



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

20 april 2020

Commissie Samenleving

7 april 2020

Afdeling en opsteller

ROB/M. Grobbee-Brokking

Portefeuille

Y. Cegerek

Programma

Ruimte

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

11.

Onderwerp

Aanvullend budget renovatie raadhuis

De raad besluit om:

1. voor het tijdelijk huisvesten in De Heerd (raad) en Gemeentewerf/Zwolsesweg 80D (overige gebruikers) en bijbehorende verhuiskosten een bedrag van € 196.500,00 beschikbaar te stellen;
2. voor het saneren van de door asbest verontreinigde kruipruimten € 96.000,00 te voteren;
3. voor een adequate audiovisuele inrichting van de raadszaal in te stemmen met een eenmalig budget van € 118.000,00 en structureel € 8.000,00
4. de totale extra kosten ad € 418.500,00 als volgt te dekken:
 - Het vastgestelde verhoogde provinciale subsidiebedrag van € 744.649,00 in mindering te brengen op het oorspronkelijke beschikbaar gestelde investeringsbedrag ad. € 1.860.508,00 en de bijbehorende kapitaallast van € 22.363,00 (na aftrek van de getaxeerde restwaarde raadhuis van € 679.250,00) als volgt te dekken:

✓ Vrijval kapitaallasten investeringen raadhuis	€ 6.700,00
✓ Minderkosten gas- en elektraverbruik	€ 8.500,00
✓ Minderkosten onderhoud	<u>€ 10.000,00</u>
	€ 25.200,00
 - De reeds beschikbaar gestelde 'reserve renovatie raadhuis' van € 500.000,00 niet meer in te zetten als investeringsreserve voor het raadhuis, maar voor:

✓ Tijdelijke huisvesting	€ 196.500,00
✓ Asbestsanering	€ 96.000,00
✓ Onvoorziene meerkosten	<u>€ 89.500,00</u>
	€ 382.000,00
 - Het resterende reservebedrag ad. € 118.000,00 in te zetten als investeringsreserve voor een adequate audiovisuele installatie voor de raadszaal en de bijbehorende kapitaallasten gedurende 10 jaar ten laste van deze investeringsreserve te brengen.
 - De structurele jaarlijkse onderhoudskosten van de audiovisuele installatie ad. € 8.000,00 budgettair neutraal te verwerken in de begroting van 2021 e.v.

Inleiding

Op 28 januari 2019 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de renovatie van het raadhuis (variant C1) en heeft daarvoor een investeringskrediet gevoteerd van € 1,86 mln.

Nadat inmiddels de aanbesteding voor de renovatie van het raadhuis heeft plaatsgehad, komt het project in de volgende fase. Dit betreft het tijdelijk huisvesten voor de gebruikers van het raadhuis. Hiervoor en de bijbehorende verhuiskosten dient aanvullend budget beschikbaar gesteld te worden. Daarnaast is geconstateerd dat er alsnog een aanvullende sanering van asbest nodig is en dat er voor het realiseren van de gewenste audiovisuele middelen in de raadzaal onvoldoende middelen in het door uw raad gevoteerde krediet waren opgenomen.

Beoogd effect

- Raad, college, griffie en ondersteunende diensten kunnen verhuizen en gebruik maken van een tijdelijk onderkomen elders.
- Tevens kan het raadhuis in gebruik worden genomen door de aannemer waarbij de kruipruimten zijn ontdaan van asbesthoudende toepassingen en verontreinigingen.
- De gewenste AV middelen in de raadzaal kunnen in de renovatie worden meegenomen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De bedrijfsvoering van de gemeentelijke organisatie is een bevoegdheid van het college, inclusief het gemeentelijk accommodatiebeheer. Ten aanzien van nieuwe investeringen geldt het budgetrecht van de gemeenteraad. Tevens gaat het hier om de huisvesting van uw raad en bent u direct belanghebbend.

Eerdere besluitvorming en kaders

- Commissie Ruimte d.d. 31 augustus 2015: handhaven raadhuis inclusief renovatie
- B&W-besluit d.d. 20 december 2016 akkoord met opdrachtverstrekking aan TAK Architecten
- Raadsbesluit d.d. 28 januari 2019: Akkoord renovatie raadhuis variant C1, investeringskrediet
- memo ARI 2019-79 d.d. 11 november 2019: toekenning provinciaal subsidie

Argumenten

1.1. Tijdelijke huisvesting is onvermijdbaar

De maatregelen die getroffen gaan worden op het gebied van duurzaamheid, restauratie en toegankelijkheid hebben een bijzonder grote impact ten aanzien van de dagelijkse activiteiten in het raadhuis. De overlast van de bouwwerkzaamheden door geluid, trillingen en stof is onvermijdelijk en zullen de dagelijkse activiteiten sterk belemmeren en in veel gevallen onmogelijk maken.

Daarnaast kennen de maatregelen een dermate impact dat de veiligheid voor zowel gebruikers als bezoekers risico's met zich mee brengen. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van de kelder, maar ook het verplaatsen van de lift en het opbouwen van een nieuwe klimaat installatie waarbij de bestaande installatie in bedrijf zou moeten blijven tot het moment van overschakelen naar de nieuwe klimaat installatie. Op deze maatregelen kan in de praktijk geanticipeerd worden maar de investering voor (nood)voorzieningen zal buiten proportioneel hoog zijn waarbij niet alle risico's te ondervangen zijn. Om die reden achten wij tijdelijke huisvesting elders voor de gebruikers van het raadhuis onvermijdbaar.

1.2. De kosten voor de gewenste tijdelijke huisvesting zijn verantwoord.

Uit gesprekken met de klankbordgroep en de fractievoorzitters blijkt dat u zich tijdelijk wenst te huisvesten binnen de gemeente Heerde en wel in De Heerd. Daarbij gaat het om de raadsvergaderingen, themaraden en commissies. Voor de andere politieke vergaderingen (fractie-

overleggen) kan in de avond gebruik worden gemaakt van eigen huisvesting (gemeentekantoor en/of gemeentewerf).

De gemoeide kosten bedragen voor een jaar € 25.000,00 aan huurkosten waarbij het huidige vergaderschema als uitgangspunt is aangehouden. Daarnaast worden er eenmalige kosten gemaakt voor het omzetten van de technische installatie en audiovisuele middelen € 12.000,00 exclusief BTW. De inzet van de bodes en versnaperingen zijn in deze bedragen niet meegenomen.

Op grond van art. 10 lid 2 van de 'Organisatieverordening van de raad van Heerde' vinden de vergaderingen plaats in de raadzaal van het gemeentehuis. Op grond van lid 4. kunnen de voorzitters een andere vergaderplaats aanwijzen.

Voor de agendacommissie van 24 maart wordt het voorstel geagendeerd om voor de duur van de renovatie met ingang van mei De Heerd als vergaderplaats aan te wijzen.

De huisvesting van de dagactiviteiten dient in ieder geval ruimte te bieden aan ons college, griffie en ondersteunende diensten (secretariaat en bodes) en moet passend zijn binnen het bestemmingsplan. Binnen onze gemeente hebben wij op aangeven van diverse vastgoedaanbieders meerdere mogelijkheden bekeken. Alle mogelijkheden hadden zowel plussen als minnen. Uiteindelijk hebben wij de voorkeur gegeven aan de gemeentewerf in combinatie met de Zwolseweg 80D.

Grootste voordeel is dat deze optie financieel verreweg het voordeligst is. Bovendien achten we de optie voldoende representatief; zeker tegen de achtergrond dat het om een tijdelijke situatie gaat. Nadeel is dat de optie functioneel suboptimaal is, omdat de huidige gebruikers gesplitst en niet bij elkaar gehuisvest kunnen worden. Daarvoor zijn zowel de gemeentewerf als de Zwolseweg elk te klein. Weliswaar zijn er lokaal mogelijkheden alle functies onder één dak te huisvesten, maar daarvan zijn de kosten een veelvoud. Ons college acht een dergelijke keuze tegen de achtergrond van een omvangrijke financiële ombuigingsoperatie nauwelijks verdedigbaar.

De huurkosten en noodzakelijke bouwkundige aanpassingen voor de voorkeursvariant worden geraamd op € 89.000,00 excl. BTW.

Daarnaast zal er sprake zijn van verhuiskosten (van raadhuis naar locatie tijdelijke huisvesting).

Tevens zal er sprake zijn van opslag van goederen, die bijvoorbeeld geen bestemming krijgen op de tijdelijke locatie. Denk hierbij aan meubelen maar ook schilderijen.

Een bijkomende maatregel is het verzekeren van de goederen tijdens het verhuizen maar ook wanneer de goederen in opslag worden gezet.

De geraamde verhuiskosten bedragen in totaal € 70.500,00. Daarvan wordt voor het classificeren, uit- en inhuizen van goederen/voorzieningen en opslag € 40.500,00 exclusief BTW geraamd.

2.1. Saneren asbest kruipruimten is onvermijdbaar

Naast een asbestinventarisatie, zijn er –met het oog op de renovatie- nadere onderzoeken uitgevoerd naar asbesthoudende toepassingen. Hieruit blijkt dat in de kruipruimten een verontreiniging door asbest is aangetroffen. Deze vervuiling was in de eerste inventarisatie niet zichtbaar. Om het risico van stagnatie tijdens het bouwproces, doordat de kruipruimten niet zonder beschermende middelen betreedbaar zijn, stellen wij voor om aansluitend aan de verhuizing, wanneer het raadhuis leeggeruimd is, direct de kruipruimten in het raadhuis te reinigen.

Het reinigen van de kruipruimten kent meerdere redenen.

- Wanneer er asbest in het gebouw aanwezig blijft, dienen de bronnen te worden beheert. Dit houdt in dat de ruimten grenzend aan de verontreinigde bronnen, de afschermdende maatregelen, maandelijks dienen te worden geïnspecteerd op onvolkomenheden (gebouw werking) door een deskundige;
- De kruipruimten zijn bij niet saneren alleen betreedbaar door personen die onder asbesthoudende condities kunnen werken en uitgerust zijn met beschermende maatregelen.
- De kruipruimten zijn tijdens het bouwproces benodigd om de routing van de technische installaties van de villa naar het voormalige koetshuis te kunnen brengen.

- De kruipruimten zijn benodigd om de technische installaties zo min mogelijk van invloed te laten zijn op de binnenzijde van het monument.
- Door het saneren in rechtstreekse opdracht vanuit de gemeente Heerde uit te laten voeren, zijn er geen bijkomende kosten door de aannemer te verrekenen. Denk hierbij aan coördinerende taken, opslagen e.d.);
- Gemeente heeft een voorbeeld functie, ook op het gebied van het saneren en beheren (geen voorkeur!) van asbest.

De asbestwerkzaamheden worden uitgevoerd conform Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering.

De gemoeide kosten voor het reinigen van de kruipruimten ramen wij op € 96.000,00 exclusief BTW.

3.1. Het realiseren van een meer optimale audiovisuele inrichting van de raadzaal betreft een door uw raad gekoesterde wens.

Al langere tijd heeft uw raad de wens uitgesproken om te komen optimalisering van de audiovisuele inrichting van de raadzaal om zodoende bijv. een rechtstreekse uitzending van de raadsvergaderingen mogelijk te maken. Deze wens is dan ook van begin af aan meegenomen in het ontwerp. Op basis van wensen van de griffie en uitwerking door de architect is onlangs een prijsopgave ontvangen. Die leert evenwel dat de benodigde kosten dermate hoog zijn dat daarvoor onvoldoende rekening is gehouden in het gevoteerde krediet van € 1,86 mln.

De geoffreerde kosten voor de benodigde audiovisuele investeringen bedragen € 100.000,00.

Daarnaast bedragen de kosten voor het uitzenden van de vergadering € 26.000,00 waarvan € 8.000,00 structureel (jaarlijkse abonnementskosten).

4.1. de extra kosten, voortvloeiend uit bovengenoemde voorzieningen, vallen buiten het totaalkrediet.

Blijkens het desbetreffende raadsvoorstel heeft de gemeenteraad op 28 januari 2019 een krediet gevoteerd (€ 1,86 mln) waarbij nog geen rekening gehouden is met kosten voor het tijdelijk huisvesten van functies uit het raadhuis. Zodra opportuun zouden wij hierover separaat adviseren. Evenmin was rekening gehouden met de extra sanering van asbest in het raadhuis. Dit is ons pas recent bekend geworden op basis van extra onderzoek.

Wel was er in voornoemd krediet enige ruimte opgenomen voor audiovisuele inrichting van de raadzaal, maar de werkelijke kostenraming (op basis van offertes) leert ons dat die begrote middelen onvoldoende waren.

Kanttekeningen

1. Verhuiskosten

Om te bepalen welke goederen er uiteindelijk weer terug komen in het gerenoveerde raadhuis, zullen de goederen worden geclassificeerd waarbij er wordt gekeken naar:

1. functioneel gebruik
 - hoe en waarvoor wordt e.e.a. nu gebruikt en blijft dat nodig;
 - voldoet het meubilair aan ARBO richtlijnen;
2. passend qua architectuur;
 - hoe verhoudt zich het meubilair in de ruimte aan zich en algemeen in het gebouw;
 - hoe verhoudt zich het meubilair ten opzichte van elkaar in een ruimte;
3. monumentaal / historische betekenis
 - welke onderdelen zijn aannemelijk uit de (ver)bouwtijd van het raadhuis (1928);
 - zijn er nog schenkingen uit de (ver)bouwtijd in het huis aanwezig;
 - zijn er schenkingen resp. doelgericht ontworpen meubilair voor het raadhuis aanwezig

De volgende activiteiten worden uit gevoerd:

- opname bestaand meubilair: afmetingen, gebruik, materialisatie;
- verwerken van het meubilair op de plattegronden, schaal 1:50;

- het labelen van het meubilair; mogelijke labels kunnen zijn "kasten (boeken/kantoor/zijboards), bureaus, zitelementen (stoelen/fauteuils);
- vergelijk met het bij ons aanwezige archiefmateriaal;
- overleggen met stuurgroep, gebruikers en Heerder Historische vereniging.
- uiteenzetten advies t.b.v. van:
 - wat blijft in het gebouw behouden en in welke ruimte;
 - wat kan worden verwijderd uit het gebouw;
 - waar moet het nieuwe meubilair worden toegepast.

De huidige schilderijen in het raadhuis dienen te worden getaxeerd waarna er een verzekerd bedrag kan worden bepaald. Deze kosten zijn nog niet meegenomen omdat de taxatiewaarden op dit moment nog niet bekend zijn.

3. Het kostenplaatje van de gewenste audiovisuele inrichting raadszaal moet nog worden geoptimaliseerd.

De vermelde kostenraming is gebaseerd op 1 offerte. Gelet op de omvang van het bedrag verdient het aanbeveling meerdere offertes op te vragen.

Verder zullen de mogelijkheden tot inderdien nader verkend worden. Denk bijv. aan het beëindigen van het schriftelijk notuleren van de vergaderingen. Dergelijke vrijkomende kosten kunnen als dekking gelden voor de jaarlijkse structurele meerkosten.

Als zodanig zien wij deze raming als maximumbedrag. Door optimalisaties willen wij de werkelijke kosten nog verlagen.

Geld

De extra kosten, voortvloeiend uit bovenstaande voorzieningen, bedragen in totaal € 418.500,00. Daar staat tegenover dat bij beschikking van 17 oktober 2019 door de provincie een subsidie is verleend van € 744.649,00. In het raadsbesluit van 28 januari 2019 was gerekend met een subsidie van € 300.000,00, zodat in feite nog € 444.649,00 aan subsidiegelden niet is aangewend.

Uit de desbetreffende subsidiebeschikking blijkt dat het subsidiebedrag gebaseerd is op geraamde bouwkosten en dus voor bouwkosten moet worden aangewend (en niet voor de bijkomende kosten als o.a. tijdelijke huisvesting en asbestsanering).

Dit brengt met zich mee dat onderhavige extra kosten in samenhang met het oorspronkelijk krediet van € 1.860.508,00 moeten worden beschouwd. Aldus stellen wij het volgende (herziene) dekkingsplan voor:

- Het vastgestelde verhoogde provinciale subsidiebedrag van € 744.649,00 in mindering te brengen op het oorspronkelijke beschikbaar gestelde investeringsbedrag ad. € 1.860.508,00 en de bijbehorende kapitaallast van € 22.363,00 (na aftrek van de getaxeerde restwaarde raadhuis van € 679.250,00) als volgt te dekken:

✓ Vrijval kapitaallasten investeringen raadhuis	€ 6.700,00
✓ Minderkosten gas- en elektraverbruik	€ 8.500,00
✓ Minderkosten onderhoud	€ 10.000,00
	€ 25.200,00
- De reeds beschikbaar gestelde 'reserve renovatie raadhuis' van € 500.000,00 niet meer in te zetten als investeringsreserve voor het raadhuis, maar voor:

✓ Tijdelijke huisvesting	€ 196.500,00
✓ Asbestsanering	€ 96.000,00
✓ Onvoorzien meerkosten	€ 89.500,00
	€ 382.000,00

- Het resterende reservebedrag ad. € 118.000,00 in te zetten als investeringsreserve voor een adequate audiovisuele installatie voor de raadzaal en de bijbehorende kapitaallasten gedurende 10 jaar ten laste van deze investeringsreserve te brengen.
- De structurele jaarlijkse onderhoudskosten van de audiovisuele installatie ad. € 8.000,00 budgettair neutraal te verwerken in de begroting van 2021 e.v.

Communicatie

Alle direct betrokkenen zullen door ons zo spoedig mogelijk na uw besluitvorming schriftelijk worden geïnformeerd.

Ook zullen wij via de gebruikelijke kanalen en herhaaldelijk (website, Schaapskooi en persbericht) de impact voor onze dienstverlening naar inwoners communiceren.

Inclusiviteit

Er zijn ramingen opgevraagd bij lokale partijen die zich bewust zijn van het circulair werken, werken vanuit de participatie gedachte (SROI) met aandacht voor arbeidsomstandigheden en veiligheid.

Cittaslow

Door de nadruk op kwaliteit (van werken en verblijven) te leggen, wordt er aangesloten op de principes van Cittaslow. De gekozen procedure om de activiteiten die worden ontplooid vanuit het raadhuis elders te huisvesten en het saneren van de asbest verontreinigen voor 'start bouw' bevordert de gedachte om met elkaar in nauwe samenwerking de renovatie van het raadhuis tot een succes te maken.

Inkoop en SROI

Zie inclusiviteit.

Uitvoering

Nadat de raad de gevraagde financiële middelen beschikbaar heeft gesteld, kunnen de 3 genoemde voorzieningen worden uitgerold. Dit betekent concreet het gebruiksklaar maken van de tijdelijke huisvesting, het verhuizen en het saneren van asbest voordat de aannemer daadwerkelijk zijn renovatiewerkzaamheden aanvangt. In de tussentijd loopt tussen de gemeente en de aannemer de zgn. bouwteamfase.

Advies commissie(s)

Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 24 maart 2020

Het college van Heerde
mr. J.A. Koops-Scheele
B. van Zuthem

, burgemeester
, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. raadsbesluit

Ter inzage:

geen