



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Uitvoeren integrale businesscase Huisvesting, TGW, Klimaat & duurzaamheid Gemeentehuis
Zaaknummer	94248-2021
B&W vergadering	14 december 2021
Agendacommissie	20 december 2021
Raadsvergadering	20 januari 2022
Portefeuillehouder	dhr. M.P. (Martijn) Dadema, dhr. W.J.M. Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Lorraine Cornet/Arie Nijman
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

Bijlage 1: Voorlopig ontwerp huisvestingsconcept

Bijlage 2: Kostenoverzicht Bricks



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 januari 2022
Zaaknummer	94248-2021
Onderwerp	Uitvoeren integrale businesscase Huisvesting, TGW, Klimaat & duurzaamheid Gemeentehuis
Portefeuillehouder	dhr. M.P. (Martijn) Dadema, dhr. W.J.M. Wagenmans
Voor informatie	Lorraine Cornet/Arie Nijman

Samenvatting

Er is onderzocht hoe het gemeentehuis verder verduurzaamt kan worden en hoe de ruimte in het gemeentehuis beter benut kan worden. We staan als gemeente voor de opgave om onze gebouwen te verduurzamen voor 2030 (-49% CO₂). Uit bezettingsonderzoeken voor de Coronapandemie blijkt dat de beschikbare ruimte niet voldoende efficiënt wordt gebruikt. Daarom willen we m² vrijmaken om te kunnen verhuren en de beschikbare ruimte voor inwoners, ambtenaren, college en raad slimmer inrichten. Daarnaast heeft de Coronapandemie tot een nieuwe manier van (samen)werken geleid. Thuiswerken blijft en het gemeentehuis wordt meer een plek om elkaar te ontmoeten. De beschikbare ruimte in het gemeentehuis krijgt voor een deel een andere functie en wordt opnieuw ingericht. De raad wordt daarom voorgesteld het gemeentehuis aardgasvrij te maken, een deel van het gemeentehuis vrij te maken voor verhuur en de werkomgeving te moderniseren.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met uitvoering van de resterende acties van de eerder geaccordeerde verduurzaming van het gemeentehuis
2. Kennis te nemen van het voorlopig ontwerp van het huisvestingsplan, inclusief het voornemen om de vrijkomende ruimte te verhuren aan derden.
3. De benodigde middelen uit de (diverse) kredieten beschikbaar te stellen.

Inleiding

In deze notitie informeren wij uw raad over de voorgenomen herinrichting en opwaardering van het gemeentehuis waarbij integraal de volgende onderdelen worden opgepakt:

- Een toekomstbestendige huisvesting gebaseerd op de visie van toekomstgericht werken en de uitgangspunten van het scenario 'opgave centraal'.
- De verduurzaming van het gebouw in combinatie met de aanpak van het binnenklimaat.

Aan het nieuwe huisvestingsplanconcept is in de afgelopen jaren intensief gewerkt. In eerste instantie is, nog voor de coronacrisis, een analyse gemaakt van het huidige gebruik van het gemeentehuis. Daarbij is ook specifiek de bezetting van het gemeentehuis gemeten. Vervolgens zijn de wensen en eisen van zowel medewerkers, het management, als bestuur zijn opgehaald en zijn mogelijke scenario's ontwikkeld. Tot slot zijn de ervaringen van de coronacrisis, uitmondend in de visie op toekomstgericht werken, verwerkt in het plan.

De oplevering van het huisvestingsconcept heeft vertraging opgelopen omdat er bewust een 'pas op plaats is gemaakt' om de effecten van de coronapandemie te verwerken in het huisvestingsconcept. Daarvoor is onder andere een visie op toekomstgericht werken (TGW) opgesteld, waarin wordt ingegaan op de aspecten 'bricks'



(gebouw), 'bytes' (ICT) en 'behavior' (gedrag). Wij hebben uw raad over die visie en de impact daarvan op het huisvestingsproject geïnformeerd tijdens het rond de tafel gesprek van 16 september 2021.

In het kader van de vaststelling van de begroting 2019 en meerjarenraming 2020-2022 heeft uw raad op 8 november 2018 een krediet beschikbaar gesteld voor de aanpak van het binnenklimaat in het gemeentehuis à € 1.567.000,-. Deze aanpak had een relatie met enerzijds het nieuwe huisvestingsconcept en anderzijds met de noodzakelijke verduurzaming van het gebouw. Er is destijds gekozen voor een concept dat gefaseerd uitgevoerd kon worden. In de eerste fase zou de warmte- en koudeopwekking van het gemeentehuis worden vervangen en in de tweede fase het warmte- en koude-afgiftesysteem, wanneer er ook duidelijkheid zou bestaan over het nieuwe huisvestingsconcept. Gedacht werd aan uitvoering in 2019 en 2020. Tijdens de begrotingsbehandeling 2019 (op 8-11-2018) is een motie aangenomen met als dictum: *'draagt het college op voor de definitieve beslissing over de vervanging van de warmte- en koude voorziening gemeentehuis de raad in de gelegenheid te stellen daarover met het college van gedachten te wisselen, waar bij de door het college gemaakte varianten en afwegingen ook inzichtelijk worden gemaakt.'*

Ter uitvoering van deze motie is uw raad via een informatienotitie tijdens een rond de tafel gesprek op 20 juni 2019 nader geïnformeerd over de keuze voor een warmte- en koude- voorziening door middel van warmtepompen op basis van buitenlucht. In vervolg daarop is in oktober 2019 besloten om ten behoeve van de koudeopwekking over te gaan tot aanschaf en installatie van luchtwaterwarmtepompen. Dit besluit is als voorgenomen besluit eerst besproken in een rond de tafel en daarna definitief vastgesteld. De overige binnenklimaat- en duurzaamheidsaspecten zouden dan aangepakt worden bij de uitvoering van het nieuwe huisvestingsconcept.

Beoogd effect

Een duurzaam en gasloos gemeentehuis dat toekomstbestendig is en past bij deze tijd en de wens van de gebruikers. Een omgeving creëren waar inwoners zich welkom voelen en waar medewerkers, college en raad samen kunnen werken aan de Raalter vraagstukken. Dat is waar we naar streven.

Het huisvestingsplan beoogd een prettige werkomgeving te creëren voor alle gebruikers van het pand. Waar ontmoeten, samenwerken en elkaar inspireren belangrijke pijlers zijn. Een werkomgeving die aantrekkelijk is voor huidige medewerkers, maar ook een bij draagt aan het aantrekken van nieuw talent.

Het plan behelst een herinrichting van het gemeentehuis op het gebied van raadszaal, trouwzaal, vergadercentrum, publieksruimten en werkomgeving. Hierbij komt omwille van het vastgestelde benodigde toekomstige gebruik ruimte vrij in vleugel E (tot mogelijk 800 m² vloeroppervlakte).

In het voorstel wordt vrijwel de gehele inrichting van het gemeentehuis up to date gebracht en worden tegelijkertijd de warmte- en koudevoorziening vernieuwd en de gebouwschil geïsoleerd.

Argumenten

Het integrale voorstel kent de volgende onderdelen:

1. Bricks - huisvestingsconcept

Het nieuwe huisvestingsplan, waaraan op basis van de wensen van medewerkers, domeinmanagers en diverse anderen betrokken in de afgelopen jaren is gewerkt, sluit aan op de uitgangspunten van toekomstgericht werken. Uit een gehouden enquête en het medewerkers-onderzoek blijkt dat men positief is over thuiswerken en dat de meeste medewerkers verwachten dit deels te blijven doen ook na Covid, maar dat digitalisering een aandachtspunt blijft. Daarnaast hebben de meeste medewerkers behoefte aan een plek op kantoor voor overleg en contact met collega's. De hierbij door medewerkers benoemde benodigde faciliteiten zijn o.a. belcellen, vergaderruimten en technische mogelijkheden (camera's, audiovoorzieningen) om te kunnen vergaderen.



Zoals in de rond de tafel-bijeenkomst van 16 september 2021 met uw raad is besproken is vanuit het project huisvesting een voorstel (zie bijlage 1) gedaan voor een update van het gemeentehuis, waarbij uitgangspunten zijn geweest de vastgestelde visie op toekomstgericht werken en de eerder door de raad gegeven richtlijn om te streven naar budgetneutraliteit.

Het voorstel vanuit het project huisvesting betreft een update en upgrade van het gemeentehuis richting de komende decennia waarin:

- de functie van het kantoor met name op het ontmoeten en onderlinge verbondenheid ligt;
- uitgangspunt is dat gebouwdeel E grotendeels (circa 800 m2 NVO) zal worden verhuurd;
- de centrale hal een rol krijgt als enerzijds entree van het gemeentehuis en anderzijds als fysieke weerspiegeling van het concept ontmoeten en verbinden
- bouwkundige) aanpassingen doorgevoerd worden t.a.v. inrichting en meubilair. Als belangrijkste aanpassingen worden gezien:
 - herinrichting van het gemeentehuis, waarbij het geheel van binnen wordt gestoffeerd (geschilderd en voorzien van nieuwe vloerbedekking);
 - het flexibel en multifunctioneel inrichten van de raadszaal en trouwzaal zodat hiervan beter gebruik gemaakt kan worden ten behoeve van de rond de tafel gesprekken en tevens de zalen en ruimten minder leeg zullen staan;
 - het realiseren van een vergadercentrum waarvan alle stakeholders binnen het gemeentehuis gebruik kunnen maken;
 - het realiseren van meer werkplekken om te videobellen;
 - toevoegen van diversiteit in soort en type werkplekken (o.a. aanlandplekken);
 - het inrichten van vergaderzalen en overlegplekken met juiste apparatuur om hybride te kunnen vergaderen;
 - de ontmoetingsplekken voorzien van voldoende stroompunten;
 - het realiseren van een centrale plek in het gebouw waar medewerkers vanuit verschillende domeinen kunnen aanlanden.

De kapitaallasten van deze investeringen bedragen € 82.551 en kunnen worden opgevangen door enerzijds de geraamde huurinkomsten van vrijkomende kantoorruimte en anderzijds een besparing op de facilitaire kosten doordat er 800 m2 kantoorruimte wordt afgestoten. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt van budgetneutraliteit.

Kapitaallasten (additioneel)	
Bouwkundige investeringen	€ 26.758
Technische installaties	€ 39.571
Inrichting	€ 16.222
Totaal per jaar	€ 82.551

Exploitatie (baten en lasten) per jaar	
Huurinkomsten	€ -63.200
Besparing facilitaire kosten/verrekening	€ -21.251
Totaal per jaar	€ -84.451
Totaal jaarlijks	€ -1.900

Bijlage 2 bevat een uitgebreide kostenspecificatie.

2. Bricks - duurzaamheid en binnenklimaat

Zoals in de inleiding aangegeven heeft uw raad bij de begroting 2019 middelen beschikbaar gesteld voor de investeringen in duurzaamheid en het binnenklimaat. Een klein deel daarvan, de koudeopwekking, is al uitgevoerd (€ 165.000). Wat voorligt is de uitvoer van de resterende onderdelen uit fase 1 en fase 2 van het verduurzamingstraject en de vervanging van de warmte- en koudevoorziening.



Indien het gehele project wordt afgerond dan zal dit resulteren in een EPA-U label categorie A (in de volksmond bekend als energielabel) en een geschatte besparing van de energiekosten (Prijspeil 2019) van circa € 27.500 euro op jaarbasis. Tevens gaat het gemeentehuis hierbij van het gas af.

In het samen met het huisvestingsproject integraal uit te voeren plan zullen de volgende zaken worden opgepakt:

- isolatie van (delen van) de buitengevel (bouwkundig);
- aanpassen reeds aangeschafte en geïnstalleerde luchtwaterwarmtepompen (warmtevoorziening);
- herziening van de koude en warmteafgifte op de kantoren (uitgifte warmte en koude);
- verhelpen klimaatproblemen intern;
- aanpassen bestaande luchtbehandelingskasten aan het nieuwe systeem;
- verduurzamen regeltechniek.

De kosten bedragen:

Concept 2. Warmtepomp op basis van buitenlucht	Totale kosten
Bouwkundig	€ 206.000
Warmte- en koudeopwekking	€ 265.000
Warmte- en koudeafgifte	€ 471.000
Luchtbehandeling	€ 268.000
Regeltechniek	€ 64.000
onvoorzien (15%)	€ 191.000
Projectmanagement en engineering (8%)	€ 102.000
	€ 1.567.000
MJOP budget (-/-)	€ 114.000
Totale investering	€ 1.453.000
Reeds gedane investering 2020	-€ 165.000
Resterend beschikbaar budget	€ 1.288.000

De kosten van verduurzaming worden volledig gedekt uit het in 2018 beschikbaar gestelde krediet.

3. Bytes – apparatuur Raadszaal

De huidige apparatuur in de raadszaal is onvoldoende in staat om effectief hybride vergaderingen te faciliteren. Voor de vervanging van de audio- en visuele vergadermiddelen in de Raadszaal is een onderzoek opgestart. Een werkgroep met een vertegenwoordiging vanuit de raad en de griffie heeft samen met Facilitaire Zaken gezocht naar een toekomstbestendige oplossing. Hiertoe zijn inmiddels een aantal gesprekken gevoerd wat heeft geleid tot een voorstel van een tweetal leveranciers. Voor beide partijen geldt dat een oplossing wordt aangeboden die de raad (en andere gebruikers van de Raadszaal) de mogelijkheid biedt om fysiek, digitaal, maar ook hybride te vergaderen. De geboden oplossingen worden aangeboden met de mogelijkheid tot aanschaf, wat éénmalig een grote investering vraagt, maar ook met de mogelijkheid om deze af te nemen als een service (AV-as-a-service). Omdat bij het afnemen van de geboden oplossing as-a-service het prijsverschil ten opzichte van koop zeer beperkt is, dit niet om een eenmalige investering vraagt én we op deze manier altijd verzekerd zijn van nieuwe apparatuur, is deze optie onderstaand financieel vertaald.

Apparatuur: Av-as-a-service (5 jaar)	Maandbedrag
Vervangen diverse apparatuur	€1.850

Totaalkosten per jaar bedragen daarmee € 22.200. Voor de dekking van dit bedrag verwijzen wij naar het onderdeel Financiën.

4. Bytes – kantoorfaciliteiten gemeentehuis

Om ook op het digitale vlak een toekomstbestendige werkomgeving te creëren worden o.a. het Wifi netwerk verzaaid en uitgebreid, zodat alle gebruikers (medewerkers, raadsleden en gasten) -ook bij intensiever gebruik van het netwerk- op een veilige en snelle manier kunnen blijven werken. Daarnaast worden bestaande werkplekken met thin clients (circa 210) omgebouwd naar laptopwerkplekken, met docking stations. Hiervoor krijgt een groot deel van de medewerkers de beschikking over een laptop die geschikt is voor intensief professioneel gebruik. Naast dat dit past in het beeld hoe wij als organisatie (met elkaar) willen werken, is er ook



een noodzaak om tot vervanging van de huidige thin clients over te gaan. Deze zijn zowel technisch als economisch afgeschreven en dit leidt met regelmaat tot uitval. Voor deze vervanging en inrichting van een toekomstgerichte ICT omgeving is een businesscase opgesteld.

De business case maakt duidelijk welke investeringen met de aanpassing zijn gemoeid en op welke wijze deze kunnen worden gefinancierd uit vrijvallende afschrijvingen en al geraamde investeringen binnen de zogenaamde ICT roadmap (planning van vervangingsinvesteringen in de komende jaren). Additionele financiering is echter nodig. Deze kan opgevangen worden binnen de DOWR begroting doordat een andere manier van (samen) werken op andere onderdelen lagere kosten met zich meebrengt. De transformatie kan daarmee kostenneutraal worden doorgevoerd.

5. Behavior

Het derde onderdeel van het project TGW betreft Behavior. Het gaat hier om de volgende aspecten:

- Sturing op gedrag en resultaten;
- Onderlinge verbondenheid, interactie en werkplezier;
- Werkklimaat en arbeidsomstandigheden;
- Arbeidsvoorwaarden / reizen en mobiliteit.

In de uitwerking van TGW is ervoor gekozen om op dit onderdeel aan te sluiten bij het programma Organisatieontwikkeling. De kostenkant is op dit onderdeel niet verder uitgewerkt omdat hier de verwachting is dat eventuele kosten dit binnen bestaande budgetten opgevangen kunnen worden.

Participatie

Een werkgroep met een vertegenwoordiging vanuit de raad en de griffie heeft samen met Facilitaire Zaken gezocht naar een toekomstbestendige oplossing.

Duurzaamheid

Met dit voorstel wordt voorzien in een duurzaam en gasloos gemeentehuis dat toekomstbestendig is en past bij deze tijd en de wens van de gebruikers.

Kanttekeningen

In het gekozen huisvestingsconcept wordt op basis van de visie toekomstgericht werken uitgegaan van de realisatie van een kleiner aantal reguliere ARBO-werkplekken dan in de huidige situatie aanwezig is in het gemeentehuis. Uitgegaan wordt van een flexfactor van 0,6. Als gevolg hiervan en door te kiezen voor een andere indeling van de ruimtes komt circa 800 m² kantoorruimte vrij die kan worden verhuurd aan externe partijen. De daaruit voortvloeiende (geraamde) huuropbrengsten maken onderdeel uit van de businesscase. Wat betekent dat die geraamde opbrengsten ook daadwerkelijk behaald moeten worden.

Als beheersmaatregel voor dit risico is al vroegtijdig de markt verkend en worden al gesprekken gevoerd met potentiële huurders die belangstelling hebben om een (aanzienlijk) deel van de vrijkomende ruimte te huren. Op dit moment wordt met een partij vanuit de Raalter Markt verkend of een intentieverklaring overeen kan worden gekomen voor de mogelijk toekomstige verhuur. Daarnaast is vanuit meerder partijen die op termijn (2023) hun huidige huisvesting dienen te verlaten verkend welke mogelijkheden het gemeentehuis biedt. Alle partijen/potentiele huurders kennen een sociaal maatschappelijk karakter.

In het rond de tafel gesprek van 16 september 2021 is door een aantal fracties de mogelijkheid geopperd om de vrijvallende kantoorruimte te slopen en op de plek van die kantoorruimte woningen te realiseren. Hoewel de locatie van het gemeentehuis op zich geschikt is om woningen, te realiseren achten wij deze optie echter niet haalbaar gezien het feit dat uit de inpassingsstudie blijkt dat nog circa 400 m² van bouwdeel E in gebruik is bij de gemeente (zie bijlage 2 pagina 4-6). Daarmee zou het bestaande pand in tact dienen te blijven en zouden de kosten voor het realiseren van appartementen of woningen buitensporige kosten met zich meebrengen.



Financiën

Zoals hierboven is aangetoond zijn de verduurzamingsmaatregelen, het huisvestingsproject en de visie op toekomstgericht werken (TGW) nauw verbonden. De verduurzamingsmaatregelen zijn reeds door de raad geaccordeerd. Het project huisvesting is, zoals door de raad als kader meegegeven, (zo goed als) budgettair neutraal te realiseren.

(Kapitaal) lasten	2021	2022	2023	2024	2025
Bricks (huisvesting)	-	€ 82.551	€ 82.551	€ 82.551	€ 82.551
Bricks (onvoorzien/ Risico)		€ 11.200	€ 11.200	€ 11.200	€ 11.200
Bytes (raadszaal)	-	€ 22.200	€ 22.200	€ 22.200	€ 22.200
Bytes (werkomgeving)	€ 41.000	€ 107.000	€ 83.000	€ 84.000	€ 66.000
Totaal lasten	€ 41.000	€ 222.951	€ 198.951	€ 199.951	€ 181.951

Baten	2021	2022	2023	2024	2025
Huurinkomsten	-	-€ 63.200	-€ 63.200	-€ 63.200	-€ 63.200
Besparing Facilitaire Kosten	-	-€ 21.251	-€ 21.251	-€ 21.251	-€ 21.251
Inzet pos. Resultaat FZ gebouw	-€ 25.000	-€ 66.000	-€ 66.000	-€ 66.000	-€ 66.000
Inzet middelen DOWR incl. eg.res.	-	-€ 41.000	-€ 17.000	-€ 18.000	-
Totaal baten	-€ 25.000	-€ 191.451	-€ 167.451	-€ 168.451	-€ 150.451

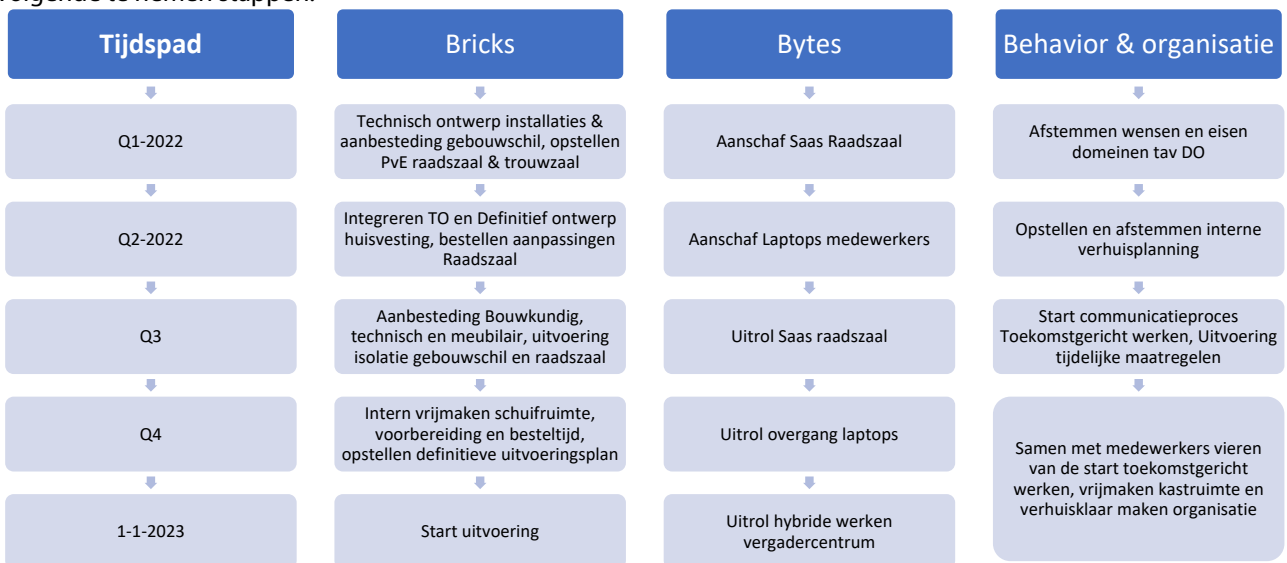
Totaal	€ 16.600	€ 31.500	€ 31.500	€ 31.500	€ 31.500
--------	----------	----------	----------	----------	----------

Gelet op de huidige marktontwikkelingen in kosten van bouwmaterialen alsmede de toenemende inflatie is gekozen om een extra risico-opslag over de totale bouwkundige investeringen te hanteren van 5%. Dit betreft een risico-opslag van 185.000 euro hetgeen resulteert in een kapitaallast van € 11.200,- op jaarbasis (gebaseerd op 2.1% rente en 20 jaar annuïtaire afschrijving).

Om de resterende kapitaallast van € 31.500 te dekken heeft uw raad in de programmabegroting 2022 en de meerjarenraming 2023-2025 de benodigde middelen beschikbaar gesteld.

Vervolg

Na het bestuurlijke besluitvormingsproces start per februari 2022 het voorbereidingsproces. Dit bestaat uit de volgende te nemen stappen:






Communicatie

Voor het vervolg is het van belang om alle gebruikers van het gemeentehuis actief te betrekken bij de ontwikkeling van het definitief ontwerp.


Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp huisvestingsconcept
2. Kostenoverzicht Bricks

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

94248-2021

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2021

Besluit:

1. Akkoord te gaan met uitvoering van de resterende acties van de eerder geaccordeerde verduurzaming van het gemeentehuis
2. Kennis te nemen van het voorlopig ontwerp van het huisvestingsplan, inclusief het voornemen om de vrijkomende ruimte te verhuren aan derden.
3. De benodigde middelen uit de (diverse) kredieten beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 20 januari 2022.

de griffier
Coen Knipping

de voorzitter
Martijn Dadema



Bijlage 2: Kostenoverzicht Bricks

Investerings Bouwkundig	
Inbouw en vaste inrichting	€ 1.150.268
Aanpassingen trouwzaal	€ 17.500
Aanpassingen opslag en akoestiek Raadszaal	€ 17.500
Additionele toiletten	€ 20.000
Vloerbedekking en schilderwerk	€ 125.597
Projectmanagement en engineering	€ 32.619
Kostendekking vanuit bestaand MJOP	€ -41.651
Totaal	€ 1.314.333

Investerings technisch	
Hybride werken toepassen vergaderruimtes	€ 140.000
Verlichting (transformatie naar 99% led)	€ 266.915
Installaties werkplekken (IT en stroom)	€ 146.475
Projectmanagement en engineering	€ 110.678
Kostendekking vanuit bestaand MJOP	€ -23.225
Totaal	€ 640.843

Investerings inrichting	
Werkomgeving	€ 99.300
Inrichting bestuursvleugel & directie	€ 24.500
Inrichting raadszaal en trouwzaal	€ 28.000
Inrichting vergadercentrum	€ 33.000
Inrichting publieke ruimtes en werkcafé	€ 111.000
Projectmanagement en engineering	€ 59.160
Totaal	€ 354.960

Basis kapitaallasten	
Investerings duurzaamheid	€ 1.302.000
Budget duurzaamheid	€ 1.302.000
Basis kapitaallasten Duurzaamheid	€ -
Investerings bouwkundig	€ 1.314.333
Budget herhuisvesting (bestaande middelen)	€ 881.000
Basis kapitaallasten bouwkundig	€ 433.333
Investerings technisch	€ 640.843
Budget technisch	€ -
Basis kapitaallasten technisch	€ 640.843
Investerings inrichting	€ 354.960
Budget herhuisvesting (bestaande middelen)	€ 210.000
Basis Kapitaallasten inrichting	€ 144.960
Totale meerinvestering	€ 1.219.136