsinformatiebrief (bijlage 1) over de voortgang.

Op 18 oktober 2021 heeft het Taskforce-RIEC een brief verstuurd (bijlage 2) naar alle netwerkpartners binnen de regio Oost-Brabant met een huisvestingsverzoek voor het Actiecentrum Oost-Brabant. Taskforce-RIEC. Onder de vlag van de Taskforce-RIEC organisatie, werken binnen het Actiecentrum onder andere gemeenten, politie, Openbaar Ministerie en Belastingdienst samen om ondermijnende criminaliteit zo effectief mogelijk aan te pakken. De primaire focus is om de criminele industrie en daaraan verbonden verdienmodellen te verstoren en onmogelijk te maken. Daarnaast wordt geïnvesteerd om de maatschappelijke- en bestuurlijke weerbaarheid ter voorkoming van ondermijning te vergroten (bijlage 9). Via deze brief hebben de burgemeesters van Eindhoven en 's-Hertogenbosch, als direct verantwoordelijk bestuurders voor de regio Oost-Brabant, een oproep gedaan aan alle netwerkpartners om te verkennen of het mogelijk is het Actiecentrum in de eigen organisatie te huisvesten. Het bestuur van Taskforce-RIEC vindt het noodzaak om goed verbonden te zijn met het netwerk. Niet voor niets is daar ook het adagium "wij zijn Taskforce-RIEC" aan verbonden. De huidige locatie aan de Fuutlaan in Eindhoven is per februari dit jaar gesloten.

In reactie op het huisvestingsverzoek hebben de burgemeesters van de voormalige gemeenten Cuijk en Uden, namens de Stuurgroep Land van Cuijk en Stuurgroep Maashorst, het gemeentehuis te Uden als geschikte vestigingslocatie voor het werklocatie Taskforce-RIEC/Actiecentrum Oost-Brabant onder de aandacht gebracht (bijlage 3). Maashorst waardeert zeer de gedachte van de stuurgroep Land van Cuijk om vestiging in Uden te steunen, onder het motto 'Samen sta je sterk!'. Het gemeentehuis voldoet aan de gewenste functionele behoefte voor de nieuwe locatie. De 3<sup>e</sup> verdieping in bouwdeel C is op dit moment buiten de verbouwing gehouden. De verdieping kan na aanpassing goed dienen als werklocatie voor het Taskforce-RIEC als een van onze belangrijke samenwerkingspartners. Daarmee is de aanwezige overmaat op de werkvloer ingevuld en krijgt het gehele gebouw een passende invulling.

Op 14 december 2021 heeft de directeur Taskforce-RIEC de gemeente laten weten dat door de Regionale Driehoek is gekozen voor de locatie in Uden (bijlage 4). De organisatie, medewerkers en partners zijn zeer content met deze locatie en zien uit naar het betrekken ervan. Na het besluit zijn gesprekken gevoerd tussen de werkgroep huisvesting en een afvaardiging van het Taskforce-RIEC over de wensen van het actiecentrum en hoe dit zo snel als mogelijk in de onderhanden verbouwing mee te nemen. De insteek is dat de gemeente Maashorst bij verhuur aan het RIEC geen commercieel belang heeft maar een kostendekkend tarief in rekening brengt. In dit tarief zitten zowel de exploitatiekosten als de kapitaalslasten. Hiermee zijn de investeringskosten voor de verbouwing, inrichting en exploitatie van de derde verdieping van bouwdeel C voor de verhuurperiode van 10 jaar volledig kostendekkend.

Op basis van de beschikbare gegevens waaronder het overzicht functionele behoefte (bijlage 5) en het ontwerp (bijlage 6) derde verdieping bouwdeel C heeft de werkgroep huisvesting een raming gemaakt van de huurkosten per vierkante meter (uitgangspunt 200 m<sup>2</sup>). De gemeente en Taskforce-RIEC zijn voornemens een langdurig verhuurcontact af te sluiten omdat de gemeente investeringskosten maakt voor de verbouwing en inrichting van de derde verdieping in bouwdeel C. Om de verbouwing en inrichting van de derde verdieping bouwdeel C mogelijk te maken is een raadsbesluit noodzakelijk in verband met het benodigde aanvullend krediet voor het gemeentehuis.

### **Beoogd effect**

Het gehele gemeentehuis, inclusief de derde verdieping bouwdeel C, wordt volledig benut en aangepast op basis van de huisvestingsvisie en werkplek concept. Dit geeft flexibiliteit voor de toekomst. De gemeente Maashorst vervult een regio-rol door het aanbieden van een nieuwe werklocatie voor Taskforce-RIEC als een van onze samenwerkingspartners.

