



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 16 Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten

b en w-vergadering
29 september 2020

agendapunt
6

bijlage(n) ter inzage
8

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
13 oktober 2020

agendapunt

raadsvergadering
27 oktober 2020

agendapunt

onderwerp
Voorkeursscenario Project Gemeentehuis.

INHOUD VOORSTEL

- Instemmen met Scenario 3B: Het gemeentehuis in De Steeg volledig strippen en slopen tot casco en daarna opnieuw opbouwen, exclusief de overmaat.
- Een krediet van € 18.985.000 beschikbaar stellen om Scenario 3B te kunnen realiseren.
- De komende 40 jaar jaarlijks € 111.000 extra in de begroting beschikbaar stellen ter dekking van de extra structurele jaarlast behorende bij Scenario 3B.
- De incidentele kosten dekken uit (pm).
- Instemmen met de participatiestrategie zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit raadsvoorstel waarbij er na onderhavig besluit raadpleging van maatschappelijke partners en inwoners plaatsvindt in de fase van het opstellen van het Programma van Eisen en de ontwerpfase.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Vanuit centrale huisvesting vindt de dienstverlening richting de inwoners plaats en wordt er gebiedsgericht gewerkt. Vernieuwing van de centrale huisvesting biedt kansen voor het optimaliseren van de dienstverlening aan onze inwoners en activiteitengericht werken, wat efficiëncy met zich mee brengt en bijdraagt aan een betere dienstverlening.

2 Wat is de aanleiding?

Dit voorstel is gedaan in verband met de staat van het gebouw, met daaraan gekoppeld het risico voor de bedrijfscontinuïteit, en de eisen op grond van wet- en regelgeving. Raadsbehandeling wordt in oktober 2020 voorgestaan.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Collegeprogramma 2018-2022 en de uitkomsten van de sessies met de raadsfracties over dit onderwerp van april en juni 2020.

4 Wat willen wij bereiken?

Met dit voorstel wordt een structurele oplossing voor het huisvestingsvraagstuk beoogd: een toekomstbestendige, flexibele centrale huisvesting voor het ambtelijk apparaat, het college en de gemeenteraad dat tevens de mogelijkheid biedt voor ontmoeting en samenwerking met inwoners en maatschappelijke partners. Daarnaast dient de huisvesting de medewerkers optimaal te faciliteren en bij te dragen aan goed werkgeverschap.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Scenariostudie

Er is een scenariostudie (Bijlage 1) uitgevoerd waarin diverse scenario's zijn uitgewerkt en aan de hand van diverse criteria zijn afgewogen. Financiën en planning zijn bij deze afweging belangrijke criteria bevonden. Scenario 3B (vernieuwbouw ENG en sloop overmaat De Steeg) en 4 (nieuwbouw ENG De Steeg) lijken op grond van deze studie beiden passende scenario's voor de toekomstige centrale huisvesting van de gemeente Rheden. De scenario's 1, 2, 3A en 5 zijn niet passend bevonden.

De Scenario's 1 en 2 (minimale renovatie varianten) bieden geen structurele oplossing en sluiten niet aan bij de organisatorische, dienstverlenings- en duurzaamheidsdoelstellingen. Scenario 3A valt af omdat deze ten opzichte van Scenario 3B de aanwezige overmaat behoudt, wat dit scenario zowel qua investering als exploitatie duurder maakt dan Scenario 3B. Scenario 5 (Nieuwbouw elders in de gemeente) scoort financieel en planningstechnisch slecht. Daarnaast zijn er geen locaties elders in de gemeente voorhanden. Zie bijlage 2 voor een overzicht van beoordeelde locaties.

Uit de bereikbaarheidsanalyse blijkt de locatie De Steeg het meest gunstig. Zowel per auto als per fiets is de gemiddelde reistijd vanuit de dorpen, naar De Steeg het kortst. Hoewel de reistijd met het openbaar vervoer verhoudingsgewijs langer bedraagt, is de gemiddelde OV-reistijd per inwoner in minuten, vanuit de dorpen 10,42 minuten. Dit is zeer acceptabel. Uit het onderzoek naar de dienstverlening, uitgevoerd door Moventum in 2017, volgt dat de inwoners de bereikbaarheid hoog beoordelen met de fiets, brommer of scooter. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt als ruim voldoende beoordeeld.

Volledigheidshalve wordt voor de totale afweging naar de scenariostudie in de bijlage verwezen.

Voorkeursscenario 3B

Scenario 3B is een goed uitvoerbaar scenario. Verdiepend technisch onderzoek heeft dit bevestigd. Qua doorlooptijd is dit scenario minder risicovol dan Scenario 4. Ook is dit scenario gunstig voor de beeldvorming: de gemeente laat zien duurzaam bezig te zijn door gebruik te maken van het bestaande casco/bestaande materialen.

Scenario 4 is financieel gezien wat gunstiger. Dit weegt echter niet op tegen de voordelen van Scenario 3B. Bij Scenario 4 kan een compact, duurzaam gebouw van energetische kwaliteit worden ontworpen, exact afgestemd op het benodigd ruimteprogramma. Bij vernieuwbouw (3B), zoveel mogelijk passend bij het benodigde programma, kan echter nagenoeg hetzelfde effect worden bereikt. Er kan rekening worden gehouden met de gewenste flexibiliteit en goed afgestemd worden op de organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen van de gemeente Rheden.

Alles overwegende wordt voorgesteld in te stemmen met Scenario 3B.

Financiële ramingen

Er is defensief geraamd om te voorkomen dat er een overschrijding gaat plaatsvinden. Wellicht biedt de markt ruimte voor meevallers. Daar sorteren wij echter bij het beschikbaar stellen van de financiën niet op voor.

Participatie

Bij de keuze voor Scenario 3B blijft de centrale huisvesting in De Steeg en verandert er voor de inwoners wat betreft bereikbaarheid niets en wordt er geen aanleiding gezien om de inwoners actief te betrekken. Participatie beperkt zich hierdoor tot trede 1 op de participatieladder: informeren. Een proces met inwoners en hen in dit stadium te vragen mee te denken over de voorkeurslocatie zal leiden tot frustratie bij de inwoners. Een inwoner wil graag iets te kiezen hebben. De locatie blijft bij een keuze voor één van deze vier scenario's, De Steeg.

In het vervolgproces, na het besluit over het voorkeursscenario, kunnen maatschappelijke partners als beoogd gebruikers geraadpleegd worden ten behoeve van het op te stellen programma van eisen. Omwonenden en gebruikers kunnen in de ontwerpfase hun suggesties meegeven over het uiterlijk van het gebouw en het ontwerp van het gebouw intern. In bijlage 3 'Participatiemogelijkheden per scenario' is het participatietraject uitgewerkt.

Proces

De portefeuillehouder heeft de afgelopen periode benadrukt dat het huidige gemeentehuis in slechte staat verkeert en niet voldoet aan eisen van deze tijd. De staat van het onderhoud is dermate slecht dat uitval per direct zou kunnen plaatsvinden en wij het pand niet meer mogen gebruiken. De bedrijfscontinuïteit is in het geding.

Als wij het pand niet meer mogen gebruiken dient er per ommegaande een huisvestingsoplossing gevonden te worden. Hierbij zullen prijsopdrijvende krachten een rol spelen. Hoe eerder een besluit, hoe beter bovenstaande risico's beheerst kunnen worden. Besluitvorming uitstellen vormt een risico.

Tijdens de discussie in de raad op 21 september jl. werd duidelijk dat een aantal fracties zich afvraagt of het nodig en verstandig is in oktober 2020 een besluit te nemen. Besluitvorming vooruitschuiven in de tijd zou gewenst zijn om een zorgvuldig besluit te kunnen nemen. Er is vervolgens zorgvuldig gekeken naar de extra investeringen bij uitstel van de besluitvorming, het participatieaspect met betrekking tot het te nemen besluit over het voorkeursscenario en er is bekeken of het raadsvoorstel, bij besluitvorming verder in de tijd, er anders uit zal zien.

Hieruit volgt dat, doordat de meest realistische scenario's uitgaan van de huidige locatie in De Steeg, participatie beperkt blijft tot informeren. Hier hoeft geen extra tijd in het proces voor te worden ingeruimd.

De investeringen bij besluitvorming in december nemen toe met bedragen tussen € 40.000 en € 80.000 (toename reservering prijsstijging). Zie bijlage 4 memo 'Kosteneffect van uitstel besluitvorming' opgesteld door HEVO.

De scenariostudie is zorgvuldig tot stand gekomen op grond waarvan onderhavig raadsvoorstel kon worden voorbereid. Uitstel van de besluitvorming maakt de scenariostudie en het raadsvoorstel niet anders.

De dekkingsmogelijkheden van de incidentele kosten zijn voorafgaand aan de voorbereidende vergadering in beeld gebracht.

De gemeenteraad zou op basis van de aangeleverde stukken een besluit kunnen nemen. Een besluit van de raad in oktober blijft, gezien bovenstaande, gewenst.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

De investeringskosten van Scenario 3B bedragen € 18.985.000. Hierin zijn opgenomen de bouwkosten, de bijkomende kosten, de sloopkosten, reserveringen voor prijsstijgingen, kosten voor terreininrichting, een post onvoorzien en de BTW. Het krediet hiervoor kan tegen gunstige voorwaarden door de Bank Nederlandse Gemeenten verstrekt worden. Op deze structurele lasten wordt de jaarlijkse kapitaalslast (rente en afschrijving) gebaseerd.

Het jaarlijks beschikbare budget in de begroting voor de huisvesting van het gemeentehuis bedraagt € 919.000, inclusief € 538.000 die in de begroting is beschikbaar gesteld voor renovatie. Scenario 3B gaat uit van een jaarlast van € 1.030.000. Dit maakt dat er € 111.000 per jaar extra beschikbaar moet worden gesteld via de begroting.

De incidentele kosten bedragen € 3.640.000. Dit bedrag bestaat uit de kosten voor het verwijderen van asbest, de leges en de aanloopkosten, waaronder de kosten voor tijdelijke huisvesting. In de begroting is voor tijdelijke huisvesting in totaal reeds € 1.100.000 beschikbaar gesteld.

Medio 2021 verhuizen naar de tijdelijke huisvesting betekent dat de huisvestingsbudgetten voor het huidige gemeentehuis voor het 2e halfjaar 2021 en geheel 2022 kunnen worden aangewend om de incidentele kosten deels te dekken. De exploitatielasten van het huidige gemeentehuis bedragen € 234.000 per jaar. Voor 1,5 jaar (2e helft 2021 en 2022) is dat een bedrag van € 351.000 dat kan worden aangewend ter dekking van de incidentele kosten. De restantboekwaarde bedraagt € 949.000 per medio 2021. Zodra er tijdelijke huisvesting gevonden is zal de gemeente Rheden het huidige pand verlaten zodat het nieuwe gemeentehuis gebouwd kan worden (stel voor 1 juli 2021). Dit betekent dat in 2021 de boekwaarde van het huidige pand versneld afgeschreven dient te worden.

Het bedrag aan incidentele kosten bedraagt in totaal € 3.138.000.

Dekking incidentele kosten

Er is conservatief geraamd. Er wordt getracht om voor de incidentele kosten incidentele dekking te vinden. De opbrengsten uit de gemeentelijke grondexploitatie (GREX) en de mogelijke verkoopopbrengst van gemeentelijk vastgoed, zouden hiervoor wellicht kunnen worden aangewend. Daarnaast worden de mogelijkheden van opbrengsten op de locatie in De Steeg verder verkend en wordt bekeken welke subsidies er verkregen kunnen worden.

Het geraamde bedrag voor tijdelijke huisvesting bedroeg oorspronkelijk € 2.500.000. Wij gaan ervan uit dat hier een voordeel te behalen valt door zoveel mogelijk gebruik te maken van al ons gemeentelijk vastgoed en tegelijkertijd in te steken op thuiswerken.

In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties samengevat weergegeven.

Nieuw gemeentehuis	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<u>Structurele lasten</u>						
Kapitaallasten	0	0	PM	PM	PM	PM
Exploitatielasten	0	0	PM	PM	PM	PM
Totale structurele lasten	0	0	1030	1030	1030	1030
<u>Beschikbaar structureel budget</u>						
Exploitatielasten oud gemeentehuis	0	0	234	234	234	234
Kapitaallasten oud gemeentehuis	0	0	147	147	147	147
Coalitieakkoord	0	0	538	538	538	538
Totaal	0	0	919	919	919	919
Structureel tekort	0	0	-111	-111	-111	-111
<u>Incidentele lasten</u>						
Incidentele lasten (asbestsanering, leges en aanloopkosten)	3640					
Vrijval structurele exploitatielasten	-351					
Versnelde afschrijving oud gemeentehuis	949					
Totaal	4283					
<u>Beschikbaar incidenteel budget</u>	1100					
Gevonden dekking incidentele kosten	pm					
Incidenteel tekort	-3138	0	0	0	0	0

Restwaarde

Het doel is om binnen de kaders zo'n circulair en duurzaam mogelijk gebouw te realiseren. Met circulair en duurzaam bouwen zou ervan uit kunnen worden gegaan dat er sprake is van een restwaarde. In de Notitie materiële vaste activa van de commissie BBV wordt ruimte geboden om een restwaarde te hanteren waardoor de totale afschrijving lager wordt. In afstemming met onze accountant wordt uitgezocht wat de mogelijkheden zijn. Mogelijk wordt de structurele last hierop in een later stadium aangepast. Na de ontwerpfase is hier meer duidelijkheid over te geven.

7 Wat zijn de risico's?

Projectrisico's

Er is een algemene risico-analyse en een risico-analyse per Scenario uitgevoerd (Bijlage 5). Een aantal risico's is hieronder opgenomen waarvoor in het vervolgproces beheersmaatregelen voor worden geformuleerd:

- Het risico bestaat op een te groot of een te klein pand doordat de toekomst wat betreft de manier van werken onzeker is (Corona).
- Doorlooptijden van besluitvorming, aanbestedingen en de benodigde vergunningen (procedures).
- De capaciteit in de organisatie.
- Het gebruik van het bestaande casco kan bij de uitwerking functioneel gezien resulteren in suboptimale oplossingen.

Financiële risico's

De ramingen zijn conservatief. Er wordt getracht zoveel mogelijk dekking te vinden voor de incidentele kosten. Wat betreft de tijdelijke huisvesting is uiteraard het uitgangspunt dit zo efficiënt mogelijk te realiseren. Onder andere het aanwenden van de opbrengsten uit de GREX en/of de verkoopopbrengst van gemeentelijk vastgoed en/of het aanwenden van reserves worden als mogelijkheden ter dekking bekeken.

Het risico bestaat dat, bij het niet (volledig) vinden van incidentele dekking voor de incidentele kosten, het (resterende) bedrag aan incidentele kosten in de begroting 2021 opgenomen moet worden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Reacties van inwoners naar aanleiding van een bericht over de opgave in de Regiobode en De Gelderlander, laten zien dat de kosten onder een vergrootglas liggen.

De Ondernemingsraad (OR) heeft advies uitgebracht over het aantrekken van het benodigde krediet. De OR is verheugd dat er na een jarenlange voorbereiding nu stappen worden gezet naar de realisatie van een moderne werkomgeving. Hiermee kan een eind komen aan een lange periode met klachten over het werkklimaat. Een mooie kans voor de gemeente Rheden om invulling te geven haar ambitie om te zorgen voor een omgeving 'waar het plezierig werken is'. Vanuit deze optiek heeft de OR geen bezwaar tegen het aantrekken van krediet. Voor het volledige advies wordt ter kennisname verwezen naar bijlage 6.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na het collegebesluit over het raadsvoorstel is er een bericht op intranet en in de Regiobode geplaatst over de stand van zaken en het voorstel (Scenario 3B) dat in oktober wordt voorgelegd aan de raad. Na het besluit over het voorkeurscenario zal dit wederom plaatsvinden.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Dit besluit vormt het kader voor het ontwerp-, aanbestedings- en bouwproces. Indien er tijdens de vervolgfase aanleiding is om af te wijken van dit kader wordt het bestuur en de gemeenteraad hierbij betrokken.

Tijdens het vervolgproces wordt ook helder of de financiële ramingen gunstiger uitvallen en welke dekking er gevonden is om de incidentele kosten (deels) te dekken.

De Steeg, 29 september 2020

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.