

Raadsvoorstel

Onderwerp : Vernieuwbouw gemeentehuis aanwending krediet
Zaaknummer : 821723
Behandelend team : Juridische Zaken
Status : Openbaar

Besluit om

1. Te starten met de werkzaamheden van de vernieuwbouw van het Huis van de gemeente
2. Het daarvoor in de begroting opgenomen investeringskrediet aan te wenden
3. Kennis te nemen van het programma van eisen

Inleiding

In 2010 zijn er plannen geweest om het huidige gemeentehuis grondig te renoveren. Ook toen al werd onderkend dat het gemeentehuis dringend aan een opknapbeurt toe was en niet meer voldeed aan de eisen. Nu, 15 jaar later, staat die noodzaak nog onverkort overeind en is de situatie zeker op Arbo-technisch gebied, maar door ook lekkages en schimmel, alleen maar urgenter geworden.

Op 12 februari 2025 is er een raadsinformatiebrief verzonden met de uitgangspunten voor de vernieuwbouw. Op 11 maart is in de informatiebijeenkomst zijn de uitgangspunten voor totstandkoming toelicht en is de situatieschets gepresenteerd. Hierna is gestart met het opstellen van een functioneel en technisch programma van eisen. Op 1 juli jl. heeft u ingestemd met het voorkeursscenario nieuw beleid 2025. Hierin is rekening gehouden met een investering van € 11.1 miljoen voor de vernieuwbouw van het gemeentehuis op prijspeil 2024.

Beoogd effect

Doel is een toekomstbestendig Huis van de gemeente te realiseren waar de inwoners terecht kunnen, het politieke proces gefaciliteerd wordt en de ambtelijke organisatie haar activiteiten kan uitvoeren. Hierbij dienen het plan van aanpak (bijlage 1) en het programma van eisen (bijlage 2) als uitgangspunt. De verbouwing levert onder andere het volgende op:

- Lagere energiekosten en CO₂-uitstoot;
- Een toegankelijk gebouw met meer privacy voor onze inwoners;
- Betere waarborging van de veiligheid in het publieke domein;
- Gezonde en moderne werkplek waarmee we voldoen aan goed werkgeverschap.

Argumenten

1.1 De uitvoering van het vernieuwbouwproject is onlosmakelijk verbonden met het uitvoeren van het noodzakelijk groot onderhoud.

Bij de vernieuwbouw van het gemeentehuis lopen twee trajecten parallel aan elkaar. Het professionaliseren van de bestaande werkruimten, het voldoen aan de Arbo-richtlijnen en de verduurzaming van het gebouw. Omdat de werkzaamheden elkaar raken en onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, willen we 'werk met werk' maken. Daarom is het zeer wenselijk om het vernieuwbouwtraject gelijktijdig met het geplande groot onderhoud uit te voeren.

1.2 Het gemeentehuis voldoet na vernieuwbouw aan de Arbo-richtlijnen.

Er is een Arbo-onderzoek uitgevoerd naar de werkomstandigheden in het gemeentehuis. Het ontbreken van een klimaatbeheersingssysteem wordt gezien als een grote tekortkoming. Zeker bij (extreme) warmte in de zomer en bij kou in de winter geeft dit problemen. Hierdoor voldoet het gemeentehuis niet aan de richtlijnen van een gezonde werkomgeving. We houden bij de vernieuwbouw rekening met de nieuwste Arbowetgeving en richtlijnen.

1.3 De uitvoering sluit aan bij de wens om in 2040 energieneutraal te zijn.

Het gebouw is op dit moment niet duurzaam. Na vernieuwbouw is het Huis van de gemeente nagenoeg energieneutraal. Doordat een gedeelte van het gebouw blijft bestaan, streven we naar een bijna energie neutrale bouw. Dit is al een grote stap voorwaarts om de energiedoelen te halen.

1.4 Het sluit aan bij het vernieuwde dienstverleningsconcept en de nieuwe manier van werken.

Het gemeentehuis sluit niet meer aan bij de laagdrempelige en toegankelijke dienstverlening die de gemeente Beuningen wil bieden aan haar inwoners. De inrichting biedt weinig privacy voor bezoekers, nodigt niet uit tot ontmoeting en is niet heel toegankelijk. In het programma van eisen (bijlage 2) is hier specifiek aandacht voor. Met de komst van het hybride werken is er meer behoefte aan stilte- en concentratiewerkplekken en meer mogelijkheden voor digitaal werken via 'teams'. Daarnaast dient een oplossing te worden gecreëerd voor het tekort aan vergader- en overlegruimten. Door over te gaan op vernieuwbouw, kan de gemeente de ambtenaren werkplekken bieden die aansluiten bij de huidige tijd.

2.1 Door het aanwenden van het investeringskrediet kan het vernieuwbouwtraject doorgang vinden.

Het is essentieel om het investeringskrediet vooraf aan te wenden voordat we de Europese aanbesteding voor de architectenselectie starten. Ten eerste geeft het beschikbare krediet zekerheid over de financiële haalbaarheid van het project. Zonder deze zekerheid kunnen we niet garanderen dat we de verplichtingen uit de aanbesteding kunnen nakomen, wat risico's voor de gemeente en betrokken partijen met zich meebrengt. Daarnaast zorgt het vooraf beschikbaar hebben van het krediet voor een transparant en betrouwbaar aanbestedingsproces. De inschrijvers weten dat het project daadwerkelijk doorgaat en kunnen daardoor serieuze en realistische offertes indienen. Dit voorkomt onnodige kosten en inspanningen aan beide kanten. Hierbij wordt met grote zorgvuldigheid gestreefd naar realisatie binnen het vastgestelde budget.

Kanttekeningen

1.1 Tijdelijke huisvesting is nog onduidelijk

Tijdens de verbouwing moet de publieke dienstverlening voor onze inwoners zo goed mogelijk doorgaan. Daarom gaan we onderzoeken of de bouwwerkzaamheden in twee fases uitgevoerd kunnen worden. Zo beperken we de noodzaak om tijdelijk op een andere locatie te werken en houden we de tijdelijke herhuisvesting zo klein mogelijk. Eventuele financiële middelen die hieruit voortkomen, zijn incidenteel. We willen sober en doelmatig met onze middelen omgaan. Ook willen we de overlast voor inwoners, de politieke besluitvorming en onze medewerkers zo veel mogelijk beperken.

Financiën

De vernieuwbouw wordt als volgt geraamd:

Bouwkundige aanpassingen tweelaags variant:	€ 5.400.000,-
Bijkomende kosten (adviseurs, onvoorzien, etc.):	€ 2.000.000,-
Groot onderhoud en verduurzaming:	€ 3.700.000,- ±
Totaal:	€ 11.100.000,-

Dekking

In de begroting 2026 is een investeringskrediet opgenomen van € 7.400.000. De kosten voor onderhoud worden gedekt uit de voorziening groot onderhoud gebouwen.

Investeringskrediet:	€ 7.400.000,-
Voorziening groot onderhoud gebouwen:	€ 3.700.000,- +
Totaal:	€ 11.100.000,-

Tijdspad

Na het vrijgeven van de middelen starten we direct met de aanbesteding van de architect en overige adviseurs. In 2026 starten we vervolgens met de ontwerpfase. Als alles volgens planning loopt, starten we in 2027 met de bouw. We streven ernaar het Huis van de gemeente eind 2028 op te leveren. Een uitgebreide planning is opgenomen in bijlage 1. Tussentijds wordt u als raad op de hoogte gehouden via raadsinformatiebrieven.

Duurzaamheid

Door de uitvoering in twee bouwlagen krijgt het Huis van de gemeente een eigen, zelfbewuste uitstraling die passend is in de omgeving en een mooie overgang vormt naar het Oeverwallengebied. Het gebouw komt in robuustheid beter tot zijn recht in relatie tot het hoofdgebouw.

Duurzaamheid van het gebouw is een belangrijk onderwerp in het technisch programma van eisen.

Duurzaamheid is tevens een thema tijdens de uitvoer van de vernieuwbouw. In het programma van eisen geven we mee dat het gebouw als Huis van de gemeente moet fungeren, maar ook ingezet kan worden voor andere maatschappelijke functies. Bijvoorbeeld als verzorgingstehuis of voor andere maatschappelijke doeleinden. Zo krijgt het gebouw een tweede leven en blijft het waardevol voor de gemeenschap.

Communicatie/Participatie

Wij begrijpen dat u net zo benieuwd bent als wij naar ons Huis van de gemeente en komen bij u terug met het definitief ontwerp. Tussentijds houden wij u op de hoogte van de voortgang door middel van raadsinformatiebrieven en informatieavonden. De raads werkgroep blijft betrokken tijdens de vernieuwbouw en denkt mee over de raadszaal.

Tijdens verschillende fases in het project willen we inwoners en medewerkers op diverse onderdelen betrekken. Er zijn verschillende werkgroepen en er komen een aantal werkgroepen bij, waaronder een werkgroep die meedenkt over nieuwe kunst in de buitenruimte voor het Huis van de gemeente.

Bijlagen

- Bijlage 1: Plan van aanpak
- Bijlage 2: Programma van eisen

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester