

## Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2023-0142515

Vergadering van 7 december 2023  
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -  
Hardinxveld-Giessendam  
Auteur: Jan Mijenster  
ja.mijenster@hardinxveld-giessendam.nl

---

### Huis van de Gemeente - Opiniedebat

#### Voorgesteld besluit

#### Inhoud

---

##### Inleiding

Op 10 november 2022 is door de gemeenteraad een motie aangenomen om een haalbaarheids-onderzoek uit te voeren of het mogelijk is om maatschappelijke partners in gemeentehuis te huisvesten en daarmee het Huis van de Gemeente te creëren.

De presentatie van het haalbaarheidsonderzoek heeft op 15 juni 2023 in De Ontmoeting plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat het onder voorwaarden mogelijk is om de maatschappelijke partners AanZet (bibliotheek) en Servanda (SociaalWerk) in het gemeentehuis te huisvesten. De voorwaarden zijn uitbreidingen van het gebouw, gezamenlijk gebruik van ruimten en aanpassingen van werk- en vergaderruimten voor het hybride werken van de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie.

Met deze opinienota worden aan de gemeenteraad de verschillende mogelijkheden voorgelegd waarop het Huis van de Gemeente kan worden vormgegeven.

Doel is om op 7 december 2023 van de raad verkrijgen van een voorkeursvariant zodat daarmee een kredietaanvraag kan worden opgesteld.

Het project Huis van de Gemeente wordt ook opgenomen bij de uitwerking van de motie "Tijd voor prioriteit".

Na het opiniedebat worden de volgende vragen aan u voorgelegd:

- Levert deze opinienota en debat voldoende informatie om uit deze varianten een keus te kunnen maken en vanavond een besluit te nemen waarmee die keuze vervolgens wordt uitgewerkt tot een kredietaanvraag?
- Zo nee, wat heeft u nodig om op een later moment wel tot een besluitvorming te kunnen komen?

##### Overeenkomsten

##### De varianten

Er zijn 7 varianten beschreven waarin de kenmerken, geraamde kosten en eventuele tekortkomingen of positieve punten zijn aangegeven.

##### Variant 0 (Groot onderhoud en verduurzamen)

Geen huis van de gemeente waarbij de maatschappelijke partners (bibliotheek Aanzet en Servanda) niet bij in het gemeentehuis worden gehuisvest en bijna alles bij het oude blijft. Het gebouw is bijna 35 jaar oud en om het gebruik te garanderen en de levensduur te verlengen, wordt er een levensduur verlengende investeringen (groot onderhoud) geadviseerd. Daarnaast is er in het klimaatakkoord afgesproken om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen door het CO2-arm en aardgasvrij te maken.

Om dat te verwezenlijken, zijn er onder andere de volgende maatregelen nodig:

- Het verbeteren van de isolatie van de schil van het gebouw
- Het vervangen van de gebouwinstallaties
- Het vervangen wand, vloer en plafonduafwerkingen

De kosten voor deze onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen zijn geraamd op € 4.520.000.

De uitgangspunten en kenmerken van de raming voor variant 0 zijn:

- Het in stand houden van het gemeentehuis voor minimaal 25 jaar
- Verduurzamingsmaatregelen voor een gasloos gemeentehuis
- Geen maatschappelijke partners in het gemeentehuis
- Geen grote modernisering van de ambtelijke en bestuurlijke werkomgeving

In deze optie heeft de bibliotheek op termijn geen huisvesting meer, omdat de bouw van de scholen aan de Pietersweer op huidige locatie van de bibliotheek wordt gesitueerd.

Servanda kan in hun huidige onderkomen De Ducdalf aan de Scheldestraat blijven zitten, maar die is te omvangrijk en te duur voor Servanda om daar te blijven zitten.

De locatie is te klein om de bibliotheek Aanzet en Servanda samen te huisvesten. Als tijdelijke oplossing, met enkele aanpassingen is dat waarschijnlijk wel mogelijk.

