



Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

GEWIJZIGD BESLUIT

Besluit

Vergadering van 19 december 2024
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

13 Kredietaanvraag project Huis van de Gemeente - Raadsvoorstel

Besluit

Beslispunt 1

Een krediet van maximaal € 8.550.000 beschikbaar te stellen voor het project Huis van de Gemeente uitgaande van variant 4 waarbij:

- de instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar is;
- het nieuwe / gerenoveerde Huis van de Gemeente in stelling te brengen gasloos te worden;
- er een aanbouw aan de voorzijde van het Huis van de Gemeente gerealiseerd wordt
- er een aanbouw aan de achterzijde van het Huis van de Gemeente wordt gerealiseerd van onder verdieping tot en met de eerste verdieping
- er voldoende (niet zijnde een tekort) ruimte is voor de participerende maatschappelijke partners en ambtelijke en bestuurlijke organisatie;
- de werkomgeving voor ambtelijke en bestuurlijke organisatie wordt gemoderniseerd;
- een veiliger werkomgeving voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie wordt gerealiseerd;
- de huidige locatie van Servanda aan de Scheldestraat en van de Bibliotheek aan de Pietersweer vrijkomen voor verkoop / herbestemming.

Beslispunt 2

De jaarlijkse kapitaalslasten van maximaal € 511.000 ten laste te brengen van:

- de bestaande begrotingsruimte: € 332.000;
- de in de begroting opgenomen stelpost voor het project Huis van de Gemeente (het netto-effect van het prioriteren van andere gemeentelijke projecten): € 179.000,=.

Beslispunt 3

Het college te verzoeken om in te zetten op verlaging van het investeringsbedrag en de daaruit vloeiende jaarlijkse kapitaalslasten waardoor de in de begroting opgenomen stelpost voor het project Huis van de Gemeente van € 179.000 verminderd of niet hoeft te worden aangesproken.

Beslispunt 4

Het college opdracht te verlenen om minimaal 4 keer per jaar aan de gemeenteraad te rapporteren over de voortgang van het project en de stand van de financiën.

Toelichting:

- Als gevolg van de project Huis van de Gemeente nemen de jaarlijkse lasten in de begroting toe met € 179.000. Dit is fors met het oog op het financieel perspectief van de gemeente (o.a. gezien de omvang van de projectenportefeuille met daarin investeringen in maatschappelijke voorzieningen)

- Het is daarom wenselijk om de jaarlijkse extra lasten te beperken door waar mogelijk besparingen door te voeren, het project sober en doelmatig uit te voeren en een scherp aanbestedingsresultaat te

realiseren.

Inhoud

Inleiding

Het project Huis van de Gemeente heeft als doel om het gemeentehuis te transformeren tot een multifunctioneel gebouw waarin de ambtelijke, bestuurlijke en maatschappelijke functies worden gehuisvest. Het uiteindelijke resultaat is een toekomstbestendig duurzaam en hybride gemeentehuis. De gemeenteraad heeft op 7 december 2023 de opdracht uitgezet bij het college om scenario 3 en 4 verder uit te werken. Dit document is de uitwerking van die opdracht.

Verder is enige tijd terug de motie 'Tijd voor prioriteit' uitgevoerd. Toen is besloten welke projecten prioriteit hebben. Het project 'Huis van de Gemeente' is één van de projecten geworden die prioriteit heeft gekregen.

Beoogd effect

Het project beoogt een duurzame en multifunctionele werk-, ontmoetings- en vergaderlocatie te realiseren. Een ruimte waarin zowel de bibliotheek, Servanda Sociaal Werk als de gemeente onderkomen vinden en hun diensten verlenen aan inwoners. Een ruimte waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, waardoor het met recht ook een huis van de gemeenschap is. Levensduur verlengende investeringen en verduurzaming van het gebouw leiden tot lagere energiekosten en groter rendement van het gebouw.

Argumenten

1.1. Variant 4 van het Huis van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam biedt ruimte aan meerdere groepen binnen één multifunctioneel gebouw.

Het college heeft conform opdracht twee varianten uitgewerkt en stelt uw raad voor om te besluiten tot variant 4. Het belangrijkste argument voor deze keuze is de synergetische efficiëntie: door verschillende groepen te huisvesten onder één dak, wordt niet alleen de gezamenlijke ruimte optimaal benut, maar wordt ook de noodzaak voor het structureel huren van externe ruimtes geëlimineerd. Dit resulteert in aanzienlijke kostenbesparingen en verhoogt de duurzaamheid van het gemeentelijk vastgoedbeheer.

Daarnaast versterkt deze integratie de samenwerking tussen de diverse groepen en zorgt het voor een centrale ontmoetingsplek, wat de verbinding binnen de gemeenschap bevordert.

De schaalvoordelen van Variant 4 zijn dus niet alleen financieel en praktisch, maar ook sociaal, omdat de gedeelde faciliteiten samenwerking stimuleren en bijdragen aan een samenhangend en dynamisch gemeenschapscentrum. Variant 4 onderscheidt zich door een allesomvattende aanpak die efficiëntie, kostenbesparing, en gemeenschapsverbinding combineert, waardoor het de meest logische en rendabele keuze is voor het Huis van de Gemeente.

1.2 Er zijn veel speciale werkplekken nodig.

Een standaard werkplek wordt ingericht voor flexibel gebruik. Deze zogeheten flexplekken, waarvan er 94 in variant 4 beschikbaar zijn, zijn niet geschikt voor bijvoorbeeld de backoffice, burgerzaken, KCC, speciale soft- en hardware of personen met een medische indicatie. Of de flexplekken geschikt zijn voor de griffie, collegeleden en het bestuurssecretariaat staat nog ter discussie.

Van deze 20 tot 30 speciale werkplekken is de verwachting dat de behoefte hieraan de komende jaren afneemt. Als de werkplekken met speciale soft- en hardware in de toekomst geen issues meer geven en als flexplek kunnen worden aangemerkt, dan zijn er naar verwachting nog 10 tot 20 speciale werkplekken nodig. In variant 4 zijn deze wel beschikbaar en in variant 3 niet.

In het geval van variant 3 is het noodzakelijk een keuze te maken om werkplekken te creëren en hiervoor vergader/bijeenkomstruimten op te offeren en deze, indien nodig, extern te huren.

1.3 Er hoeft vooralsnog niet structureel extra ruimte gehuurd te worden.

In variant 4 is voor de beoogde organisatieomvang voldoende ruimte om te werken, vergaderen en te ontmoeten. Dat scheelt in de kosten voor het huren van een extra vergaderruimte zoals dat bij variant 3 wel het geval is. Voor een extra eenvoudige vergaderruimte met koffie/thee en beeldscherm voor

één of twee dagdelen per week voor een periode van 42 weken (is exclusief vakanties), liggen deze kosten tussen de € 14.700 en € 29.400 per jaar.

Daarnaast kost het extra tijd voor de verplaatsmomenten van het gemeentehuis naar een externe locatie en dat is in variant 4 niet het geval.

1.4 Voor de ondersteuners vanuit de SGD stellen wij werkplekken beschikbaar.

Uit de samenwerking met de SGD wordt er voor de diverse disciplines (bijvoorbeeld ICT, sociale dienst en WMO) ondersteuning op locatie geleverd. Hiervoor zijn er zowel structurele als incidentele werkplekken nodig die in variant 3 niet beschikbaar zijn. Deze personen zijn niet in het uitgangspunt meegenomen.

1.5 Er zijn werkplekken nodig voor projectgroepen met externe personen.

In variant 4 wordt voorzien in voldoende vergaderruimtes en werkplekken die ook beschikbaar zijn voor (externe) projectgroepen. Deze faciliteiten zijn specifiek ontworpen om flexibel gebruik te ondersteunen en samenwerking tussen verschillende teams te faciliteren. Dit is een belangrijk onderscheid ten opzichte van variant 3, waar dergelijke ruimtes niet inbegrepen zijn.

1.6 Servanda Sociaal Werk gaat ook gebruik maken van onze flexplekken en bijeenkomstruimten.

Met het huisvesten van Servanda Sociaal Werk in het Huis van de Gemeente zijn er werkplekken nodig voor administratieve doeleinden en ruimten voor bijeenkomsten en/of vergaderingen. Het uitgangspunt om de ruimten in het gebouw multifunctioneel te gebruiken, ligt het voor de hand om hiervoor onze flexplekken en vergaderruimte beschikbaar te stellen.

1.7/2.1 In uitwerking ontwerpvariant 4 wordt de uitvoering van twee moties meegenomen.

Het gaat om de moties 'Ontstenen en vergroening Raadhuisplein' en 'Huis van de Democratie'. Het budget is ook voor deze onderwerpen taakstellend.

2.2 Het krediet is een totaalbedrag voor de realisatie van het Huis van de Gemeente, levensduur verlengende investering en de verduurzaming.

Het bedrag is tot stand gekomen in samenwerking met Synarchis BV. In deze begroting zijn onder andere de kosten voor project/proces begeleiding, bouwkosten, interieur, architecten, adviseurs, prijsstijgingen, onvoorzien en BTW opgenomen.

2.3 Door de verduurzaming van het gebouw bespaart de gemeente jaarlijks ongeveer € 38.000 aan energiekosten.

3.1 De kapitaallasten kunnen deels uit de begrotingsruimte worden gedekt.

De € 332.000 dat ten laste wordt gebracht aan de bestaande begrotingsruimte, is als volgt opgebouwd:

- € 121.000 Beheerplan vastgoed.

Met het raadsbesluit 'Tijd voor prioriteit' is een extra bedrag van € 194.000 opgenomen in de perspectiefnota 2024 voor de dekking van een nieuw beheerplan vastgoed. Een deel van de maatregelen die in het beheerplan zijn worden opgenomen, zijn ook onderdeel van het project Huis van de Gemeente.

- € 60.000 Levensduurverlengende investeringen uit MJOP

Door invulling te geven aan het project Huis van de Gemeente is een deel van de onderhoudsopgaven zoals die in het beheerplan worden opgenomen niet nodig. Voor levensduurverlengende investeringen is in de begroting een stelpost opgenomen van € 60.000. Deze is niet nodig en kunnen ter dekking van het project worden aangewend.

- € 78.000 Verwachte besparingen.

De maatschappelijke partners Bibliotheek Aanzet en Servanda Sociaal Werk zullen worden gehuisvest in het Huis van de Gemeente. Hierdoor komen de huidige onderkomens van de bibliotheek en Servanda vrij. Op de plaats van de bibliotheek aan de Pietersweer wordt een school gebouwd. De Ducdalf kan worden verkocht. De totale besparingen bestaan uit:

- **Klein onderhoud, verzekeringen en belastingen:** Een besparing van € 18.000 door het vrijvallen van deze kostenposten voor de bestaande onderkomens van de bibliotheek en Servanda.

- **Groot onderhoud:** Een besparing van € 22.000 door het vervallen van de dotaties voor groot onderhoud i.v.m. het vrij komen van de huidige locaties voor de bibliotheek en Servanda.

- **Energiebesparing:** Een besparing van € 38.000 door de duurzame bouw van het Huis van de Gemeente.

- € 73.000 reserve duurzaamheid

Voor de verduurzaming van het gemeentehuis is vanuit de reserve duurzaamheid € 708.000 beschikbaar. Hiermee kan een deel van de kapitaallasten worden gedekt. Dit betreft € 73.000 per jaar.

3.2 De resterende kapitaallasten zijn voorzien in de perspectiefnota en de begroting.

De overige kapitaallasten van € 179.000 zijn opgenomen in de perspectiefnota zoals dat is besloten in het besluit "tijd voor prioriteit" op 25 april 2024. Deze zijn inmiddels ook verwerkt in de begroting.

Kanttekeningen

1.1 De gekozen variant en indeling van het gebouw kunnen toekomstige uitbreiding of herstructurering van de gemeente beperken.

Variant 4 biedt meer flexibiliteit dan variant 3 doordat er meer multifunctionele werkplekken en vergaderruimtes beschikbaar zijn. Het ontwerp van het *Huis van de Gemeente* houdt rekening met aanpassingen in de toekomst, zoals het eenvoudig herinrichten van ruimtes. Dit maakt het gebouw toekomstbestendig en flexibel genoeg om in te spelen op veranderingen in de organisatiebehoeften.

1.2/ 2.1 De uitvoering van dit project heeft gevolgen voor andere grote ruimtelijk projecten.

Dit project is een onderdeel van het grotere prioriteringsproces. Het is noodzakelijk om de balans tussen het werken aan omvangrijke, strategische projecten, ambtelijke capaciteit en het flexibel inspelen op nieuwe en dringende ontwikkelingen te bewaken.

1.3 De bouwwerkzaamheden voor de uitvoering van het project kunnen de gemeentelijke dienstverlening verstoren.

Het project is gefaseerd opgezet om de continuïteit van de gemeentelijke dienstverlening te waarborgen. De werkzaamheden worden in stappen/fase uitgevoerd, zodat de gemeentelijke afdelingen geen externe verhuizing nodig hebben en hun normale activiteiten kunnen blijven uitvoeren.

Daarnaast worden tijdelijke vergader- en werkplekken gecreëerd binnen het bestaande gebouw om verstoringen tot een minimum te beperken. Deze gefaseerde aanpak voorkomt dat de dienstverlening stagneert.

2.1 Het project kan vertraging oplopen wat kan leiden tot hogere kosten en een langere tijd waarin de gemeente niet optimaal functioneert.

De projectorganisatie is ontworpen met duidelijke mijlpalen en een tijdslijn voor elke fase van het project. Er is een stuurgroep en projectgroep opgezet om de voortgang te bewaken en te sturen, en er worden regelmatige evaluaties gehouden om eventuele risico's snel te identificeren en aan te pakken. Door deze strakke organisatie wordt de kans op vertraging geminimaliseerd. Bovendien bevat de planning ruimte voor flexibiliteit, zodat het project indien nodig kan worden aangepast zonder significante vertraging.

2.2 De geschatte kosten van € 8.550.000 kunnen overschreden worden door onvoorziene bouwkosten of stijgingen van de marktprijzen van materialen wat resulteert in een hogere kredietbehoefte.

De kostenraming is opgesteld in samenwerking met Synarchis BV en bevat een post voor onvoorziene kosten, inclusief een buffer voor prijsstijgingen van 3,5% per jaar. Daarnaast zijn de begrotingen opgesteld volgens de geldende normen (NEN 2699), wat helpt om kostenoverschrijdingen te beperken. Verder biedt de gefaseerde uitvoering van het project de flexibiliteit om onderdelen aan te passen of uit te stellen als de financiële situatie dit vereist. Door regelmatig voortgangs- en kostenmonitoring uit te voeren, wordt er tijdig ingegrepen als er afwijkingen zijn.

Financiële informatie

Totale investering variant 3 is € 8.009.000

Opbouw kapitaallasten:

Afschrijving 15 jaar	€ 225.000	Installaties en inventaris (interieur)
Afschrijving 40 jaar	€ 254.000	Uitbreidingen (exterieur) en levensduur verlengende investeringen

Totaal kapitaallasten per jaar € 479.000

Extra kosten huur € 30.000+

Resultaat: Totaal jaarlijkse lasten: € 509.000

Totale investering variant 4 is € 8.550.000

Opbouw kapitaallasten:

- Afschrijving 15 jaar (interieur): € 240.000
- Afschrijving 40 jaar (exterieur en levensduur verlengende investeringen): € 271.000
- Totale kapitaallasten per jaar: € 511.000

Dekking kapitaallasten € 511.000:

Bestaande begrotingsruimte: € 332.000

- € 121.000 beheerplan vastgoed (via perspectiefnota 2024 begroot)
- € 60.000 stelpost levensduurverlengende investeringen
- € 18.000 klein onderhoud, verzekeringen en belastingen
- € 22.000 dotatie groot onderhoud bibliotheek en de Ducdalf
- € 38.000 energiebesparing door verduurzaming
- € 73.000 reserve duurzaamheid

Netto-effect prioritering projecten € 179.000

Dit is in de begroting/perspectiefnota verwerkt.

Participatie

De varianten zijn in samenwerking met de projectgroep Huis van de Gemeente tot stand gekomen. In de projectgroep en werkgroepen participeren naast enkele gemeentelijke medewerkers en de architect ook de maatschappelijke partners Bibliotheek AanZet en Servanda Sociaal Werk. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de participatie zich vooral richten op het optimaliseren van de gebruikerservaring, met nadruk op hoe het gebouw het beste kan aansluiten bij de behoeften en wensen van de gebruikers. De focus ligt hierbij minder op de technische aspecten, om ervoor te zorgen dat de eindgebruikers optimaal profiteren van de nieuwe faciliteiten en ruimten.

Communicatie

Het college en de raad worden op bepaalde momenten in het proces geïnformeerd over de voortgang. De stuurgroep bespreekt en besluit hoe, wat en wanneer er wordt gecommuniceerd richting onze inwoners. Het is hierbij van groot belang dat de communicatie zorgvuldig wordt vormgegeven, met een duidelijk onderscheid tussen alle inwoners, de omwonenden en de gebruikers. Om dit gestructureerd en effectief te doen, wordt er een communicatieplan opgesteld dat specifiek ingaat op de verschillende doelgroepen en hun behoeften. Dit communicatieplan zal worden voorgelegd aan de stuurgroep voor goedkeuring en verdere afstemming, zodat de informatie op een tijdige en passende manier kan worden gedeeld.

Vervolg

Uitvoering:

- Het project wordt in fasen uitgevoerd om de gemeentelijke dienstverlening ongestoord te laten verlopen.
- De onderdelen (interieur, exterieur en verduurzaming) worden afzonderlijk voorbereid en aanbesteed.
- In Q1-2025 start de uitwerking van het programma van eisen en de selectie van een ontwerpteam als basis voor een efficiënt uitvoeringsplan.

Planning:

- Q1-2025: Start programma van eisen en ontwerpselectie.
- Q4-2025: Vergunningaanvraag en afronding ontwerp.

- Q4-2026: Start gefaseerde uitvoering, met interne aanpassingen om de dienstverlening te waarborgen.
- Q4-2027: Afronding en oplevering.

Realisatie:

De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd waardoor de ambtelijk en bestuurlijke organisatie niet verhuizen naar een externe locatie. In de begroting is hier dan ook geen rekening mee gehouden. Het project bevat een aantal percelen die (deels) los van elkaar kunnen worden voorbereid en uitgevoerd. Hiermee is het mogelijk om bepaalde werkzaamheden niet gelijktijdig of parallel aan elkaar te laten lopen. Alle onderdelen van de percelen worden uitgewerkt in een programma van eisen, ontwerp, bestek en vergunningen. Een reële planning per onderdeel wordt opgesteld met de betrokken projectgroep en ondergebracht in een projectplanning.

Bijlagen

1. Ontwerpvariant 4 (tekeningen)
2. Beantwoording technische vragen raadsvoorstel Kredietaanvraag project Huis vd Gemeente
3. AANGENOMEN Amendement T@B, SGP, CU Huis van de Gemeente
4. VERWORPEN Amendement CDA Huis van de Gemeente

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier

de voorzitter

Marien Jongkind

Dirk Heijkoop