Informatienota raad

Zaaknummer:	Z-22-407345
Nummer:	DOC-22-596593
Datum:	10-10-2022
Steller:	College
Onderwerp:	Toekomstbestendige, veilige en gezonde huisvesting

---

Ter informatie

Kennis nemen van:
Het rapport 'Naar een veilige, gezonde en toekomstgerichte huisvesting' en het besluit om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

Aanleiding
De gemeente Medemblik heeft in 2010 de gebouwen op de Dick Ketlaan 21 in Wognum aangekocht, met inbegrip van de inboedel. Destijds zijn de hoognodige investeringen gedaan om de gemeentelijke organisatie en het bestuur erin te huisvesten. Sinds die tijd is er nauwelijks geïnvesteerd in de gebouwen en kantoorinrichting. Alleen noodzakelijke investeringen in onder andere de technische installaties en verduurzaming hebben plaatsgevonden. En het werkcafé en de tweede verdieping van gebouw midden hebben een make-over gehad.

De huisvesting staat al een aantal jaren op de bestuurlijke en ambtelijke agenda. Het is meermalen aangehouden vanwege de financiële situatie van de gemeente. In het huidige collegeakkoord hebben we uitgesproken dat we werken aan het versterken van ons werkgeverschap en de ambtelijke organisatie. Daar hoort ook een modern pand met goede voorzieningen bij, zodat de huidige én nieuwe medewerkers ondersteund worden in de gewenste manier van werken. We moeten, ook met de huisvesting, een aantrekkelijk werkgever zijn.

We kunnen investeringen in onze huisvesting niet langer uitstellen.
In het burgerlijk wetboek en de Arbowet is opgenomen dat de werkgever verplicht is om te zorgen voor een veilige en gezonde werkomgeving. Op dit moment voldoen wij hier niet aan. Het kantoormeubilair en een aantal installaties, denk aan de brandmeld-/ontruimingsinstallaties, het gebouwenbeheersysteem en de klimaatinstallatie, zijn aan het einde van hun (technische) levensduur.

Duurzaam gemeentehuis
Daarbij komt dat u in 2016 heeft uitgesproken om op termijn een energieneutraal gemeentehuis (energielabel A) na te streven. Daar komt het streven vanuit de rijksoverheid bovenop dat in 2030 alle overheidsgebouwen energieneutraal zijn. Vanaf 2018 zijn daarvoor investeringen gedaan. Momenteel hebben de panden het energielabel C, het wettelijk minimum vereiste.

Toekomstgericht
Na Corona zijn we meer hybride gaan werken. Dit betekent dat we op een andere manier van de kantoorgebouwen gebruik maken. Er zijn twee medewerkersbijeenkomsten gehouden om uit te vragen hoe een toekomstige werkomgeving er uit kan zien. Daar blijkt uit dat medewerkers naar kantoor komen voor functionele en sociale verbinding. De organisatie heeft de ambitie uitgesproken om meer hybride/activiteiten gericht te willen werken. Dit vereist een grotere mix van werkplekken en faciliteiten dan nu wordt geboden.

Kortom, actie is nodig. In de begroting is hier 4 miljoen voor gereserveerd. Bij de begrotingsraad van 2021 heeft u een amendement aangenomen dat u een voorstel wil ontvangen waarin onderbouwd wordt waar de gereserveerde middelen voor nodig zijn. Deze middelen kunnen pas worden ingezet als u hiermee heeft ingestemd. In de begrotingsraad van 2022 is de investering voor meubilair/vloerbedekking doorgeschoven voor de begroting voor 2023 e.v.. Hier is bevestigd dat wij voorstellen over de huisvesting aan u voorleggen.

In april van dit jaar heeft ons directieteam een bureau in de arm genomen om een verkenning te doen. Zij hebben de huidige situatie in beeld gebracht en de mogelijkheden geschetst voor een toekomstgerichte, veilige en gezonde werkomgeving van de panden aan de Dick Ketlaan (gebouw Noord en Midden).

Kernboodschap

Wij ondersteunen de conclusies die zijn opgenomen op pagina 20 en 21 van het rapport. Op basis van deze verkenning en de conclusies hebben wij besloten om scenario B en C verder te onderzoeken en daar een haalbaarheidsstudie en financiële businesscase voor op te stellen. In het haalbaarheidsonderzoek worden ook de mogelijkheden onderzocht om andere panden die, bij voorkeur, in eigendom zijn van de gemeente in te zetten als externe vergaderlocaties.
Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek kunt u, medio 2023, een zorgvuldige keuze maken over de invulling van onze huisvesting.

Financiering krediet haalbaarheidsonderzoek
De ramingen zoals deze zijn opgenomen in de verkenning zijn globale inschattingen. Er is globaal aangegeven wat de te verwachten kostenramingen en opbrengsten zijn. Er heeft nog geen haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden omdat eerst op hoofdlijnen de mogelijkheden zijn verkend. Zoals uit de verkenning blijkt volstaan, volgens deze eerste inschatting, de gereserveerde bedragen in de huidige begroting niet. Om exact inzicht in het benodigde budget en eventuele te verwachten opbrengsten te krijgen, is een haalbaarheidsonderzoek nodig, inclusief financiële businesscase.
Het haalbaarheidsonderzoek biedt verder inzicht in:

1. De ruimtelijk- functionele uitwerking (architectonisch)
2. financiële businesscase die zich vertaald naar exploitatielast.

Onderdeel van deze stap zijn onder andere een technisch onderzoek, juridische toets op (ver)koop en (ver)huur en potentieanalyse leegkomend vastgoed, functioneel ruimtelijke uitwerking en een exploitatielast berekening.

Intern hebben we niet voldoende capaciteit in huis om deze studie uit te voeren. Wij moeten hiervoor extern advies inhuren. We ramen ongeveer €50.000,- voor extern advies en €25.000,- voor interne advieskosten. Dekking komt ten laste van het krediet dat u beschikbaar stelde voor de renovatie van het gemeentehuis. Zie ook onderbouwing bij de herfstnota.

Consequenties

Er is gedurende de verkenning van de mogelijkheden van de huidige panden ook gekeken naar alternatieve scenario's, zoals verkoop en nieuwbouw elders in de gemeente. Een externe onafhankelijke consultant heeft een adviesrapport opgesteld. Conclusies naar aanleiding van dit adviesrapport zijn:

Verkoop van het pand is geen optie

De verkoop levert namelijk direct een groot boekverlies op omdat de boekwaarde van het pand hoger is dan de getaxeerde waarde. Daarbij komt dat de gemeente elders moet bouwen of huren.

Nieuwbouw elders in de gemeente is geen optie

Een nieuw gemeentehuis bouwen elders in de gemeente betekent we een traject ingaan waarin we op zoek moeten naar een nieuwe locatie, de bestemming daarvan moeten wijzigen én overeenstemming moeten bereiken over de invulling van het nieuwe gemeentehuis. Dat betekent dat we naar schatting op z'n vroegst in 2025-26 elders binnen de gemeente nieuwe huisvesting kunnen realiseren.
Daarbij komt dat bouwen op dit moment ontzettend duur is. Niet alleen vanwege de prijzen van bouwmateriaal en krapte op de arbeidsmarkt, maar ook vanwege de benodigde speciale voorzieningen, denk aan beveiligde lijnen, een archief, raadszaal, publieksbalies. Én omdat we nog een aantal jaar in de huidige panden gehuisvest blijven, moeten we investeren in het vervangen van een aantal installaties, omdat deze het einde van hun levensduur hebben bereikt.
Daarnaast lopen we aan tegen regionale afspraken. Uit een juridisch/planologische verkenning blijkt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van een kantorencomplex, de aanvraag moet voldoen aan de provinciale omgevingsverordening. Op basis deze verordening moet de aanvraag in overeenstemming zijn met de afspraken die in de regio West-Friesland zijn gemaakt. In Convenant Werklocaties Westfriesland 2022 hebben de Westfriese colleges met elkaar afgesproken dat we alleen ontwikkelen op locaties met een bestemming als zelfstandige kantoren. In de gemeente Medemblik is de enige formele kantoorlocatie de Geert Scholtenslaan in Wognum, daar ligt 8000 m2 aan onbenutte plancapaciteit. De afspraak is dat de gemeente die eerst benut, voordat we weer nieuw gaan bouwen.

Huur van een pand elders

In de gemeente zijn er momenteel geen panden op de markt met het benodigde oppervlak (circa 4500 - 5000 m2 VVO) en met de voorzieningen zoals hierboven genoemd. Nadeel van huren is dat het is kostbaar is en dat de regie op de ontwikkeling van de panden uit handen gegeven wordt. Helemaal in het geval van een sale and leaseback constructie; de investeerder wil een bepaald rendement behalen en voor deze kosten draait de gemeente op.

Sloop/nieuwbouw op bestaande locatie

Na afweging van bovenstaande kanttekeningen is ook deze variant niet realistisch. Naast kosten in de vorm van de nodige investeringen, maken we ook extra kosten voor sloop en sanering. We zullen daarnaast langdurig elders huisvesting moeten huren, waar ook in een aantal benodigde voorzieningen moet worden geïnvesteerd om deze tijdelijke huisvesting werkbaar te maken.

Investeringen zijn hoe dan ook noodzakelijk

Zoals uit de verkenning duidelijk wordt, levert 'niets' doen ook kosten op. Noodzakelijke installaties zullen vervangen moeten worden. Net zoals het arbo-confom maken van het kantoormeubilair en investeringen in

het duurzaam maken van de panden. We missen dan echter de mogelijkheid om ons te presenteren als een moderne werkgever, waar volgens de huidige normen optimaal flexibel gewerkt kan worden.
De kans bestaat dat we op een later moment alsnog investeringen moeten doen, waarbij het risico op desinvesteringen groter wordt. Als we later besluiten dat de indeling van de kantoren er toch anders uit komt te zien, betekent dat bijvoorbeeld dat de klimaatinstallatie hierop (wederom) aangepast moet worden.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Begin december wordt het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Het eerste kwartaal van 2023 verwachten wij de resultaten. Deze resultaten worden breed ter besluitvorming voorgelegd, zowel ambtelijk (DT, MT en OR) als bestuurlijk. Planning is om in het tweede kwartaal 2023 een voorstel aan u voor te leggen. De benodigde investeringen nemen we mee met de begroting 2024.

Bijlagen

1. Verkenning (startdocument) Gemeente Medemblik naar een veilige, gezonde en toekomstgerichte huisvesting DOC-22-599505

Bijlage 1.1: Moodboards look & feel DOC-22-599512
Bijlage 1.2: Huidige verhuursituatie en huurinkomsten DOC-22-599515
Bijlage 1.3: Huidige situatie gehuisvest programma DOC-22-599517
Bijlage 1.4: Vlekkenplan huidige situatie DOC-22-599518
Bijlage 1.5: Ruimtelijst huidige situatie DOC-22-599519
Bijlage 1.6: Kostenramingen scenario’s DOC-22-599521
Bijlage 1.7: Vertaling investeringskosten op jaarbasis DOC-22-599523

CONCEPT