Raadsvergadering d.d.19 december 2024

Zaaknummer	Z-24-505709
Documentnummer	DOC-24-938460
Onderwerp	Investeren in een toekomstbestendig gemeentehuis
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d.5 november 2024;

gelet op het raadsbesluit van 13 juli 2023 waarin het college de opdracht heeft gekregen om het voorkeursscenario van het haalbaarheidsonderzoek "energieneutraal en efficiënt gemeentehuis Medemblik" verder uit te werken;

en gelet op de motie 'Extra pakket maatregelen voor het gemeentehuis' die bij de vergadering van 13 juli 2023 is aangenomen;

gelet op het 'Programma van eisen Raadzaal, fractiekamers, griffie' dat het presidium op 10 juni 2024 heeft vastgesteld;

besluit

1. te investeren in het toekomstbestendig maken van het gemeentehuis door de installaties te vervangen en het noord- en middengebouw te renoveren;

2. de raadzaal nieuw te bouwen aan de oostzijde van het noordgebouw, met daarbij een verbinding tussen het noord- en middengebouw;

3. te investeren in een moderne werkomgeving met een grotere variëteit aan werkplekken om de diversiteit in werkzaamheden ook in de toekomst te kunnen ondersteunen;

4. de volgende kredieten ter beschikking te stellen:

   a. Een krediet van € 7.967.000 voor de bouwkosten
   b. Een krediet van € 986.000 voor de inrichtingskosten

c. Een krediet van € 979.000 voor de bijkomende kosten beschikbaar te stellen en de extra afschrijvingslast van dit krediet in 2028 te dekken vanuit de Algemene reserve en de Reserve huisvesting gemeentehuis;

5. voor de installaties, die niet uit een krediet worden gefinancierd maar vanuit de voorziening Gemeentelijke gebouwen, een aanvullende toevoeging aan de voorziening Gemeentelijke gebouwen door te voeren van € 1.876.000 in 2025, en deze toevoeging te onttrekken aan de Algemene Reserve;

6. vanaf 2028 extra structurele lasten van € 80.000 ten behoeve van de huisvesting van het gemeentehuis ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 19 december 2024

De griffier, De voorzitter,

Voorstel van het college d.d.5 november 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp
Investeren in een toekomstbestendig gemeentehuis

Aanleiding
In 2011 startte de gemeente Medemblik, na de laatste fusie, in het huidige gemeentehuis aan de Dick Ketlaan in Wognum. Het voormalige bankkantoor werd, met enkele kleine aanpassingen aan het interieur, in gebruik genomen als gemeentehuis.

De bouw van de panden werd afgerond in 2004. Nu, 20 jaar later, zijn de inrichting en installaties verouderd en zijn de gebruiksmogelijkheden achterhaald. De installaties hebben het einde van hun technische levensduur bereikt en vertonen gebreken.
Ook is de huidige indeling, met ruime overlegruimten en grote kantoortuinen, nog steeds die van het bankgebouw. Deze indeling past niet (meer) bij de moderne, activiteitgerichte manier van werken van de gemeente Medemblik.

Het voorliggende besluit is een volgende stap naar de hoogstnoodzakelijke en zo spoedig mogelijke renovatie van het gemeentehuis. We willen een duurzaam en energieneutraal gemeentehuis realiseren. De gemeente staat voor grote uitdagingen op financieel gebied. We investeren daarom sober en doelmatig in het gemeentehuis.

Indien uw raad instemt met dit besluit, volgen hierna de fases van het opstellen van een voorlopig ontwerp, van het opstellen van een definitief ontwerp, van het doen van een aanbesteding en van het uitwerken naar een technisch ontwerp. Volgens de huidige planning kan de renovatie dan halverwege 2026 starten. De feitelijke doorlooptijd van de werkzaamheden is daarna sterk afhankelijk van de nog nader uit te werken fasering. De volledige oplevering van het gerenoveerde gemeentehuis zal dus niet eerder dan in 2027 plaats gaan vinden.

