

## RAADSVOORSTEL

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Raadsvergadering      | 17 juli 2023            |
| Voorstelnummer        |                         |
| Datum raadsvoorstel   | 6 juni 2023             |
| Portefeuillehouder(s) | Wethouder Ronald Vennik |
| Commissie             |                         |
| Datum commissie       | 4 juli 2023             |
| Soort agendering      | Ter advisering          |
| Agendapunt            |                         |
| Team                  | BV - Facilitair         |
| Opsteller             | René Sturing            |
| Datum B&W besluit     | 20 juni 2023            |
| Bijlagen:             |                         |

**Onderwerp** : **Nieuw gemeentehuis Heiloo**  
Uw raad wordt gevraagd om het uitvoeringskrediet voor het nieuwe gemeentehuis te verhogen met € 274.679,-.

### Voorgesteld besluit

1. Het vastgestelde investeringskrediet te verhogen met € 274.679,- voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis;
2. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

### Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

## RAADSVOORSTEL

### INLEIDING

Op 7 maart 2022 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de aankoop van het pand aan de Stationsweg 136-138 in Heiloo en het college mandaat gegeven een bieding hierop uit te brengen. Het college heeft op 14 maart 2022 een onvoorwaardelijk bod uitgebracht, waarop de directie van de Rabobank op 23 maart 2022 aan het college kenbaar heeft gemaakt dat de verkoop van het pand aan de gemeente Heiloo is gegund. Op 14 april 2022 heeft de overdracht plaatsgevonden.

Met de aankoop van het kantoorpand aan de Stationsweg heeft de gemeente Heiloo een geschikte locatie ter beschikking voor het nieuwe gemeentehuis. Vooral de ligging direct naast de bibliotheek, maakt een verregaande samenwerking met de bibliotheek zeer goed mogelijk. Op basis van gesprekken met alle stakeholders heeft de betrokken architect een programma van eisen en een definitief ontwerp gemaakt. Na de realisatie van dit plan biedt de nieuwe locatie in combinatie met de bibliotheek – naast college, raad, griffie, staf en secretariaat – ruimte aan burgerzaken, de publieksbalies, het sociaal team, het politiesteunpunt en het Vrijwilligers Informatie Punt (VIP). In het plan is ook rekening gehouden met een nieuwe raadszaal met moderne vergaderfaciliteiten. Deze ruimte zal overigens breder inzetbaar zijn voor verschillende (maatschappelijke) activiteiten en wordt ook voor de bibliotheek een ruimte die gebruikt kan worden voor cursussen en dergelijke.

Op basis van het plan heeft de architect een budgetraming opgesteld die uitkomt op een totaalbedrag van € 1.942.316,-. In dit bedrag zijn de kosten voor de verbouwing en de inrichting meegenomen. Daarnaast zijn hierin ook de bijkomende kosten opgenomen zoals honoraria voor de betrokken adviseurs en legeskosten.

Op 27 maart jl. heeft uw raad ingestemd met een investeringskrediet van € 1.942.316,-. Daarbij heeft u wel duidelijk aangegeven dat indien mogelijk gekeken wordt naar versobering van enkele onderdelen. Als voorbeeld daarvoor heeft u het verplaatsen van de ingang, hergebruik van materialen en meubilair en het weglaten van de groene wand en houten plafond in de raadsaal genoemd.

Op het moment van de raadsvergadering van 27 maart was de offerte van de aannemer nog niet ontvangen. Inmiddels heeft de aannemer een offerte uitgebracht. De offerte lag fors hoger dan de raming van de architect. We hebben deze offerte, zoals met u is afgestemd, na ontvangst laten toetsen door een onafhankelijk adviesbureau. In samenspraak met de aannemer en het adviesbureau is de offerte waar mogelijk naar beneden bijgesteld. Ook zijn de door u gevraagde versoberingen doorgevoerd, m.u.v. de nieuwe ingang. Deze is functioneel gezien zeer belangrijk in het ontwerp met het oog op de samenwerking, overzichtelijkheid en bereikbaarheid van zowel de gemeentelijke diensten als de bibliotheek en toegankelijkheid van het leescafé.

Om zoveel mogelijk hergebruik toe te passen in het nieuwe gemeentehuis is ervoor gekozen een interieurarchitect opdracht te geven hier nadrukkelijk rekening mee te houden. De uiteindelijke offerte van de aannemer komt € 274.679,- hoger uit dan de raming van de architect.

### TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Met de definitieve offerte van de aannemer komen de totale projectkosten uit op een bedrag van € 2.216.995,-. Een aantal factoren liggen ten grondslag aan de kostenverhoging van € 274.679,-:

#### *Onderzoek huidige installatie W-installateur*

Voorafgaand aan het uitbrengen van de offerte heeft de aannemer aan de W-installateur gevraagd om onderzoek te doen naar de huidige installaties. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat de verandering van functie (met name door de nieuwe raadzaal) teveel gaat vragen van de huidige installaties. Voor bijvoorbeeld de ventilatie in de raadzaal zijn normen vastgesteld waar wij minimaal aan moeten voldoen. Met het huidige ventilatiesysteem worden deze minimale eisen niet gehaald, waardoor het ventilatiesysteem aangepast dient te worden. Dit 'zwaardere' ventilatiesysteem vraagt vervolgens weer meer van de warmtepomp. Doordat de warmtepomp inmiddels sterk verouderd is, heeft deze onvoldoende capaciteit voor het 'zwaardere' ventilatiesysteem. Dit leidt ertoe dat de huidige warmtepomp vervangen dient te worden voor een pomp met een grotere capaciteit. Daarnaast wordt er een extra warmtepomp geplaatst voor de koeling.

#### *Extra mogelijkheden verduurzaming*

Het vervangen van de warmtepomp biedt ook kansen voor een verdere verduurzaming van het pand. Zo kunnen de oude radiatoren in de kantoren en de spreekkamers worden vervangen door een efficiënte en duurzame verwarmings-/koelinstallatie. Door ervoor te kiezen deze verduurzaming tijdens de verbouw te realiseren worden er behoorlijk wat kosten bespaard. De installateur is op dat moment toch al bezig met de installaties waardoor bepaalde werkzaamheden maar één keer uitgevoerd dienen te worden. Ook is het college van mening dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft richting haar inwoners. Als zich een grote kans voordoet om te verduurzamen, dient de gemeente deze te verzilveren. Aangezien het deel waar het bestuurscentrum gevestigd wordt volledig gestript wordt, zijn aanpassingen aan de installatie eenvoudig uit te voeren. Bijkomend voordeel van de nieuwe installatie is dat het nieuwe bestuurscentrum gasloos wordt en daarmee de energiekosten behoorlijk zullen dalen.

## **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

Dit voorstel vloeit mede voort uit de afspraak binnen de BUCH om het personeel vanuit één locatie te laten werken.

## **RISICO'S**

De volgende risico's worden in dit stadium van het project onderkend:

1. Financiering van de investering in en voor de bibliotheek komt niet rond.  
*De gemeente en de bibliotheek zijn in gesprek gericht op goede samenwerking en afstemming, het vraagt echter nog tijd om tot gezamenlijke financiële afspraken te komen.*
2. Verminderd draagvlak in de omgeving van het nieuwe gemeentehuis.  
*Hoewel de functie van de locatie niet wezenlijk verandert, wordt er ingezet op maximaal informeren van omwonenden.*
3. De aanvraag voor de SPUK (Specifieke Uitkering) regeling wordt niet toegekend.  
*Binnen de SPUK regeling is een uitvraag van € 134.000,- gedaan. Deze subsidie kan de bibliotheek enorm helpen bij de financiering van de investeringen.*

## FINANCIËN

### *Investeringskosten verbouwing en inrichting*

Er is een budgetraming gemaakt voor de investeringskosten voor verbouwing en inrichting van het nieuwe gemeentehuis. Op basis hiervan wordt u geadviseerd om uit te gaan van een investeringsbedrag van € 2.216.995,- inclusief BTW. Het totaal geraamde bedrag bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Bouw- en installatiekosten
- ICT infrastructuur
- Maatwerkmeubilair
- (Raads)meubilair
- Audiovisuele middelen raadzaal
- Bijkomende kosten waaronder honoraria voor de betrokken adviseurs en legeskosten