## Argumenten

### *1.1 Het volledige gemeentehuis wordt effectief benut en aangepast aan de gewenste functionaliteit.*

In de gemeente Maashorst gaan we hybride werken. Dit is een combinatie van werken op kantoor en thuis. Het kantoor is vooral een plek van ontmoeting en co-creatie. Thuis is primair voor concentratie en digitaal overleg. Op kantoor gaan we werken volgens het concept activiteit gericht werken. Er zijn verschillende typen werkplekken, passend bij de verschillende werkzaamheden van de medewerkers. Medewerkers hebben geen vaste werkplek meer binnen de werkhuizen. Aan de hand van de gemaakte keuzes (verwoord in de huisvestingsvisie) en in combinatie met de flexfactor van 0,6 is de benodigde ruimte behoefte bepaald (programma van ruimte).

Tijdens de presentatie aan de gezamenlijke raden van Landerd en Uden (25-01-21) zijn de inpassingsstudies van het gemeentehuis en –werf toegelicht. Hieruit blijkt dat het programma van ruimte voor het gemeentehuis goed past op de locatie Markt 145 te Uden. Bij het kantoordeel blijft ruimte over om te kunnen groeien en in te spelen op ontwikkelingen. Dat geeft flexibiliteit voor de toekomst. In de Eindrapportage Huisvesting gemeentehuis en gemeentewerf is de inpassingsstudie vertaald naar de gekozen variant ‘benodigd’. Het totale programma is geprojecteerd op het bestaande gebouw. Hierbij zijn vanuit kostentechnische overwegingen alleen onderdelen van het gemeentehuis opgenomen die echt noodzakelijk zijn. De derde verdieping van bouwdeel C is niet benodigd en daarom buiten de verbouwing gehouden. Door het huisvesten van Taskforce-RIEC wordt het volledige gemeentehuis gebruikt als werklocatie en zo effectief benut. Daarmee voldoet het volledige gebouw aan de gewenste functionaliteit en uitstraling. De aanwezige overmaat op de werkvloer is ingevuld en het totale gebouw krijgt een passende invulling. Na de periode van verhuur kan de gemeente de afweging maken om de 3<sup>e</sup> verdieping van bouwdeel C wederom te verhuren of in eigen gebruik te nemen. Dit zorgt voor flexibiliteit in de toekomst.

### *1.2 Invulling van een regio-rol voor de nieuwe gemeente Maashorst.*

Regio Oost-Brabant blijft beschikken over een locatie van waaruit de samenwerking en aanpak van ondermijning wordt ondersteund en aangejaagd. Het is belangrijk om goed verbonden te zijn met de samenwerkingspartners. Een van de belangrijkste randvoorwaarden van Taskforce-RIEC is om een werklocatie te verkrijgen binnen een bestaande organisatie. Gezamenlijk zijn we sterk tegen ondermijning. Hiervoor is samenwerking en nabijheid van belang om de aanpak effectief en efficiënt vorm te geven. Middels de invulling van het huisvestingsverzoek van Taskforce-RIEC wordt uitvoering geven aan de ambities verwoord in het bestuursakkoord ‘Samen bouwen we Maashorst’. Hierin wordt als belangrijke focuspunten de bestrijding van ondermijning en georganiseerde criminaliteit en een sterk netwerk van bedrijven, gemeenten en andere instellingen benoemd.

### *1.3 Aanpassing van de derde verdieping bouwdeel C is mee te nemen in de onderhanden verbouwing en past binnen de uitvoeringsplanning.*

De verbouwing van de derde verdieping van bouwdeel C kan meegenomen worden in de uitvoeringsplanning. Op dit moment vinden er werkzaamheden plaats in bouwdeel D. Na instemming van de gemeenteraad zal aan de hoofdaannemer BAM een meerwerk opgave gevraagd worden. Deze wordt getoetst aan de hand van de afgesloten aannemingsovereenkomst voor de huidige verbouwing. Het contract, met daarin de eenheidsprijzen, vormt hiervoor de basis. De hoofdaannemer heeft aangegeven de extra werkzaamheden, bij tijdige besluitvorming (februari) en opdrachtverlening (maart), gelijktijdig te kunnen uitvoeren met de geplande verbouwing van bouwdeel C. De start staat gepland in april en de oplevering van bouwdeel C in juli. Zoals eerder vermeld is de derde verdieping in bouwdeel C nu buiten de verbouwing gehouden. Indien de gemeente wenst deze wel mee te nemen moet deze verdieping, logistiek gezien, als eerste aangepakt worden omdat het de bovenste verdieping van het bouwdeel betreft en de verbouwingswerkzaamheden logischerwijs van boven naar beneden plaatsvinden.

