

De gemeenteraad van Wijchen

14 AZ 076

Beslisnota

Huisvesting bestuur en organisatie

Wijchen, 28 oktober 2014

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. de voorkeur uit te spreken voor verdere uitwerking van plan B: Rabobankgebouw als definitieve huisvestingslocatie
2. de planvoorbereiding voor plan B voortvarend ter hand te nemen
3. in afwijking van eerder genomen besluit het Molenhuis niet te verkopen en dit in verband met verhuur budgettair neutraal te verwerken.
4. uit het door de raad gereserveerde bedrag van € 1,2 miljoen, € 400.000 beschikbaar te stellen voor duurzaamheidsmaatregelen
5. na verhuizing het huidige gemeentekantoor te slopen en als tijdelijke parkeerplaats te bestemmen en in te richten voor de duur dat dit wenselijk is
6. De extra lasten voor het afstoten van het huidige gemeentekantoor (€ 1,21 miljoen) ten laste te brengen van de algemene reserve
7. € 300.000 te reserveren en beschikbaar te stellen uit het I&A budget 2014 ten behoeve van nieuwe werkstations

Inleiding

In de raadsvergadering van 17 december 2013 heeft uw raad aan het college een voorbereidingskrediet toegekend voor uitwerking van het plan van renovatie van ons gemeentekantoor (verder plan A genoemd). Tijdens de uitwerking in het voorjaar bleek zeer onverwacht dat het gebouw van de Rabobank aan de Kasteellaan niet alleen te huur was voor tijdelijke huisvesting, maar ook te koop. We hebben toen een korte analyse gemaakt naar de mogelijkheden van het Rabobank-gebouw als ons definitieve gemeentekantoor. In overleg met onze architect concludeerden we dat het gebouw daarvoor te klein en te licht was gebouwd en daarom niet voor ons geschikt als definitieve locatie. We hebben die optie dan ook verder laten rusten. We hebben ons vervolgens alleen gericht op de opdracht van de Raad om te starten met de voorbereiding van de renovatie van ons huidige gemeente-kantoor.

Eind mei 2014 waren alle documenten (PVE, VO en aanbestedingsstukken) klaar voor verzending naar de vijf overgebleven kandidaat-aannemers. Toen heeft het college aan de directie om extra borging van de voortgang van Wijchen21 gevraagd en besluitvorming betreffende de verbouwing uitgesteld tot na de zomer. In de tussentijd hebben we in opdracht van het college een zogenaamde quick-scan laten maken van het Rabobank-gebouw door onze architect. Uit deze scan bleek dat de beperkingen helemaal niet zo groot waren als eerder ingeschat en de mogelijkheden ook nog eens aanzienlijk groter. Op grond daarvan, leggen we deze beslisnota aan uw raad voor.

Beoogd effect

Een zorgvuldige afweging om de eerder gekozen koers (plan A: renovatie van het huidige gemeentekantoor) te verlaten en koers te zetten naar plan B: aankoop en renovatie van het Rabobank-gebouw.

Argumenten

1.1 Bouwkundig en milieutechnisch en inrichting-technisch biedt het Rabobank-gebouw aantrekkelijker mogelijkheden dan het huidige gemeentekantoor

Qua totale oppervlakten, aantallen werkplekken en flexfactor zijn de plannen A en B in tabel 1 samengevat.

Tabel 1: Enkele criteria voor plannen A en B

Criterium	Plan A	Plan B
Totale oppervlakte (m2)	6.900	5.100
Oppervlakte publieke domein (m2)	635	450
Oppervlakte kantooromgeving (m2)	5.300	3.570
Aantal arbo-werkplekken	210	191
Flexfactor (%)	82	75
Aantal overige zitplekken	203	164

Toelichting bij tabel 1:

Hoe hoger de flexfactor hoe meer arbo-werkplekken per medewerker beschikbaar zijn. Een flexfactor van 100 betekent dat elke medewerker een eigen arbo-werkplek heeft. Het aantal overige zitplekken wordt bepaald door het aantal stoelen in spreekruimtes en op andere ontmoetingsplekken (zoals tafel in de ontvangsthal en loungeplekken)

Bij vergelijking van de plannen A en B valt het volgende op:

- Het totale huidige kantoor (plan A) kan een behoorlijk aantal werkplekken meer realiseren dan in plan B. Deze extra werkplekken zijn niet nodig voor de organisatie. De totale ruimte biedt wel mogelijkheden voor partners om te gebruiken via een huur-constructie. De vraag is overigens in hoeverre behoefte bestaat bij die partners om een deel van ons gebouw te huren. We stellen voor om bij keuze voor plan B het Molenhuis voorlopig in eigendom te houden en tijdelijk te verhuren om de mogelijkheid te hebben om desgewenst extra medewerkers onder te brengen bij een eventuele gemeentelijke herindeling
- De nieuwe hal in plan A biedt forse kansen – vooral de extra hoogte van twee verdiepingen - om hét welkomstplein van de gemeente te worden. De publieke ruimte in het Rabobank gebouw is van bescheidener omvang – zeker in hoogte -, maar biedt ook zonder meer alle faciliteiten (balies, spreekruimtes en natuurlijk licht) die nodig zijn om bezoekers op adequate wijze te ontvangen
- De archiefruimte in plan A is fors groter dan in plan B: 310 ten opzichte van 160 m2. De vraag is of – zeker op de wat langere termijn – we wel zoveel archiefruimte nodig hebben. Ons streven is om in 2018 de digitaliseringsslag voor een belangrijk deel te hebben afgerond. Dan is ook veel minder archiefruimte nodig. Bij eventuele vertraging van die digitaliseringsslag kunnen we desgewenst tijdelijk archief opslaan bij een professionele, externe partij in de buurt.
- Het Rabobank gebouw scoort op duurzaamheid beter dan ons huidige gebouw. Zo is de zogenaamde GPR Gebouw (gemeentelijke praktijk richtlijn) van ons huidige gebouw nu circa 6,6 en na renovatie 7,5. Het Rabobank gebouw is nu al circa 7,0 en kan na renovatie boven de 7,5 uitkomen. De benodigde extra duurzaamheidsmaatregelen zijn daarbij voor de Rabobank een stuk lager (€ 4 ton tegenover € 8,5 ton (plan A))
- De repro-, rook- en kolfruimtes en de fietsenkelder zijn qua maatvoering in de plannen A en B vergelijkbaar. Het Rabobank gebouw biedt dan nog aan 16 auto's in de kelder en 20 op het buitenterrein ruimte
- De locatie van het Rabobank gebouw is minder aantrekkelijk dan ons huidige gemeentekantoor dat direct uitzicht heeft op het kasteel en daarmee in zekere zin verbonden is
- Plan B omvat een werklunch café in het hart van het gebouw, qua omvang vergelijkbaar met dat in plan A
- Bij uitvoeren van plan B ontstaat de mogelijkheid om het huidige gemeentekantoor op termijn als bouwgrondexploitatie uit te nutten. Verkoop van het pand op korte termijn wordt niet als realistisch ingeschat. We houden er in de calculaties rekening mee dat het huidige gebouw gesloopt wordt, het terrein ingericht wordt als parkeerterrein en de resterende boekwaarde wordt afgeboekt. Tot slot houden we rekening met het verkoopresultaat van een gedeelte van het voormalige postkantoor aan de Rabobank, zodat we per saldo rekening houden met extra lasten van € 1.210.000.

Als we de beide alternatieven met elkaar vergelijken komen we tot de volgende conclusies:

- Plan B (Rabobank gebouw) kent een gunstiger verhouding tussen bruto en netto vloeroppervlakte. Dit Rabobank gebouw is als kantoor veel efficiënter en helderder in te richten, door meer rechte wanden, meer direct lichtinval en de grotendeels rechthoekige vloeroppervlakten. Ons huidige kantoor is lastiger in te delen door vele hoeken, lange looplijnen, veel schuine daken en kleine raampartijen
- Het plafond van de begane grond in plan B is een zogenaamd koelplafond, zeer gunstig voor het binnenklimaat. De dakconstructie van het Rabobank gebouw is extra verzaamd wat een uitstekende isolatiewaarde heeft. De vloer van de begane grond is een zogenaamde computervloer, waardoor je optimaal flexibel bent met het plaatsen van spreekruimtes en apparaten die stroomvoorziening nodig hebben
- Het Rabobank gebouw is zo'n 15 jaar jonger en kent geen koudebruggen (beton direct aan de buitengevel waardoor veel warmte weglekt zoals in ons huidige gebouw)
- Het Rabobank gebouw kan een extra verdieping letterlijk dragen waarmee redelijk eenvoudig de kantooroppervlakte kan worden vergroot (tot de aantallen die in tabel 1 staan genoemd)
- Bij uitvoeren van plan B ontstaat de mogelijkheid om het huidige gemeentekantoor op termijn als bouwgrondexploitatie uit te nutten. Verkoop van het pand op korte termijn wordt niet als realistisch ingeschat. We houden er in de calculaties rekening mee dat het huidige gebouw gesloopt wordt, het terrein tijdelijk ingericht wordt als parkeerterrein en de resterende boekwaarde wordt afgeboekt. Tot slot houden we rekening met het verkoopresultaat van een gedeelte van het voormalige postkantoor aan de Rabobank, zodat we per saldo rekening houden met extra lasten van € 1.210.000.

1.2 Financieel komen we bij plan B qua investeringskosten en qua onderhoudskosten aanzienlijk lager uit dan voor het huidige gemeentekantoor.

Zie voor de ramingen de tabellen onder het kopje Financiën.

1.3 Met plan B hoeven we niet eerst naar een tijdelijke huisvesting, maar kunnen straks in één keer over.

In plan A zullen bestuur en organisatie tweemaal hun boeltje moeten oppakken, eenmaal naar de tijdelijke huisvesting (een deel van het Rabobank gebouw) en een klein jaar later nogmaals naar ons gerenoveerde gebouw. Dit kost tijd en energie.

1.4 Tijdelijke overlast voor burgers en eigen organisatie door tijdelijke huisvesting ontbreekt bij plan B (Rabobank-gebouw).

De bezoekers van ons kantoor zullen hun weg moeten vinden als we bij plan A een jaartje anders behuisd zijn. Bij plan B hoeven bezoekers maar eenmaal te wennen aan het nieuwe gebouw.

1.5 Landelijke trend is dat de huisvesting van gemeentelijk bestuur en organisatie steeds kleiner wordt en daarin past plan B beter dan plan A
De landelijke trend is dat ambtelijke organisaties steeds compacter worden.

2.1 Maximaal draagvlak bij de organisatie verhoogt de kans op een succesvolle start in een gerenoveerd kantoor met toepassing van Het Nieuwe Wijkense Werken.

Een uitgebreide toelichting over de beoogde koerswijziging van plan A naar plan B aan de organisatie is van groot belang. Onze medewerkers hebben al veel meegedacht over het gerenoveerde gemeentekantoor (plan A). Weer aanpassen van onze plannen vraagt om een overtuigende motivering. Net als in plan A de bedoeling is om bij de verdere uitwerking de medewerkers nadrukkelijk te betrekken, moet in plan B alle ruimte worden gemaakt om het VO en het DO grondig in overleg met onze medewerkers in te vullen. De Rabobank kan traditioneel worden aanbesteed omdat het een veel minder complexe verbouwing vergt.

3.1 Het Molenhuis verkrijgt door plan B strategische waarde

In de nabijheid van de Rabobank heeft de gemeente eigen grond en daarmee de mogelijkheid om bij toenemende ruimtebehoefte het gebouw uit te breiden. De ruimte van het Molenhuis is hier zeer geschikt voor. Wij stellen voor dit voor bepaalde tijd te verhuren en de huur minimaal af te stemmen op de totale exploitatielast van het Molenhuis.

4.1 Met extra duurzaamheidsmaatregelen wordt een hogere duurzaamheidsprestatie gerealiseerd

Wij willen als college graag tegemoet komen aan de wens van uw raad om extra aandacht te besteden aan verduurzaming. Met een extra investering van € 400.000 aan duurzaamheidsmaatregelen verwachten we een GPR-score te bereiken die boven de 7,5 uitkomt. De jaarlijkse besparingen worden geraamd op ca. € 45.000. Dit betekent een terugverdientijd van 9 jaar.

5.1 Verkoop van het huidige gemeentekantoor wordt op de korte termijn niet als realistisch beschouwd

Daarom wordt gekozen voor sloop van het kantoor, te wachten op een betere conjunctuur, gunstige prijsstelling en het tijdelijk inrichten van het terrein als parkeerterrein. De verkoopopbrengst wordt ingeschat tussen € 1,6 miljoen en € 3 miljoen.

6.1 In de calculatie is rekening gehouden met de sloop van het huidige gemeentekantoor, de tijdelijke herinrichting van het terrein en het afboeken van resterende boekwaarden.

Per saldo bedragen deze lasten € 1,21 miljoen.

7.1 In het ontwerp van plan A (13AZ298) is ook geen rekening gehouden met de inrichting van ICT werkplekken.

Net als in plan A het geval was geweest hebben wij budget nodig voor ICT. Dit budget is beschikbaar binnen het reguliere budget ICT 2014 dat we alleen nog niet expliciet aan u ter besluitvorming hebben voorgelegd om te reserveren.

Kanttekeningen

1.1 We hebben in december 2013 de langgekoesterde (bij zowel bestuur als ambtelijke organisatie) wens eindelijk in vervulling zien gaan door de raadsopdracht om ons huidige gemeentekantoor te renoveren

1.2 We zijn afhankelijk van de snelheid waarmee Rabobank is geherhuisvest

De Rabobank is in grote lijnen akkoord om haar dienstverlening in Wijchen te herhuisvesten in het oude postkantoor. Zolang de Rabobank niet is vertrokken, kunnen we het (gehele) Rabobank gebouw aan de Kasteellaan niet verbouwen. Het oude postkantoor wordt hierbij *om niet* overgedragen aan de Rabobank. Afboeking restwaarde: € 275.000.

1.3 De markt voor appartementen in Wijchen is ongunstig, zeker in de duurdere sector

Verkoop van ons huidige gemeentekantoor bij keuze voor plan B zal geen sinecure zijn. De appartementenmarkt in Wijchen is matig; verkoop vindt nu vooral in het goedkope segment plaats. De kans op langdurige leegstand is dus aanwezig. Anderzijds is de locatie "top" met direct uitzicht op het kasteel. Overigens noemt een marktpartij waarmee we een verkennend gesprek voerden, het een "interessante locatie". De opbrengst gemeentekantoor is in deze beslisnota buiten beschouwing gelaten, maar zou in een worst case scenario € 1,6 miljoen opleveren. Wel zijn verdisconteerd de boekwaarde van het huidige kantoor is € 535.000, de raming van de sloop en de kosten van de omvorming van de locatie tot een parkeerterrein, respectievelijk € 250.000 en € 150.000.

1.5 Bij plan B verdient behoud van het Molenhuis de voorkeur met bijbehorende financiële gevolgen

Om eventuele expansie van personeel op te kunnen vangen kan het Molenhuis in plan B als achtervang worden beschouwd. Bij verhuur zal het uitgangspunt minimaal kostenneutraal zijn en is er geen sprake van eenmalige inkomsten door verkoop.

Financiën

Uw raad heeft van het beschikbaar gestelde budget à € 9.813.000, € 1,2 miljoen gereserveerd. Dit betekent dat het goedgekeurde budget € 8.613.000 bedraagt

Tabel 2: Totaal financieel overzicht (afgerond; x € 1.000).

Budget	
Budget	9.813.000
Reservering raad	1.200.000
Goedgekeurd budget	8.613.000

Stichtingskosten	Plan A	Plan B
Bouwkosten	7.136.000	4.300.000
Leges	85.000	48.000
Interieur	685.000	550.000
Directie/advies	865.000	772.500
Rente, verzekering	25.000	
Overige, onvoorzien, verhuizing (1)	995.500	743.500
Btw	84.000	56.500
Subtotaal	9.875.000	6.470.500
Aankoop Rabobank		2.000.000
Overdrachtsbelasting		120.000
Totaal	9.875.000	8.590.500
Goedgekeurd budget	8.613.000	8.613.000
Budget status	-/- 1.262.000	+ /+ 22.500

De geraamde kosten van plan A vallen qua investeringen ten opzichte van het door de raad beschikbaar gestelde budget ca. € 1.262.000 hoger uit. Voor plan B is dit € 22.500 binnen het krediet (exclusief opbrengst verkoop).

- 1) Omdat sprake is van een quickscan van plan B is de post onvoorzien in plan B op 12,5% gezet, in plaats van 8%.

Exploitatiekosten			
	Huidig begroot	Plan A	Plan B
Onderhoud	215.000	172.500	112.500
Energie	100.000	103.500	76.500
Schoonmaak	97.000	103.500	76.500
Opbrengst verduurzaming	0	0	-45.000
Afschrijvingskosten(1)	0	0	-38.000
Totaal	412.000	379.500	182.500

Indien de Raad instemt met de investering in de verduurzaming bedraagt het exploitatievoordeel model B € 191.500. Hierbij komt het voordeel van de afschrijving van € 38.000. Totaal voordeel model B € 229.500. Model A geeft een voordeel van € 32.500. Verschil ten gunste van model B bedraagt € 196.000.

- 1) Afschrijving betreft vrijval structurele kosten bestaande gemeentekantoor door de versnelde afschrijving, zie beslispunt 5.

Grondpositie	Plan B	
Verkoopopbrengst huidig gem.kantoor	1.600.000	
Afboeking restwaarde oude postkantoor	-/- 275.000	-/- 1.210.000
Afboeking huidig gemeentekantoor	-/- 535.000	
Sloop huidig gemeentekantoor	-/- 250.000	
Herinrichting terrein huidig gem.kantoor	-/- 150.000	
Totaal	+/+ 390.000	

De verkoopopbrengst is gebaseerd op het aantal vierkante meters van het huidige gemeentekantoor en de grondprijs/m2. In de worse case situatie geldt als referentie de netto-opbrengst van € 400/m2 en voor het optimistische scenario is gerekend met € 750/m2.

Budget raad	
Reservering raad	1.200.000
Budget status plan B	+/+ 22.500
Rest	1.222.500
Duurzaamheid (1)	-/- 400.000
Rest reservering raad	822.500

Er wordt een beroep gedaan op de door de raad gereserveerde gelden. Verrekenen we hiermee het budget overschot van plan B en de duurzaamheidsmaatregelen, dan beschikt de raad nog over een restreservering van € 822.500; die vervolgens ten gunste van de algemene reserve komt.

1) De extra besparing op de exploitatiekosten is structureel € 45.000.

Uitvoering

Bij een positief besluit over plan B stellen we een nieuw projectplan op en leggen dat voor aan het college ter goedkeuring. In dat projectplan komen aan de orde:

- Via een zorgvuldig communicatietraject naar de ambtelijke organisatie motiveren waarom college pleit voor deze koerswijziging
- In constructief gesprek gaan met het bestuur van De Eerste Stap, de directe burens en de Historische Vereniging om hen in het verdere proces nadrukkelijk actief te betrekken
- Aanpassing van de projectorganisatie met een nadrukkelijke betrokkenheid van management en alle medewerkers bij VO en DO, inclusief een bezoek met bestuur en alle medewerkers naar het kantoor van gemeente Montferland (in veel opzichten zeer vergelijkbaar met het Rabobank gebouw)
- Nieuwe planning, afgestemd met de andere Wijchen21 werkgroepen
- Een tijdschema voor de raad met de beslismomenten en relevante communicatiemomenten

- Aanpassing van het huidige Programma van Eisen (PVE)
- Maken van een VO, DO, bestek en duurzaamheidstoets voor verbouwing en inrichting (zonder onderhoud) van plan B
- Stopzetten van de lopende aanbesteding en een nieuwe aanbesteding starten volgens de traditionele procedure, omdat het Rabobank gebouw een normaal kantoor is en de verbouwing redelijk eenvoudig en goed te specificeren is.

Indien blijkt dat het huidige voorbereidingskrediet onvoldoende is (wat niet de verwachting is, omdat de kosten voor tijdelijke huisvesting wegvallen), vragen we aan de raad om aanvullend krediet.

Burgerparticipatie

De burgers die we over het VO van ons huidige kantoor hebben geïnformeerd, informeren over de koerswijziging. Ook gaan we in gesprek met de directe burens en hen bij de voorbereiding nadrukkelijk te betrekken.

Bijlagen

1. Presentatie Plan B 30 oktober 2014

Gerelateerde stukken

1. Beslisnota Wijchen21 13 AZ 298a

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

14 AZ 076

Raadsbesluit

Huisvesting bestuur en organisatie

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: besluit over Wijchen21 op 19 december 2013

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
28 oktober 2014

besluit:

1. de voorkeur uit te spreken voor verdere uitwerking van plan B: Rabobankgebouw als definitieve huisvestingslocatie
2. de planvoorbereiding voor plan B voortvarend ter hand te nemen
3. in afwijking van eerder genomen besluit het Molenhuis niet te verkopen en dit in verband met verhuur budgettair neutraal te verwerken.
4. uit het door de raad gereserveerde bedrag van € 1,2 miljoen, € 400.000 beschikbaar te stellen voor duurzaamheidsmaatregelen
5. na verhuizing het huidige gemeentekantoor te slopen en als tijdelijke parkeerplaats te bestemmen en in te richten voor de duur dat dit wenselijk is
6. De extra lasten voor het afstoten van het huidige gemeentekantoor (€ 1,21 miljoen) ten laste te brengen van de algemene reserve
7. € 300.000 te reserveren en beschikbaar te stellen uit het I&A budget 2014 ten behoeve van nieuwe werkstations

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
13 november 2014

De voorzitter,

De griffier,