Bovenstaande investeringen leiden tot een kapitaallast van € 221.386,- in 2024. Dit bedrag bestaat voor € 154.876,- uit afschrijving en voor € 66.510,- uit rente (gerekend is met 3%). Voor 2024 betekent dit een verhoging van de kapitaallasten van € 22.942 ten opzichte van het eerder dit jaar door uw raad vastgestelde investeringskrediet. Zoals blijkt uit onderstaande tabel nemen de rentelasten als gevolg van een lineaire afschrijving – en daarmee ook de totale kapitaallasten – jaarlijks iets af.

| Kapitaallasten verbouwing en inrichting | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Afschrijving                            | 154.876        | 154.876        | 154.876        | 154.876        |
| Rente (3%)                              | 66.510         | 61.864         | 57.217         | 52.571         |
| <b>Totaal kapitaallasten</b>            | <b>221.386</b> | <b>216.740</b> | <b>212.093</b> | <b>207.447</b> |

| 1) Nieuw: Kapitaallasten verbouwing en inrichting | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Afschrijving                                      | 154.876        | 154.876        | 154.876        | 154.876        |
| Rente (3%)                                        | 66.510         | 61.864         | 57.217         | 52.571         |
| <b>Totaal kapitaallasten</b>                      | <b>221.386</b> | <b>216.740</b> | <b>212.093</b> | <b>207.447</b> |
|                                                   |                |                |                |                |
| 2) Oud: Kapitaallasten verbouwing en inrichting   | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           |
| Afschrijving                                      | 140.175        | 140.175        | 140.175        | 140.175        |
| Rente (3%)                                        | 58.269         | 54.064         | 49.853         | 45.654         |
| <b>Totaal kapitaallasten</b>                      | <b>198.444</b> | <b>194.239</b> | <b>190.028</b> | <b>185.829</b> |
|                                                   |                |                |                |                |
| 3) Extra kapitaallasten (nadeel begrotingssaldo)  | 22.942         | 22.501         | 22.065         | 21.618         |

Voor de jaren 2024 en 2025 geldt dat de extra kapitaallasten gedekt kunnen worden uit het positieve begrotingssaldo. Vanaf 2026 heeft de gemeente Heiloo een tekort en neemt dit verder toe.

In de eerste kostenraming van de architect was nog geen verdeling gemaakt tussen de kosten voor de werkzaamheden en inrichting ten behoeve van de gemeente en de kosten voor werkzaamheden en inrichting ten behoeve van de bibliotheek. Binnen de huidige begroting van de verbouwing onderscheiden wij drie soorten kosten; allereerst de kosten die volledig toe te schrijven zijn aan de gemeente (€ 1.843.000,-), vervolgens de gezamenlijk kosten, die tot stand zijn gekomen door de gezamenlijke wensen van de bibliotheek en de

gemeente (€ 200.000,-). Een voorbeeld hiervan is het leescafé. Deze kosten worden evenredig toegeschreven aan de bibliotheek en de gemeente. Als laatste zijn er nog de kosten die volledig aan de bibliotheek zijn toe te schrijven (€ 174.000,-). Het totaal aan kosten voor het deel van de bibliotheek komt daarmee op € 274.000,- (jaarlijkse kapitaallasten hiervoor zijn ca. € 20.000,-). De portefeuillehouder is in gesprek met het bestuur van de bibliotheek over de financiering van dit bedrag. Daarbij heeft de bibliotheek aangegeven niet te beschikken over voldoende financiële middelen om deze kosten uit te dekken. De discussie over de verrekening van de aan de bibliotheek toe te rekenen verbouwkosten verloopt constructief. Op voorhand is het echter vanuit fiscaal oogpunt consistent en verstandig om de gemeente als eigenaar en enige opdrachtgever aan te merken. Wanneer de bibliotheek bijvoorbeeld een lening zou moeten afsluiten dan betekent dat voor hen een extra BTW-last. Daarom nu aan uw raad het voorstel voor een verhoging van krediet. Bovendien ontzorgen wij de bibliotheek door de gemeente de regie te laten voeren.

Een deel van de kosten voor de bibliotheek kan waarschijnlijk gedekt worden uit de SPUK regeling en de subsidieregeling voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Mogelijkheden daartoe worden momenteel onderzocht. Voor het overige deel van de kosten zijn wij met het bestuur van de bibliotheek in gesprek over mogelijkheden voor de dekking vanuit de exploitatie van de bibliotheek. Ondanks de vorm waarvoor uiteindelijk gekozen wordt, zal de gemeente de kosten voor alle werkzaamheden moeten investeren.

#### **BTW**

Een deel van de BTW is kostprijsverhogend. De genoemde bedragen in dit voorstel zijn inclusief BTW.

### **DUURZAAMHEID**

Eén van de redenen om het nieuwe gemeentehuis te vestigen aan de Stationsweg 136-138 was dat het pand reeds beschikt over een energielabel A. Daarmee voldoet het pand aan de wettelijke duurzaamheidseisen voor kantoorpanden, die tot 2030 zijn vastgesteld. Aangezien de gemeente Heiloo een plusambitie heeft is er ook gekeken naar mogelijkheden voor verdere verduurzaming. Zo is in het verbouwbudget rekening gehouden met de vervanging van de huidige warmtepomp voor een pomp met een grotere capaciteit en een extra warmtepomp voor de koeling. Het nieuwe bestuurscentrum wordt hierdoor gasloos (zie ook bij de toelichting op pag. 3).

Daarnaast wordt vanuit de VVE gekeken naar de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

### **PARTICIPATIE**

In de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis is er ruimte tot participatie met een aantal betrokken partijen. Allereerst in de verregaande samenwerking met de bibliotheek, waarbij functies van gemeente en bibliotheek met elkaar verbonden worden en elkaar versterken. Daarnaast wordt er nauw contact onderhouden met de bewoners van de bovengelige appartementen. Daarbij is de afspraak gemaakt dat de voorzitter van de VVE periodiek wordt bijgepraat over de voortgang en ontwikkelingen.

Ook is in het participatie- / communicatieplan opgenomen dat de overige omwonenden direct worden betrokken bij de realisatie van het nieuwe gemeentehuis en wordt er – waar mogelijk – proactief ingespeeld op hun wensen en behoeften.

## **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

Na instemming van uw raad met voorliggend voorstel voorzien wij de navolgende stappen ten aanzien van de verbouwing:

1. Start werkzaamheden Stationsweg tweede kwartaal 2023 (de aannemer is inmiddels gestart met de inrichting bouwplaats en het inpandig strippen van ruimtes in het nieuwe gemeentehuis)
2. Doorlooptijd werkzaamheden in tweede en derde kwartaal 2023
3. Ingebruikname nieuw gemeentehuis december 2023

Inmiddels heeft de aannemer een start gemaakt met de werkzaamheden. In de maanden juni en juli worden sloop- en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd in het pand aan de Stationsweg.

Hiervoor is het eerste deel van de aannemingsovereenkomst getekend. Na het zomerreces gaat de aannemer verder met de opbouw in zowel het pand aan de Stationsweg als in de bibliotheek.

Hiervoor dient uiterlijk voor het zomerreces het tweede deel van de aannemingsovereenkomst te worden getekend. Indien de aannemer na het zomerreces direct door kan met de werkzaamheden, is hij conform de planning medio december klaar en kan de gemeente tijdens het kerstreces over naar het nieuwe pand.

Daarmee maakt de gemeente de weg vrij voor de muziek- en dansschool om zich vanaf januari 2024 tijdelijk in de villa-deel van het huidige gemeentehuis te vestigen.

Daarnaast zullen de gesprekken met de bibliotheek worden gecontinueerd over de financiering van de kapitaallasten en het vormgeven van de samenwerking. Hiervoor zullen concrete afspraken gemaakt en vastgelegd worden.

## **BIJLAGEN**

**Bijlage A**      **Overzicht investeringen en kapitaallasten nieuw gemeentehuis**  
*Het college heeft op 20 juni 2023 besloten geheimhouding op te leggen op deze bijlage. Reden voor de geheimhouding is dat openbaarmaking de economische en financiële belangen van de gemeente kan schaden.*

**Bijlage B**      **Begrotingswijziging**

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong  
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate  
burgemeester