## **Kanttekeningen**

*1.1 De investeringslasten en exploitatiekosten zijn alleen de eerste 10 jaar gedekt met verhuurinkomsten.*

De gemeente en Taskforce-RIEC hebben de intentie uitgesproken om een langdurig huurcontract met elkaar aan te gaan. Het verhuurcontract wordt afgesloten voor de duur van vijf jaar met een automatische verlenging van 5 jaar. Aan de verlenging worden ontbindende voorwaarden gekoppeld om het contract te kunnen beëindigen, zoals stopzetting en/of verandering van het samenwerkingsverband Actiecentrum Oost-Brabant of uitbreiding van de gemeentelijke organisatie. Hiermee zijn de investeringskosten voor de verbouwing, inrichting en exploitatie van de derde verdieping van bouwdeel C voor de eerste 10 jaar kostendekkend (totale afschrijvingstermijn verbouwing 20 jaar en meubilair 15 jaar). Voor de resterende afschrijvingsperiode (10 jaar verbouwing en 5 jaar inrichting) staan op dit moment geen inkomsten tegen over. Zoals eerder gemeld kan na de periode van verhuur een nieuwe afweging gemaakt worden om de 3<sup>e</sup> verdieping van bouwdeel C wederom te verhuren of in eigen gebruik te nemen.

## **Financiën**

De totale investering voor de verbouwing van de derde verdieping bouwdeel C voor huisvesting van het RIEC in Maashorst bedraagt € 496.800. Dit wordt gesplitst in € 451.800 voor het bouwkundige deel en € 45.000 inventaris. De kredietraming is tot stand gekomen op basis van de huidige eenheidsprijzen en inzichten.

Deze verbouwing is noodzakelijk om Taskforce-RIEC een geschikte werklocatie aan te kunnen bieden binnen de organisatie Maashorst. Het RIEC gaat hiervoor ook huur betalen. Deze huurprijs wordt gebaseerd op de beschikbaar gestelde oppervlakte (200m<sup>2</sup>) en de exploitatiekosten als ook de kapitaalslasten. De afspraak is dat de gemeente bij verhuur aan het Taskforce-RIEC geen commercieel belang heeft maar een kostendekkend tarief in rekening te brengt.

## Afschrijving

Omdat we te maken hebben met huuropbrengsten van een derde partij staat in de "Financiële verordening Maashorst 2022" het volgende opgenomen over de afschrijvingsmethode: "De annuïtaire afschrijvingsmethode is toegestaan als er aan de investering een rijksvergoeding is gekoppeld (die berekend is op annuïteitenbasis) of als er een tarief of bijvoorbeeld een huuropbrengst op gebaseerd is." Deze afschrijvingsmethode wordt toegepast op deze investering. De kapitaallasten blijven door deze methode jaarlijks gelijk. Totaal is dit € 27.186- per jaar, zie onderstaande uitwerking.

Investering kredieten	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Benodigd krediet verbouwing</b>	€ 451.800				
Kapitaallasten afschrijving	€ 21.329	€ 21.457	€ 21.586	€ 21.716	€ 21.846
Kapitaallasten rente	€ 2.711	€ 2.583	€ 2.454	€ 2.324	€ 2.194
<b>Totale kapitaallasten</b>	€ 24.040	€ 24.040	€ 24.040	€ 24.040	€ 24.040
Investering kredieten	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Benodigd krediet interieur</b>	€ 45.000				
Kapitaallasten afschrijving	€ 2.876	€ 2.893	€ 2.911	€ 2.928	€ 2.946
Kapitaallasten rente	€ 270	€ 253	€ 235	€ 218	€ 200
<b>Totale kapitaallasten</b>	€ 3.146	€ 3.146	€ 3.146	€ 3.146	€ 3.146

#### Kapitaallasten investeringen

Voor de kapitaallasten van de investering is gerekend de afschrijvingstermijnen uit de Financiële verordening Maashorst 2022, voor renovaties in bedrijfsgebouwen een afschrijvingstermijn van 20 jaar en voor kantoormeubilair (inrichting) 15 jaar. De rente waarmee wordt gerekend is 0,60%. Dit is de financieringsrente voor 2022 van gemeente Maashorst.