#### Variant 1 (binnen de huidige muren)

Binnen de huidige muren kunnen er ruimten worden aangepast voor de maatschappelijke partners. Hoewel er interne aanpassingen voor de maatschappelijke partners, ambtelijke- en bestuurlijke organisatie worden gerealiseerd, zal het niet de uitstraling krijgen van een Huis van de Gemeente. Het is 'gesloten' en niet uitnodigend om binnen te stappen en daarnaast is er in deze variant een groot gebrek aan ruimte voor de maatschappelijk partners en de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie om de benodigde activiteiten en werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

De kosten voor variant 1 zijn geraamd op € 6.760.000.

De uitgangspunten en kenmerken van de raming voor variant 1 zijn:

- Het in stand houden van het gemeentehuis voor minimaal 25 jaar
- Verduurzamingsmaatregelen voor een gasloos gemeentehuis
- Een meer transparante gevel op de begane grond aan de voorzijde van het gemeentehuis
- Beperkte ruimte voor de maatschappelijke partners, ambtelijke en bestuurlijke organisatie
- Modernisering van de ambtelijke en bestuurlijke werkomgeving

In deze variant zullen maatschappelijke partners en de ambtelijke en bestuurlijke organisatie ruimten buiten het gemeentehuis moeten huren of aanhouden voor haar activiteiten en werkzaamheden.

Doordat de eerste verdieping deels wordt ingericht met een open maatschappelijke functie, is de veiligheid voor de ambtelijke- en bestuurlijke werkomgeving niet goed geborgd.

#### Variant 2 (aanbouw voorzijde)

Om een deel van het gebrek aan ruimte in variant 1 te compenseren, wordt er een aanbouw aan de voorzijde van het gebouw gecreëerd. Daarnaast zullen er enkele ruimten op de eerste verdieping worden ingericht voor de maatschappelijke partners.

Hoewel de maatschappelijke partners in deze variant bijna voldoende ruimte hebben om hun activiteiten uit te voeren, heeft de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie een aanzienlijk te kort aan werk- en vergaderruimten.

De kosten voor variant 2 zijn geraamd op € 7.829.000.

De uitgangspunten en kenmerken van de raming voor variant 2 zijn:

- Het in stand houden van het gemeentehuis voor minimaal 25 jaar
- Verduurzamingsmaatregelen voor een gasloos gemeentehuis
- Een aanbouw aan de voorzijde van het gemeentehuis
- Voldoende ruimte voor de maatschappelijke partners
- Te kort aan werkruimte voor ambtelijke en bestuurlijke organisatie
- Modernisering van de ambtelijke en bestuurlijke werkomgeving

In deze variant komen de locaties van Servanda aan de Scheldestraat en van de bibliotheek aan de Pietersweer vrij. Door de minder beschikbare ruimten voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie, kunnen niet alle activiteiten en werkzaamheden in het gemeentehuis plaatsvinden. In deze variant moet er ook structureel ruimten buiten het gemeentehuis worden gehuurd.

Doordat de eerste verdieping deels wordt ingericht met een open maatschappelijke functie, is de veiligheid voor de ambtelijke- en bestuurlijke werkomgeving niet goed geborgd.

#### Variant 3 (aanbouw voor- en achterzijde)

Deze variant is een uitbreiding op variant 2. Een extra uitbreiding op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw, geeft nagenoeg voldoende ruimte om alle activiteiten van de maatschappelijke partners op de begane grond te laten plaatsvinden.

Hierdoor heeft de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie aanzienlijk minder tekort aan werkruimten. De veiligheid voor de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie is hierin beter geborgd dan in de voorgaande varianten

De kosten voor variant 3 zijn geraamd op € 8.009.000.

De uitgangspunten en kenmerken van de raming voor variant 3 zijn:

- Het in stand houden van het gemeentehuis voor minimaal 25 jaar
- Verduurzamingsmaatregelen voor een gasloos gemeentehuis
- Een aanbouw aan de voorzijde van het gemeentehuis
- Een aanbouw aan de achterzijde van het gemeentehuis ter hoogte van de begane grond
- Een kleine beperking van ruimte voor de maatschappelijke partners
- Een kleine beperking aan werkruimte voor ambtelijke en bestuurlijke organisatie
- Modernisering van de ambtelijke en bestuurlijke werkomgeving
- Een veiliger werkomgeving voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie

In deze variant komen de locaties van Servanda aan de Scheldestraat en van de bibliotheek aan de Pietersweer vrij. Door de minder beschikbare ruimten voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie, kunnen niet alle activiteiten en werkzaamheden tegelijkertijd in het gemeentehuis plaatsvinden. In deze variant moet er incidenteel ruimten buiten het gemeentehuis worden gehuurd.

#### Variant 4 (ruimere aanbouw voor- en achterzijde)

Om de maatschappelijke partners en de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie over de benodigde ruimte te laten beschikken om al hun activiteiten en werkzaamheden te kunnen uitvoeren, wordt er in deze variant extra uitbreidingen toegevoegd. De uitbreiding vindt plaats op het souterrain niveau en eerste verdieping ter plaatse van de uitbreiding aan de achterzijde.

In de uitbreiding souterrain kan een nieuw onderkomen voor de politie worden gesitueerd en daardoor hebben we meerdere aaneengeschakelde ruimte ter beschikken voor de maatschappelijke partners en de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie.

De uitbreiding op de eerste verdieping voorziet in de resterende benodigde ruimte voor de ambtelijke organisatie.

De kosten voor variant 4 zijn geraamd op € 8.550.000.

De uitgangspunten en kenmerken van de raming voor variant 4 zijn:

- Het in stand houden van het gemeentehuis voor minimaal 25 jaar
- Verduurzamingsmaatregelen voor een gasloos gemeentehuis
- Een aanbouw aan de voorzijde van het gemeentehuis
- Een aanbouw aan de achterzijde van het gemeentehuis van onder verdieping tot en met de eerste verdieping
- Voldoende ruimte voor de maatschappelijke partners
- Voldoende ruimte voor ambtelijke en bestuurlijke organisatie
- Modernisering van de ambtelijke en bestuurlijke werkomgeving
- Een veiliger werkomgeving voor de ambtelijke en bestuurlijke organisatie

In deze variant komen de locaties van Servanda aan de Scheldestraat en van de bibliotheek aan de Pietersweer vrij. Hierin is er geen tekort aan ruimte voor de maatschappelijke partners en de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie.

#### Variant 5 en 6 (nieuwbouw)

Een nieuw Huis van de Gemeente bouwen geeft de beste mogelijkheden tot functionaliteit, veiligheid en duurzaamheid. Dit is de duurste variant, heeft het hoogste CO2 effect en een lange voorbereidings- en realisatietijd.

De kosten voor de nieuwbouw op de huidige locatie zijn geraamd op € 20.169.000 en op een nieuwe locatie is de raming € 18.555.000

De uitgangspunten en kenmerken van de raming voor variant 5 en 6 zijn:

- Een energie neutraal en gasloos gemeentehuis
- Voldoende ruimte voor de maatschappelijke partners
- Voldoende ruimte voor ambtelijke en bestuurlijke organisatie
- Een open, modern en multifunctioneel ingerichte ruimten
- Een veilige werk- en verblijfsomgeving voor iedereen

In deze variant komen de locaties van Servanda aan de Scheldestraat en van de bibliotheek aan de Pietersweer vrij. Hierin is er geen tekort aan ruimte voor de maatschappelijke partners en de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie.

Bij nieuwbouw kunnen er mogelijk ook enkele woningen worden gerealiseerd, maar dat is niet meegenomen in de ramingen.

#### **Financiële uitgangspunten**

De genoemde ramingen (investeringen) bij de varianten betreffen de bouwkosten inclusief conform de NEN 2699 en BTW.

De bouwkosten voor aanbouw en nieuwbouw zijn gebaseerd op de kengetallen van het Bouwkostenkompas en daarbij is uitgegaan van een gemiddeld kostenniveau met een toeslag voor verduurzaming.

De norm NEN 2699 omvat een gestandaardiseerde opbouw en indeling van de investeringskosten. Opbouw ramingen:

- bouw- en installatiekosten

(directe kosten + aannemerstoelagen bouwplaats kosten, algemene kosten en winst en risico);

- onvoorzien (10%);
- bijkomende kosten voor projectbegeleiding en honoraria voor ontwerpers en adviseurs;
- aansluitkosten en leges;
- prijsstijgingen (3,5% per jaar);
- BTW toeslag 2,982%

(De gemeente heeft een BTW compensatie voor het gemeentehuis waardoor er 14,2% van de 21% BTW kosten verhogend is).

Financieel Overzicht	Bruto vloeroppervlak	Investeringskosten (inclusief BTW)	Afschrijvings-termijn	Kapitaallasten (rente 3,5%)
Variant 0	3765 m <sup>2</sup>	€ 4.520.000	25 jaar	€ 274.000
Variant 1	3765 m <sup>2</sup>	€ 6.760.000	25 jaar	€ 410.000
Variant 2	3947 m <sup>2</sup>	€ 7.829.000	25 jaar	€ 475.000
Variant 3	4018 m <sup>2</sup>	€ 8.009.000	25 jaar	€ 486.000

Variant 4	4158 m <sup>2</sup>	€ 8.550.000	25 jaar	€ 519.000
Variant 5	4158 m <sup>2</sup>	€ 20.169.000	40 jaar	€ 944.000
Variant 6	4158 m <sup>2</sup>	€ 18.555.000	40 jaar	€ 822.000

## Verschillen

Overeen- komsten en verschillen	Opp. Gem.	Opp. Serv.	Opp. Bib.	Maatsch. effect huisvest.	Maatsch. effect organis.	Veilig- heid	Geluids- hinder	Duur- zaam	Kosten	Co2 effect
Variant 0	+++	0	0	---	---	+	--	+++	+++	++
Variant 1	---	--	---	---	--	---	---	+++	++	++
Variant 2	--	-	-	-	++	--	---	+++	+	+
Variant 3	+	+	+	+	++	+	-	+++	+	-
Variant 4	++	++	++	+++	+++	+	-	+++	-	-
Variant 5/6	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++++	---	---

## Verklaring onderwerpen:

Opp. Gem.

De oppervlakte dat tov het PvE voor de gemeente beschikbaar is.

Opp. Serv.

De oppervlakte dat tov het PvE voor Servanda beschikbaar is.

Opp. Bib.

De oppervlakte dat tov het PvE voor de bibliotheek beschikbaar is.

Maatsch. effect huisvest.

Het maatschappelijke effect in het Huis van de Gemeente.

Maatsch. effect organis.

Het maatschappelijke effect door de organisaties in het Huis van de Gemeente.

Veiligheid

Hoe is de veiligheid van de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie in het huis van de gemeente geborgd?

Geluidshinder

Hinderlijke geluiden in de verblijf- en werkomgeving door mensen en haar activiteiten dat invloed heeft op het functioneren en de gezondheid van de medegebruikers van het gebouw.

Duurzaamheid

Hoe duurzaam zijn de varianten mbt de milieueffecten.

Kosten

Wat zijn de kosten voor het realiseren van de varianten.

Co2 effect

Een inschatting hoeveel Co2 er vrij komt bij het realiseren van de verschillende varianten.

## Communicatie

De varianten zijn in samenwerkingen met de projectgroep Huis van de gemeente tot stand gekomen.

In de projectgroep participeren naast enkele gemeentelijke medewerkers ook de maatschappelijke partners Bibliotheek AanZet en Servanda Sociaal Werk.

## Openbaar

Ja

## **Bijlagen**

---

1. Rapport investeringskosten scenario's Huis van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam (14-11-2023)
2. Situatie Bestaand-27 okt 2023 (VHLO4019)
3. VARIANT 1-27 okt 2023 (VHLO4019)
4. VARIANT 2-27 okt 2023 (VHLO4019)
5. VARIANT 3-27 okt 2023 (VHLO4019)
6. VARIANT 4-27 okt 2023 (VHLO4019)
7. Procesvoorstel Behandeling opinienota Huis van de gemeente
8. Beantwoording Technische vragen Opiniërend debat over het Huis van de Gemeente