Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2024 / 2024-226466
Raadsvergadering d.d.	: 10 december 2024
Portefeuillehouder	: Gerben Wiersma
Programma	: (6) huisvesting
Programmaonderdeel	: gemeentehuis
Naam opsteller	: H. Hummel (E-mail: h.hummel@dantumadiel.frl)
Onderwerp	: locatieonderzoek huisvesting gemeentehuis
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Te besluiten om het huidige gemeentehuis grondig te verbouwen
2. Bij deze grondige verbouw het gebouw te verduurzamen naar Bijna Energieneutrale Gebouw (BENG)
3. Een vervolgonderzoek op te starten naar de invulling van de vrij te komen ruimtes
4. De minimaal verwachte financiële impact van dit besluit vanaf 2028 te verwerken in de meerjarenbegroting door middel van het opnemen van een stelpost van € 555.000 (op FCL 6.004.600 Gemeentekantoor Damwâld).
5. Een krediet beschikbaar te stellen ad € 40.000 voor het vervolgonderzoek naar de invulling van de vrij te komen ruimtes en deze kosten te dekken uit de algemene reserve.

Inleiding

De gemeente onderzoekt verschillende mogelijkheden voor de huisvesting van het gemeentehuis. Het gemeentehuis in Damwâld voldoet niet meer aan de wensen en eisen. Er zal fors geïnvesteerd moeten worden. Op 30 januari jl. heeft de raad de startnotitie met uitgangspunten en waarderingsfactoren voor de huisvesting van het gemeentehuis en de wijze waarop de raad betrokken wil worden bij dit proces vastgesteld. Vervolgens zijn er verschillende locaties onderzocht: zowel nieuwbouw als verbouw van het huidige gemeentehuis.

Verdiepende fase

Elke potentiële locatie is getoetst aan de hand van de vastgestelde uitgangspunten en de waarderingsfactoren. De uitkomsten hebben niet geleid tot een duidelijke voorkeur voor één locatie. Dit kwam mede omdat er nog een aantal aanvullende vragen met betrekking tot het bestaande gemeentehuis naar voren zijn gekomen. Ook bleek dat voor de potentiële nieuwbouwlocatie een aantal zaken nader onderzocht moesten worden. De raad besloot op 2 juli om een verdiepende fase uit te voeren. In deze verdiepingsfase zijn twee varianten van verbouw van het huidige gemeentehuis onderzocht: een minimale verbouwing en een grondige renovatie. Ook is de nieuwbouwlocatie verder onderzocht. De uitkomsten van het verdiepende onderzoek naar deze drie varianten zijn opgenomen in bijgevoegd rapport “Onderzoek huisvesting gemeentehuis Dantumadiel” van adviesbureau BCN.

Beoogd effect

Een huisvesting die past bij de organisatievisie;

Wij leveren moderne dienstverlening dichtbij onze inwoners, zijn benaderbaar, slagkrachtig, transparant, snel en duidelijk. Onze ambitie: Dantumadiel is een gemeente waar je goed kan wonen, werken en recreëren. Nu en in de toekomst heeft Dantumadiel bestaansrecht en blijft een kleinschalige zelfstandige gemeente die financieel gezond is. De organisatie levert efficiënte en effectieve dienstverlening die aansluit bij de aard en het karakter van inwoners. De dienstverlening is dichtbij, benaderbaar, herkenbaar en toegankelijk en gericht op het geven van ruimte voor het waarmaken van ambities van inwoners en ondernemers. Dit wordt geleverd door een organisatie die modern, vernieuwend en wendbaar is. Er is een goede balans tussen kwaliteit, kosten en kwetsbaarheid.

Argumenten

1.1 De grondige renovatie variant heeft de hoogste waardering gekregen bij de locatiestudie.

De grondige renovatie variant scoort hoger dan de nieuwbouwvariant en de minimale verbouw van het gemeentehuis. De grondige renovatie variant scoort hoog op ruimtelijke inpasbaarheid, bestemmingsplan & impact omgeving, exploitatiekosten en bereikbaarheid voor bewoners.

1.2 Met de grondige renovatie variant voldoen we ruimschoots aan de duurzaamheidseisen.
Het huidige gemeentehuis heeft energielabel C. In 2030 moet het gemeentehuis voldoen aan energielabel A en in 2050 aan de eisen van BENG. Door nu voor BENG te kiezen voldoen we aan de wettelijke eisen, zoals die nu gelden, voor de komende 25 jaar.

1.3 Als gemeente hebben we een voorbeeldfunctie als het gaat om duurzaamheid.
We willen dat iedereen zijn steentje bijdraagt aan de energietransitie. Verduurzamen van maatschappelijk vastgoed is een belangrijk onderwerp binnen de energietransitie. Door nu voor BENG te kiezen geven we het goede voorbeeld.

1.4 De energiekosten zijn in de grondige renovatie variant lager dan in de minimale variant.
Door nu extra te investeren dalen de kosten voor energieverbruik. Bovendien is dit ook duurzamer. Minder energieverbruik betekent minder delven en opwekken van fossiele brandstoffen, minder energieverlies en dus ook minder milieubelastende uitstoot.

1.5 Het is niet duurzaam vanuit materiaalgebruik om een nieuw gemeentehuis te bouwen.
Wanneer er een nieuw gemeentehuis wordt gebouwd, moeten er heel veel nieuwe (bouw)materialen geproduceerd worden. Dit heeft impact op de beschikbare grondstoffen die steeds schaarser worden en het geeft een grote belasting op het milieu. Het toepassen, waar mogelijk, van tweedehands en biobased (bouw)materialen zal namelijk niet substantieel voldoende zijn om dit te compenseren. Daarnaast is de bouwtechnische staat van het huidige gemeentehuis in redelijk goede staat. Ook de huidige structuur in het gebouw biedt voldoende flexibiliteit om het gebouw anders in te richten. Samengevat, door het huidige gemeentehuis grotendeels te handhaven wordt heel veel milieubelasting/uitstoot vermeden.

1.6 Bij de grondige renovatie komen er ruimtes vrij die op een andere manier bestemd kunnen worden.
In de grondige renovatie variant is er 3.735 Bruto Vloer Oppervlak (BVO) nodig. Het huidige gemeentehuis heeft een BVO van 5.490 m2. Er komen dus ruimtes vrij die op een andere manier ingevuld kunnen worden.

2.1 De BENG variant is beter uitvoerbaar in het bestaande gemeentehuis dan de ENG (Energie Neutrale Gebouw) variant.
Om te voldoen aan de ENG variant moeten we nog ingrijpender maatregelen treffen om te verduurzamen; er moeten nog flink meer (bouw)materialen toegevoegd worden. Bijvoorbeeld zoals het vervangen van de kozijnen. Het vervangen van kwalitatief nog goede kozijnen is niet duurzaam vanuit materiaalgebruik. Daarnaast is er onvoldoende dakoppervlak om alle zonnepanelen te kunnen plaatsen.

3.1 Door te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor her-invulling van de vrij te maken ruimtes, is er een goede afweging te maken tussen maatschappelijke, esthetische, technische, duurzame en financiële criteria.
Met de grondige renovatie variant komen er ruimtes vrij omdat er minder ruimte nodig is. In het onderzoeksplan van BCN staan drie scenario's voor de invulling van deze vrije ruimtes. Echter, om een goede afweging te kunnen maken moeten deze scenario's, en mogelijk andere scenario's, verder onderzocht worden. Dit kan pas nadat de raad definitief een keuze heeft gemaakt voor de grondige renovatie variant. De raad zal, nadat het vervolgonderzoek is uitgevoerd, hierover worden geïnformeerd en gevraagd worden om een besluit te nemen.

4.1 Door een stelpost op te nemen wordt de minimale financiële impact van het besluit expliciet zichtbaar in de meerjarenbegroting en dus ook bij latere besluiten die de exploitatie van de gemeente raken.
Na uitvoering van het aanvullende onderzoek zal de raad een voorstel ontvangen waarin een investeringskrediet wordt aangevraagd.

5.1 De kosten voor het onderzoek kunnen gedekt worden uit de algemene reserve.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De verbouw van een gemeentehuis heeft consequenties voor de omgeving, het personeel, bezoekers en overige gebruikers.
Het is daarom belangrijk betrokkenen goed mee te nemen in het proces en tijdig en zorgvuldig te informeren.

1.2 De uitvoering van de grondige renovatie variant heeft consequenties voor de bedrijfsvoering
Omdat er veel ruimte beschikbaar is in het gemeentehuis, kan de renovatie gefaseerd uitgevoerd worden. Dit betekent echter wel dat medewerkers een keer intern moeten verhuizen. Voor de balie en voor de raadszaal moet tegen die tijd wel een tijdelijke oplossing gezocht worden.

2.1 De investering in een grondige verbouwing (BENG) is € 0,9 mln. hoger dan de minimale variant
Maar dit wordt binnen 6 jaar terugverdiend door lagere exploitatiekosten.

4.1 De minimaal verwachte investering van € 9 mln. is fors hoger dan de reeds gereserveerde € 1,5 mln.
De hogere minimaal verwachte investering is mede het gevolg van het feit dat er in de begroting geen budget meer opgenomen is voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Bij het grondig verbouwen van het huidige gemeentehuis wordt hierin dus ook een inhaalslag gemaakt.

Financiën

De raad wordt voorgesteld om te kiezen voor grondige verbouw van het gemeentehuis. Aan deze verbouw zijn kosten verbonden, maar de definitieve hoogte is nog niet duidelijk. Dit komt omdat bij grondige verbouw ruimtes vrij komen en nog niet duidelijk is hoe deze bestemd worden. Nader onderzoek zal moeten leiden tot een integrale en definitieve keuze.

Uit het verrichte onderzoek komt naar voren dat de verwachte investering bij grondige verbouw met verduurzaming naar BENG minimaal circa € 9 mln. gaat bedragen. Op dit moment is in de gemeentelijke begroting een investering van € 1,5 mln. gereserveerd. Dit betekent dat op basis van de huidige informatie minimaal € 7,5 miljoen aan investering toegevoegd moet worden. De bijbehorende extra kapitaallast is € 555.000.

Vanwege de belangrijke impact op de meerjarenbegroting wordt voorgesteld om de minimale impact van dit besluit middels een stelpost te verwerken (vooruitlopend op een nog definitief beschikbaar te stellen investeringskrediet). Hiermee wordt de minimale financiële impact van het besluit expliciet zichtbaar in de meerjarenbegroting (en dus ook bij latere besluiten die de exploitatie van de gemeente raken).

Vervolg en planning

Wanneer de raad instemt met de grondige renovatie variant en besluit om een vervolgonderzoek uit te voeren naar de vrij te komen ruimtes, zal dit onderzoek opgestart worden. Naar verwachting zijn in Q2 2025 de resultaten van dit onderzoek bekend en wordt er een voorstel aan de raad voorgelegd. In dit voorstel zal de raad tevens gevraagd worden om een krediet beschikbaar te stellen voor de grondige renovatie inclusief de kosten voor het transformeren van de vrij te komen ruimtes.

Communicatie + Participatie

De plannen voor de huisvesting hebben niet alleen invloed op de ambtelijke organisatie maar ook op externe partijen. Direct betrokkenen worden actief geïnformeerd over de plannen.

In januari en in juli zijn de dorpsbelangen, medewerkers en gebruikers van het gemeentehuis geïnformeerd. Deze partijen worden in november wederom geïnformeerd over de stand van zaken. Zodra er een besluit genomen is door de raad brengen we ze daarvan op de hoogte. Ook zullen we de omwonenden van het gemeentehuis actief informeren en betrekken bij het vervolgproces.

Bijlagen

1. Onderzoek huisvesting gemeente Dantumadiel van BCN

Damwâld, 12 november 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis de locoburgemeester, R. Kempenaar

Raadsbesluit

2024 / 2024-226466

De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.12 november 2024;

Besluit:

1. Te besluiten om het huidige gemeentehuis grondig te verbouwen
2. Bij deze grondige verbouw het gebouw te verduurzamen naar Bijna Energieneutrale Gebouw (BENG)
3. Een vervolgonderzoek op te starten naar de invulling van de vrij te komen ruimtes
4. De minimaal verwachte financiële impact van dit besluit vanaf 2028 te verwerken in de meerjarenbegroting door middel van het opnemen van een stelpost van € 555.000 (op FCL 6.004.600 Gemeentekantoor Damwâld).
5. Een krediet beschikbaar te stellen ad € 40.000 voor het vervolgonderzoek naar de invulling van de vrij te komen ruimtes en deze kosten te dekken uit de algemene reserve.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 10 december 2024

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
M. Jonker	drs. A. Haga