Het Taskforce-RIEC gaat ook gebruik maken van onze facilitaire voorzieningen. De kosten voor o.a. de nutsvoorzieningen, koffievoorzieningen, schoonmaakkosten en de ondersteunende taken van facilitair zijn in beeld gebracht en toegerekend aan het te gebruiken oppervlakte door het Taskforce-RIEC. Dit betekent het volgende voor de facilitaire kosten:

<b>Exploitatiebegroting RIEC</b>						
<i>Begroot exploitatie</i>		2022	2023	2024	2025	2026
	Gas	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Elektra	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Water	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Afval	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Koffievoorziening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Schoonmaakkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Diverse kosten facilitair	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>Benodigd exploitatie</i>						
	Gas	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
	Elektra	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
	Water	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
	Afval	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
	Koffievoorziening	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
	Schoonmaakkosten	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
	Diverse kosten facilitair	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
<b>Verschil exploitatie</b>		€ 16.500	€ 16.500	€ 16.500	€ 16.500	€ 16.500

Het bedrag ad € 16.500 dient jaarlijks op de exploitatie bijgeraamd te worden. Deze wordt middels de verhuurprijs doorberekend aan het RIEC.

Alle kosten, investeringskosten en exploitatiekosten, worden meegenomen voor de berekening van de huurprijs aan het RIEC. De totale huurkosten voor Taskforce-RIEC bedragen € 43.686,- per jaar (€ 27.186,- kapitaallasten en € 16.500,- exploitatielasten). Het uitgangspunt is kostendekkende verhuur, de verhuurprijs kan dus nog dalen of stijgen op basis van werkelijke kosten. Daarmee zal de verbouwing in eerste instantie budgetneutraal verlopen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een verhuurtermijn van 5 jaar met een automatische verlenging van 5 jaar. Een langdurige verlenging wordt als reële optie gezien.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid speelt mede vanuit de voorbeeldfunctie naar de omgeving een belangrijke rol. Als uitgangspunt voor duurzaamheid wordt het wettelijk kader gehanteerd. Zo moeten in 2023 alle kantoren voldoen aan Label C en in 2030 aan Label A. In 2050 is vanuit het Klimaatakkoord Energie Neutraal een verplichting. Het gemeentehuis (Markt 145 te Uden) heeft op dit moment Label A. Hiermee wordt nu al voldaan aan de wettelijke verplichting. In de gekozen uitwerking wordt uitgegaan van de bestaande locaties (behoud gevels en constructie). Daarnaast wordt (passend binnen de plannen) zoveel mogelijk hergebruikt, wat recht doet aan de voorbeeldfunctie.

### **Participatie**

Het onder de aandacht brengen van Uden als vestigingslocatie is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Land van Cuijk. Maashorst waardeert de gedachte van de gemeente Land van Cuijk om vestiging in Uden te steunen. Dit vormt binnen de regio een goede basis om gezamenlijk de schouders er onder te zetten.

### **Communicatie**

Om de medewerkers van de gemeente Maashorst en van het Taskforce-RIEC goed mee te nemen wordt samen met team communicatie een communicatieplan opgesteld. Hierin zal ook aandacht zijn voor de uitwerking en implementatie van het nieuwe werkplekconcept.

### **Vervolg**

Na besluitvorming zal binnen de werkgroep huisvesting gestart worden met de noodzakelijke voorbereidingen voor de verbouwing van de derde verdieping bouwdeel C en zal het verhuurcontract worden afgesloten.

### **Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

- Bijlage 2 Brief Taskforce-RIEC: Verzoek nieuwe werklocatie TF-RIEC/Actiecentrum Oost-Brabant
- Bijlage 3 Brief Stuurgroep Land van Cuijk en Stuurgroep Maashorst: Aanbieding Uden als vestigingslocatie
- Bijlage 4 Brief Taskforce-RIEC: Bevestigingsbrief keuze nieuwe werklocatie TF-RIEC
- Bijlage 5 Overzicht functionele behoeften voor de nieuwe locatie
- Bijlage 6 Ontwerp 3<sup>e</sup> verdieping bouwdeel C gemeentehuis
- Bijlage 7 Begrotingswijziging 2022

### **Bijlagen ter informatie**

- Bijlage 1 Raadsinformatiebrief voortgang huisvesting gemeente Maashorst
- Bijlage 8 Schematische weergave gebouwdelen gemeentehuis
- Bijlage 9 Uitleg Taskforce RIEC

Maashorst, 1-02-2021

Burgemeester en wethouders van Maashorst  
de secretaris                      de burgemeester

De raad van de gemeente Maashorst,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders [01-02-2022];

b e s l u i t

1. In te stemmen met de verbouwing van de derde verdieping van bouwdeel C van het gemeentehuis op basis van de Eindrapportage huisvesting en Huisvestingsvisie Maashorst;
  2. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor het gemeentehuis van € 496.800,-;
  3. De begrotingswijziging vast te stellen en de financiële gevolgen te verwerken in de primitieve begroting 2022.
- 

Vastgesteld in de openbare vergadering op [24-02-22],

de raad voornoemd

de griffier

de burgemeester

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp