



Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Met dit voorstel realiseren we een gemeentehuis dat functioneel, duurzaam en uitnodigend is.

Door integratie van de bibliotheek ontstaat een centrale plek waarbij dienstverlening, ontmoeting en kennisoverdracht samenkomen. Daarnaast voldoen we, na uitvoering van de werkzaamheden, voor alle werkplekken aan de ARBO-wet.

De verbouwing draagt bij aan:

- Verbeterde gemeentelijke dienstverlening: een laagdrempelig en toegankelijk gemeentehuis met een optimale dienstverlening voor inwoners en ondernemers.
- Sterkere sociale cohesie: het gemeentehuis wordt een ontmoetingsplek voor inwoners.
- Verduurzaming: door energiebesparende maatregelen voldoen we aan de wetgeving en geven daarmee een voorbeeld, we zijn voorbereid op de toekomstige energietransitie en de energiekosten zijn beheersbaarder.
- Flexibiliteit en groei: de nieuwe raadzaal kan meegroeien met de bevolkingsontwikkeling van Zeewolde.
- Optimalisatie van gemeentelijk vastgoed: door herbestemming van de oude brandweerkazerne krijgt deze een nieuwe, maatschappelijk waardevolle functie.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het definitieve ontwerp.
2. Akkoord gaan met de inhuizing van de bibliotheek in het gemeentehuis.
3. Een eenmalige investering van € 10.810.000,-- exclusief btw en een bedrag van € 150.000,-- aan kostprijsverhogende btw beschikbaar stellen. Dit bedrag een jaar na de te verwachte oplevering in 2029 dekken vanuit de algemene reserve en te doteren aan de reserve kapitaalslasten.
4. Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 715.000,-- dekken uit de algemene reserve en te doteren aan de reserve kapitaallasten.

5. Afboeken resterende boekwaarde van € 14.087.-- ten laste van de algemene reserve.
6. De 10^e wijziging van de begroting 20xx vaststellen, inclusief een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.

Inleiding

Op 23 september 2021 heeft uw raad het college opdracht gegeven om *'te onderzoeken wat er nodig is op de kortere en langere termijn voor een goed bruikbare en toekomstbestendige raadzaal'*.

Dit leidde in december 2023 tot een voorstel met vier scenario's. Gekozen werd voor scenario 3. Het voorliggende definitieve ontwerp (DO) is een uitwerking van dit scenario. Bij het opstellen van dit DO is nauw samengewerkt met architectenbureau Quist-Wintermans, waardoor het past in het gedachtegoed van het oorspronkelijke ontwerp.

Met het ontwerp krijgen de inwoners van Zeewolde een gemeentehuis dat uitnodigt tot bezoek. Het is een plek waar transparantie en openheid centraal staan en waar mensen elkaar ontmoeten. De komst van de bibliotheek en het beschikbaar stellen van werkplekken voor inwoners draagt bij aan de ontmoeting en verbinding in de samenleving

Een groot deel van de bestaande kantooromgeving blijft behouden. Het gebouw krijgt een toegankelijke en eigentijdse uitstraling en past volledig binnen de oorspronkelijke visie van de ontwerpers. Na de verbouwing voldoet het gebouw aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en bovendien voldoen alle werkplekken volledig aan de ARBO-wet. Dit draagt bij aan een veilige en gezonde werkomgeving voor de gebruikers.

Argumenten

1.1 Verbeterde toegankelijkheid;

Door een extra toegang aan de Gelderseweg te creëren staat het gemeentehuis niet meer 'met de rug naar de bevolking'.

1.2 (Definitieve) Openbare toiletten en douchevoorzieningen;

Dit ontwerp geeft invulling aan de wens om openbare toiletten te realiseren. Daarnaast zijn douchevoorzieningen opgenomen voor watersporters en havenbezoekers. De douche-/toiletunits bij de gemeentewerf komen daarmee te vervallen, dit geeft een positief financieel effect op de jaarlijkse exploitatielasten.

1.3 Toekomstbestendige raadzaal;

Door de verplaatsing van de raadzaal naar de oude brandweerkazerne wordt er een toekomstbestendige ruimte gecreëerd die mee kan groeien met Zeewolde.

1.4 Optimale benutting van gemeentelijk vastgoed;

De oude brandweerkazerne krijgt een prominente rol in de samenleving.

1.5 Subsidiemogelijkheden op duurzaamheidsinvesteringen;

De duurzaamheidsinvesteringen zijn deels subsidiabel binnen de Dumava-regeling.

1.6 Verbeterde arbeidsomstandigheden;

Door de renovatie voldoen alle werkplekken aan de ARBO-wet.

2.1 Creëren van studie/aanlandplekken;

Meer interactie met inwoners o.a. door het creëren van aanland-/studieplekken in de bibliotheek en in het gemeentehuis.

2.2 Win-win situatie met de bibliotheek;

De bibliotheek krijgt een beter onderkomen en het gemeentehuis krijgt een multifunctionele, maatschappelijke functie. De beschikbare vierkante meters gemeentelijk vastgoed worden efficiënter benut.

2.3 Financieel voordeel door samenwerking;

Het delen van kosten en gebruik van ruimten met de bibliotheek leidt tot efficiëntie.

3.1 Optimale kosteneffectiviteit en meerwaarde;

Bij de keuze in december is aangegeven dat scenario 1 noodzakelijk is om aan de minimale ARBO-wet te voldoen en al een aanzienlijke investering vergt. Scenario 3 biedt een grotere meerwaarde voor een beperkte toename van de jaarlijkse exploitatielasten. Door de inhuizing van de bibliotheek en de bijbehorende huurbijdrage worden de meerkosten van scenario 3 ten opzichte van scenario 1 beperkt. Echter, scenario 3 levert een multifunctioneel gemeentehuis, een verbeterde dienstverlening en een toekomstbestendige raadszaal op. De investering is gerechtvaardigd en op langere termijn kosteneffectief. Nadere specificatie staat in bijgevoegde bijlage 2. Op deze bijlage is, volgens beslispunt 7 van het collegeadvies, geheimhouding opgelegd op basis van de artikel 87 van de gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 aanhef en onder b van de WOO.

Kantttekeningen

1.1 Continuïteit dienstverlening;

De gemeentelijke dienstverlening blijft tijdens de verbouwing gewaarborgd door een gefaseerde aanpak.

1.2 ARBO-wet;

Als werkgever moeten we voldoen aan de ARBO-wet. Er moet geïnvesteerd worden om weer aan wet- en regelgeving te voldoen.

1.3 Welstand heeft aandachtspunten mee gegeven.

In het vervolgtraject worden deze aandachtspunten betrokken.

2.1 Frictiekosten FlevoMeerBibliotheek;

Er zijn frictiekosten te verwachten door het lopende huurcontract van de bibliotheek. Deze kosten worden geminimaliseerd door een goede samenwerking met de bibliotheek.

2.2 Huurprijs bibliotheek;

De huurprijs voor de bibliotheek voor het gebruik van het aantal m2 en gas, water, schoonmaakkosten etc. wordt nader bepaald. Vooralsnog blijven de kosten hetzelfde als ze nu zijn.

Duurzaamheid

Voor de functieverandering van de brandweerkazerne zijn aanzienlijke verduurzamingsmaatregelen nodig. Gezien de voorbeeldfunctie die de overheid heeft en de mogelijkheid die zich nu voordoet, worden de noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen meegenomen in dit project. Hierbij moet gedacht worden aan dak- en glasisolatie en optimalisering van installaties. Onderzoek naar aardwarmte en gasloosheid loopt, maar is nog niet concreet genoeg. Het huidige systeem kan in de toekomst gasloos worden door aan te sluiten op een warmtepomp of warmtenet.

Financiën

Om de financiële gevolgen duidelijk in beeld te brengen zijn de financiën van scenario 3 in onderstaande tabel uiteengezet. Ter vergelijking is hierin ook de financiële uitwerking van scenario 1 weergegeven. Dit scenario is de minimale variant die uitgevoerd moet worden.

	Scenario 1	Scenario 3
Totale investering (incl. btw)	€ 4.444.700	€ 10.960.000
(A) Kapitaallasten investering (p.j.)	€ 217.100	€ 472.700
Vorbereidingskredieten	€ 715.000	€ 715.000
(B) Kapitaallasten voorbereidingskredieten	€ 28.600	€ 28.600
(A+B) Totale kapitaallasten	€ 245.700	€ 501.300
(C) Huur bibliotheek (p.j.)	€ 0	€ -120.100
(D) Toename raming exploitatielasten gemeentehuis	€ 67.500	€ 67.600
(E) Bijdrage exploitatie bibliotheek	€ 0	€ -67.600
(F) Huur douche/toiletunit aanloophaven	€ 0	€ -12.500
(A+B+C+D+E+F) Saldo exploitatie	€ 313.200	€ 368.700

Het bedrag bij 'Totale kapitaallasten' wordt gedekt vanuit de onttrekking uit de algemene reserve. Wanneer de investeringen zijn afgeschreven is er niet gespaard voor vervanging en is daarvoor geen dekking.

Met deze verbouwing neemt het grondoppervlakte van functionele ruimtes toe met 3,5%. Daarnaast worden bepaalde ruimtes intensiever benut dan in de huidige situatie, waardoor de exploitatiekosten zoals energie en schoonmaak toenemen. Daar tegenover staat dat er stappen gemaakt worden in de verduurzaming en dat daardoor de kosten afnemen. Per saldo is de verwachting dat de exploitatielasten in de huidige begroting plus de bijdrage exploitatie van de bibliotheek voldoende zijn om de nieuwe exploitatielasten te kunnen dekken. Om de komende onttrekkingen uit de

algemene reserve in goede banen te leiden vindt de onttrekking plaats als het krediet wordt afgesloten. Naar verwachting gebeurt dit in 2029.

Er wordt een Dumava subsidieaanvraag gedaan voor de te nemen duurzaamheidsmaatregelen. Bij toekenning kan er een bedrag van ca. €200.000,- tegemoet worden gezien. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Communicatie en participatie

- De gemeenteraad is en blijft nauw betrokken bij de voortgang tijdens de uitvoering.
- Inwoners en belanghebbenden worden actief geïnformeerd over de voortgang.
- De gebruikers worden (waar nodig) actief betrokken in het transitieproces.

Planning

Na goedkeuring door uw raad ziet de planning er als volgt uit:

2025; Q3-Q4 Uitwerking DO naar bestek

2026; Q1-Q2 Europese aanbesteding

2026; Q3-Q4 Voorbereiding aannemer (faseringsplan, aankoop materialen etc.)

2027; Q1-Q4 Bouwtijd

2028; Q2 Verwachte oplevering

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,

de secretaris,

de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma

Bijlagen;

1) Definitief ontwerp gemeentehuis

2) Financiële onderbouwing (geheim)