Nota van toelichting

Nummer.: 24Tl063	**Kerkrade, 12 februari 2025**

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 24Rb085

Onderwerp
Vitale ambtenaren in een vitale werkomgeving

Beslispunten
Met betrekking tot het Stadskantoor:
1. De verduurzaming en herinrichting van de begane grond en de 1e verdieping volgens de geschetste planning tot uitvoering te brengen binnen de beschikbare investeringsruimte conform de Begroting 2025
2. De uitvoering van de herinrichting van de verdiepingen 2 t/m 8 uit te stellen naar 2027/2028, het investeringsprogramma dienovereenkomstig te wijzigen en de hieruit volgende besparing van kapitaallasten ten gunste te brengen van het begrotingssaldo c.q. mee te nemen in de afwegingen bij de Begroting 2026e.v./1e bijstelling 2025

Met betrekking tot het Raadhuis:
3. Over te gaan tot het uitvoeren van het noodzakelijke veiligheidsonderhoud, concreet het onderhoud aan de kloktoren en verdiepingsvloer van de wethouder kamer in 2025
4. Het overige achterstallige onderhoud, concreet de deurautomaten in de toegangssluis, de personenlift en het noodstroomaggregaat, uit te stellen naar 2026.
5. Over te gaan tot uitstel van de verduurzaming en pas dan uitvoeren nadat de financiële toekomst meer situatie vanuit het studiejaar 2025 duidelijk is.
6. De kosten voor de onderhoudswerkzaamheden te dekken uit de beschikbare investeringsruimte conform de Begroting 2025
7. Het investeringsprogramma te wijzigen en de hieruit volgende besparing van kapitaallasten ten gunste te brengen van het begrotingssaldo c.q. mee te nemen in de afwegingen bij de Begroting 2026 e.v./1e bijstelling 2025

Met betrekking tot de Archiefbewaarplaats/ Overige onderdelen:
8. Een eventuele renovatie van gemeentelijk archief te bezien in het licht van definitieve besluitvorming over een mogelijke toetreding tot de Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Historisch Centrum Limburg en de mogelijke uitplaatsing van het archief.

Met betrekking tot de uitvoering:
9. Het college van burgemeester en wethouder te belasten met de uitvoering van dit raadsbesluit door de voorbereiding en realisatie van de geplande werkzaamheden ter hand te nemen.

Inleiding
In de raadsinformatiebrief van 27 februari 2024 (kenmerk 24u0001701) heeft u informatie ontvangen over het nieuwe huisvestingsplan voor ambtenaren in het Stadskantoor en het Raadhuis. Als gemeente Kerkrade streven wij naar optimale ondersteuning van vitaal werken. Huisvesting speelt hierbij een cruciale rol en moet aansluiten bij onze gewenste cultuur en manier van werken. Naast de fysieke, mentale en sociale aspecten van vitaliteit is een gezonde en comfortabele werkplek essentieel om talent aan te trekken en te behouden.

Het combineren van thuiswerken en werken op kantoor vraagt om een aangepast werkplekconcept. Onze huidige kantoorlocaties zijn hier nog niet volledig op ingericht. Hoewel er stappen zijn gezet om thuiswerken te faciliteren, ontbreekt het nog aan een volledige doorvertaling naar de kantooromgeving.

Het College heeft daarom, zoals vermeld in de raadsinformatiebrief van 27 februari 2024, de huisvestingsvraag opnieuw bekeken. Hierbij is ook het verbeteren van de zichtbaarheid van onze dienstverlening meegenomen. Dit krijgt vorm via een nieuw Dienstverleningsconcept, waarmee wij burgers en ondernemers beter van dienst willen zijn.

Het programma "Vitale ambtenaren in een vitale werkomgeving" richt zich op:
1. Het toekomstbestendig maken van het Stadskantoor door vervangingsonderhoud van technische installaties;
2. Het verduurzamen van het Raadhuis;
3. Het creëren van een vitale werkomgeving;
4. Het verbeteren van de zichtbaarheid van onze dienstverlening;
5. Het vinden van een tijdelijke locatie voor het cluster Handhaving.

In de raadsinformatiebrief van 20 november 2024 (kenmerk 24u0009984) heeft u informatie ontvangen over de aanbesteding en gunning van de technische verduurzamingswerkzaamheden op de verdiepingen 2 tot en met 8 van het Raadhuis. Daarnaast zijn de kosten en dekkingsmogelijkheden toegelicht. Specifieke informatie over het cluster Handhaving wordt later in dit voorstel besproken.

In de kern omvat het gehele programma Vitale ambtenaren in een vitale werkomgeving noodzakelijke en reguliere vervangingsinvesteringen zowel in het Stadskantoor als in het Raadhuis. De benodigde investeringen passen binnen bestaande beschikbare middelen welke in de door de raad inmiddels vastgestelde (meerjaren)begroting 2025 zijn opgenomen.

Het college wil benadrukken dat de voorgestelde aanpassingen in het Stadskantoor en Raadhuis vanuit bedrijfsvoerings- en duurzaamheidsoogpunt nog steeds valide zijn en uitgevoerd dienen te worden. Zeker ook vanuit de overweging dat de investeringen die hiermee gemoeid zijn, uitgevoerd kunnen worden zonder de begroting extra te belasten. In lijn met overige investeringsprogramma's (zoals bijvoorbeeld bij wegen, groen en vastgoed) is het college, binnen de door uw raad vastgestelde kaders (Financiële Verordening), handelingsbevoegd en kan het college tot uitvoering overgaan. De begroting is immers vastgesteld. Hetgeen in een reguliere situatie ook gebruikelijk en gangbaar is.

Echter is er volgens het college sprake van een uitzonderlijke situatie. Dit tegen de achtergrond van eerder aan de raad verzonden informatiebrieven, het studiejaar en het zogeheten ravijnjaar alsook de begrotingsvergadering. Met dit voorstel heeft het college van burgemeester en wethouders het volgende doel voor ogen.

Doelstelling
Het doel van het voorliggende voorstel is het vinden van een optimale balans tussen de haalbaarheid en planning tegen het licht van de financiële mogelijkheden die verband houden met het studiejaar en het zogeheten ravijnjaar, het creëren van een aantrekkelijke dienstverlening, een geoptimaliseerde vitale en hybride werkomgeving voor de medewerkers en uitvoering van de werkzaamheden. Ook is het doel om tot finale besluitvorming te komen die tot uitvoer kan worden gebracht.

Samenvatting
Samengevat komt voorliggend voorstel erop neer dat de verduurzaming en herinrichting van de begane grond en de 1ste verdieping van het Stadskantoor en het veiligheidsonderhoud aan het Raadhuis uitgevoerd dienen te worden. Voor de overige planonderdelen worden in dit voorstel 3 scenario's geschetst waaruit u uw keuze kunt bepalen:

1. **Uitvoeren volgens investeringsplan**
   Alle onderdelen uitvoeren conform huidige planning (zie pagina 09) en vastgestelde begroting 2025.
2. **Temporiseren**
   Het temporiseren van de herinrichting van het Stadskantoor en het verduurzamen van het Raadhuis
   Dit vraagt een investering van **€ *2.907.000*** excl. BTW. Dit levert een voordeel op ten aanzien van de investeringsbegroting ter grootte van **€ 489.000** excl. BTW en in de exploitatie een voordeel van **€ 548.000,-** in de periode 2025-2029.
3. **Niet uitvoeren**
   Niet uitvoeren herinrichting Stadskantoor en niet uitvoeren verduurzaming Raadhuis
   Dit vraagt een investering **€ *1.537.000*** excl. BTW. Dit levert een voordeel op ten aanzien van de investeringsbegroting ter grootte van **€ *1.859.000*** en in de een exploitatie een voordeel van **€ 888.000,-** in de periode 2025-2029.

Alles in ogenschouw nemend en tegen de achtergrond van het studiejaar stelt het college van burgemeester en wethouders voor om, naast de eerder geschetste noodzakelijke onderdelen, te kiezen voor scenario 2: Temporiseren.

Hierna zullen wij de verschillende planonderdelen nader toelichten evenals de mogelijke keuzes en financiële consequenties voor zowel het Stadskantoor als het Raadhuis.

Argumenten

1. Stadskantoor

1.1 Stadskantoor verdieping 2 t/m 8

De vervanging en verduurzaming van de technische installaties op de verdiepingen 2 tot en met 8 zijn aanbesteed, gegund en zijn in uitvoering. Kortheidshalve wordt verwezen naar de raadsinformatiebrief van

1.2 Stadskantoor Begane grond en 1e verdieping

Uw raad is eerder actief betrokken bij de totstandkoming van de dienstverleningsvisie. De dienstverleningsvisie wordt naar verwachting in januari 2025 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Gegeven de doelstellingen uit deze dienstverleningsvisie maar ook vanuit bouwkundig, technisch en duurzaamheidsoogpunt kan de verduurzaming en inrichting van de begane grond en de 1ste verdieping van het Stadskantoor niet los gezien worden van het eerdere besluit tot verduurzaming van verdieping 2 t/m 8, welke reeds aanbesteed, gegund en in uitvoering is.

De verduurzaming- en de herinrichting werkzaamheden van de begane grond en 1ste verdieping zijn eveneens niet van elkaar te splitsen. Er zijn te veel overlappende werkzaamheden op zowel installatie- als bouwtechnisch gebied dat een loskoppeling daarvan tot desinvesteringen in de toekomst zal leiden. Daarom is er juist voor gekozen om te komen tot samenvoeging van de verduurzamingswerkzaamheden in combinatie met het ontwikkelen van een nieuwe fysieke werk- en ontmoetingsomgeving voor het Burgerplein (Klant Contact Centrum). Slechts een klein deel van de investeringen betreft losse inventaris. Deze is echter ook al 22 jaar oud en dient nodig vervangen te worden. Het voorstel is dan ook deze qua vervanging nu mee te nemen.

Plan van aanpak

Afhankelijk van de uitwerking van dit definitieve programma kunnen dan ook de plannen voor de technische verduurzaming voor de begane grond en de 1ste verdieping van het Stadskantoor verder uitgewerkt worden. De dienstverleningsvisie geeft richting aan de wijze waarop wij invulling geven aan de dienstverlening aan onze inwoners, bezoekers en bedrijven. Deze visie zal dan ook zijn concrete vertaling moeten krijgen in een huisvestings- en inrichtingsplan voor de begane grond. De beleving en de ontvangst van bezoekers van het stadskantoor zijn een belangrijk gegeven voor de wijze waarop onze dienstverlening wordt ervaren. Tijdens eerdere informatiebijeenkomsten met uw raad werd dit belang ook onderschreven en onderkend. Ook werd tijdens deze informatiebijeenkomsten duidelijk dat de huidige ontvangst en inrichting van de begane grond niet past binnen de visie op onze dienstverlening. Het spreekt voor zich dat bij de verdere uitwerking van deze plannen burgers actief worden betrokken. Burgerparticipatie maakt dan ook onderdeel uit van het plan van aanpak in de fase dat de conceptontwikkeling van het burger- en ontmoetingsplein wordt opgepakt. Het plan van aanpak is op hoofdlijnen gereed en is de volgende fasering en planning voorzien:

- Ontwikkelen concept burger- en ontmoetingsplein , i.c.m. burgerparticipatie in 2025
- Ontwerpen en aanbesteding 2025
- Bouw voorbereiding en realisatie 2de helft 2025 en 2026

Kosten

De kosten van dit huisvestingsonderdeel zijn doorgerekend en bedragen € 1.300.000,-- excl. BTW. De wijze van dekking wordt in het hoofdstuk Financiën besproken.

De verduurzaming van de begane grond en 1ste verdieping is onlosmakelijk verbonden aan de al vastgestelde werkzaamheden voor de verduurzaming van het Stadskantoor. De herinrichting van de begane grond is in het licht van de nieuwe dienstverleningsvisie en de bouwkundige en technische samenhang hier onlosmakelijk onderdeel van en kan niet worden gescheiden. Het college van B&W stelt daarom ook voor deze werkzaamheden conform de hiervoor geschetste planning verder in uitvoering te brengen.

1.3 Herinrichting Stadskantoor verdieping 2 tot en met 8

Alhoewel de lopende uitvoering van de vervanging en verduurzaming van de technische installatie van de verdiepingen 2 tot en met 8 in het Stadskantoor besloten is heeft uw raad, tegen de achtergrond van het ravijnjaar, weldegelijk nog een keuze voor wat de herinrichting van het stadskantoor van de verdiepingen 2 tot en met 8 betreft.

Gezien het voorgaande maar ook tegen het licht van het studiejaar en aankomend ravijnjaar kan de raad ervoor kiezen om de herinrichting van het stadskantoor te temporiseren. Alhoewel binnen de huidige planning de plannen voor de herinrichting van de werkvloeren al in 2025 zijn voorzien is het mogelijk deze in de tijd naar 2027 uit te stellen. De verduurzamingswerkzaamheden ten aanzien van de technische installaties op deze werkvloeren zijn namelijk minder van invloed op de toekomstige verbouwplannen in de werkomgeving. Het te ontwikkelen hybride werkconcept kent namelijk een open en transparant karakter.

Het temporiseren zou voor het ravijnjaar en de 2 daaropvolgende jaren een financiële verlichting kunnen brengen en is het overwegen waard. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het temporiseren slechts een incidenteel voordeel oplevert en geen structurele dekking voor het structurele tekort in de begroting. Het temporiseren van deze investeringen en het uitstellen van de verduurzamingsinvestering voor het raadhuis (waarover meer in het vervolg van de nota) ad € 489.000 levert in de exploitatie een voordeel voor de kapitaallasten op voor de jaren 2025 t/m 2029 van in totaal € 548.000. De verdeling per jaar blijkt uit de financiële paragraaf zoals opgenomen in bijlage 1. In 2029 bedraagt het voordeel op de kapitaallasten € 54.000. Dit bedrag loopt de jaren erna terug naar 0, maar deze latere jaren zitten nog niet in de meerjarenbegroting. In 2025 is het voordeel relatief gering omdat het eerste jaar alleen rente wordt berekend, met een gemiddelde investeringsdatum per 1 juli.

Het realiseren van de herinrichting van het stadskantoor binnen het project "*Vitale ambtenaren in een vitale werkomgeving*" is noodzakelijk:

- Om invulling te kunnen geven aan goed werkgeverschap;
- In het belang van het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving voor talentvolle medewerkers in een krappe arbeidsmarkt.
- In het belang van een moderne hybride werkomgeving die vitaal werken ondersteunt;
- Om de overstap naar hybride werken in de volle breedte goed te kunnen faciliteren;
- Vanwege het feit dat de afgeschreven en verouderde inrichting vervangen moet worden en uitstel hogere kosten met zich mee zal brengen;
- Voor het creëren van een toereikende huisvesting om het door de jaren heen gegroeide aantal medewerkers te kunnen blijven faciliteren;
- Omdat de huidige inventaris grotendeels is afgeschreven en niet meer voldoet niet aan de uitvoering van het werk en aan de eisen van de moderne tijd,
- Om een goede afstemming en samenhang te vinden in de herinrichting van de verdiepingen 2 tot en met 8 en de herinrichting van de begane grond en de 1e verdieping;
- Om de gevolgen van invoering van het Hybride werken op te vangen waarin de verandering van de functie van het kantoor naar meer een ontmoetingsplek voor kennisdelen, ontmoeten, elkaar informeren en minder een plek voor individueel werken;
- Omdat de huidige kantoortuinen niet aansluiten op een moderne manier van werken. De huidige omgeving kent veel bewegings-, visuele, en akoestische onrust.
- De financiële middelen voorzien zijn;

Het college van B&W ziet het ontwikkelen van een passende huisvesting binnen het Project Vitale ambtenaren in een vitale omgeving, in samenhang met het hybride werken in combinatie met vitaal en aantrekkelijk werkgeverschap als een noodzakelijk gegeven. Het college van burgemeester en wethouders stelt tegen het licht van het studiejaar, voor om de herinrichting van het Stadskantoor verdieping 2 t/m8 binnen het project Vitale ambtenaren in een vitale werkomgeving wel doorgang te laten vinden maar uit te stellen naar 2027.

2. Raadhuis:

Binnen het Raadhuis is geconstateerd dat een deel van het monumentale pand vanuit veiligheidsoverwegingen aan renovatie toe is. Ook is geconstateerd dat er vanuit bouwfysisch oogpunt aandachtspunten in de gevel aanwezig zijn. Dit laatste levert weliswaar vanuit Arbo technisch opzicht een minder goede werksituatie voor de medewerkers op maar betreft geen veiligheidsrisico.

In verband hiermee is in 2024 een onderzoek opgestart om de huidige situatie beter in kaart te brengen. In dit onderzoek is meteen meegenomen of het hierbij zinvol is om vanuit verduurzamingsoogpunt verbeteringen aan te brengen. In deze studie is zowel naar de installatie- als naar bouwtechnische mogelijkheden van verduurzaming gekeken.

Het onderzoek heeft een drietal scenario's opgeleverd met verschillende investeringsniveaus.

1. Het onderhoudsscenario: Vanuit het onderhoudsprogramma is het noodzakelijk een tweetal constructieve veiligheidsrisico's aan te pakken (waarover later meer). Deze werkzaamheden zijn noodzakelijk. Hiernaast zijn er een aantal werkzaamheden welke in de tijd getemporiseerd maar wel noodzakelijk zijn.
2. Het verduurzamingsscenario gaat uit van het upgraden van de technische installaties en de gevel naar een zodanig niveau dat deze gaat voldoen aan een energie C/D-label. De huidige wettelijke eis aan kantoorgebouwen. Het verduurzamingsscenario levert een daling van de energiekosten van ca. 18% per jaar op.
3. Het O-scenario: Het Raadhuis is een Rijksmonument. Het voldoen aan een Energie label C is hiermee geen wettelijke eis maar een wens. Verduurzaming is wettelijk gezien niet noodzakelijk. Het wegwerken van achterstallig onderhoud is weliswaar niet wettelijk verplicht maar wordt vanuit de zorgplicht voor het Rijksmonument wel noodzakelijk geacht;

De stichtingskosten voor de werkzaamheden aan het Raadhuis zijn doorgerekend en bedragen € 726.000,-- excl. BTW en prijsstijgingen. Hierin zijn de kosten voor het noodzakelijke onderhoud opgenomen.

Sommige werkzaamheden zijn niet facultatief vanwege veiligheidsaspecten en dienen zo spoedig mogelijk uitgevoerd te worden.

2.1 Raadhuis (Achterstallig onderhoud)

Op het hebben van een Rijksmonument rust een zorgplicht voor instandhouding. Hiernaast dient het gebouw te voldoen aan minimale veiligheidseisen. Met name deze laatste is in twee gevallen in het gedrang. Het betreft:

- Houtconstructie klokkentoren
- Noodzakelijke aanpassingen constructieve vloerdelen wethouder kamer

De werkzaamheden aan de klokkentoren en verdiepingsvloer dienen in 2025 vanwege veiligheidsoverwegingen te worden uitgevoerd en maken impliciet onderdeel uit van het vastgoed jaarplan 2025. Strikt genomen is er voor uw raad voor dit onderdeel dan ook geen keuze.

Klokkentoren

De huidige klokkentoren is in slechte staat. Niet alleen de houten draagconstructie, maar ook het zichtbare zinkwerk vertoont de nodige gebreken. Door weersinvloeden ontstaat expansie wat zorgt voor spanningen in het zink. Hierdoor zijn met name scheuren ontstaan in de bestaande soldeernaden die zorgen voor lekkage tussen het zink en de achterliggende draagconstructie. Gelet op zowel de bouwkundige als constructieve staat van de klokkentoren, is uitstel in de huidige situatie op basis van algemene veiligheid onverstandig. Daarnaast is ook een verzoek ingediend om het deel van het te ontvangen subsidiebedrag te verhogen om de herstelwerkzaamheden in 2025 te kunnen uitvoeren;

Vloerconstructie

Uit een constructief onderzoek, uitgevoerd door een extern constructiebureau, blijkt dat de vloerconstructie van een wethouder kamer op de eerste verdieping aan de voorzijde van het Raadhuis niet volgens de norm is uitgevoerd. Door deze constatering is afgesproken dat de ruimte "tijdelijk" door een beperkt aantal personen mag worden betreden.

Raming kosten
De raming van de kosten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud bedraagt € 150.000,- . Ten aanzien van de werkzaamheden is een subsidie aangevraagd en toegekend van € 25.000,- excl. BTW. Hiermee bedragen de totale kosten € 125.000,- excl. BTW. Verdere uitleg hiervan geven wij u in het hoofdstuk Financiën.

	Onderdeel	**Kosten**	**Subsidie**
1	Klokkentoren (houtconstructie en zinkwerk) (rapport Monumentenwacht Limburg status "slecht") (subsidie te ontvangen.)	€ 100.000,-	€ 25.000,-
2	Constructieve aanpassing vloer wethouder kamer (veiligheid)	€ 50.000,-	
	TOTAAL	**€ 150.000,-**	**€ 25.000,-**

2.2 Overig Achterstallig onderhoud
Tegen het licht van het lopende studiejaar kunt u ervoor kiezen om een deel van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden voor het Stadhuis te temporiseren en uit te stellen naar 2026. Dit betreft de volgende werkzaamheden:

	Onderdeel	**Kosten**	**Subsidie**
3	Deurautomaten sluis (entree) 2x twee schuifdeuren)	€ 12.000,-	
4	Revisie noodstroom aggregaat	€ 25.000,-	
5	Personenlift (groot onderhoud)	€ 75.000,-	
	TOTAAL	**€ 112.000,-**	**€ 0,-**

De totale kosten voor het noodzakelijke maar uitstelbare onderhoud bedragen € 112.000. Deze werkzaamheden maken nu nog onderdeel uit van het vastgoedjaarplan 2025 maar kunnen als gezegd uitgesteld worden naar 2026. De financiële uitwerking van deze keuze treft u aan in bijlage 1.

2.3 Raadhuis (Verduurzaming)
Ten aanzien van het verduurzaming scenario's heeft u, tegen de achtergrond van het ravijnjaar, weldegelijk nog wel een keuze. U kunt ervoor kiezen om dit verduurzamingsdeel van het project uit te stellen of u kunt ervoor kiezen om dit verduurzamingsdeel van het project in zijn geheel niet te uit te voeren.

2.3.1 Verduurzamen Raadhuis temporiseren
Er geldt geen wettelijke verplichting voor het verduurzamen van het Raadhuis omdat het een aangewezen Rijksmonument betreft. Met het verduurzamen van het Raadhuis stelt de gemeente Kerkrade echter vanuit haar voorbeeldrol een duidelijk voorbeeld met betrekking tot de verduurzaming van vastgoed. Gezien het voorgaande maar ook tegen het licht van het lopende studiejaar kan de raad ervoor kiezen om de verduurzaming van het stadhuis te temporiseren. Alhoewel binnen de huidige planning de plannen voor de herinrichting van de werkvloeren in 2025 zijn voorzien is het mogelijk deze in de tijd uit te stellen en de verduurzaming van het raadhuis op te pakken zodra de financiële situatie dit toelaat.

In het geval uw raad besluit om dit deel van het project tot nadere orde te temporiseren dan levert dit technisch een *voorlopig voordeel* op in het investeringsprogramma ter grootte van € 489.000. Kortheidshalve wordt naar bijlage 1 verwezen.

2.3.2 Verduurzamen Raadhuis niet uitvoeren
U kunt er ook voor kiezen om het verduurzamingsscenario met betrekking tot het upgraden van de technische installaties en de gevel naar een zodanig niveau dat deze voldoet aan de huidige wettelijke eis van kantoorgebouwen (energie C/D-label) niet uit te voeren. Er ligt geen wettelijke verplichting tot het verduurzamen van een Rijksmonument.

In het geval u dit besluit neemt dan levert dit een *definitief* voordeel op in het investeringsprogramma ter grootte van € 489.000,- . Voor de financiële uitwerking wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 1.

Deze keuzemogelijkheid betekent impliciet dat dit deel van het project definitief niet wordt uitgevoerd.

Het college stelt ten aanzien van het Raadshuis voor het noodzakelijke veiligheidsonderhoud zo spoedig mogelijk te laten uitvoeren en het achterstallige onderhoud uit te stellen naar 2026. Daarnaast stelt het college voor de verduurzaming van het Raadhuis uit te stellen.

3. Overige huisvestingsonderdelen

3.1 Cluster Handhaving
Binnen het project "Vitale ambtenaren in een vitale werkomgeving" lag ook een noodzaak om het cluster Handhaving, dat tot eind december 2024 in het Martin Buber-gebouw gehuisvest is, te verplaatsen binnen het centrum. De huidige locatie van het cluster Handhaving in Martin Buber moest namelijk beschikbaar komen om het onderwijs in het Martin Buber meer ruimte te bieden.

In verband met de gewenste zichtbaarheid en aanwezigheid van de BOA's voor onze inwoners in het centrum is er voor gekozen om het cluster handhaving tijdelijk te huisvesten in de voormalige ruimte van de Geldwijzerwinkel aan het Martin Buberplein 21. Het betreft vooralsnog een tijdelijk onderkomen. Bij de herinrichting van de begane grond van het Stadskantoor zal gekeken worden of het cluster Handhaving op termijn naar het Stadskantoor verhuisd kan worden.

3.2 Gemeentelijke archiefbewaarplaats
Los van de ontwikkelingen rond de verduurzaming en herinrichting van het Stadskantoor behoeft de ontwikkeling van de gemeentelijke Archiefbewaarplaats onze aandacht.

Tijdens de renovatie van het Stadskantoor in 2000 is in de kelder van het Stadskantoor een gemeentelijke archiefbewaarplaats ingericht. Deze bewaarplaats heeft een opbergcapaciteit van 2 strekkende kilometer analoog archief. Door hevige regenval maar ook door defecte waterleidingen aan de achterkant van het Stadskantoor heeft de archiefbewaarplaats enkele keren wateroverlast gehad met als gevolg dat temperatuur en luchtvochtigheid hoger liggen dan de toegestane gemiddelden. Gevolg is dat schimmelvorming van het papier zal optreden en de archieven zonder bewerking, in verval zullen treden. Een bouwkundige en installatietechnische renovatie is op korte termijn noodzakelijk. De kosten hiervan worden geraamd op € 135.000,- excl. BTW.

Er is in het verleden de intentie uitgesproken voor een informele samenwerking tussen de Parkstad- en Heuvelland gemeenten en het Regionaal Historisch Centrum Limburg op informatie- en archiefgebied. Om de kwaliteit van de analoge en digitale Kerkrade archieven voor de toekomst te borgen heeft het College op 18 juli 2024 een brief toegezonden aan het dagelijks bestuur van het Regionaal Historisch Centrum Limburg op informatie- en archiefgebied (GR HCL) , waarin verzocht om deel te mogen nemen aan het proces van mogelijke toetreding. In een business case wordt de haalbaarheid van toetreding tot de gemeenschappelijke regeling of het afnemen van een dienstverleningsovereenkomst beschreven.

Wanneer een besluit tot toetreding tot de gemeenschappelijke regeling HCL wordt genomen dan betekent dit dat de historische archieven worden overgebracht naar de gemeentelijke archiefbewaarplaats van het HCL. De planning rondom de resultaten van de overleggen en het voorstel ter besluitvorming zullen wij aan uw Raad, in maart 2025 voorleggen.

4. Planning

4.1 Huidige planning

De initiële planning gaat ervanuit dat voor zowel de verduurzaming als de herinrichting van het stadskantoor de werkzaamheden in 2026 zijn afgerond. Onderstaande tabel geeft u inzicht in de planning van het huidige plan van aanpak.

nr.	Omschrijving	2025				2026				2027				2028				2029			
	Plan plan van aanpak 2024	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
2	**Verduurzaming Stadskantoor 2/8**																				
	Voorbereiding																				
	Uitvoering																				
1	**Verduurzaming Raadhuis**																				
	Voorbereiding																				
	Uitvoering																				
3	**Revitalisatie werkomgeving Stafdskantoor 2/8**																				
	Voorbereiding																				
	Uitvoering																				
4	**Revitalisatie + Verduurzaming dienstverlening BG/ 1ste verdieping**																				
	Conceptontwikkeling																				
	Inkoop + Uitvoering																				

4.2 Planning op basis temporisatie voorstel

Op basis van de in dit raadsvoorstel voorgestelde temporisatiemodel gaan we uit van een doorlooptijd tot en met 2028 waarbij in 2025 in relatie tot het ingelaste studiejaar financiële keuzen gemaakt kunnen worden en de planning meer is afgestemd op de te maken eventuele financiële mogelijkheden naar de toekomst. Onderstaande tabel geeft u inzicht in de planning van het temporisatie voorstel.

nr.	Omschrijving	2025				2026				2027				2028				2029			
	Plan Temporisatie voorstel	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
2	**Verduurzaming Stadskantoor 2/8**																				
	Voorbereiding																				
	Uitvoering																				
1	**Verduurzaming Raadhuis**																				
	Onderhoud veiligheid																				
	Verduurzaming Raadhuis																				
3	**Revitalisatie werkomgeving Stafdskantoor 2/8**																				
	Voorbereiding																				
	Uitvoering																				
4	**Revitalisatie + Verduurzaming dienstverlening BG/ 1ste verdieping**																				
	Conceptontwikkeling																				
	Inkoop																				
	Uitvoering																				

Kanttekeningen en Aandachtspunten:

- De voorgenomen verduurzaming- en herinrichtingswerkzaamheden t.b.v. de begane grond en 1ste verdieping van het stadskantoor. Deze zijn onlosmakelijk verbonden aan de reeds opgedragen werkzaamheden aan de technische ruimte en de verdiepingen van het stadskantoor. Het splitsen, uitstellen of niet uitvoeren zal tot meerkosten leiden.
- De onderhoudswerkzaamheden aan de klokkentoren en de verdiepingsvloer van het Raadhuis zijn niet facultatief en dienen vanuit veiligheidsoverwegingen noodzakelijkerwijs uitgevoerd te worden. Uitstel of afstel kan grote gevolgen hebben voor de veiligheid in het gebouw.
- Het nog verder temporiseren en of niet uitvoeren van de herinrichting van de verdiepingen van het Stadskantoor zorgt voor een nog grotere werkdruk op de huisvesting.

- Het niet doorvoeren van de verduurzamingsmaatregelen staat haaks op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid

5. Financiën

Duidelijk is dat het totale project investeringen zal vergen. In dit kader wordt opgemerkt dat in de door de raad vastgestelde Begroting 2025 e.v./1e bijstelling 2024 en de hierin verwerkte vrijval van kapitaallasten van het huidige kantoorgebouw het mogelijk was om binnen de begroting deze vrijval van kapitaallasten weer in te zetten in investeringsmiddelen voor het Raadshuis en Stadskantoor.

Binnen het investeringsprogramma 04 Gebouwen over de komende 2 jaar een totaalbedrag van
€ 3.396.000,- voor noodzakelijke verduurzaming en revitalisatie beschikbaar. Dit is als volgt opgebouwd:

- Voor de verduurzaming en inrichting van de begane grond en de 1ste verdieping van het Stadskantoor is in 2025 vanuit uit het investeringsprogramma een bedrag van € 1.396.000, - beschikbaar.
- In 2026 is ten behoeve van herinvesteren in de huisvesting vanuit het investeringsprogramma een bedrag van € 2.000.000, - beschikbaar.

Investeringsprogramma / Dekking

Verduurzamen stadskantoor en raadhuis	Totaal	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029
Begroot	€ 3.396.000	€ 1.396.000	€ 2.000.000	€ -	€ -	€ -
Begroot	**€ 3.396.000**	**€ 1.396.000**	**€ 2.000.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Planonderdelen

Uitvoeren

Stadskantoor Begane grond en 1e verdieping
De kosten verbonden aan de verduurzaming en inrichting van de begane grond en de 1e verdieping van het Stadskantoor bedragen € 1.300,000. Voorgesteld is de huidige planning voor voorbereiding en uitvoering te volgen. Hiermee is in 2025 een voorbereidingsbudget van € 300.000 noodzakelijk. De uitvoering zal plaatsvinden in 2026. Hiermee is een uitvoeringsbudget van € 1.000.000 nodig. Deze investeringen zijn niet facultatief en dienen uitgevoerd te worden.

Raadhuis noodzakelijk onderhoud
De kosten in relatie tot het noodzakelijke achterstallig onderhoud, van de constructie van de klokkentoren en de vloer van de wethouder kamer, bedragen € 150.000 excl. BTW. Voor de werkzaamheden is een subsidie toegekend van € 25.000. De hiermee gemoeide totale kosten zijn € 125.000 excl. BTW. Deze investeringen zijn niet facultatief en dienen uitgevoerd te worden.

Temporisering

Herinrichting Stadskantoor verdieping 2 tot en met 8
De kosten voor de herinrichting van de verdiepingen 2 tot en met 8 bedraagt € 1.370.000. Voorgesteld is de huidige planning voor voorbereiding en uitvoering te temporiseren en uit te stellen naar 2027 en 2028. Hiermee is in 2027 een budget van € 1.000.000 voor voorbereiding en deels uitvoering noodzakelijk. Het restant uitvoering zal plaatsvinden in 2028. Hiermee is een budget van € 370.000 gemoeid. Deze investeringen zijn noodzakelijk maar kunnen of getemporiseerd.

Raadhuis achterstallig onderhoud

De kosten in relatie tot het overige achterstallige onderhoud, deurautomaten, noodstroom, lift, bedragen € 112.000 excl. BTW en prijsstijgingen. Deze werkzaamheden kunnen uitgesteld worden tot 2026. Deze investeringen zijn noodzakelijk maar kunnen of getemporiseerd.

Het temporiseren van de herinrichting van het Stadskantoor en het verduurzamen van het Raadhuis levert een voordeel op ten aanzien van de investeringsbegroting ter grootte van **€ 489.000** excl. BTW en in de exploitatie een voordeel van **€ 548.000,-** in de periode 2025-2029.

Niet uitvoeren

Herinrichting Stadskantoor en niet uitvoeren verduurzaming Raadhuis
Het niet uitvoeren van de herinrichting Stadskantoor en niet uitvoeren verduurzaming Raadhuis is tot en met 2028 levert een voordeel op ten aanzien van het investeringsprogramma ter grootte van **€ 1.859.000** en in de een exploitatie een voordeel van **€ 888.000,-** in de periode 2025-2029.

Personele consequenties/ Rechtmatigheid/ Gezondheid en Vitaliteit
N.V.T

Duurzaamheid
Verduurzaming begane grond en 1ste verdieping van het Stadskantoor is onlosmakelijk verbonden met de besluitvorming in het kader van de verduurzaming van de verdiepingen van het stadskantoor.
De verduurzaming van het Raadhuis is in het kader van de wet niet verplicht. Hiermee kan dit uitgesteld of geheel niet uitgevoerd worden.

Communicatie
Na besluit van de raad de medewerkers van de gemeente goed informeren omtrent de noodzaak van de huidige besluitvorming. Hierbij de consequenties van de temporisering in het kader van de vitale werkomgeving niet uit het oog te verliezen.

Burgerparticipatie
Als onderdeel van het plan van aanpak is Burgerparticipatie een belangrijk onderdeel voor de ontwikkeling van de uitwerking van het dienstverleningsconcept op de Begane grond en de 1ste verdieping.

Uitvoering
Conform voorgestelde planning.

Bijlage 1: Wel uitvoeren herinrichting Stadskantoor, temporiseren onderhoud Raadhuis en niet uitvoeren verduurzaming Raadhuis

Investeringsprogramma / Dekking

Verduurzamen stadskantoor en raadhuis	Totaal	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029
Begroot	€ 3.396.000	€ 1.396.000	€ 2.000.000	€ -	€ -	€ -
Begroot	**€ 3.396.000**	**€ 1.396.000**	**€ 2.000.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

De verduurzaming en herinrichting van de begane grond en de 1ste verdieping van het Stadskantoor en de onderhoudswerkzaamheden aan het Raadhuis zijn niet facultatief en dienen uitgevoerd te worden.

Voordeel investeringsbegroting

Met de herinrichting Stadskantoor en niet uitvoeren verduurzaming Raadhuis is tot en met 2028 een investering gemoeid van ***€ 2.907.000*** excl. BTW (zie onderliggende tabel). De besparing aan kapitaallasten 2025-2029 bedraagt dan ***€ 489.000*** excl. BTW

Verduurzamen stadskantoor en raadhuis	Totaal	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029
Stadskantoor begane grond en 1e verdieping	€ 1.300.000	€ 300.000	€ 1.000.000	€ -	€ -	€ -
Herinrichting Stadskantoor verdieping 2 t/m 8	€ 1.370.000	€ -	€ -	€ 1.000.000	€ 370.000	€ -
Raadhuis klokkentoren en constructieve aanpassing vloer	€ 125.000	€ 125.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Raadhuis deurautomaten sluis, revisie noodstroom en personenlift	€ 112.000	€ -	€ 112.000	€ -	€ -	€ -
Raadsvoorstel	**€ 2.907.000**	**€ 425.000**	**€ 1.112.000**	**€ 1.000.000**	**€ 370.000**	**€ -**
Saldo begroot -/- voorstel	**€ 489.000**	**€ 971.000**	**€ 888.000**	**€ -1.000.000**	**€ -370.000**	**€ -**

Exploitatie

Deze keuzemogelijkheid levert met betrekking tot de investeringsbegroting door temporisering van de werkzaamheden tot 2029 in de exploitatie een voordeel op van circa **€ 548.000**.

Verduurzamen Stadskantoor en Raadhuis	Kapitaallasten 2025	Kapitaallasten 2026	Kapitaallasten 2027	Kapitaallasten 2028	Kapitaallasten 2029
Begroot	€ 24.000	€ 223.000	€ 454.000	€ 442.000	€ 430.000
Begroot	**€ 24.000**	**€ 223.000**	**€ 454.000**	**€ 442.000**	**€ 430.000**
Verduurzamen stadskantoor en raadhuis	**Kapitaallasten 2025**	**Kapitaallasten 2026**	**Kapitaallasten 2027**	**Kapitaallasten 2028**	**Kapitaallasten 2029**
Stadskantoor begane grond en 1e verdieping	€ 5.000	€ 58.000	€ 174.000	€ 170.000	€ 165.000
Herinrichting Stadskantoor verdieping 2 t/m 8	€ -	€ -	€ 18.000	€ 141.000	€ 181.000
Raadhuis klokkentoren en constructieve aanpassing vloer	€ 2.000	€ 17.000	€ 16.000	€ 16.000	€ 16.000
Raadhuis deurautomaten sluis, revisie noodstroom en personenlift	€ -	€ 2.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 14.000
Raadsvoorstel	**€ 7.000**	**€ 77.000**	**€ 223.000**	**€ 342.000**	**€ 376.000**
Saldo begroot -/- voorstel	**€ 17.000**	**€ 146.000**	**€ 231.000**	**€ 100.000**	**€ 54.000**
Totaal					**€ 548.000**

Bijlage 2: Niet uitvoeren herinrichting Stadskantoor en niet uitvoeren verduurzaming Raadhuis

Investeringsprogramma / Dekking

Verduurzamen stadskantoor en raadhuis	Totaal	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029
Begroot	€ 3.396.000	€ 1.396.000	€ 2.000.000	€ -	€ -	€ -
Begroot	**€ 3.396.000**	**€ 1.396.000**	**€ 2.000.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

De verduurzaming en herinrichting van de begane grond en de 1ste verdieping van het Stadskantoor en de onderhoudswerkzaamheden aan het Raadhuis zijn niet facultatief en dienen uitgevoerd te worden.

Besparing op investering

Wanneer de herinrichting Stadskantoor en de verduurzaming Raadhuis niet wordt uigevoerd dan is voor de noodzakelijke werkzaamheden een investering gemoeid van ***€ 1.537.000*** excl. BTW.De investering betreft de kosten gemoeid met de verduurzaming en herinrichting van de begane grond Stadskantoor en de onderhoudswerkzaamheden aan het Raadhuis. De besparing op het investeringsprogramma bedraagt in dit geval ***€ 1.859.000*** excl. BTW.

Verduurzamen stadskantoor en raadhuis	Totaal	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029
Begroot	€ 3.396.000	€ 1.396.000	€ 2.000.000	€ -	€ -	€ -
Begroot	**€ 3.396.000**	**€ 1.396.000**	**€ 2.000.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Verduurzamen stadskantoor en raadhuis	**Totaal**	**Raming 2025**	**Raming 2026**	**Raming 2027**	**Raming 2028**	**Raming 2029**
Stadskantoor begane grond en 1e verdieping	€ 1.300.000	€ 300.000	€ 1.000.000	€ -	€ -	€ -
Herinrichting Stadskantoor verdieping 2 t/m 8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Raadhuis klokkentoren en constructieve aanpassing vloer	€ 125.000	€ 125.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Raadhuis deurautomaten sluis, revisie noodstroom en personenlift	€ 112.000	€ -	€ 112.000	€ -	€ -	€ -
Raadsvoorstel	**€ 1.537.000**	**€ 425.000**	**€ 1.112.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Saldo begroot -/- voorstel	**€ 1.859.000**	**€ 971.000**	**€ 888.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Exploitatie

Deze keuzemogelijkheid met betrekking tot de investeringsbegroting levert door het niet uitvoeren van de werkzaamheden tot 2029 een exploitatie technisch voordeel op van circa **€ 888.000**.

ıen Stadskantoor en Raadhuis	Kapitaallasten 2025	Kapitaallasten 2026	Kapitaallasten 2027	Kapitaallasten 2028	Kapitaallasten 2029
Begroot	€ 24.000	€ 223.000	€ 454.000	€ 442.000	€ 430.000
Begroot	**€ 24.000**	**€ 223.000**	**€ 454.000**	**€ 442.000**	**€ 430.000**
ıen stadskantoor en raadhuis	**Kapitaallasten 2025**	**Kapitaallasten 2026**	**Kapitaallasten 2027**	**Kapitaallasten 2028**	**Kapitaallasten 2029**
ır begane grond en 1e verdieping	€ 5.000	€ 58.000	€ 174.000	€ 170.000	€ 165.000
; Stadskantoor verdieping 2 t/m 8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
ɔkkentoren en constructieve aanpassing vloer	€ 2.000	€ 17.000	€ 16.000	€ 16.000	€ 16.000
ıurautomaten sluis, revisie noodstroom en personenlift	€ -	€ 2.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 14.000
Raadsvoorstel	**€ 7.000**	**€ 77.000**	**€ 205.000**	**€ 201.000**	**€ 195.000**
Saldo begroot -/- voorstel	**€ 17.000**	**€ 146.000**	**€ 249.000**	**€ 241.000**	**€ 235.000**
Totaal					**€ 888.000**