gemeente
Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Vastgoed
E-mailadres: h.vandebrug@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0627318170

Raadsvoorstel nr. 4055
Barneveld, 22 april 2025
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

Onderwerp: Huisvesting gemeentelijke organisatie

Samenvatting raadsvoorstel

Voorgesteld wordt om het onderhoud en de verduurzaming te combineren met de aanpassingen van de gemeentewerf en hiervoor het beschikbare krediet aan te wenden.
De aanpassingen aan het gemeentehuis die volgen uit de huisvestingsvisie moeten nog verder uitgewerkt worden. Gevraagd wordt om hiervoor een bedrag van € 350.000,- uit het in het MIP 2025 beschikbaar gestelde budget aan te wenden.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Ten aanzien van de gemeentewerf te besluiten om:
    a. Het in het MIP 2025 beschikbaar gestelde krediet van € 1.000.000 aan te wenden voor de aanpassingen van de gemeentewerf.
    b. Uit de voorziening groot onderhoud een bedrag van € 615.135,- te onttrekken en toe te voegen aan het projectbudget en uit het beschikbare krediet voor verduurzaming van de gemeentewerf het (restant) krediet van € 385.452,- toe te voegen aan het projectbudget.
    c. In afwijking van de afschrijvingstermijn in de financiële verordening deze investeringen af te schrijven in 10 jaar.
2. Ten aanzien van het gemeentehuis te besluiten om het huisvestingsplan verder uit te werken tot een definitief ontwerp, inclusief kostenraming, en hiervoor een bedrag van € 350.000,- uit het in het MIP 2025 beschikbaar gestelde budget aan te wenden.

1. Inleiding

Het gemeentehuis en de gemeentewerf zijn toe aan onderhoud, waarvoor kredieten beschikbaar zijn in de voorziening groot onderhoud. Daarnaast heeft de rijksoverheid een subsidie toegekend voor de verduurzaming van beide locaties. De werkzaamheden die onder deze subsidie vallen, moeten uiterlijk in 2026 zijn afgerond.

Deze investeringen willen we op een toekomstbestendig manier doen. Door ontwikkelingen als digitalisering, hybride- en programmatisch werken is de manier waarop we ons werk doen de afgelopen jaren veranderd. Het gemeentehuis en de gemeentewerf zijn hier de afgelopen 20 jaar niet op aangepast. Door de aanpassingen die nodig zijn voor deze manier van werken te combineren met het onderhoud en de verduurzaming kunnen we meer doen met minder (synergievoordeel).

Onlangs hebben wij u in de raadsmemo “Beëindiging programma Barneveld groeit!” geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de organisatie. Om medewerkers optimaal te ondersteunen in hun werk, is flexibiliteit in werken mogelijk gemaakt met flexibele werkplekken. Medewerkers werken nu met persoonlijke laptops en smartphones, er gelden clean-deskregels, en verschillende werkruimten zijn specifiek ingericht voor bepaalde werkvormen. Dit is verder uitgewerkt in de Huisvestingsvisie. De uitwerking van de visie focust zich op de werkomgeving. Voor het gemeentehuis betekent dit dat de centrale hal, de balie en oudbouw niet zijn meegenomen. In het geval van de gemeentewerf zijn de werkplaatsen en de stallingsruimten buiten beschouwing gelaten. Naast aandacht voor de ‘harde kant’ van huisvesting, wordt er ook ingezet op goede werkomstandigheden en het binden en boeien van medewerkers.

De organisatievisie van de gemeente Barneveld luidt 'Blij met Barneveld', waarbij inwoners, ondernemers en netwerkpartners positief contact ervaren met de gemeente. De kernwaarden die hierbij horen zijn: Gastvrij, Ondernemend, Verbindend en Wendbaar. Bij deze organisatievisie hoort een huisvestingsvisie die de toepassingen van deze kernwaarden ondersteunt en faciliteert:

Huisvesting van de gemeente Barneveld fungeert als een verbindend element in de groeiende gemeenschap. De gastvrijheid is voelbaar voor zowel inwoners, bezoekers als medewerkers. Een plek waar verbinding, ontmoeten en samenwerken door de gehele organisatie wordt gestimuleerd. De huisvesting is toekomstbestendig, wendbaar en biedt een gezonde werkomgeving, waardoor het klaar is voor de uitdagingen van morgen. Een huisvesting waar Barneveld trots op is.

Deze huisvestingsvisie is verder uitgewerkt en vertaald naar een schetsontwerp (bijlage 1). Hierbij is het uitgangspunt dat er zo min mogelijk aanpassingen worden gedaan met een zo optimaal mogelijk resultaat.

2. Beoogd effect

Door het combineren van het noodzakelijke onderhoud, de verduurzaming en de aanpassingen die nodig zijn om de huisvestingsvisie te verwezenlijken, realiseren we meer met minder (synergie). We faciliteren een zo goed mogelijke dienstverlening aan inwoners, organisaties en ondernemers in de gemeente Barneveld en we bieden voor de medewerkers van de organisatie een efficiënte, prettige en gezonde werkomgeving.

3. Argumenten

1.1 en 2.1 Door het combineren van het onderhoud en de verduurzaming met de aanpassingen die volgen uit de huisvestingsvisie realiseren we meer met minder (synergievoordeel).
Het gemeentehuis en de gemeentewerf zijn toe aan noodzakelijk onderhoud, waaronder de inrichting en de installaties, die dringend moeten worden geoptimaliseerd. Voor deze werkzaamheden zijn kredieten beschikbaar in de voorziening groot onderhoud gebouwen. Daarnaast heeft de rijksoverheid een subsidie toegekend voor de verduurzaming van beide locaties. Als we de gesubsidieerde werkzaamheden niet uiterlijk in 2026 afronden is er geen zekerheid over het opnieuw toegekend krijgen van deze subsidie, dat is een risico wat we niet willen lopen.

De afgelopen 20 jaar zijn er geen noemenswaardige aanpassingen gedaan aan de werkomgeving terwijl de manier van werken wel is veranderd. Dat maakt dat een investering in de gebouwen nu echt nodig is. Door de investeringen in onderhoud en verduurzaming te combineren met de aanpassingen die volgen uit de huisvestingsvisie, kunnen we efficiënter te werk gaan en de geplande veranderingen zo kosteneffectief mogelijk realiseren (synergievoordeel). In het geval van het gemeentehuis besparen we hiermee ca. € 1.000.000,- en bij de gemeentewerf ca. € 150.000,- ten opzichte van het later realiseren van de huisvestingsvisie.

1.2 en 2.2 Goed werkgeverschap is belangrijk.
Een visie op huisvesting is óók een visie op onze medewerkers, hun werkbeleving en goed werkgeverschap. Juist in deze tijd van krapte op de arbeidsmarkt is dat belangrijker dan ooit. We vinden het belangrijk om prettige en gezonde werkomstandigheden te creëren. Adequate huisvesting speelt hierin een cruciale rol. Een goed ingerichte, toegankelijke en inspirerende werkomgeving bevordert samenwerking, productiviteit, innovatie en welzijn. Door te investeren in moderne, flexibele werkplekken en duidelijke afspraken te maken over hybride werken, zorgt de organisatie voor een fijne en efficiënte werkomgeving. Zo worden betrokkenheid, productiviteit en duurzame inzetbaarheid van medewerkers optimaal ondersteund.

1.3 en 2.3 Adequate huisvesting is belangrijk voor het binden en boeien van medewerkers.
Het college wil een aantrekkelijke werkgever zijn, zowel om nieuw talent aan te trekken als om medewerkers te behouden. Een goed ingerichte, moderne en inspirerende werkomgeving speelt hierin een cruciale rol, omdat de fysieke werkplek direct van invloed is op werkplezier, productiviteit en welzijn. Een functionele en stimulerende werkplek bevordert samenwerking, creativiteit en een gevoel van verbinding met de organisatie. Dit wordt ook bevestigd door het recente medewerkersonderzoek, waarin medewerkers onder andere aangeven behoefte te hebben aan verbeteringen op het gebied van klimaatbeheersing, de verouderde en weinig inspirerende werkomgeving en het gebrek aan verschillende soorten werkplekken.

Door hierop in te spelen, kunnen we zowel het welzijn van medewerkers verbeteren als onze aantrekkelijkheid als werkgever versterken. Als we deze investeringen niet doen of sterk beperken, lopen we het risico minder aantrekkelijk te zijn als werkgever en doen we onze medewerkers tekort.

1.4 Er is voldoende budget voor het realiseren van de huisvestingsvisie voor de gemeentewerf.
Door de kredieten voor onderhoud en verduurzaming te combineren met het in het MIP 2025 beschikbaar gestelde krediet voor aanpassingen aan de gemeentewerf, is er voldoende financiële ruimte om de huisvestingsvisie te realiseren. Hierdoor kan ook het tekort aan werkplekken, dat is ontstaan door de groei van de gemeente en daarmee de gemeentelijke organisatie, worden opgelost.

1.5 We passen de afschrijvingstermijn aan in verband met de lange termijnvisie.
Op de langere termijn verwachten we dat de gemeentewerf vernieuwd of verplaatst moet worden. Daarom houden we hier niet alleen rekening mee in de investeringen die we doen, maar ook in de afschrijvingstermijn. Door deze termijn op 10 jaar te stellen, voorkomen we een resterende boekwaarde bij een mogelijke herontwikkeling, wat financiële flexibiliteit biedt en onnodige kosten in de toekomst voorkomt.

2.1 De aanpassingen aan het gemeentehuis die volgen uit de huisvestingsvisie moeten nog verder uitgewerkt worden.
De samenhang tussen onderhoud, verduurzaming en de aanpassingen die volgen uit de huisvestingsvisie is bij het gemeentehuis complexer dan bij de gemeentewerf. Om de besluitvorming door u als gemeenteraad goed voor te bereiden, is verdere uitwerking van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp nodig. Wij stellen daarom voor om een voorbereidingskrediet van € 350.000,- uit het al beschikbaar gestelde krediet aan te wenden. Door het gemeentehuis verder uit te werken en tegelijkertijd te starten met de aanpassingen aan de gemeentewerf, kan het gemeentehuis worden ingezet als tijdelijke huisvesting voor de gemeentewerf. Bij een gelijktijdige uitvoering van beide projecten zou deze oplossing niet mogelijk zijn. Er worden pas uitgaven ten laste van dit voorbereidingskrediet gedaan nadat u heeft besloten over aanvullende middelen bij de kadernota (kanttekening 2.1).

2.2 De alternatieven die gewogen zijn voor het gemeentehuis dragen onvoldoende bij aan de doelstellingen.
Voor de aanpassingen aan het gemeentehuis zijn twee alternatieve scenario's afgewogen. Beide alternatieven dragen onvoldoende bij aan het realiseren van de doelstellingen zoals deze opgenomen zijn onder argument 2.2 en 2.3. Daarmee schieten zij tekort in het ondersteunen van een toekomstbestendige en efficiënte huisvesting voor de gemeentelijke organisatie.

<u>Alternatief 1, beperkte verbouwing.</u>
Dit scenario is een beperkte verbouwing, gecombineerd met noodzakelijk onderhoud en verduurzaming. Per verdieping worden enkele extra team- en overlegruimtes gerealiseerd en worden 2 à 3 kantoorruimtes aangepast. De bestaande kantoorindeling blijft grotendeels intact. Het beschikbare gestelde krediet is maatgevend. Dit leidt tot het grotendeels vervallen van het beoogde synergievoordeel. Daarmee gaat niet alleen een financieel voordeel verloren, maar raken ook argument 2.2 en 2.3 deels hun relevantie kwijt.

<u>Alternatief 2, onderhoud en verduurzaming.</u>
Door alleen het noodzakelijke onderhoud en de verduurzaming uit te voeren, wordt de realisatie van de huisvestingsvisie uitgesteld. Dit uitstel leidt tot het vervallen van het beoogde synergievoordeel van circa € 1.000.000,-. Daarmee gaat niet alleen een financieel voordeel verloren, maar raken ook de argumenten zoals genoemd onder 2.2 en 2.3 grotendeels hun relevantie kwijt.

4. Kanttekeningen
2.1 Het beschikbaar gestelde budget voor het gemeentehuis is niet voldoende om de huisvestingsvisie te realiseren.
In het MIP 2025 is een startbedrag van €1.500.000,- opgenomen voor aanpassingen aan het gemeentehuis. Dit startbedrag is opgenomen in de wetenschap dat de huisvestingsvisie, de nadere uitwerking ervan en de bijbehorende onderzoeken nog moesten worden uitgevoerd. Voor de meest doelmatige variant van deze plannen is een aanvullende investering van €2.000.000,- nodig. Uitgangspunt hierbij is om met zo min mogelijk aanpassingen een zo optimaal mogelijk resultaat te behalen.

Om onze financiële middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten, stellen wij voor deze extra kosten op te nemen in het MIP voor de jaren 2026 en 2027. Bij de besluitvorming over de Kadernota kunt u dan een integrale afweging maken over deze investering.

We realiseren ons dat dit, zeker in een periode van bezuinigingen, een lastig voorstel is om mee te komen. Toch vinden wij het belangrijk om dit nu te doen, omdat we geloven dat het een verstandige en toekomstgerichte keuze is. We begrijpen dat dit deels als een investering in onszelf kan worden gezien – en dat is het ook – maar het is vooral een investering in een goed functionerende organisatie. Want als we goed voor onze mensen zorgen, kunnen zij op hun beurt goed zorgen voor de groeiende groep inwoners van onze gemeente Barneveld.

5. Financiën

Hieronder wordt ingegaan op de beschikbare en benodigde kredieten voor de gemeentewerf en het gemeentehuis.

Gemeentewerf:

gemeentewerf

onderdeel	MIPnr	fcl	krediet	reeds besteed	Restant krediet
MIP25 herinrichten werf	MIP2025079	722335	1.000.000		1.000.000
Budget duurzaamheid gemeentewerf (incl. subsidie dumavu)		725362	440.902	35.419	385.452
inzet middelen voorziening planmatig onderhoud 2025 t/m 2027	voorziening	983141	615.135		615.135
Vervangen CCTV installatie		726367	18.000	8.101	9.899
Totaal beschikbaar			**2.074.037**	**43.520**	**2.010.486**

Voor de aanpassingen die volgen uit de huisvestingsvisie is € 1,0 mln. beschikbaar. Voor de uitvoering van het onderhoud en de verduurzaming is in de periode t/m 2027 is € 1,0 mln. beschikbaar. Voor de inzet van dit bedrag zijn concrete bestedingsplannen opgesteld.
In totaal is er dus € 2,0 mln. beschikbaar.

De kosten voor het gelijktijdig uitvoeren van het onderhoud, de verduurzaming en de aanpassingen die volgen uit de huisvestingsvisie worden geraamd op € 2,0 mln. en passen daarmee binnen het beschikbare krediet.

Gemeentehuis

gemeentehuis

onderdeel	MIPnr	fcl	krediet	reeds besteed	Restant krediet
MIP25 herinrichten gemeentehuis	MIP2025080	722336	1.500.000		1.500.000
Budget duurzaamheid gemeentehuis (incl. subsidie dumavu)		725371	1.038.913	81.730	957.183
inzet middelen voorziening planmatig onderhoud 2025 t/m 2027	voorziening	983012	2.689.181		2.689.181
MIP 2025 krediet facilitaire en meubilair	MIP2025056	736114	150.000	30.871	119.129
vervanging CCTV installatie	MIP2025057	736115	60.000		60.000
Totaal beschikbaar			**5.438.094**	**112.601**	**5.325.493**

Voor de aanpassingen die volgen uit de huisvestingsvisie is € 1,5 mln. beschikbaar.
Voor de uitvoering van het onderhoud en de verduurzaming is in de periode t/m 2027 is € 3,7 mln. beschikbaar. Voor de inzet van dit bedrag zijn concrete bestedingsplannen opgesteld. In totaal is er dus € 5,3 mln. beschikbaar. De kosten voor het gelijktijdig uitvoeren van het onderhoud, de verduurzaming en de aanpassingen die volgen uit de huisvestingsvisie worden geraamd op € 7,3 mln. en passen daarmee niet binnen het beschikbare krediet.

Ten opzichte van het reeds beschikbare krediet van € 1,5 mln., is een extra investering nodig van € 2,0 mln. Vooruitlopend op de verdere uitwerking van de visie tot een definitief ontwerp, wordt dit bedrag

meegenomen in het MIP2026 (2026: € 1,5 mln. en 2027: € 0,5 mln.). De extra kapitaallasten bedragen daardoor in 2026 en 2027 respectievelijk € 26.000 en € 51.000. In 2028 starten ook de afschrijvingen en loopt deze jaarlijkse kapitaallast op tot € 160.000.

De ombuigingen die bij de besluitvorming over de kadernota aan u worden voorgelegd, bevatten aanzienlijke bezuinigingen op de gemeentelijke organisatie (inhuur beperken, efficiëntie door inzet AI, beperken extern advies, etc.). Aanvullend daarop levert de verbeterde huisvesting indirect voordelen op voor de bedrijfsvoering. Goede werkomstandigheden versterken de uitstraling van Barneveld als werkgever, waardoor het aantrekken en behouden van medewerkers makkelijker wordt en de inzet van externe inhuur kan worden verminderd. Ook de kosten voor werving en selectie kunnen hierdoor mogelijk dalen. Daarnaast biedt de nieuwe huisvesting mogelijk de flexibiliteit om tijdens rustige momenten delen van het gemeentehuis te sluiten, wat kan bijdragen aan een verlaging van bijvoorbeeld energieverbruik en -kosten. Het is echter nog te vroeg om aan deze potentiële voordelen concrete financiële besparingen te koppelen. Bovendien spelen externe factoren, zoals ontwikkelingen op de arbeids- en energiemarkt, een rol bij het daadwerkelijk realiseren van deze kostenverlagingen.

Via de besluitvorming en prioritering in de kadernota 2026/MIP2026 wordt de raad gevraagd in te stemmen met de aanvullende middelen voor het realiseren van de huisvestingsvisie. Indien de raad akkoord gaat, zal in december 2025 op basis van het definitieve ontwerp en een concreet plan de raad worden gevraagd om de middelen definitief aan te mogen wenden.

gevraagd besluit in dit voorstel
In dit voorstel wordt gevraagd om € 350.000,- van het in het MIP 2025 beschikbaar gestelde krediet aan te mogen wenden als voorbereidingskrediet voor het gemeentehuis. Van dit voorbereidingskrediet wordt het plan uitgewerkt tot een definitief ontwerp met een kostenraming. Voorafgaand aan uw besluitvorming over de kadernota zullen er geen uitgaven plaatsvinden ten laste van dit voorbereidingskrediet.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie
Om tot een toekomstbestendig plan te komen heeft er een breed participatieproces plaatsgevonden onder de medewerkers.

b) Communicatie
We zorgen ervoor dat medewerkers goed op de hoogte zijn van de voortgang van het huisvestingsproject.

7. Vervolgstap
Gemeentewerf:

2e en 3e kwartaal 2025	Uitwerken ontwerp en voorbereiden uitvoering
4e kwartaal 2025	Uitvoering december 2025 tot maart 2026

Gemeentehuis:

2e en 3e kwartaal 2025	Uitwerken definitief ontwerp met kostenraming
4e kwartaal 2025	Besluitvorming gemeenteraad
1e t/m 4e kwartaal 2026	Voorbereiding en uitvoering

8. Bijlagen
- Bijlage 1 huisvestingsvisie met globale schetsen voor de gemeentewerf en het gemeentehuis
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak