

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Huisvesting Molenlanden: werklocatie organisatie en buitendienst en verbouwing Spil in Bleskensgraaf
Zaaknummer	:	1013538
Portefeuillehouder	:	Wethouder Visser
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jordy Venderbos/Sjon Stout

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het college opdracht te geven om voor de huisvesting van raad, binnen- en buitendienst:
 - te onderzoeken of kan worden gekomen tot een schetsontwerp Bleskensgraaf met lagere exploitatielasten;
 - Tegelijkertijd de variant "gemeentehuis Hoornaar" uit te werken tot het niveau van schetsontwerp met bijbehorende exploitatielasten;
 - Deze uitwerking aan de raad voor te leggen.
2. Voor het uitvoeren van deze opdracht een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €160.000.

Inleiding

Aanleiding

De gezamenlijke gemeenteraden hebben voor de huisvesting van de nieuwe gemeente Molenlanden op 30 mei 2018 besloten voor huisvesting van collegeleden, medewerkers en besluitvormende raadsvergaderingen, uitgaande van 1 locatie en gebruikmakend van beschikbaar gemeentelijk vastgoed, te kiezen voor De Spil in combinatie met nieuwbouw op een kavel achter De Spil in Bleskensgraaf. De raden hebben op 30 mei het college ook opdracht gegeven de huisvesting verder uit te werken en deze uitwerking voor te leggen aan de raden. Op 30 oktober heeft u voor de huisvesting van de buitendienst in beginsel gekozen voor nieuwbouw in Bleskensgraaf, in combinatie met de binnendienst, met behoud van de gemeentewerf Noordeloos, in combinatie met zeven steunpunten.

Met dit voorstel leggen we de uitwerking aan u voor en vragen we uw instemming met de voorgestelde vervolgstappen, zoals geformuleerd in het gevraagde besluit.

Belang

Een goede huisvesting dient als middel om de gezamenlijke ambitie op dienstverlening en kerngericht werken waar te kunnen maken. Daarnaast is een goede huisvesting ondersteunend aan de organisatievisie en de wijze van werken die daaruit volgt.

Centrale vraag

Hoe kunnen we voor de nieuwe gemeente Molenlanden komen tot een financieel acceptabel huisvestingsvoorstel, uitgaande van de huidige kaders en welke het ontmoeten en samenwerken van de nieuwe gemeente en haar inwoners op een goede wijze faciliteert?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Er zijn in 2018 door de gezamenlijke raden twee besluiten genomen die aan de basis liggen van deze uitwerking.

Besluit 30 mei 2018 (binnendienst):

Huisvesting van medewerkers van de binnendienst en collegeleden heeft als doel het samen werken en samen doen te faciliteren. Om goed samen te kunnen werken is het nodig dat medewerkers en collegeleden elkaar (gepland en spontaan) makkelijk weten te vinden. De werklocatie speelt een belangrijke rol als plek om fysiek met elkaar in contact te komen en samen te werken. En nu in het bijzonder, omdat we samen bouwen aan een nieuwe goed samenwerkende organisatie. De ervaringen in Molenwaard leren ook dat 1 locatie helpend is, maar ook dat verschillende backoffice locaties het lastiger maken om het gevoel te krijgen ergens bij te horen en effectief te werken. Er is daarom door de Raden besloten bij de huisvesting uit te gaan van één locatie voor het huisvesten van de binnendienst, college en besluitvormende raadsvergaderingen, waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaand gemeentelijk vastgoed. Gekozen is voor de verbouwing van dorpshuis De Spil in combinatie met nieuwbouw op een kavel achter De Spil in Bleskensgraaf.

Voor de ontmoeting met de inwoners en bedrijven is op 30 mei ook besloten de inwoners de tijd en plaats (thuis, bij het bedrijf, in het dorpshuis) te laten kiezen passend bij de behoefte van inwoners. Waar voor deze ontmoeting meer kwaliteit nodig is (in de zin van privacy en veiligheid), is besloten vijf servicepunten te realiseren in Arkel, Bleskensgraaf, Giessenburg, Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland. Deze zijn op 5 maart jl. opengegaan.

Er is op 30 mei een voorbereidingskrediet van € 300.000,00 voor fase 1 beschikbaar gesteld voor het opstellen van programma van eisen, schetsontwerp en kostenraming.

Besluit 30 oktober 2019 (buitendienst)

Gemeentewerven zijn, evenals de andere huisvesting, middelen om onze serviceteams goed te faciliteren in het realiseren van de ambities uit de visies op dienstverlening en kerngericht werken. Nabijheid tussen buitendienst en binnendienst helpt daarbij in de onderlinge samenwerking. Daarom hebben de raden gekozen om een gecombineerde nieuwbouw te realiseren op de Melkweg in Bleskensgraaf voor beide functies, waarbij de huidige buitendienstlocaties op Gelkenes en Nieuw-Lekkerland worden samengevoegd. Daarnaast is besloten om de gemeentewerf in Noordeloos te handhaven en met zeven steunpunten te gaan werken. Hierdoor wordt een goede balans tussen reis- en werktijden gevonden.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Bij de uitwerking van het plan is de ambtelijke organisatie nauw betrokken geweest. De gebruikers van De Spil en de ondernemer van de naburige carwash zijn geïnformeerd over het plan. Verder zijn gesprekken gaande over de verkoop van de buitendienstlocatie Gelkenes en een stuk aanpalende gemeentegrond aan naastliggende bedrijven. Tevens wordt herbestemming van de locatie Nieuw-Lekkerland, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeren voor het werelderfgoed, onderzocht. Er zal alleen tot verkoop/herbestemming van bestaande locaties worden overgegaan als de huisvesting in Bleskensgraaf definitief doorgaat.



Argumentatie

De raadsopdracht om de werklocatie De Spil in combinatie met nieuwbouw op de Melkweg uit te werken, valt uiteen in twee onderdelen:

- Aanpassingen van De Spil voor raadszaal, servicepunt en vergaderfaciliteiten;
- Gecombineerde nieuwbouw voor werklocatie binnendienst en buitendienstlocatie inclusief buitenterrein.

De uitwerking is opgepakt door een programma van eisen (bijlage 3) op te stellen, een schetsontwerp te laten maken (bijlage 2) als ook een projectkaderdocument met kostenraming (bijlage 1). Volgens de afspraak met de raad op 30 mei 2018 zijn meerdere varianten uitgewerkt, op basis van niveaus van duurzaamheid in relatie tot exploitatielasten.

Het schetsontwerp is in de raadsbijeenkomst van 21 februari jl. in concept gepresenteerd. De indruk van het schetsontwerp deze avond was positief. Met name het doorlopen proces, het ontwerp en de keuzeopties in duurzaamheid werden positief beoordeeld. De doorrekening was toen nog niet beschikbaar.

De doorrekening laat zien dat, afhankelijk van het duurzaamheidsniveau, de jaarlijkse exploitatielasten afgerond uitkomen op:

Exploitatielasten nieuwe werklocatie (voor binnen- en buitendienst):

a. Energieneutraal (ENG)	€689.500
b. Nul op de meter (NOM)	€695.000
c. Circulair (deels) en ENG	€758.500
d. Circulair (deels) en NOM	€762.000

Exploitatielasten De Spil

Een eerste doorrekening voor De Spil laat een exploitatielast zien van €180.000 per jaar. Dit kan nog verder worden uitgewerkt in mogelijke duurzaamheidsvarianten.

NB: Als je met de verduurzaming van het dorps huis deel van De Spil aan de slag gaat, lijkt het vanuit de ambitie om al ons gemeentelijk vastgoed te verduurzamen logisch direct het totale pand (dus inclusief sportgedeelte) te verduurzamen. Dit zou leiden tot een jaarlijkse exploitatielast van €291.000 voor het totale gebouw.

Totaal exploitatielasten nieuwe werklocatie + De Spil

a. Energieneutraal (ENG)	(€689.500 + €180.000)	€869.500
b. Nul op de meter (NOM)	(€695.500 + €180.000)	€875.500
c. Circulair (deels) en ENG	(€758.500 + €180.000)	€938.500
d. Circulair (deels) en NOM	(€762.000 + €180.000)	€942.000

Dit zou een toename in exploitatielasten tussen € 236.500 en € 309.000 ten opzichte van de huidige exploitatielasten betekenen. In de begroting 2019 is namelijk € 633.000 opgenomen voor de backoffices locaties, twee gemeentewerven in Nieuw-Lekkerland en Groot-Amers en het dorps huisgedeelte van De Spil¹.

¹ Hierbij moet het volgende aangetekend worden:

- De huidige exploitatielasten zijn relatief lager door achterstallig onderhoud: in Hoornaar wordt de laatste jaren slechts het hoogstnoodzakelijke onderhoud uitgevoerd.
- Alle overheidskantoren moeten per 1 januari 2023 aan een C-label voldoen. Deze kosten van verduurzaming zijn nu nog niet meegenomen in de exploitatielasten, maar zouden de komende jaren wel aan de orde komen.
- De opbrengstpotentie van de vrijkomende locaties (gemeentehuis Hoornaar, gemeentewerven Gelkenes en Nieuw-Lekkerland) zijn niet meegenomen in bovenstaande berekeningen.



Onze visie is om de samenleving en investeringen daarin voorop te stellen. Voor ons college is een dusdanige toename van exploitatielasten voor huisvesting van Raad, binnen- en buitendienst aanleiding om pas op de plaats te maken. De vraag is of het goedkoper kan dan wel of er goedkopere scenario's zijn. Daarbij vindt het college nieuwbouw op het betreffende perceel op de Melkweg, qua locatie, minder aantrekkelijk geworden nu op het aangrenzend perceel op de Melkweg een groot nieuw bedrijfsplan gebouwd gaat worden.

We zien twee opties:

1. De eerste optie is nadrukkelijk te zoeken naar bezuinigingsmogelijkheden op het voorliggend schetsontwerp. We zien daar kansen toe (zie paragraaf 4.3 van bijlage 3). De opdracht voor deze optie is te onderzoeken of kan worden gekomen tot een schetsontwerp met lagere exploitatielasten.
2. De tweede optie is voor huisvesting van raad en binnendienst een eerdere variant uit de kast te halen om te onderzoeken of dit tot lagere exploitatielasten zou leiden. De meest voor de hand liggende variant om alsnog uit te werken is "gemeentehuis Hoornaar". Het gemeentehuis Hoornaar en De Spil waren namelijk vorig jaar de (enige) twee scenario's die voldeden aan de belangrijkste basisuitgangspunten (= uitgaan van 1 locatie voor de binnendienst en gebruik maken van het reeds bestaande gemeentelijk vastgoed). In de afweging tussen beide scenario's sloeg de balans vorige jaar in het raadsbesluit van 30 mei door naar de variant De Spil i.c.m. nieuwbouw, gezien de volgende voordelen:
 - De werklocatie dient bij voorkeur centraal in de nieuwe gemeente Molenlanden te liggen. Bleskensgraaf valt binnen de centrale cirkel, Hoornaar daarbuiten.
 - Bij nieuwbouw kun je meer flexibel (op- en afschalen) en duurzaam bouwen. Omdat de variant De Spil deels nieuwbouw kent, ontstaat hierdoor een voordeel ten opzichte van gemeentehuis Hoornaar.
 - Vanuit de belangrijke voorbeeldfunctie als gemeente om maximaal in te zetten op duurzame huisvesting scoort de variant De Spil door de bijbehorende nieuwbouw iets beter. De wijze waarop een bestaand pand gebouwd is, maakt namelijk dat een (verbouwd) gemeentehuis nooit de energieprestaties zal kunnen halen van een volledig nieuwbouwpand.
 - De Spil wordt nu alleen voor de sportfunctie goed benut. Het andere gedeelte staat nagenoeg leeg, maar kost circa jaarlijks € 80.000 aan exploitatielasten (= lasten van de dorpshuisgedeelte). Het vinden van een passende invulling voor deze leegstand blijkt lastig, mede door de te behouden sportfunctie in het pand. De locatie van het gemeentehuis heeft juist een goede herontwikkelingspotentie.
 - Bij variant De Spil is het mogelijk nieuwbouw van binnen- en buitendienst met elkaar te combineren. Bij het gemeentehuis Hoornaar past dit niet en is een aparte locatie voor de gemeentewerf nodig.

In deze tweede optie, vertaald naar de gemeentewerf, gaan we ervan uit dat de huidige locaties in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland behouden blijven.

Ons voorstel is om beide opties gelijkwaardig verder uit te werken en deze uitwerking aan de Raad voor te leggen. Met gelijkwaardig wordt bedoeld dat ook voor de variant gemeentehuis meerdere duurzaamheidsvarianten worden uitgewerkt. Daarnaast houden we onze oren en ogen open voor mogelijke alternatieve locaties in onze gemeente die interessant zouden kunnen zijn. We zijn tenslotte een jaar verder. Wellicht dat er nieuwe locaties op de markt komen, die het



onderzoeken waard zijn. Maar vanuit de wens van de gezamenlijke raden van vorig jaar dat we voor de huisvesting gebruik maken van bestaand gemeentelijk vastgoed is ons voorstel om primair de bovenstaande twee opties verder uit te werken.

We stellen dus voor pas op de plaats te maken en tijd te nemen om het bovenstaande nader te onderzoeken. Dit heeft wel enige consequenties:

- Er is een nieuw voorbereidingskrediet nodig om optie 1 en 2 (verder) te onderzoeken. Zie verder het kopje “Financiële consequenties”.
- De gemeentewerf Gelkenes kan vooralsnog niet verkocht worden. De verkoop van de aanpalende kavel achter de gemeentewerf kan wel doorgaan.
- Het pas op de plaats maken zorgt voor vertraging voor de herontwikkeling van de gemeentewerf Nieuw-Lekkerland. Beoogd is daar, in verband met het project Westrand Nieuw-Lekkerland, te komen tot een recreatieve zone met parkeerplaatsen die daar ontwikkeld wordt o.a. ten behoeve van Kinderdijk.
- Er worden voor de buitendienst vooralsnog geen nieuwe steunpunten gerealiseerd.
- De situatie dat de binnendienst vanuit twee backoffice locaties werkt, blijft langer bestaan.

Financiële consequenties

Voor fase 1 was een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar. Van dit bedrag resteert nog € 20.000. Voor het onderzoeken van bezuinigingen van het schetsontwerp (optie 1) en het uitwerken van de variant gemeentehuis Hoornaar (optie 2) is een nieuw voorbereidingskrediet nodig. De hoogte daarvan bedraagt € 160.000. Het voorbereidingskrediet zal (vooruitlopend op het investeringsbudget voor de uitvoering) als investering worden afgeschreven overeenkomstig het vastgestelde afschrijvingsbeleid. De dekking van rente en afschrijving zal in de begroting 2020 van Molenlanden worden opgenomen.

Met dit krediet worden de bezuinigingsmogelijkheden van optie 1 uitgewerkt en voor optie 2 (gemeentehuis Hoornaar) als eerste onderzoek gedaan naar hoe het pand zich verhoudt tot het PvE. Vervolgens wordt voor optie 2 een schetsontwerp gemaakt en een kostenraming opgesteld (exploitatie- en investeringskosten) op basis van verschillende duurzaamheidsvarianten.

Voor de gemeentewerf was in oktober 2018 een voorbereidingskrediet van € 25.000 beschikbaar. De aanwending van dit krediet is afhankelijk van het doorgaan van de centrale huisvesting. Zodra hierover meer duidelijkheid zal dit krediet worden benut.

Vervolgproces en communicatie

De verwachting is dat in het 1^e kwartaal van 2020 de uitwerking van de opdracht (zowel optie 1 als 2) aan de raad kan worden voorgelegd.

Bijlagen:

Bijlage 1: Samenvatting projectkaderdocument (met daarin de kostenraming)

Bijlage 2: Schetsplan

Bijlage 3: Programma van Eisen (binnendienst en raadzaal)



Raadsbesluit

Onderwerp : Huisvesting Molenlanden: werklocatie
organisatie en buitendienst en verbouwing Spil
in Bleskensgraaf
Zaaknummer : 1013538
Portefeuillehouder : Wethouder Visser

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. Het college opdracht te geven om voor de huisvesting van raad, binnen- en buitendienst:
 - te onderzoeken of kan worden gekomen tot een schetsontwerp Bleskensgraaf met lagere exploitatielasten;
 - Tegelijkertijd de variant “gemeentehuis Hoornaar” uit te werken tot het niveau van schetsontwerp met bijbehorende exploitatielasten;
 - Deze uitwerking aan de raad voor te leggen.
2. Voor het uitvoeren van deze opdracht een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €160.000.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 11 juni 2019.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

D.R. van der Borg

