Raadsvoorstel

21int01109

raadsvergadering
20-4-2021

agendapunt

nummer
21int01109

onderwerp
Het Huis van Borne - gemeentelijke huisvesting

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Het huidige, uit 1988 daterende, gemeentehuis heeft te kampen met een aanzienlijke onderhoudsachterstand. Er is al jaren niet of nauwelijks in het pand geïnvesteerd. Het voldoet niet meer aan de brandveiligheidseisen en niet aan de voorschriften van de Arbowet. Op het gebied van duurzaamheid is er een aantal nieuwe uitdagingen bijgekomen. Hierdoor is het moment aangebroken waarop keuzes moeten worden gemaakt voor de korte, middellange en lange termijn.

Verschillende scenario's voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie zijn onderzocht. In dit voorstel worden ze alle weergegeven, voorzien van de respectievelijke voor- en nadelen en de financiële consequenties. Op basis van de geschetste scenario's en na afweging van de voor- en nadelen in relatie tot de gevraagde investeringen, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld te kiezen voor scenario 5, variant B: Synergie met het Kulturhus.

1 Inleiding

Het gemeentehuis aan het Rheineplein is het vijfde in de geschiedenis van onze gemeente. Bij de instelling van de *mairie* (gemeente) in 1811 werd een kamer gehuurd in de woning van de burgemeester als *huis der gemeente*. Op de oudste kadastrale kaart anno 1830 is te zien dat de gemeente al een eigen onderkomen had, even ten westen van de oude kerk, *het Gemeente Huis*. Het derde gemeentehuis werd in 1860 in gebruik genomen, stond aan de markt (nu Dorsetplein) en deed als zodanig dienst tot 1930. In dat jaar werd Villa Elisabeth (nu Dorset Mansion House) het vierde *Huis van Borne*.

Het huidige, in 1988 in gebruik genomen, vijfde gemeentehuis is in feite technisch afgeschreven en vertoont, zoals bekend, de nodige mankementen. Medio 2019 werd duidelijk dat een groot aantal technische voorzieningen moet worden vervangen en dat het gemeentehuis niet zonder forse investeringen energieneutraal kan worden gemaakt. Daarom is in het voorjaar een aantal scenario’s gepresenteerd die, afhankelijk van het gekozen scenario, moesten leiden tot het oplossen van de arbo-knelpunten in de publiekshal, het verduurzamen van het gebouw en de vervanging van een groot aantal technische voorzieningen.

In de kaderbrief 2021-2024 (20int04078) is een aanvullend scenario gepresenteerd: *Synergie met Kulturhus*. Op uw verzoek zijn alle scenario's uitgediept op de thema's financiën, organisatie & dienstverlening en duurzaamheid & kwaliteit, gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst in november 2020.

Scenario 1 - Beheer & Onderhoud (energielabel C)
In dit scenario wordt de begane grond verbouwd om de receptie en publieksbalie te kunnen laten voldoen aan de voorschriften vanuit de Arbo Wetgeving. Technische knelpunten worden opgelost en planmatig onderhoud wordt uitgevoerd (inclusief het achterstallig onderhoud van de afgelopen jaren). Dit scenario gaat uit van technische instandhouding. Er vindt geen verduurzaming plaats. Hierdoor is de toekomstbestendigheid van dit scenario tot maximaal 2030, omdat vanuit het klimaatakkoord en de klimaatwet nieuwe mijlpalen zijn gedefinieerd (label A). Dit betekent dat in 2030 de vraag naar vervangende nieuwbouw opnieuw aan de orde zal zijn. In 2030 zal het resterende deel van de boekwaarde moeten worden afgeboekt. Dit leidt tot de hoogste lastenverzwaring van de onderzochte scenario's, omdat de ogenschijnlijk lage investeringskosten in een relatief korte tijd moeten worden afgeschreven. Daarnaast blijven de kosten voor het energieverbruik hoog. Hierdoor zijn ook de totale gebouw-gerelateerde kosten over de gehele exploitatieperiode (TCO) het hoogst van alle onderzochte scenario's.

Scenario 2 – Duurzame Renovatie (energielabel ≥ A)
In dit scenario wordt het gemeentehuis grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Het gemeentehuis wordt tot het casco gestript en voorzien van een nieuwe, goed geïsoleerde gevel en een nieuw dak. Er wordt een nieuw, duurzaam en energiezuinig (gasloos) installatieconcept toegepast. Ook biedt de renovatie de mogelijkheid om een eigentijds en toekomstbestendig dienstverleningsconcept en werkplekconcept te realiseren. Door de aanzienlijke verduurzaming van het gemeentehuis is dit scenario tot 2050 toekomstbestendig. Er is in de financiële analyse rekening gehouden met een beperkte herinvestering om ook te kunnen voldoen aan de klimaatdoelen van 2050. In dit scenario zal circa 80% van de boekwaarde in 2024 moeten worden afgeboekt. De boekwaarde van het bestaande casco blijft behouden. De investeringskosten van dit scenario liggen een stuk hoger dan bij scenario 1 en 5. Door de mate van verduurzaming voldoet dit scenario langjarig aan de klimaatdoelstellingen, waardoor een minder grote lastenverzwaring plaatsvindt dan bij scenario 1. Doordat het gebouw gasloos is en een groot deel van de energiebehoefte d.m.v. PV-panelen wordt opgewekt, is het energieverbruik een stuk lager dan nu het geval is. De TCO-berekening van dit scenario laat het op 1 na gunstigste toekomstbeeld zien. Enkel scenario 5 heeft een lagere TCO.

Scenario 3 – Nieuwbouw (energieneutraal)
Dit scenario gaat uit van volledige nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeentehuis. De nieuwbouw gaat uit van een energieneutraal (gasloos) gebouw met een omvang van circa 3600 m2. Dit is kleiner dan het huidige gemeentehuis (waar veel loze ruimte aanwezig is). In het ruimtelijk programma van eisen is rekening gehouden met de huidige gebruikers van het gemeentehuis. Door te kiezen voor energie-neutrale nieuwbouw voldoen we nu al aan de klimaatdoelen/mijlpalen in 2050. De toekomstbestendigheid van dit scenario is hiermee gesteld op 40 jaar. De boekwaarde van het gemeentehuis moet in zijn geheel worden afgeboekt in 2024. De investeringskosten behorende bij dit scenario zijn het hoogst. Daarnaast laat ook dit scenario een lastenverzwaring zien.

Scenario 4 – Veilig & Bruikbaar max. 3 jaar (energielabel C)
Scenario 4 is geen zelfstandig scenario, maar slechts een tijdelijke oplossing voor een periode van maximaal 3 jaar. De organisatie hoeft niet te verhuizen naar tijdelijke huisvesting elders, in afwachting

van vervangende nieuwbouw of anderszins. Met dit scenario raakt het gemeentehuis steeds verder in verval, waarbij de esthetische achteruitgang duidelijk waarneembaar is. Na 3 jaar blijft een uitgeleefd gebouw achter.

Scenario 5 – Synergie met het Kulturhus (Kulturhus = A, nieuw bouwdeel = energieneutraal)
Met dit scenario creëren we het zesde Huis van Borne. In uw raadsakkoord heeft u aangegeven te streven naar integrale dienstverlening vanuit 1 loket, dichtbij de inwoners. Daarbij past een samengaan met het Kulturhus, waarbij er volop ruimte is om dat te doen vanuit 'sharing is caring', dus niet het 'wegdrukken' van functies, maar juist het verbinden ervan. De gemeente Borne wil, vooral sinds MijnBorne2030, van buiten naar binnen kijken. De keuze die we nu maken, kan verder bijdragen aan de manier waarop wij overheid willen zijn: middenin de samenleving, toegankelijk en transparant. Door het verbinden van functies en disciplines, het creëren van een laagdrempelige en warme ontmoetingsplek voor onze inwoners en het werken volgens de nieuwste technieken (waarbij onze medewerkers volop in de samenleving staan en gebruik maken van thuiswerkmogelijkheden), zijn we klaar voor de toekomst.

Dit scenario leidt - als enige - tot structurele lastenverlichting. De investeringskosten en exploitatiekosten voor het nieuwe bouwdeel zijn beperkt en leiden tot de laagste TCO. Het Kulturhus heeft energielabel A. In dit scenario houden we rekening met een herinvestering in 2050, om het Kulturhus nog altijd aan de klimaatdoelen te laten voldoen. De boekwaarde van het bestaande gemeentehuis moet in zijn totaliteit worden afgeboekt in 2024. Er is in dit scenario nog geen rekening gehouden met de opbrengsten van de verkoop van het huidige gemeentehuis, waarmee een groot deel van de boekwaarde sterk wordt gereduceerd. We kunnen voldoen aan de duurzaamheidseisen vanuit het klimaatakkoord, nemen als gemeente een voorbeeldfunctie in de energietransitie door richting 2050 te streven naar een volledig CO2-neutrale gemeentelijke vastgoed portefeuille, en het biedt kansen om te komen tot de oprichting van een maatschappelijk plein, waar een centrale toegang op voorzieningen als zorg, welzijn en inkomen kan worden gecreëerd voor de inwoners van Borne als *Huis van Borne*.

Scenario 5 – variant A of B?

Variant 5A: Het Kulturhus wordt uitgebreid met nieuwbouw in de groenstrook aan de Aak, bestemd voor kantoorruimte. De bestaande theaterzaal wordt in deze variant ook gebruikt als raadszaal.

Voordelen:
- Zuivere nieuwbouw met een helder volume
- Geen ingewikkelde constructie benodigd
- Lagere investeringslasten ten opzichte van variant 5B.

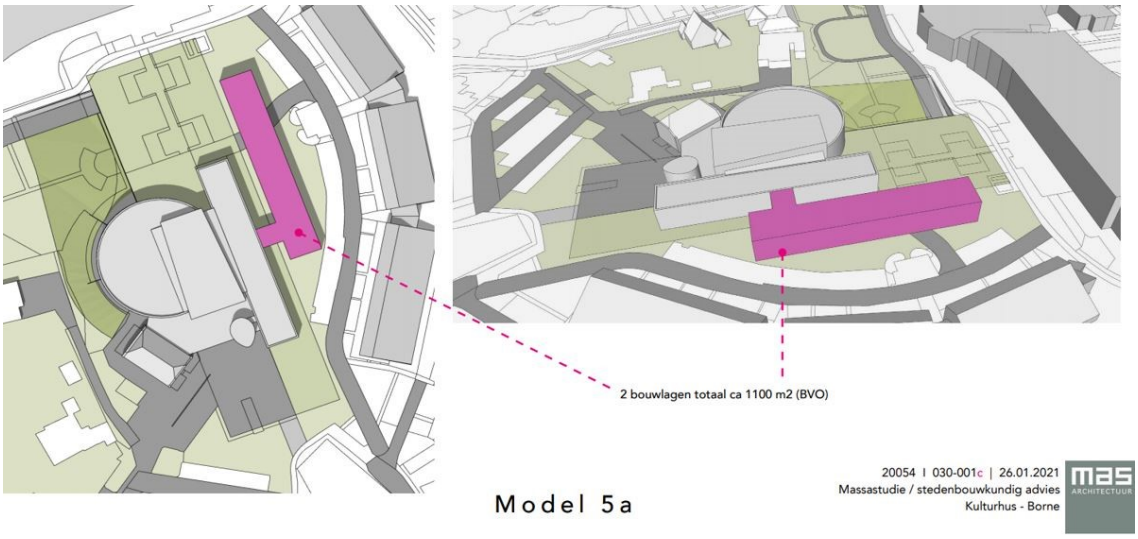
Nadelen:
- Laden en lossen voor het theater wordt bemoeilijkt
- De groenzone aan De Aak verdwijnt; het komt dichter op de bestaande seniorenwoningen te liggen
- De raadszaal wordt gecombineerd met de theaterzaal.

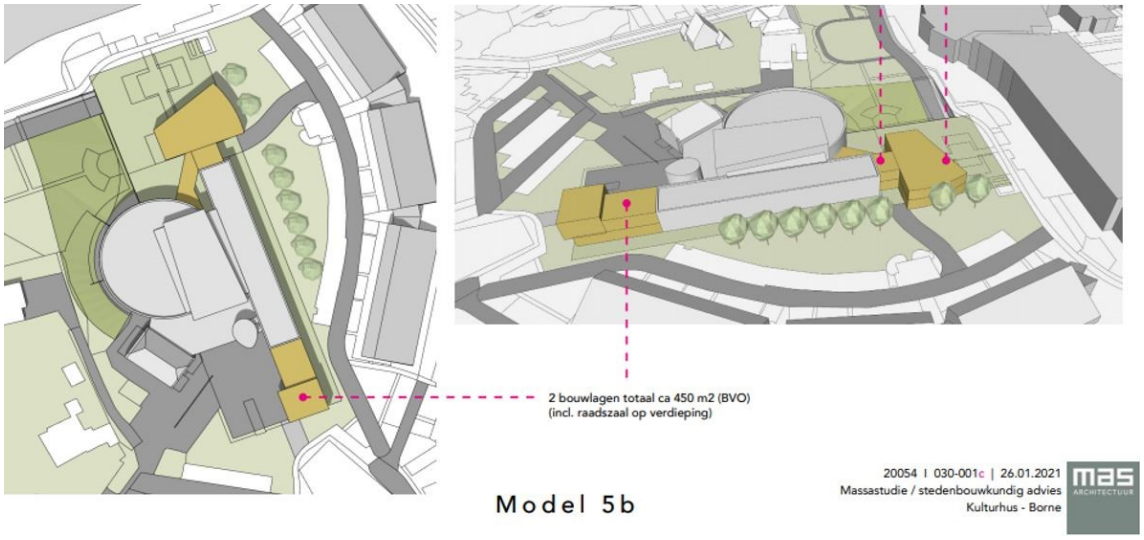
Variant 5B: Het Kulturhus wordt uitgebreid met een nieuw bouwdeel aan de achterzijde, bestemd als kantoorruimte. De uitbreiding aan de voorzijde bevat o.a. een multifunctionele raadszaal.

Voordelen:
- De toerit voor laden en lossen voor het theater blijft behouden
- Er komt een logische verlenging van het baksteenvolume
- Er wordt een multifunctionele raadszaal aan de voorzijde van het gebouw gerealiseerd

- De groene zone bij De Aak blijft intact.

Nadelen:
- Aanpassing van de constructie van de kelder is noodzakelijk
- Hogere investeringslasten ten opzichte van variant 5A.





2 Beoogd resultaat

Een definitieve keuze voor *Synergie met Kulturhus*, *scenario 5, variant 5B*, voor de realisatie van een toekomstbestendig Huis van Borne met een gastvrij maatschappelijk plein waar iedereen zich welkom voelt. Door het verbinden van functies en disciplines, het creëren van een laagdrempelige en warme ontmoetingsplek voor onze inwoners en het werken volgens de nieuwste technieken (waarbij onze medewerkers volop in de samenleving staan en gebruik maken van thuiswerkmogelijkheden), zijn we klaar voor de toekomst.

3 Argumenten

- Het huidige gemeentehuis voldoet niet meer aan de door de Arbowet gestelde eisen, vertoont de nodige (technische) gebreken en is aan vervanging toe.
- Ingebruikname van een nieuw gemeentehuis biedt de mogelijkheid om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het klimaatakkoord.
- Het herhuisvesten van de gemeentelijke organisatie bij het Kulturhus brengt synergie (1+1=3) en creëert één ontmoetingsplek voor cultuur, welzijn en democratie; een integraal serviceloket waar inwoners (en professionals) terecht kunnen voor informatie, advies, hulp- en zorgvragen.
- Scenario 5 is het enige dat op termijn kosten bespaart.

4 Kanttekeningen

- Er zullen goede afspraken met het Kulturhus gemaakt moeten worden over de samenwerking.
- De verkoop en herontwikkeling van het huidige gemeentehuis wordt als afzonderlijk project opgestart.
- Vooral door het afboeken van de boekwaarde van € 2.150.000 wordt een beroep gedaan op de algemene reserve, maar daar tegenover staat dat - op basis van marktonderzoek – de huidige locatie tenminste een half miljoen zal opleveren.
- Er is aandacht voor of de herinrichting van het parkeerterrein de Haven, zoals beschreven in het Centrumplan uit 2010, parallel kan lopen met dit plan.

5 Kosten, baten en dekking

De kosten voor de realisatie van Scenario 5, variant 5B ‘Synergie met het Kulturhus’ bedragen €5,2 miljoen; dit is opgebouwd uit €4.785.000 aan bouwkosten, 4% niet-compensabele btw en gemaakte voorbereidingskosten. Voorgesteld wordt om voor dit bedrag een krediet in te stellen in 2021 en drie jaar open te laten. Conform planning wordt het scenario in 2024 opgeleverd. Dit betekent dat de boekwaardes die te maken hebben met het huidige pand in 2024 afgeboekt moeten worden. De boekwaardes bedragen dan afgerond €2.150.000. Voorgesteld wordt deze afboeking te dekken uit de algemene reserve in 2024. Op basis van marktonderzoek levert de huidige locatie tenminste €500.000 op. Voorgesteld wordt om €500.000 als incidentele bate te begroten in 2024. Deze kan vervolgens in de algemene reserve worden gestort.

Vanaf 2025 vallen vervolgens alle lasten vrij met betrekking tot het huidige pand, een structureel bedrag van €396.000. Om de kapitaallasten van het nieuwe pand van €5,2 miljoen te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een reële afschrijvingstermijn. In de financiële verordening staat voor uitbreiding dan wel verbouwing van een pand een afschrijving van maximaal 25 jaar en voor nieuwbouw 40 jaar. In dit geval wordt er wel aangesloten bij het Kulturhus, maar wordt dit niet gezien als uitbreiding of verbouwing. Het betreft een nieuw pand, los van de aansluiting, waarbij zowel de technische als economische levensduur daadwerkelijk 40 jaar bedragen. Dit leidt tot een kapitaallast van €182.000. Naast de kapitaallast zorgt het nieuwe pand (mede door een kleinere oppervlakte) tot lagere exploitatielasten. Deze worden inclusief kapitaallasten begroot op structureel €256.000. Dit kan worden gedekt uit de vrijgevallen structurele lasten van het huidige pand. De resterende €140.000 kan structureel vrijvallen en worden betrokken bij de kaderstelling 2022.

Bij de begrotingsbehandeling 2018 is door uw raad een krediet beschikbaar gesteld van €347.500, met een afschrijvingstermijn van 15 jaar, voor de herinrichting van de huidige publiekshal. Gezien alle ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben gespeeld is dit krediet nog niet ingezet. Voorgesteld wordt om dit krediet af te sluiten en in 2021 een nieuw krediet te openen voor hetzelfde bedrag met dezelfde afschrijvingstermijn voor de inrichting van het nieuwe pand. Daarnaast wordt voorgesteld om dit krediet open te laten tot de oplevering van het nieuwe pand. Er wordt in de begroting rekening gehouden met

het oorspronkelijke krediet en de bijbehorende kapitaallasten van €25.000.. Voor de periode 2021 t/m 2024 kunnen deze kapitaallasten vrijvallen bij de bestuursrapportage en kaderstelling. Vanaf 2025 betreft dit een budget neutrale wijziging.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
1. In te stemmen met scenario 5, variant B: Synergie met het Kulturhus;
2. Hiervoor in 2021 een krediet in te stellen voor €5.200.000 dat loopt t/m 2024;
3. Het afboeken van de boekwaarde van het huidige gemeentehuis in 2024 van €2.150.000 en dit te dekken uit de algemene reserve;
4. Een incidentele inkomst in 2024 te begroten voor de opbrengst van de huidige locatie van €500.000 en dit bedrag te storten in de algemene reserve;
5. De structurele kapitaal- en exploitatielasten vanaf 2025 van in totaal €256.000 te dekken uit de vrijvallende kapitaal- en onderhoudslasten van het huidige pand;
6. De resterende vrijvallende lasten van €140.000 vrij te laten vallen en te betrekken bij de kaderstelling 2022;
7. Het huidige krediet van €347.500 voor de herinrichting van de publiekshal af te sluiten en voor hetzelfde bedrag een nieuw krediet in te stellen met een looptijd van 2021 t/m 2024 voor de inrichting van het Huis van Borne;
8. De vrijvallende kapitaallasten van €25.000 van het huidige krediet voor herinrichting in de komende drie jaar vrij te laten vallen bij de bestuursrapportage 2021 en te betrekken bij de kaderstelling 2022 en structureel vanaf 2025 in te zetten voor het nieuwe krediet.

Bijlage(n)
21int01110 (concept raadsbesluit)

Borne, 23-3-2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele drs. J.H.R. Pierik