

## Raadsvoorstel

Onderwerp	:	<b>Huisvesting gemeente Molenlanden</b>
Zaaknummer	:	1052781
Portefeuillehouder	:	Wethouder Visser
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Sjon Stout

## Gevraagd besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. overeenkomstig de raadsbesluiten van 30 mei en 31 oktober 2018 aan het Melkwegplein te Bleskensgraaf in eigen beheer een nieuwe huisvesting te realiseren voor de binnen- en buitendienst. Uitgangspunten hierbij:
  - a. het programma van eisen van december 2018;
  - b. het huidige schetsontwerp verder te optimaliseren (locatie, kosten, restwaarde, courantheid en architectuur);
  - c. de jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten van de nieuwbouw (binnen- en buitendienst) en de Spil te maximaliseren op € 750.000,-;
  - d. uiterlijk in mei 2020 een concreet ontwerp inclusief kredietvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
2. het dorps huis De Spil te Bleskensgraaf in eigen beheer te verbouwen en geschikt te maken als centrale vergaderlocatie voor de raad, het realiseren van een servicepunt, kantinefaciliteiten voor de geplande nieuwbouw binnen- en buitendienst en ruimte bieden voor het sociale team Groot-Ammers, en uiterlijk in mei 2020 een concreet ontwerp inclusief kredietvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
3. het gemeentehuis in Hoornaar voor de komende periode (oplevering nieuwbouw binnen- en buitendienst) te verbouwen en geschikt te maken als centrale werklocatie voor de binnendienst. Hiervoor een (totaal) uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 450.000,-, welk bedrag kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve gemeentehuis. Uitgangspunten hierbij:
  - a. trachten de verbouwing na de zomer 2020 gereed te hebben;
  - b. de gehele ambtelijke organisatie, met uitzondering van het servicepunt en het sociale team Groot-Ammers, te verhuizen naar het gemeentehuis Hoornaar. Het servicepunt en het sociale team in Groot-Ammers verhuist later naar De Spil;
4. de in december 2019 door de raad beschikbaar gestelde € 25.000,- ten behoeve van het onderzoek naar lease- en huurmogelijkheden te benutten voor de onder besluitpunten 1 en 2 genoemde verdere uitwerking.

## Inleiding

### Aanleiding

De gezamenlijke gemeenteraden van de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard hebben in 2018 besloten om een nieuwe huisvesting te bouwen op het bedrijventerrein Melkweg II te Bleskensgraaf. Daarnaast dorps huis De Spil te verbouwen en onder meer geschikt te maken als centrale vergaderlocatie voor de raad.

De nieuwbouw zal bestaan uit een werklocatie voor de ambtelijke organisatie en het college en een nieuwe locatie voor de buitendienst. Hierdoor zullen de huidige buitendienstlocaties in Groot-Ammers (Gelkenes) en Nieuw-Lekkerland komen te vervallen.

Eind 2018 is er een programma van eisen opgesteld en aansluitend zijn de plannen verder uitgewerkt en doorgerekend. De resultaten hiervan zijn in de raad van mei en juni behandeld. Op 11 juni jl. heeft de voltallige raad gemeend dat de voorgestelde plannen te duur zijn en heeft het college gevraagd te zoeken naar goedkopere alternatieven (Amendementnummer 2019-07). De resultaten van mogelijke bezuinigingen zijn op de collegeavond van 10 september 2019 gepresenteerd en in de raadsvergadering van 10 en 17 december 2019 behandeld. In genoemde raadsvergadering heeft de raad unaniem het amendement aangenomen om te onderzoeken of de nieuwe huisvesting, maar ook de verbouwing van De Spil, ondergebracht kan worden bij een investeerder/belegger. Daarnaast mogelijke alternatieven te onderzoeken (Amendementnummer 2019-028). Het onderzoek hiertoe is in de collegeavond van 11 februari 2020 aan de raad gepresenteerd. De onderzoeksresultaten zijn in dit raadsvoorstel verwerkt.

### 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

In hoeverre kan de gemeenteraad instemmen met het voorstel om te komen tot realisatie van huisvesting in eigen beheer voor de binnen- en buitendienst, dorps huis De Spil te Bleskensgraaf in eigen beheer te verbouwen en geschikt te maken als centrale vergaderlocatie en het gemeentehuis in Hoornaar voor de komende periode (oplevering nieuwbouw binnen- en buitendienst) te verbouwen en geschikt te maken als centrale werklocatie voor de binnendienst?

## **Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten**

Onderstaand de besluiten die betrekking hebben op de nieuwe huisvesting:

### Besluit 30 mei 2018 (binnendienst)

De gemeenteraden van Giessenlanden en Molenwaard, ieder binnen de eigen bevoegdheid, besluiten voor de gemeente Molenlanden:

1. Voor de ontmoeting met de inwoners en bedrijven de inwoners de tijd en plaats (thuis, bij het bedrijf, in het dorps huis) te laten kiezen passend bij de behoefte van inwoners en daar waar voor deze ontmoeting meer kwaliteit nodig is (in de zin van privacy en veiligheid) 5 servicepunten in te richten in Arkel, Bleskensgraaf, Giessenburg, Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland.
2. Voor huisvesting van belangrijke (college)vergaderingen, ceremoniële bijeenkomsten en ontvangst van bijzondere gasten te kiezen voor het stadhuis in Nieuwpoort.



3. 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.
4. Het college de opdracht te geven de huisvesting verder uit te werken en deze uitwerking voor te leggen aan de raden
5. Voor deze uitwerking een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 300.000,-.

#### Besluit 30 oktober 2018 (buitendienst)

De gemeenteraden van Giessenlanden en Molenwaard, ieder binnen de eigen bevoegdheid, besluiten, onder voorbehoud van een positief advies van de bijzondere ondernemingsraad:

1. Voor huisvesting van de buitendienst Molenlanden in beginsel te kiezen voor nieuwbouw in Bleskensgraaf, in combinatie met de binnendienst, en behoud van de gemeentewerf te Noordeloos, in combinatie met steunplekken in 7 kernen.
2. Voor deze uitwerking een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 25.000,-, waarbij de dekking van rente en afschrijving in de begroting Molenlanden 2019 wordt opgenomen.

#### Besluit 11 juni 2019 (Huisvesting)

1. Het college opdracht te geven om voor de huisvesting van de raad en de binnen- en buitendienst te onderzoeken of kan worden gekomen tot een schetsontwerp Bleskensgraaf binnen de financiële uitgangspunten zoals verwoord in het raadsbesluit van 30 mei 2018 (indicatie jaarlijkse exploitatiekosten € 756.047,- en bouwkosten circa € 9.960.000,- excl. BTW) en deze uitwerking aan de raad voor te leggen tijdens een informerende bijeenkomst in september 2019 met het streven om in oktober 2019 tot besluitvorming te komen.
2. Voor het uitvoeren van de onder 1 genoemde uitwerking gebruik te maken van het op 30 mei 2018 toegekende voorbereidingskrediet van € 300.000.

#### Besluit 17 december 2019 (Huisvesting)

De gemeenteraad heeft unaniem het amendement aangenomen waarin zij het college vraagt de (on)mogelijkheden te onderzoeken om de huisvesting onder te brengen bij een belegger/investeerder. Onderstaand een verkorte weergave van het amendement:

1. De huisvesting van de gemeente voor zowel De Spil, de buitendienst en de centrale werklocatie volledig onder te brengen in een leaseconstructie met een investeerder c.q. projectontwikkelaar en in dat kader gebouwen c.q. gronden, voor zover eigendom van de gemeente, te koop aan te bieden. Hierbij als uitgangspunten:
  - a. Het Programma van Eisen (PvE), d.d. december 2018, en aangescherpt door de raad van Molenlanden op 11 juni 2019.
  - b. Streven naar een maximaal exploitatieniveau van: €750.000,-.
  - c. De Spil als de centrale vergaderruimte van de raad te nemen.
2. Meerdere combinaties uit te werken en aan te bieden:
  - a. De combinatie De Spil, de centrale werklocatie in Bleskensgraaf, de buitendienst in Bleskensgraaf en de locatie Hoornaar te ontwikkelen voor woningbouw.



- b. De combinatie De Spil, de centrale werklocatie Hoornaar in combinatie met de buitendienst in Bleskensgraaf die past in het programma van eisen, doch passend bij het uit elkaar trekken van de locaties.
  - c. Elke andere combinatie die De Spil, de centrale werklocatie en de buitendienst uitwerkt conform het PvE.
3. Een bedrag van €200.000 beschikbaar te stellen voor een snelle en eenvoudige verbouwing van het voormalig gemeentehuis te Hoornaar gedurende de realisatie van de nieuwbouw
  4. Een exploitatie voor de periode van 10 jaar met verlengingsopties van telkens vijf jaar.
  5. Prioriteit geven aan de verbouwing van De Spil (vergader ruimte, servicepunt) met als streven de verbouwing ultimo 2020 af te ronden.
  6. De centrale werklocatie en de buitendienst eind 2021 op te leveren.
  7. Een krediet beschikbaar te stellen van €25.000,- om het proces genoemd onder punt 1 professioneel te faciliteren.

#### Relevante besluitpunten met betrekking tot duurzaamheid

- Uitvoeringsprogramma duurzaamheid Giessenlanden en Molenwaard 2018–2019: waarin o.a. is bepaald dat de gemeente het goede voorbeeld geeft met betrekking tot het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen en waar mogelijk ‘gasloos’ wordt gebouwd.
- Kadernota 2020: Eigen vastgoed op den duur energieneutraal.
- Samenlevingsprogramma: integratie van energieneutraliteit en circulariteit in gemeentelijke projecten.
- Programmabegroting 2019: Huisvesting wordt energieneutraal en inrichting wordt uitgevoerd met circulaire materialen.
- Programmabegroting 2020: Verduurzamen eigen vastgoed.

#### Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Bij het onderzoek naar (on)mogelijkheden om de nieuwe huisvesting voor de gemeente Molenlanden onder te brengen bij investeerders/beleggers zijn vele partijen betrokken geweest. Zo is er marktconsultatie uitgevoerd bij meerdere regionale ontwikkelende marktpartijen. Is er uitgebreid contact geweest met de ontwikkelende marktpartij die de raad zelf heeft benaderd, maar ook is contact gelegd met de eigenaar van de Carwash nabij het Melkwegplein.

Tijdens de presentatie van de resultaten van het onderzoek op 11 februari 2020 was een groot aantal medewerkers aanwezig, waaronder ook leden van de Ondernemingsraad.

#### Argumentatie

1. Algemeen  
Afgelopen weken is er uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de nieuwe huisvesting en de verbouwing van De Spil onder te brengen bij een investeerder/belegger. Daarnaast is er gezocht naar alternatieven met als uitgangspunt het eerder opgestelde PvE en De Spil als centrale vergaderlocatie voor de raad. Hieronder de resultaten.



## 2. Huisvesting en verbouwing van De Spil door een investeerder/belegger

Om de vraag te beantwoorden of de nieuwe huisvesting (in enige vorm) kan worden ondergebracht bij een investeerder/belegger zijn de meerdere acties uitgevoerd. Aan bedrijfsmakelaar B/Mak is gevraagd om een marktverkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om in Bleskensgraaf een kantoorpand met loods (totaal 3.500 m<sup>2</sup> BVO) te laten realiseren door een investeerder/belegger. De rapportage treft u aan in de bijlagen. Daarnaast is er een marktconsultatie uitgevoerd bij meerdere regionale ontwikkelende bouwers en is er een berekening uitgevoerd (aan de hand van de ramingen van september 2019) vanuit het standpunt investeerder/belegger.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde nieuwbouw door een investeerder/belegger meerdere kostenverhogende elementen kent waardoor de lease- of huurprijs ruim boven de € 1.000.000,- gaat bedragen. Onderstaand een opgave:

- de betaalde BTW bij ontwikkeling en realisatie kan door de investeerder niet worden verrekend d.m.v. een met BTW belaste verhuur. De gemeente huurt immers zonder BTW. De investeerder/belegger zal derhalve dit nadeel in de huurprijs gaan compenseren;
- een investeerder/belegger zal het vastgoed louter op eigen gronden willen realiseren. In dit geval zal de hogere (marktconforme) grondprijs, maar ook de verschuldigde overdrachtsbelasting (of BTW) in de huurprijs worden verwerkt;
- het rendement wat de investeerder/belegger wil halen met zijn vastgoed zal worden doorberekend in de huur;
- ditzelfde geldt voor het risico wat de belegger zal inschatten. De beoogde locatie is een zogenaamde C-locatie waardoor minder in trek, maar ook is er een groot risico aanwezig dat het kantoor en loods door zijn grootte minder aantrekkelijk is voor eventuele toekomstige huurders. Factoren die de huurprijs ook negatief zullen beïnvloeden.

### *Huurberekening TwijnstraGudde*

Naast de informatie uit de marktconsultatie en het onderzoek van B/Mak hebben wij aan TwijnstraGudde gevraagd een huurberekening op te stellen voor de nieuwbouwvariant op basis van de geraamde bouwkosten van september 2019. Uitkomst is een minimale huurprijs boven de € 1.500.000,-. In het geval van een renovatievariant (Hoornaar) zullen kostenverhogende factoren vergelijkbaar zijn.

### *Conclusie en voorstel college m.b.t. belegger/investeerder*

Daar de berekende huurprijzen sterk afwijken van de door de raad beoogde € 750.000,- aan jaarlijkse exploitatielasten stelt het college voor om de nieuwe huisvesting en de verbouwing van De Spil in eigen beheer (voor eigen rekening en risico) te realiseren en wellicht jaarlijks een bepaald bedrag te sparen om bij een eventuele toekomstige verkoop van de nieuwbouw een deficit tussen de resterende boekwaarde en de verkoopopbrengst te verlagen. Een versnelde afschrijvingsmethodiek is wettelijk niet mogelijk.



### 3. Nieuwbouw versus renovatie Hoornaar

Als raad heeft u gevraagd ook meerdere varianten te onderzoeken. Als alternatief is er gekeken naar een renovatie van het oude gemeentehuis Hoornaar. Om de kosten zo goed mogelijk in te schatten zijn er schetsontwerpen gemaakt. Aan de hand van deze ontwerpen zijn de verbouwkosten geraamd en jaarlijkse exploitatielasten berekend. Uitgangspunt is hierbij is een renovatie voor de binnendienst overeenkomstig het eerder opgestelde PvE en een sobere nieuwbouw voor de buitendienst in Bleskensgraaf. De kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de onderstaande tabel.

Voor een renovatie in een BENG-variant bedragen de totale exploitatielasten circa € 1.000.000,- en voor een renovatie in een ENG-variant bedragen deze totale exploitatielasten ruim boven de € 1.000.000,-. In beide gevallen zijn de exploitatielasten van de verbouwde Spil en een sobere nieuwbouw voor de buitendienst in Bleskensgraaf meegenomen. Hierdoor kunnen de exploitatielasten goed worden vergeleken met de nieuwbouw.

	Scenario 0	Renovatie ENG	Renovatie BENG	Nieuwbouw ENG	Nieuwbouw BENG
Totaal kosten	2.032.000	18.528.000	14.022.000	12.647.000	11.601.000
Exploitatie	757.000	1.190.000	998.000	690.000	674.000
Eenmalige kosten	-	836.000	836.000	522.000	522.000
Potentiële opbrengsten	2.275.000	416.000	416.000	1.600.000	1.879.000
Potentiële huurinkomsten	-	90.000 - 135.000	90.000 - 135.000	-	-
Potentiële exploitatie	<b>757.000</b>	<b>1.078.000</b>	<b>886.000</b>	<b>690.000</b>	<b>674.000</b>
NCW jan 2020	-	-14.352.000	-11.533.000	-10.984.000	-10.712.000
Boekwaarde jan 2032	-	10.440.000	8.256.000	7.990.000	7.793.000

Tabel 1: Kosten en opbrengsten nieuwbouw versus renovatie Hoornaar

Toelichting/verklaring tabel 1:

- 0: De huidige situatie doorgetrokken naar de toekomst (>2023)
- 1a: Renovatie Hoornaar ENG + nieuwbouw buitendienst Bleskensgraaf + verbouw De Spil
- 2b: Renovatie Hoornaar BENG + nieuwbouw buitendienst Bleskensgraaf + verbouw De Spil
- 2a: Nieuwbouw binnen- en buitendienst Bleskensgraaf ENG + verbouw De Spil
- 2b: Nieuwbouw binnen- en buitendienst Bleskensgraaf BENG + verbouw De Spil
- NCW: Netto Contante Waarde: de contante waarde van de opbrengsten minus de contante waarde van de kosten van het vastgoed

#### *Andere factoren die besluitvorming bepalen*

Naast bovengenoemde financiële uitkomsten zijn er ook nog andere factoren die een keuze voor nieuwbouw of renovatie rechtvaardigen:

- Bij nieuwbouw te Bleskensgraaf wordt De Spil beter benut en is een combinatie van de binnen- en buitendienst mogelijk ten opzichte van renovatie Hoornaar.
- Bij nieuwbouw zijn de duurzaamheidsambities gemakkelijker haalbaar dan bij renovatie.
- Bij nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om de huidige locatie Hoornaar te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie.



- Bij nieuwbouw kan direct worden begonnen met de verbouwing van Hoornaar en het gedeeltelijk verlaten van de locatie Groot-Ammers, met als doel zo snel als mogelijk één centrale werklocatie voor de binnendienst.
- Een renovatie van de locatie Hoornaar is uitermate circulair.
- Bij een renovatie van Hoornaar komen meerdere bedrijfsgronden in Bleskensgraaf beschikbaar voor de markt.
- Bij een renovatie Hoornaar dient het oude gemeentehuis in Groot-Ammers voor langere tijd volledig benut te worden als tijdelijke huisvesting gedurende de renovatiewerkzaamheden Hoornaar. Een snel gerealiseerde tijdelijke centrale werklocatie is niet mogelijk.

#### *Conclusie en voorstel college renovatie / nieuwbouw*

Op basis van bovenstaande uitkomsten stelt het college voor ons te richten op nieuwbouw in Bleskensgraaf. Tijdens het uitwerkingsproces nog een goed te kijken naar mogelijke bezuinigingen, het ontwerp af te stemmen op een hoge restwaarde (aantrekkelijke verkoopprijs na gebruik) en de situering van de nieuwbouw waar mogelijk te verbeteren.

#### 4. Nader onderzoek verbouwkosten De Spil

Om een beter beeld te krijgen van de daadwerkelijke renovatiekosten van De Spil zijn ook hier schetsontwerpen voor gemaakt. Aan de hand van deze schetsen zijn de verbouwkosten opnieuw geraamd en jaarlijkse exploitatielasten berekend.

Ter informatie: de huidige exploitatielasten van De Spil bedragen circa € 160.000,- (begroting 2020).

Op basis van de schetsontwerpen bedragen de netto verbouwkosten (aanneemsom) circa € 600.000 , vermeerderd met 5% planuitwerking, 8% prijsstijgingen en 23% bijkomende kosten en risico komen de bruto verbouwkosten uit op circa € 840.000,-. Gelet op de duurzaamheidsambities van de gemeente Molenlanden (in 2030 al het vastgoed energieneutraal) is het raadzaam om een netto bedrag van € 500.000,- aanvullend te besteden voor duurzaamheidsmaatregelen voor zowel de gymzaal als dorpshuis. Het college ziet dit een als goede eerste stap om De Spil op den duur energieneutraal te maken. Als er wordt gekozen om De Spil direct energieneutraal te maken is behoorlijke meerinvestering nodig. Dit vindt het college op dit moment nog niet opportuun.

De totale verbouwkosten worden dan: (€ 600.000,- + € 500.000,-) +5% +8% + 23% is: € 1.534.302,- (afgerond € 1.500.000,-) en leidt dan tot € 60.000,- aan afschrijvingslasten. Daarentegen zullen de jaarlijkse energiekosten iets dalen. Een nadere uitwerking van de exacte verbouwplannen, alsmede het benodigde uitvoeringskrediet volgt later.

#### 5. Hoornaar als tijdelijke centrale locatie gedurende nieuwbouw en/of renovatie.

De raad van Molenlanden heeft in haar amendement van 17 december 2019 aangegeven een bedrag van € 200.000,- te willen bestemmen voor het geschikt maken van het oude gemeentehuis in Hoornaar voor de komende jaren en als tijdelijke



centrale werklocatie voor de binnendienst te kunnen functioneren. Doelstelling hierbij is om het voormalige gemeentehuis in Groot-Ammers te verlaten.

Bovenstaande is mede afhankelijk van de gekozen nieuwe huisvestingsvariant. Immers zal bij een keuze voor een definitieve renovatie van het oude gemeentehuis in Hoornaar een verbouwing voor tijdelijke huisvesting niet mogelijk zijn en het oude gemeentehuis in Groot-Ammers langer open moeten blijven als 'noodlocatie'.

Louter bij nieuwbouw is er derhalve sprake van een verbouwing van Hoornaar als tijdelijke locatie en daarmee een eerste stap naar één centrale werklocatie.

Om ook hier gevoel te krijgen met betrekking welke kosten met de verbouwing zijn gemoed zijn ideeën en plannen uitgewerkt. Aansluitend is een prioriteitenlijstje gemaakt; wat is het belangrijkste om te realiseren.

Onderstaand een grove opsomming van de beoogde werkzaamheden met hierbij de geraamde kosten:

Onderdeel	Bedrag
1. Creëren van extra bila- en overlegplekken	33.000
2. Creëren van meer openheid kantoorruimtes	50.500
3. Aanpassen entreezone	22.500
4. Aanpassen inrichting	55.125
5. Akoestische wandpanelen	12.500
6. Toegangscontrole + pui + terminal	51.000
7. Multifunctioneel gebruik kantine	6.000
8. Lockers en kasten	18.750
9. Multifunctioneel gebruik raadzaal (na verbouwing De Spil)	25.000
10. Verbeteren klimaat	100.000
11. Aanpassen parkeerterrein + stimuleren parkeren Het Bruisend Hart	25.000
12. Schoonmaken vloerbedekking, etc.	10.000
13. Aanpassingen ICT	40.000
<b>Totaal</b>	<b>449.375</b>
<b>Afgerond</b>	<b>450.000</b>

Tabel 2: Aanpassingen tijdelijke huisvesting Hoornaar (nadere toelichting treft u aan in de bijlage).

#### *Parkeren (25.000,-)*

Wanneer het voormalige gemeentehuis Hoornaar voor de komende jaren de centrale werklocatie wordt voor de ambtelijke organisatie zullen de huidige parkeervoorzieningen rondom het gebouw ontoereikend zijn. Het college stelt voor om de parkeerlocatie bij het Bruisend Hart in Hoornaar in te zetten als alternatief en dit op een nog nader uit te werken wijze te stimuleren.

#### *Conclusie en voorstel college*





Het college stelt voor om het bestaande gemeentehuis in Hoornaar sober te verbouwen en het pand geschikt te maken als tijdelijke centrale werklocatie binnendienst voor de periode gedurende de realisatie van de nieuwbouw in Bleskensgraaf en hiervoor een bedrag beschikbaar te stellen van € 450.000,- (all-in) Dit bedrag te dekken uit de bestemmingsreserves gemeentehuis (€ 929.000,-). Het bedrag was aanvankelijk € 500.000,-, (presentatie 11-02-2020) echter heeft het college gemeend dit naar beneden te moeten bijstellen. Ten opzichte van de presentatie tijdens de collegeavond op 11 februari jl. is de post plan uitwerking en onvoorzien geschrapt en is € 25.000,- toegevoegd met betrekking tot parkeeroplossingen.

6. Risicoanalyse

Eind 2019 is er onder auspiciën van TwijnstraGudde een risicoanalyse opgesteld, welke eind vorig jaar beschikbaar is gesteld aan de raad. Voor het vervolgproces zal de risicoanalyse verder worden uitgebreid en waar nodig worden aangepast.

7. Critical Friend / Projectcontroller

Het belang van een Critical Friend en onafhankelijke Projectcontroller bij grote en belangrijke projecten is meerdere malen door u als raad benadrukt. Vooruitlopend op de uitwerking van het projectmatig werken is er voor het project Huisvesting zowel een Critical Friend, als een onafhankelijke projectcontroller benoemd. De Critical Friend beoordeelt (onafhankelijk) de stand van het project en adviseert de Stuurgroep (bestuurlijke opdrachtgever, ambtelijke opdrachtgever en projectleider). De Projectcontroller draagt ervoor zorg dat de financiële methodiek en -cijfers juist zijn geïnterpreteerd en in het project zijn opgenomen.

Als college kunnen wij ons voorstellen dat u als raad desgewenst en ongevraagd deze personen kunt bevragen naar hun bevindingen.

## Financiële consequenties

Via de raadsvoorstellen uit 2018 is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van totaal € 325.000,- (€ 300.000,- + € 25.000,-). Eind 2019 resteerde nog een bedrag van € 92.450,-. De eigen kosten (kosten ambtelijke organisatie) en de kosten met betrekking tot het laatste onderzoek zijn nog niet verwerkt.

Het college stelt voor om het in december 2019 door de raad beschikbare krediet voor onderzoek naar lease- of huurmogelijkheden in te zetten voor verdere uitwerking van de plannen van de nieuwbouw en verbouwing van De Spil ten behoeve van de raadsbehandeling in mei 2020.

Voor de verbouwing van het oude gemeentehuis Hoornaar (tijdelijke huisvesting) wordt een uitvoeringskrediet gevraagd van € 450.000,-, waarin alle bijkomende- en overige kosten zijn inbegrepen. Dit bedrag kan worden gedekt uit de bestemmingsreserves gemeentehuis (€ 929.000,-).

## Vervolgproces en communicatie



Aansluitend op het besluit van de raad in de raadsvergadering van 31 maart 2020 zal er een presentatie worden gegeven aan alle medewerkers.

Ook zal er een informatiebrief worden verzonden naar de omwonenden, waarbij de uitkomst van uw besluit wordt verwoord en het verdere proces wordt geschetst.

Verder zullen afspraken worden gemaakt met de klankbordgroep (afgevaardigden van de raad) om deze nauw te betrekken bij het vervolgproces. Enerzijds als één van de gebruikers van De Spil en anderzijds om de raad nauw te betrekken bij het vervolgproces.

Aan de Ondernemingsraad is ter advies voorgelegd het voornemen om de werklocatie in Groot-Ammers (gedeeltelijk) te sluiten.

## Bijlagen

- A. Marktverkenning B/Mak ten aanzien van de kantorenmarkt, d.d. 31 januari 2020  
(VERTROUWELIJK)
- B. Voorstel en raming werkzaamheden tijdelijke huisvesting Hoornaar, d.d. 10-03-2020  
(VERTROUWELIJK)



## Raadsbesluit

Onderwerp : **Huisvesting gemeente Molenlanden**

Zaaknummer : 1052781

Portefeuillehouder : Wethouder Visser

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

1. overeenkomstig de raadsbesluiten van 30 mei en 31 oktober 2018 aan het Melkwegplein te Bleskensgraaf in eigen beheer een nieuwe huisvesting te realiseren voor de binnen- en buitendienst. Uitgangspunten hierbij:
  - a. het programma van eisen van december 2018;
  - b. het huidige schetsontwerp verder te optimaliseren (locatie, kosten, restwaarde, courantheid en architectuur);
  - c. de jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten van de nieuwbouw (binnen- en buitendienst) en de Spil te maximaliseren op € 750.000,-;
  - d. uiterlijk in mei 2020 een concreet ontwerp inclusief kredietvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
2. het dorps huis De Spil te Bleskensgraaf in eigen beheer te verbouwen en geschikt te maken als centrale vergaderlocatie voor de raad, het realiseren van een servicepunt, kantinefaciliteiten voor de geplande nieuwbouw binnen- en buitendienst en ruimte bieden voor het sociale team Groot-Ammers, en uiterlijk in mei 2020 een concreet ontwerp inclusief kredietvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.
3. het gemeentehuis in Hoornaar voor de komende periode (oplevering nieuwbouw binnen- en buitendienst) te verbouwen en geschikt te maken als centrale werklocatie voor de binnendienst. Hiervoor een (totaal) uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 450.000,-, welk bedrag kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve gemeentehuis. Uitgangspunten hierbij:
  - a. trachten de verbouwing na de zomer 2020 gereed te hebben;
  - b. de gehele ambtelijke organisatie, met uitzondering van het servicepunt en het sociale team Groot-Ammers, te verhuizen naar het gemeentehuis Hoornaar. Het servicepunt en het sociale team in Groot-Ammers verhuist later naar De Spil;
4. de in december 2019 door de raad beschikbaar gestelde € 25.000,- t.b.v. het onderzoek naar lease- en huurmogelijkheden te benutten voor de onder besluitpunten 1 en 2 genoemde verdere uitwerking.



Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,  
gehouden op 31 maart 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA

