Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vervolg verduurzaming en herinrichting gemeentehuis
Zaaknummer	3387-2024
B&W vergadering	16 januari 2024
Integrale advisering	Arie Nijman (directie) Herman Severein (regisseur maatschappelijk vastgoed) Erik Veurink (strategisch financieel adviseur)
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	Vincent van Zuijlen

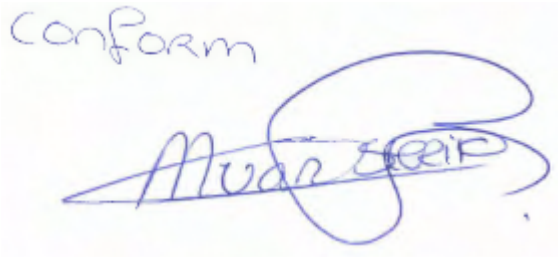
Bestuurssamenvatting

In januari 2021 besloot de gemeenteraad tot de verduurzaming en herinrichting van het huidige gemeentehuis. Deze plannen bleken echter flink meer te kosten dan oorspronkelijk werd gedacht. Om een weloverwogen besluit te nemen over de toekomst van het gemeentehuis zijn in 2023 verschillende toekomstscenario's in beeld gebracht. De uitkomsten van dit scenario-onderzoek zijn in november 2023 besproken met de gemeenteraad in een rond-de-tafel gesprek. Naar aanleiding van dit rond-de-tafel gesprek wordt voorgesteld een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek uit te voeren op basis van het scenario 'nieuwbouw op een andere locatie' en daarnaast aan de slag te gaan met groot binnenonderhoud voor het huidige gemeentehuis.

Beslispunten

1. De raad voor te stellen om ten aanzien van de toekomst van het gemeentehuis te kiezen voor het scenario 'nieuwbouw op een andere locatie' en dit nader uit te werken met een locatiestudie en haalbaarheidsonderzoek.
2. De raad voor te stellen groot onderhoud (binnenonderhoud) uit te voeren aan het huidige gemeentehuis om deze functioneel en representatief te houden voor de komende jaren.

Besluit



Inleiding

In januari 2021 besloot de gemeenteraad tot de verduurzaming en herinrichting van het huidige gemeentehuis. Deze plannen bleken echter flink meer te kosten dan oorspronkelijk werd gedacht. Om een weloverwogen besluit te nemen over de toekomst van het gemeentehuis zijn in 2023 verschillende toekomstscenario's in beeld gebracht. De uitkomsten van dit scenario-onderzoek zijn in november 2023 besproken met de gemeenteraad in een rond-de-tafel gesprek. Voor de uitkomsten van het scenario-onderzoek wordt verwezen naar de raadsinformatienotitie met zaaknummer 59099-2023.

Uit het rond-de-tafel gesprek met de gemeenteraad kan het volgende geconcludeerd worden:
- Het opgeleverde scenario-onderzoek voldoet aan de verwachtingen die de gemeenteraad erbij had.
- Een ruime meerderheid van de gemeenteraad spreekt de voorkeur uit voor een verdere uitwerking van het scenario 'nieuwbouw op een andere locatie' (scenario 5 van het scenario-onderzoek).

Op basis van de uitkomsten van het rond-de-tafel gesprek wordt voorgesteld het volgende vervolg te geven aan het gemeentehuis:

A. Het uitvoeren van een locatie- en haalbaarheidsonderzoek voor het scenario 'nieuwbouw op een andere locatie':

In het uitgevoerde scenario-onderzoek wordt een locatie in de spoorzone ter hoogte van station Raalte als interessante optie benoemd voor een nieuw gemeentehuis. Een afweging ten opzichte van mogelijke andere locaties heeft echter niet plaatsgevonden. Ook is nog niet concreet in beeld gebracht wat ervoor nodig is om in de spoorzone een gemeentehuis te kunnen realiseren en de haalbaarheid daarvan.
Een locatiestudie en aansluitend een haalbaarheidsonderzoek moeten antwoord geven op de volgende vragen:
- Welke locaties in de gemeente zijn (mogelijk) geschikt voor het bouwen van een nieuw gemeentehuis?
- Wat is de meest geschikte locatie voor een nieuw gemeentehuis, op basis van een nog op te stellen afwegingskader?
- Wat is ervoor nodig om die locatie te (her)ontwikkelen voor een nieuw gemeentehuis en wat is de haalbaarheid daarvan?

B. Het uitvoeren van groot onderhoud aan de binneninrichting van het gemeentehuis:

Onderhoud aan het gemeentehuis staat al een tijdje op een laag pitje in afwachting van de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Nu een vervolg gegeven wordt aan het scenario 'nieuwbouw op een andere locatie' zal nog een behoorlijke tijd gebruik gemaakt worden van het huidige gemeentehuis. De verwachting is namelijk dat het realiseren van nieuwbouw op een andere locatie zo'n 6 à 8 jaar in beslag zal nemen. Om het gemeentehuis gedurende die periode functioneel en representatief te houden is onderhoud nodig. Voorgesteld wordt dit onderhoud als volgt te organiseren:
- Het uitvoeren van een eerste grote onderhoudsbeurt op relatief korte termijn, bestaande uit:
  - Het repareren of vervangen van defecte onderdelen;
  - Het uitvoeren van werkzaamheden om het gebouw een hedendaagse, representatieve look & feel te geven. Hierbij moet vooral gedacht worden aan schilderwerk en het vervangen van vloerbedekking.
- Het opstellen van een strategie voor onderhoud gedurende de periode na de eerste grote onderhoudsbeurt tot aan oplevering van de nieuwbouw. Deze strategie (een afwegingskader) beschrijft hoe telkens een afweging wordt gemaakt ten aanzien van het uitvoeren van functioneel onderhoud, cosmetisch onderhoud en de kosten hiervan in relatie tot de resterende gebruiksduur.
- Het uitvoeren van het onderhoud volgens de hiervoor genoemde op te stellen strategie gedurende de periode tot aan oplevering van de nieuwbouw.

Beoogd effect

Het bepalen van de koers ten aanzien van de toekomst van het gemeentehuis.

Argumenten

1.1 Uit het scenario-onderzoek blijkt dat nieuwbouw op een andere locatie een erg interessante optie is.
Nieuwbouw op een andere locatie is een interessante optie. Het biedt mogelijkheden om een duurzaam en efficiënt gemeentehuis te realiseren. Daarnaast creëert het de mogelijkheid om op de huidige locatie woningbouw te realiseren en het kan de ontwikkeling van de beoogde nieuwbouwlocatie aanjagen. Financieel gezien (op jaarlasten) is het een gunstige keuze.

1.2 *Een ruime meerderheid van de gemeenteraad spreekt de voorkeur uit voor het scenario 'nieuwbouw op een andere locatie'.*
Tijdens het rond-de-tafel gesprek bleek een ruime meerderheid van de gemeenteraad een voorkeur te hebben voor het scenario 'nieuwbouw op een andere locatie'. De raad ziet in meerderheid dus ook de voordelen die dit scenario biedt. Met dit voorstel wordt de voorkeur van de raad gevolgd.

1.3 *Een nadere onderbouwing van de beoogde locatie en onderzoek naar de haalbaarheid daarvan is nog nodig.*
In het scenario-onderzoek is de spoorzone genoemd als interessante locatie voor een nieuw gemeentehuis. Er heeft echter nog geen bredere inventarisatie en afweging van locaties plaatsgevonden. Om een weloverwogen en onderbouwd besluit te nemen over nieuwbouw op een andere locatie is dit wel wenselijk. Daarom wordt voorgesteld een locatiestudie te doen om te kijken of de spoorzone daadwerkelijk de meest interessante locatie is.
Daarnaast moet nog nader in beeld gebracht worden of het realistisch is de spoorzone binnen een termijn van 6 à 8 jaar te ontwikkelen. Als uit de locatiekeuze een andere locatie volgt, dan zal dat ook voor die locatie in beeld gebracht moeten worden. Daarom wordt voorgesteld om na een locatiestudie een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Op basis van beide onderzoeken kan vervolgens een definitief besluit genomen worden over nieuwbouw op een ander locatie.

2.1 *Vanwege de looptijd van een nieuwbouwtraject is groot binnenonderhoud nodig.*
Ingeschat wordt dat voor een nieuwbouwtraject nog zo'n 6 à 8 jaar nodig zal zijn. Gedurende die periode zal het huidige gemeentehuis dus nog volop in gebruik zijn. De afgelopen jaren is onderhoud mondjesmaat uitgevoerd in afwachting van de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Daardoor is een onderhoudsachterstand ontstaan. Om het gebouw de komende jaren goed functioneel te houden blijft onderhoud nodig. Daarnaast is het wenselijk dat het gebouw representatief blijft voor zowel publiek/bezoek als voor de gemeentelijke organisatie (de medewerkers). De huidige inrichting/uitstraling dateert van zo'n 20 jaar geleden en is dus niet meer up tot date.
Alles bij elkaar wordt voorgesteld om groot binnenonderhoud uit te voeren, zodat we daar de komende jaren profijt van hebben.

Duurzaamheid
Met dit besluit wordt de eerder besloten verduurzaming van het huidige gemeentehuis niet uitgevoerd. Echter indien bij noodzakelijk functioneel onderhoud verduurzamingswinst kostenneutraal of tegen geringe meerkosten te behalen is, wordt daarvoor gekozen. We zijn ons bewust van onze voorbeeldfunctie, waardoor we het belangrijk vinden om adequaat onderhoud op gebied van duurzaamheid uit te voeren. Een voorbeeld hiervan is het voornemen om de huidige verlichting in het pand te vervangen door LED-verlichting. Bij realisatie van het nieuw te bouwen gemeentehuis zal duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt zijn volgens een tegen die tijd vast te stellen ambitieniveau.

Kanttekeningen
Geen

Financiën en Fiscale aspecten
De kosten van de locatiestudie worden ten laste gebracht van het krediet voor de herinrichting van het gemeentehuis.

Voor de kosten van het haalbaarheidsonderzoek is de dekking nog te bepalen. Daarbij zien we 2 opties:
- Betreft het een locatie alleen voor de ontwikkeling van het gemeentehuis, dan komen de kosten ten laste van het krediet voor het gemeentehuis;
- Gaat het om een haalbaarheidsonderzoek voor een grotere gebiedsontwikkeling, waar naast een gemeentehuis ook andere ontwikkelingen plaats kunnen vinden, dan wordt naar andere dekkingsmogelijkheden gezocht (bv. middelen voor uitvoering van de verstedelijkingstrategie).

De kosten van het onderhoud aan het huidige gemeentehuis kunnen naar verwachting uitgevoerd worden binnen de reguliere (structurele) middelen voor het gebouwonderhoud.

Binnen de budgetcyclus (jaarrekening 2023, zomernota 2024 of begroting 2025) volgt een voorstel hoe om te gaan met de beschikbare (restant) kredieten voor de verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis, aangezien aan dit scenario nu geen vervolg wordt gegeven.

Vervolg

Na vaststellen van dit voorstel door het college wordt het bijbehorende raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. Als de raad instemt met het voorstel voor het vervolg worden de volgende stappen gezet:

1. Organiseren en uitvoeren van de locatiestudie, gevolgd door het haalbaarheidsonderzoek:
   De eerste stap, het inventariseren en afwegen van locaties, kan naar verwachting in het 2e kwartaal van dit jaar opgeleverd worden. Daarna volgt het haalbaarheidsonderzoek voor de beoogde locatie. De looptijd daarvan is afhankelijk van de gekozen locatie.
2. Organiseren en maken van een plan voor het groot onderhoud en dit vervolgens uitvoeren:
   Een plan voor het uitvoeren van groot onderhoud zal naar verwachting in maart van dit jaar gereed kunnen zijn. In het 2e kwartaal van 2024 kan gestart worden met de uitvoering daarvan.

De uitkomsten van de locatiestudie worden gedeeld met de gemeenteraad. Na instemming met de voorgestelde locatie volgt het haalbaarheidsonderzoek waarmee moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling van locatie en gemeentehuis mogelijk is. Na oplevering van dit haalbaarheidsonderzoek volgt een go / no go moment ten aanzien van nieuwbouw van een gemeentehuis.
Op dat moment worden ook de definitieve kaders en uitgangspunten voor het gemeentehuis bepaald. Te denken valt dat aan de omvang/capaciteit van het gemeentehuis (in relatie tot de omvang van de organisatie) en ambities ten aanzien van duurzaamheid.

Communicatie

De media worden geïnformeerd met een persbericht en de interne organisatie ontvangt een bericht via intranet.

Bijlagen

Bijlage	Raadsvoorstel vervolg gemeentehuis
	Persbericht