



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

28 januari 2019

Commissie Samenleving

14 januari 2019

Afdeling en opsteller

Directie/B. van Zuthem

Portefeuille

Y. Cegerek

Programma

Overhead

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

5.

Onderwerp

Renovatie raadhuis

De raad besluit om:

1. In te stemmen met het ontwerp van renovatie variant C1;
2. *In te stemmen met een benodigd investeringskrediet van € 1.860.508,-;*
3. € 500.000,- beschikbaar te stellen uit de reserve gebouwen en dit bedrag in te zetten als investeringsreserve zodat hieruit jaarlijks een deel van de kapitaallasten (€ 20.000,-) kunnen worden betaald.
4. *Na aftrek van de provinciale subsidie van €300.000,-, de bijbehorende kapitaallast van €45.138,- als volgt te dekken:*
 - Gedeeltelijke inzet reserve gebouwen (totaal € 500.000,-): € 20.000,-
 - Vrijval kapitaallasten geraamde investeringen raadhuis: € 6.700,-
 - Minderkosten gas- en elektraverbruik: € 8.500,-
 - Minderkosten onderhoud: € 10.000,-
 - Totaal** € **45.200,-**

Inleiding

Eind 2017/begin 2018 heeft uw raad gesproken over het renoveren van het raadhuis. Daarbij zijn diverse renovatievarianten met bijkomende kosten aan de orde gekomen, alsook een procesaanpak aangaande uw besluitvorming over dit aangelegen onderwerp, te weten:

- Inhoudelijke en financiële uitwerking van de voorkeursvariant C1 en vaststelling in het voorjaar 2018;
- Beschikbaarstelling van de benodigde financiële middelen zodra de provincie uitsluitsel had gegeven over onze subsidieaanvraag.

De voorkeursvariant is vervolgens inhoudelijk en financieel uitgewerkt, terwijl tijdig de subsidieaanvraag bij de provincie werd ingediend. Het verslechterde financieel meerjarenperspectief en de naderende gemeenteraadsverkiezingen waren in het voorjaar 2018 aanleiding de renovatieplannen tijdelijk te parkeren. Dit heeft ertoe geleid dat wij onze subsidieaanvraag bij de provincie formeel hebben ingetrokken, met de toezegging dat de aanvraag opnieuw voor 2019 kan worden ingediend.

Gelet op die subsidieprocedure, dient thans het renovatietraject gerevitaliseerd te worden.

Wel moet worden vastgesteld dat er ondertussen omstandigheden zijn gewijzigd. Zo heeft de huidige economische hoogconjunctuur een prijsopdrijvend effect. Daarnaast heeft de provincie in de subsidieprocedure enkele aanpassingen doorgevoerd.

Beoogd effect

Heldere koers voor de renovatie van het raadhuis en een grondslag voor de subsidieaanvraag bij de provincie.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De bedrijfsvoering, inclusief het gemeentelijk accommodatiebeheer is normaliter een bevoegdheid van ons college. Hierbij gaat het evenwel om huisvesting van ook uw raad waardoor u direct belanghebbende bent.

Ten aanzien van nieuwe investeringen ligt het budgetrecht bij uw raad.

Eerdere besluitvorming en kaders

- Commissie Ruimte d.d. 31 augustus 2015: advies handhaven raadhuis inclusief renovatie;
- Themaraad d.d. 6 juni 2017: presentatie masterplan met varianten door architect.
- Commissie Ruimte d.d. 28 augustus 2017: voorstel is voor beantwoording openstaande vragen eerste teruggelegd bij het college alvorens te agenderen voor een volgende raadsvergadering.
- Memo Ari 2017-137 aanvullende informatie kredietvotatie
- Raadsvoorstel d.d. 5-12-2017: procesaanpak waarbij besluitvorming wordt opgeknipt in tweeën, te weten: in het voorjaar 2018 in te stemmen met het (uitgewerkt) ontwerp variant C1 en pas in een later stadium met het benodigde krediet;
- Memo Ari 2018-39: toelichting dat college ten gevolge van ontwikkelingen (overschrijding beschikbaar provinciaal subsidiebedrag en financiële situatie onze gemeente) uw raad voorlopig geen voorstellen zal doen voor een vervolg. Desgewenst en zo mogelijk zal in 2019 een nieuw subsidieverzoek worden gedaan.
- Memo Ari 2018-51: mededeling dat subsidieaanvraag 2018 bij provincie is ingetrokken, maar dat voorbereidingen voor nieuwe subsidieaanvraag 2019 zullen worden opgestart.

Argumenten

1.1. *Niets doen is geen optie.*

Nadat de commissie daartoe op 31 augustus 2015 had geadviseerd, hebben wij op 15 oktober 2015 definitief besloten dat het raadhuis gehandhaafd blijft als bestuurlijk centrum van Heerde. Alternatief was verhuizing naar de Eperweg in de nabijheid van de ambtelijke organisatie. In haar advisering heeft de commissie meegewogen dat handhaving van het raadhuis noopt tot een renovatie. Behalve dat het raadhuis bouwkundig en energetisch aangepast moet worden, is een functionele herinrichting van het pand vereist.

De inhoudelijke urgentie is tot renovatie is groot. Dit hebben wij in de memo Ari 2017-137 uitgebreid onderbouwd. Bouwkundig is reeds sprake van achterstallig onderhoud, omdat regulier onderhoud is uitgesteld tot de renovatie. Verder zijn de sanitaire voorzieningen gedateerd en is er sprake van asbest. Ook een functionele aanpassing van het raadhuis is onontkoombaar enerzijds om het raadhuis weer toekomstbestendig te maken (meeste gebruikspotentieel en representatief huis voor de Heerder gemeenschap) en de toegankelijkheid voor minder validen te bevorderen. Anderzijds is de tijdelijke voorziening voor het bestuurssecretaris slechts een beperkt aantal jaren houdbaar. Tot slot vraagt het raadhuis energetische investeringen. Behalve dat het huidige F-label tot onnodige hoge energiekosten leidt, strijdigheid met de principes van Cittaslow en de gemeentelijke

duurzaamheidsambities, is de kwaliteit van het huidige binnenklimaat op gebied van luchtkwaliteit en thermisch comfort volstrekt onvoldoende.

Kortom: niets doen is geen optie; hooguit de omvang van de renovatie mag een discussiepunt zijn.

1.2. Variant C1 heeft de voorkeur

De architect heeft vorig jaar meerdere varianten gepresenteerd. In alle door de architect opgeleverde varianten wordt geen onderscheid gemaakt in de wijze van het technisch opwaarderen van het raadhuis. Bedoeld wordt het bouwkundig weer in goeie staat terug brengen van het raadhuis waardoor het raadhuis weer jaren vooruit kan zonder teveel regulier onderhoud. Ook zijn in alle varianten dezelfde duurzaamheid aspecten doorgevoerd, zodat het raadhuis van een F-label kan worden opgewaardeerd naar C-label. In de keus voor variant C1 is het mogelijk dat het raadhuis zelfs een B-label krijgt. Vanuit perspectief van duurzaamheid en Cittaslow een aanrader; zeker wanneer de gemeente zelf daarin het goede voorbeeld kan geven.

Het echte onderscheid tussen de varianten zit hem in de functionele uitwerking van het raadhuis. Belangrijkste toepassing van variant C1 is dat de raadzaal en de trouwzaal geïntegreerd worden tot één ruimte (met uitbreiding naar buiten) en de "oude" raadzaal verdeeld wordt in 3 ruimten. Ook het groeperen van de toiletten gaat in deze variant het verst. Door de architect is aangegeven dat met deze C1 variant de gemeente de komende jaren het meest vooruit kan.

Voor het ontwikkelproces heeft de architect een klankbordgroep samengesteld, bestaande uit gebruikers van het raadhuis (o.a. raad en college). Vastgesteld is dat deze variant de voorkeur en dus het meeste draagvlak heeft van de klankbordgroep.

1.3. Renovatie sluit aan bij ontwikkeling opwaardering centrum Heerde

De afgelopen jaren heeft het centrum van Heerde een forse facelift gehad. Naast investeringen door ondernemers, noemen wij o.a. de herinrichting van de Dorpsstraat, van de Van Meursweide en van de voorzijde van het raadhuis. Ook de herinrichting van de oude gemeentewerf geeft –zeker in combinatie van het gebouw Van Zetten- van Loenen) een enorme impuls aan de opwaardering van het Heerder centrum.

Het raadhuis vormt een belangrijk onderdeel van dit Heerder centrum. Ons college acht het merkwaardig en onlogisch, indien het totale centrum toekomstbestendig wordt gemaakt, behalve het eigen raadhuis. Zonder deze noodzakelijke renovatie zal de centrumontwikkeling niet af zijn.

2.1. Zekerheid subsidie pas aan de orde bij provinciale beschikking

Ons voorgesteld dekkingsplan wordt voor een substantieel deel gevormd door de te ontvangen subsidie van de provincie. Naar aanleiding van onze subsidieaanvraag 2018 was na toetsing en beoordeling door de provincie ons ambtshalve een subsidie van bijna €500.000,- in het vooruitzicht gesteld. Omdat voor 2019 de subsidieregels zijn gewijzigd, houden we nu in ons dekkingsplan voorzichtigheidshalve rekening met een subsidie van tenminste €300.000,-. *Ondertussen hebben wij onlangs van de provincie vernomen dat het beroep op de provinciale subsidiemiddelen 2019 fors zal zijn. Mocht dit onverhoopt aanleiding zijn dat onze aanvraag niet wordt toegekend, dan zullen we ons oriënteren op subsidiemogelijkheden elders. Ook een nieuwe aanvraag bij de provincie voor 2020 zou wellicht tot de mogelijkheden behoren.*

2.2. *Besluit cofinanciering is subsidie voorwaarde*

Tijdens de behandeling van onderhavig onderwerp eind vorig jaar was uw raad van mening dat eerst duidelijkheid moest komen over de (hoogte van de) provinciale subsidie, voordat uw raad een uitspraak wilde doen over het beschikbaar stellen van het benodigde krediet. Deze lijn heeft uw raad bekrachtigd bij uw besluit van 18 december 2017. Inmiddels is duidelijk dat deze procesaanpak niet past binnen de vigerende subsidievoorwaarden van de provincie. De subsidievoorwaarden stellen dat de provincie pas overgaat tot subsidietoekenning, als de cofinanciering (restant benodigde bedrag) met een apart raadsbesluit is bevestigd. Daarmee draait de provincie het proces om en om die reden stellen wij uw raad nu tevens voor het benodigde krediet te voteren.

Kanttekeningen

1. *Alternatief: uitbreiding aan Eperweg*

In de commissie Ruimte op 31 augustus 2015 heeft u de afweging gemaakt om het huidige raadhuis te handhaven als bestuurscentrum. Het voorliggende alternatief was een verplaatsing naar de Eperweg. Daarbij ging het om de Eperweg 3 (het huidige pand van de notaris) naast het gemeentekantoor Eperweg 5. Dit vormde een alternatief, omdat de notaris voornemens was zijn pand grootschalig te verbouwen en in plaats daarvan een ruil naar het raadhuis te willen overwegen. In het alternatief Eperweg 3 waren de kosten voor de gemeente begroot op €1,35 miljoen. Daar bovenop kwam de aankoop van Eperweg 3 van bijna €0,3 miljoen, oftewel in totaal €1,65 miljoen (prijsspeil 2016). Belangrijke randvoorwaarde was ook dat de gemeente niet bleef zitten met het huidige raadhuis en dat dit inderdaad aan de notaris kon worden verkocht. Zoals gezegd had dit alternatief had niet uw voorkeur.

Inmiddels een verplaatsing naar en ruil met Eperweg 3 een gepasseerd station. Immers, de notaris heeft ondertussen zijn pand verbouwd en zal wellicht enkel opnieuw een ruil willen overwegen, indien u bereid bent de hoofdprijs te betalen.

Mocht uw raad –anders dan in augustus 2015 aangegeven- alsnog overwegen het huidige raadhuis te willen verlaten door te verhuizen naar het gemeentekantoor Eperweg 5, dan zou het gemeentekantoor met een verdieping uitgebreid moeten worden. Hoewel een dergelijke gedachte wellicht technisch uitvoerbaar is, moet worden geconstateerd dat een dergelijke technische ingreep financieel een veelvoud aan kosten met zich meebrengt. Bovendien dient u dan nog een alternatief voor de raad- en trouwzaal te vinden. Randvoorwaarde is ook dat het huidige raadhuis verkocht wordt om te voorkomen dat u met dubbele huisvestingslasten blijft zitten. Wij achten een dergelijk alternatief niet realistisch.

2. *Ontwikkeling loket 0 tot 100 sociaal domein*

Zoals u bekend is er in het sociaal domein de ontwikkeling om te komen tot één loket voor 0-100. Onder een dergelijk loket worden niet alleen de medewerkers van het huidige team Jeugd gehuisvest, maar wellicht ook medewerkers die nu hun werkplek in het gemeentekantoor hebben. De vraag rijst dan in hoeverre deze ontwikkeling van invloed is op de renovatie van het raadhuis. Met andere woorden: komt er bij een dergelijk loket voldoende ruimte (m² BVO) in het gemeentekantoor om daarin dan alle huidige functies uit het raadhuis te kunnen huisvesten. Vastgesteld is dat bij een loket 0-100 maximaal 18 medewerkers betrokken kunnen worden oftewel dat ca. 88 m² vrije nieuw indeelbare ruimte in het gemeentekantoor ontstaat. Zelfs zonder raad- en trouwzaal, is dit aantal m² te gering om alle functies te kunnen huisvesten. Ook in dat geval is een kostbare, technische uitbreiding van het gemeentekantoor noodzakelijk, waarbij wederom een alternatief voor de raads- en trouwzaal en een koper voor het huidige raadhuis gezocht moet worden.

Geld

Uw raad had verzocht de globale kostenberekening van variant C1 nader uit te werken. Deze globale berekening kende bijvoorbeeld nog diverse stelposten. Een nadere uitwerking was eveneens een subsidievoorwaarde voor de provincie. De architect heeft de variant inmiddels uitgewerkt in een realistische directiebegroting. Wel zijn –gelet op de marktwerking- de prijzen in één jaar tijd fors geïndexeerd, te weten: 20%. De totale kosten voor variant C1 worden thans geraamd op €1,86 miljoen (excl. BTW). De opbouw van deze begroting ziet er volgt uit:

Begroting variant C1 (excl. BTW)	
Totaal arbeid	1.098.753,69
Post onvoorzien 5%	54.937,68
Totaal arbeid incl. Onvoorzien	1.153.691,37
Bouwplaatskosten 8%	92.295,31
Algemene kosten 5%	62.299,33
winst/risico/CAR-verzekering 4%	52.331,44
Totaal bouwkosten	1.360.617,46
Honorarium architect 10%	136.061,75
Overige adviseurs 2%	27.212,35
Verschotten 7%	9.524,32
Totaal kosten	1.533.415,87
Indexering 20%	306.683,17
Leges	20.409,26
Totaal kosten incl. indexering en leges	1.860.508,31

In deze kostenraming is nog geen rekening gehouden met kosten voor het tijdelijk huisvesten van functies uit het raadhuis.

Na aftrek van het subsidiebedrag van € 300.000,- resteert *voor rekening van de gemeente nog een bedrag van € 1.560.508,- voor de verbouwing*. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan, rekening houdend met de getaxeerde restwaarde van het raadhuis van € 679.250,-, bedragen **€ 45.138,-**. Op aangeven van en in afstemming met de accountant behoeven investeringen in gebouwen niet langer tot 'nul' te worden afgeschreven, maar tot aan de restantboekwaarde. Een aanpassing van de Financiële Verordening daartoe is in voorbereiding

De jaarlijkse meerkosten kunnen als volgt worden gedekt:

• Gedeeltelijke inzet reserve gebouwen (totaal € 500.000,-):	€	20.000,-
• Vrijval kapitaallasten geraamde investeringen raadhuis:	€	6.700,-
• Minderkosten gas- en elektraverbruik:	€	8.500,-
• Minderkosten onderhoud:	€	10.000,-
Totaal	€	45.200,-

Uit bovenstaande opzet blijkt dat de meerkosten van de verbouwing volledig binnen de begroting kunnen worden gedekt mits er eenmalig € 500.000,- wordt onttrokken uit de reserve accommodaties¹. Dit bedrag wordt omgevormd naar een investeringsreserve; 25 jaar lang wordt hieruit € 20.000,- onttrokken ter gedeeltelijke dekking van de kapitaallasten van de verbouwing.

¹ Huidige stand van deze reserve is € 1.350.000,- excl. toevoeging van € 642.000,- voor achterstallig onderhoud conform najaarsnota 2018.

In bovenstaande cijfermatige opzet houdt ons college rekening met de ontvangst van een provinciaal subsidie van €300.000,-. Mocht onverhoopt dit subsidiebedrag niet ontvangen worden, dan komen de renovatiekosten volledig voor gemeenterekening. Wij hebben vastgesteld dat de renovatie dan alsnog financieel haalbaar is zonder meerkosten, doordat de inzet vanuit de reserve onderhoud gebouwen navenant groter wordt. Met andere woorden: het wel of niet doorgaan van de renovatie is niet afhankelijk van de provinciaal subsidie.

Communicatie

Op verzoek van uw raad hebben wij begin 2018 een communicatieplan opgesteld waarin inwoners worden meegenomen in de renovatieplannen. Dit plan heeft u in uw commissie van 5 maart jl. bediscussieerd en in orde bevonden.

Duidelijk mag zijn dat de in dit plan genoemde communicatiemomenten geactualiseerd moeten worden. Zodra uw raad heeft ingestemd met onderhavig voorstel zullen wij het aldus geactualiseerde communicatieplan ten uitvoer brengen.

Uitvoering

Behalve het actualiseren en uitvoeren van het communicatieplan, zullen wij opnieuw bij de provincie een subsidieverzoek voor de renovatie van het raadhuis indienen. Dit kan vanaf februari 2019. Hoe eerder onze aanvraag binnen is bij de provincie, des te zekerder is de subsidietoekenning.

Pas na duidelijkheid over de subsidie en na het communicatietraject, zullen wij een aanbestedingstraject opstarten.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp. Bij de behandeling heeft de portefeuillehouder aangegeven dat het dictum van het raadsbesluit moet worden gewijzigd, omdat de raad het totale krediet beschikbaar dient te stellen. In onderhavig voorstel zijn de daarop betrekking hebbende aangepaste passages cursief weergegeven.

Heerde, 18 december 2018

Het college van Heerde

mr. G.J. de Graaf

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit renovatie raadhuis
2. Tekeningen varianten A, B, C en C1

Ter inzage:

1. Discussienota commissie d.d. 31 augustus 2015
2. Memo Ari 2017-137
3. Raadsvoorstel d.d. 5-12-2017: procesaanpak
4. Memo Ari 2018-39
5. Memo Ari 2018-51
6. Uitgewerkte directiebegroting variant C1 (vertrouwelijk)