2023: Haalbaarheidsonderzoek
In de raadsvergadering van 13 juli 2023 stelde uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar om het in een eerste haalbaarheidsonderzoek geschetste scenario “Energieneutraal en Efficiënt gemeentehuis Medemblik” verder uit te werken. De resultaten van deze nadere uitwerking presenteren we hierbij.

Het haalbaarheidsonderzoek, zoals dat in 2023 aan uw raad werd voorgelegd, betrof een eerste uitwerking van de mogelijkheden van ons gebouw. Hierbij is vooral gekeken naar de mogelijkheid om een werkplekfactor van 0,6 toe te passen en de publieksfuncties te centreren. In het haalbaarheidsonderzoek werden de kosten vervolgens op kengetallenniveau geraamd, op basis van referentieprojecten en ervaringen bij vergelijkbare (verbouw)projecten. De bouwkundige ingrepen aan het gebouw waar in dat onderzoek van werd uitgegaan, betroffen kleine, plaatselijke werkzaamheden, zoals herstel- en vervangingswerkzaamheden, het verbeteren van de akoestiek en het deels aanpassen van bijvoorbeeld tussenwanden.

Inmiddels heeft uw raad, via het presidium, ook een “Programma van eisen voor de Raadzaal, fractiekamers en griffie” vastgesteld (zie bijlage 1).

2024: Masterplan
Het afgelopen jaar heeft architectenbureau Mecanoo het haalbaarheidsonderzoek, in samenwerking met het installatietechnisch bureau DGMR, verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een masterplan (zie bijlage 2). Ook in dit plan is weer sprake van een aantal scenario’s.

Van de door Mecanoo geschetste scenario’s heeft scenario M de voorkeur van het college. Met het uitvoeren van dit scenario biedt het toekomstige gemeentehuis een effectieve en aangename werkomgeving voor onze medewerkers. De raadzaal voldoet aan alle vereisten op het gebied van zichtlijnen, akoestiek en geluidsisolatie. De entree van de modern ingerichte raadzaal is licht en biedt het publiek goed zicht op de raadsleden. Bovendien zijn de fractieruimtes, griffieruimte, collegekamers en het bestuurssecretariaat nabij de raadzaal gepositioneerd. Met de in dit scenario voorgestelde aanpassingen kan het gemeentehuis weer decennia mee.

Masterplan versus haalbaarheidsonderzoek
Tussen het haalbaarheidsonderzoek en het masterplan bestaan op een tweetal elementen behoorlijke verschillen. In het haalbaarheidsonderzoek was, zoals bekend, nog geen rekening gehouden met de positionering van een raadszaal. In het masterplan is hieraan wel invulling gegeven met een nieuw te bouwen raadzaal aan de oostzijde van het noordgebouw en een verbinding tussen noord- en middengebouw. Verder is in het haalbaarheidsonderzoek onvoldoende rekening gehouden met het toekomstgericht maken van de werkplekken. Deze aanpassingen vergen, ten opzichte van de in het haalbaarheidsonderzoek becijferde investeringen, een extra investering van € 3,7 miljoen, te weten € 1,5 miljoen voor raadzaal en verbinding en € 2,2 miljoen voor toekomstgerichte werkplekken.

Vier varianten voor de raadzaal
In dit voorstel wordt uitgegaan van een nieuwe raadzaal aan de oostzijde van het noordgebouw met een bijbehorende verbinding tussen noord- en middengebouw.
Er zijn drie alternatieve varianten overwogen, maar afgevallen:

1- **een uitgebouwde raadzaal op de huidige plek**
   In deze variant zou er onder meer ruimte zijn voor een ronde raadstafel. Deze variant levert, ten opzichte van het voorkeursscenario, een incidentele besparing op van circa € 450.000. Bij deze variant blijft het zicht vanaf de tribune op de raadstafel beperkt. Ook de ‘smalle, donkere’ entree vanaf de centrale hal naar de raadzaal blijft hierbij intact. Bij de uitwerking van dit scenario verdwijnt het huidige werkcafé, vanwege het uitgangspunt de publieksfuncties te centreren, maar komt daar geen plek meer voor terug op de plaats van de huidige raadzaal. Er is dan geen plek meer om te lunchen, voor (in)formele bijeenkomsten voor medewerkers of voor grotere publieksbijeenkomsten. Ook moeten we, hoogstwaarschijnlijk, een groter deel van het noordgebouw zelf blijven gebruiken. Dit gaat ten koste van de verhuurbare ruimte in het noordgebouw.
2- **alleen cosmetische ingrepen aan de huidige raadzaal**

Deze variant levert, ten opzichte van het voorkeursscenario, een incidentele besparing op van circa € 1 miljoen. Deze variant kent dezelfde nadelen als de eerste alternatieve variant, met als extra nadeel dat er, vanwege de beperkte ruimte, nog minder aan het Programma van Eisen voor de raadzaal tegemoet kan worden gekomen.

3- **een nieuwe raadzaal aan de westzijde van het gebouw, tussen noord- en middengebouw.** De kosten van deze variant zijn naar verwachting substantieel hoger dan de kosten van de voorkeursvariant, vanwege de grotere bouwkundige ingreep die nodig is. Omdat de ingreep aan de voorzijde van het gebouw plaatsvindt, is het architectonische effect ook veel groter dan een ingreep aan de achterzijde van het gebouw zoals in de voorkeursvariant

Toekomstgerichte werkplekken

De huidige inrichting van ons gebouw is nog gebaseerd op de tijd als bankgebouw. De manier waarop we tegenwoordig in een moderne gemeente samenwerken is veel diverser. De ontmoetings- en samenwerkingsfuncties zijn essentieel in een modern gemeentehuis.

Door de toename van thuiswerken is de binding met de organisatie en de verbinding met collega's afgenomen. Daar moeten we als organisatie op inspelen, aangezien de betrokkenheid van medewerkers essentieel is voor het goed functioneren van de organisatie. Fysieke ontmoetingen moeten we dus faciliteren. De werkomgeving vervult hierin een belangrijke rol.

Kantoorgebruikers hebben verschillende behoeften: zowel de behoefte aan geconcentreerd werken als aan ontmoeting, leren van elkaar en kennisdeling. In het nieuwe gemeentehuis passen we onze werkomgeving hierop aan: we voorzien in meer compacte vergaderruimtes en optimaliseren de digitale mogelijkheden. We variëren in de verschillende soorten werkplekken, van een klassieke arbo-conforme werkplek tot flexibele vergader- en samenwerkingsruimten. Hierdoor maken we efficiënt en optimaal gebruik van de beschikbare ruimte.

Voorstel

1. te investeren in het toekomstbestendig maken van het gemeentehuis door de installaties te vervangen en het noord- en middengebouw te renoveren;
2. de raadzaal nieuw te bouwen aan de oostzijde van het noordgebouw, met daarbij een verbinding tussen het noord- en middengebouw;
3. te investeren in een moderne werkomgeving met een grotere variëteit aan werkplekken om de diversiteit in werkzaamheden ook in de toekomst te kunnen ondersteunen;
4. de volgende kredieten ter beschikking te stellen:
    a. Een krediet van € 7.967.000 voor de bouwkosten
    b. Een krediet van € 986.000 voor de inrichtingskosten
    c. Een krediet van € 979.000 voor de bijkomende kosten beschikbaar te stellen en de extra afschrijvingslast van dit krediet in 2028 te dekken vanuit de Algemene reserve en de Reserve huisvesting gemeentehuis;
5. voor de installaties, die niet uit een krediet worden gefinancierd maar vanuit de voorziening Gemeentelijke gebouwen, een aanvullende toevoeging aan de voorziening Gemeentelijke gebouwen door te voeren van € 1.876.000 in 2025, en deze toevoeging te onttrekken aan de Algemene Reserve;

6. vanaf 2028 extra structurele lasten van € 80.000 ten behoeve van de huisvesting van het gemeentehuis ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

Beoogd resultaat

Wij zijn een stevige, duurzame en toekomstbestendige organisatie die in staat is om te voldoen aan onze continu veranderende taken en zetten waar mogelijk in op ambitie. We realiseren een duurzaam en toekomstbestendig gebouw voor alle bezoekers en gebruikers.

Argumenten

1.1 Onze installaties zijn aan het eind van hun technische levensduur

Onze installaties zijn oud, onderdelen zijn vaak niet meer beschikbaar. Het kost steeds meer moeite om onze installaties zo goed en zo kwaad als het gaat in de lucht te houden.

1.2 De lucht- en klimaatbehandelingsinstallaties moeten worden vervangen

We ervaren, met name in de werkomgeving, een slecht binnenklimaat. Met de nieuwe installaties wordt voldaan aan de meest moderne eisen die aan een binnenklimaat worden gesteld. In andere kantoren blijkt het ziekteverzuim hierdoor aantoonbaar omlaag te gaan.

1.3 We dragen met ons gemeentehuis bij aan de verduurzaming van onze gemeente.

Als gemeente staan we voor de uitdaging om in 2040 een energie neutrale gemeente te zijn. Samen met onze inwoners, ondernemers en organisaties werken we aan de overgang naar duurzame vormen van verwarmen voor huizen en gebouwen. Met de renovatie van ons gemeentehuis dragen we ook bij aan deze transitie. We vervangen onze verouderde installaties door duurzamere varianten om zo een duurzaam én prettig verblijfsklimaat te creëren voor onze bezoekers en medewerkers. In het nieuwe gemeentehuis besparen we op energie, deze lagere kosten voor energie, zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek, zijn verwerkt in de programmabegroting 2025 ev.

2.1 De nieuwe raadzaal voldoet aan het Programma van Eisen van de raad.

Een afvaardiging van de raad stelde een Programma van Eisen op voor de huisvesting en inrichting van de raadzaal. Het plan wat nu voorligt voldoet hieraan.

3.1 Een modern kantoor ondersteunt goed werkgeverschap.

We variëren in de verschillende soorten werkplekken, van een klassieke arbo-conforme werkplek tot flexibele vergader- en samenwerkingsruimten. De ervaring in kantoren die op deze manier zijn ingericht en waar toekomstgericht wordt gewerkt is dat mensen effectiever, efficiënter en met meer plezier werken. De ervaring leert dat de motivatie vaak toeneemt en het ziekteverzuim omlaag gaat. Aantrekkelijk werkgeverschap leidt er toe dat mensen langer bij een organisatie blijven werken en veel interessanter is voor jonge medewerkers. Verder richten we de omgeving op een inclusieve wijze in zodat het verbouwde gemeentehuis goed toegankelijk is voor bezoekers en medewerkers met een beperking.

3.2 Het gebouw is klaar voor toekomstige werkvormen

Met de bouwkundige aanpassingen aan de werkplekken, richten we onze ruimtes in voor nu en toekomstige werkvormen, bijvoorbeeld met de komst van AI. We kunnen nu nog niet voorzien welke gevolgen dit op termijn voor onze werkzaamheden en daarmee de werkomgeving zal hebben. We werken onze inrichting zo uit, zodat in de toekomst makkelijk kan worden ingespeeld op nieuwe werkvormen of nieuwe omstandigheden. Hiermee maken we ons gebouw klaar voor de toekomst.

3.3 We hebben nu de kans om het in één keer goed te doen

In het haalbaarheidsonderzoek zijn slecht kleine aanpassingen aan de kantoorruimtes op de etages opgenomen. De structuur van gangen en overleg- en werkplekken bleef grotendeels gehandhaafd. De vervanging van de technische installaties en leidingwerk brengt echter met zich mee dat de plafonds grootschalig verwijderd worden. Dit is de kans voor het moderniseren van de kantoorruimten. We benutten hierbij ook de 4e etage van het middengebouw als kantoorruimte. De installaties verplaatsen we naar de parkeergarage

3.4 Met de verbinding noord- en middengebouw maken we ons gebouw toegankelijker en creëren we extra werkruimten én extra verhuurbare ruimte

Door de verbinding tussen onze gebouwen maken we een centrale entree voor al onze bezoekers en optimaliseren we de verschillende (bezoekers)stromen door ons gebouw. We brengen de twee gebouwen letterlijk dichter bij elkaar wat samenwerking en ontmoeting stimuleert. De verbinding tussen het noord- en middengebouw is een kwantitatieve en kwalitatieve ingreep die er voor zorgt dat we extra vierkante meters creëren. We maken twee uitbreidingen die extra ruimte opleveren (de raadzaal en de verbinding). Hierdoor creëren we ruimte voor extra werkruimte op de begane grond, voor bijvoorbeeld de griffie- en de fractieruimten. Daarnaast ontstaat hierdoor extra verhuurbaar vloeroppervlak ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek.

Kanttekeningen

1.1 *De renovatie brengt tijdelijk overlast voor medewerkers en bezoekers met zich mee*

Onze dienstverlening gaat tijdens de renovatie door. Overlast voor medewerkers en bezoekers is helaas onvermijdelijk. Bij de verdere uitwerking maken we inzichtelijk hoe we de renovatie faseren en welke maatregelen we nemen om de overlast tot een minimum te beperken.

1.2 *Het vraagstuk van eventuele tijdelijke huisvesting is nog niet nader uitgewerkt*

De komende tijd moet uitgewerkt worden of er tijdens de renovatie ook behoefte zal zijn aan tijdelijke huisvesting. In die uitwerking zal gekeken moeten worden naar de mogelijkheden van fasering van de renovatie, naar het tijdelijk inzetten ven beschikbaar eigen vastgoed, naar het eventueel stimuleren van thuiswerken, of naar het inzetten van de in gemeentelijk eigendom zijnde units die momenteel ingezet worden als tijdelijke klaslokalen.

1.3 *De verdere verduurzaming van het zuidgebouw nemen we op in de routekaart voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.*

Het zuidgebouw verhuren we en verschillende etages zijn daarvan al gemoderniseerd. Een grootscheepse renovatie is alleen mogelijk mits we vervangende ruimte aanbieden voor de huurders inclusief een vergoeding voor het verhuizen. We kiezen er nu voor alleen de verwarmingsketel en luchtbehandelingskasten te vervangen en de daarvoor benodigde toevoerleidingen op de bovenste etage. Verder vervangen we in de centrale hal de verlichting door ledverlichting. Overige verduurzamingsmaatregelen nemen we op in de routekaart en vinden daarmee pas op de langere termijn plaats.

1.4 *In de huidige situatie voldoen we niet aan de eisen voor het bieden van een gezonde en veilige werkplek.*

Met name over de klimaatbeheersing en luchtbehandeling en over de stoffige omgeving (als gevolg van het oude tapijt) zijn er klachten van medewerkers. De OR vraagt hier regelmatig aandacht voor. Hoe langer het duurt alvorens de renovatie klaar is, hoe nijpender dit probleem zal worden.

4.1 *Als gevolg van dit investeringsbesluit, dient er na realisatie van het gemeentehuis mogelijk structureel meer gedoteerd te gaan worden aan de onderhoudsvoorziening.*

Financiën

De totale benodigde investering voor de renovatie bedraagt € 18.578.000.

Bouwkosten	€ 7.967.000
Inrichtingskosten	€ 986.000
Bijkomende kosten	€ 2.579.000
Installaties	€ 7.046.000
Totaal	€ 18.578.000

Via dit besluit worden de volgende kredieten ter beschikking gesteld:
a. Een krediet van € 7.967.000 voor de bouwkosten
b. Een krediet van € 986.000 voor de inrichtingskosten
c. Een aanvullend krediet van € 979.000 voor de bijkomende kosten, bovenop het eerder vrijgegeven voorbereidingskrediet van € 1,600.000. De nog niet gedekte incidentele afschrijvingslast van dit aanvullende krediet wordt in 2028 voor € 271.000 gedekt vanuit de Algemene reserve en voor € 51.000 uit de Reserve huisvesting gemeentehuis.

Het overgrote deel van deze benodigde middelen is reeds verwerkt in de door uw raad vastgestelde begroting. Dit voorstel vergt daarbovenop een extra investering van, zoals in het bovenstaande is aangegeven, € 3,700.000. Deze is in de totaal benodigde en bovenstaande gespecificeerde investeringen verwerkt. Het effect van deze (extra) investering is incidenteel € 1,876.000, te dekken uit de Algemene reserve en € 80.000 structureel vanaf 2028.

Deze investeringsbedragen zijn taakstellend. Bij het opstellen van de verschillende benodigde investeringsbudgetten is een post ‘onvoorzien’ opgenomen. Deze is gebaseerd op gangbare normen. Hiermee kunnen reguliere risico’s zoals groter dan begrote prijsstijgingen en bouwkundige tegenvallers worden gedekt. Verder stellen we, voorafgaande aan het starten van de fase naar een technisch ontwerp, een zogenaamde bouwmanager aan, die dan verantwoordelijk is voor het gehele project en de beheersing van de kosten.

Motie

Op 13 juli 2023 heeft uw raad een motie aangenomen waarin het college verzocht werd in 2024 een extra pakket maatregelen te presenteren voor, kortweg, het gebruik van hemelwater, en voor een groenere inrichting van de buitenruimte. Beide onderdelen maken op dit moment geen onderdeel uit van het onderhavige investeringsvoorstel.
Gebruik hemelwater
Het aanleggen van een opvangreservoir, de benodigde pompen, filters, en een afzonderlijk leidingstelstel door de gebouwen voor het gebruik van hemelwater is mogelijk. Een dergelijke investering is economisch niet rendabel. Mocht u hier toch invulling aan willen geven dan moet u rekening houden met een investering van € 180.000.

Groenere buitenruimte
Het architectenbureau heeft naar aanleiding van de motie een globaal inrichtingsontwerp opgesteld voor het compleet vernieuwen van de tuin. Een tuin die aansluit bij het Westfriese landschap en openbaar toegankelijk is. Uiteraard voeren we bij de uitbouw van de raadzaal noodzakelijke aanpassingen aan de tuin door. Ook doen we enkele andere kleine aanpassingen in de openbare ruimte. Deze kosten zijn in dit voorstel meegenomen. Bij het compleet vernieuwen van de tuin moet u daarbovenop rekening houden met een investering van meer dan € 2.000.000.

Uitvoering/evaluatie

Bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario worden, naast de raad en de medewerkers, ook de bezoekers van het gemeentehuis betrokken.

De planning ziet er als volgt uit:
Opstellen voorlopig ontwerp: januari – mei 2025
Opstellen definitief ontwerp: juli – november 2025
Aanbesteding: november 2025 – februari 2026
Opstellen technisch ontwerp: februari 2026 – juni 2026
Start renovatie: vanaf augustus 2026
De feitelijke doorlooptijd van de werkzaamheden is daarna sterk afhankelijk van de nog nader uit te werken fasering. De volledige oplevering van het gerenoveerde gemeentehuis zal dus niet eerder dan in 2027 plaats gaan vinden.

Communicatie

Uw raad wordt gedurende de uitvoering van dit project in ieder geval ieder kwartaal geïnformeerd over de voortgang van het project. Een eerste rapportage wordt aan het begin van het tweede kwartaal van 2025 aan u verstrekt.
Ook informeren we het personeel via onze intranetpagina Bl!k. We hebben regelmatig contact met de Ondernemingsraad.

Bijlagen

Bijlage 1	Programma van Eisen Raadzaal, fractiekamers en griffie	DOC-24-865617
Bijlage 2	Masterplan Mecanoo	DOC-24-861534

Commissie d.d. 2 december 2024