



## Gemeente Renkum

# Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

170966

Raad d.d.

29-03-2023

Paragraaf begroting

3D

Portefeuillehouder

A.M.J. (Agnes) Schaap

Steller

R.H. (Rene) Jansen

Datum

1 februari 2023

Onderwerp

**Gemeentewerf**

### Geadviseerd besluit

1. Kennisnemen van de het rapport van HEVO
2. Te komen tot een realisatie van een compleet nieuwe gemeentewerf
3. Voor de verdere planuitwerking een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 375.000,- (excl. BTW)

### Toelichting op beslispunten

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd een besluit te nemen voor de realisatie van een volledig nieuwe gemeentewerf op Veentjesbrug.

In 2020 is een scenariostudie uitgevoerd waarin de scenario's: gedeeltelijke nieuwbouw op huidige locatie, volledig nieuwbouw huidige locatie en volledige nieuwbouw locatie elders zijn onderzocht. Een geschikte locatie elders voor de gemeentewerf is moeilijk te vinden, daarom is deze optie komen te vervallen. De afgelopen periode is een inpassingsstudie gedaan van de mogelijkheden op de huidige locatie van de werf. In de inpassingstudie zijn onderstaande twee varianten uitgewerkt op basis van een globaal ruimteprogramma, de visie op de toekomstige organisatie, dienstverlening en het werkconcept en diverse kaders en uitgangspunten, zoals de uitkomst van de RI&E\*, en de ambitie op duurzaamheid en circulariteit:

- Variant 1: Nieuwbouw van het kantoordeel en zoveel mogelijk in stand houden van de overige opstallen;
- Variant 2: Volledige nieuwbouw.

\*Het Plan van Aanpak RI&E ligt ter inzage bij de griffie.

Voor de werf is een rapportage opgesteld dat ook voorzien is van een investerings- en exploitatieraming voor beide varianten. Dit rapport treft u als bijlage aan.

### Beoogd effect

Met dit voorstel wordt een structurele oplossing voor ons eigen huisvestingsvraagstuk ten aanzien van de werf beoogd: een toekomstbestendige, flexibele centrale huisvesting voor de buitendienst dat voldoet aan de huidige eisen en wet- en regelgeving. Dit draagt bij aan goed werkgeverschap. Het uitgangspunt is een sober en doelmatig gebouw. Dat wil zeggen een functioneel en duurzaam gebouw, efficiënt ontworpen, dat past bij de organisatie van Renkum.

## Kader

Als kader heeft gediend de verschillende (geamendeerde) besluiten en aangenomen moties en de vastgestelde begrotingen.

## Argumenten

### Beslisput 1: Kennisnemen van het rapport HEVO

De inpassingsstudie geeft een goed beeld van de (on)mogelijkheden van de twee scenario's. Deze studie kan als input dienen voor de volgende projectfasen.

In de notitie van HEVO wordt op verschillende onderwerpen ingegaan. In deze notitie zijn alle relevante zaken voor deze fase opgenomen. In de verdere fasen, na uw besluitvorming, wordt dit op onderdelen concreter uitgewerkt.

### Beslispunt 2: Volledige nieuwbouw gemeentewerf

De huidige werf is bijna 40 jaar oud en voldoet op vele vlakken niet meer aan de huidige (kwaliteits)eisen. Eisen die nodig zijn door wijzigingen in wet- en regelgeving en die ook deels gebaseerd zijn op de liggende risico-inventarisaties (RI&E).

De voorkeur gaat uit voor nieuwbouw in plaats gedeeltelijke nieuwbouw omdat op basis van de studie de volgende conclusies getrokken zijn:

- Het is alleen goed mogelijk om alle functies uit het programma van ruimten op deze locatie te centreren, met daarbij de benodigde manoeuvreerruimte en een goede ontsluiting (aangezien dat op dit moment voor grote voertuigen over het perceel van ACV dient te gebeuren) als er wordt uitgegaan van variant 2: Volledige nieuwbouw.
- Er zijn geen goede mogelijkheden om de bestaande opstallen te hergebruiken omdat de huidige positie van de stallingen en overkappingen een efficiënt gebruik van deze locatie in de weg staan. Het lukt dan niet om alles op een goede manier in te passen.
- Het verschil in jaarlasten tussen beide varianten relatief laag is: variant 1: € 260.000 en variant 2: € 324.000 (prijsspeil november 2022).

Voor de werf is een instandhoudingsplan opgesteld tot en met 2026. Hiervoor is circa € 173.500 excl. BTW voor benodigd. Dit betreft met name de nodige herstelwerkzaamheden voor kapotte zaken. Deze dragen niet direct bij aan een betere, prettigere en moderne werkomgeving. Investeren in nieuwbouw draagt hieraan wel bij. Dit instandhoudingsplan wordt voor de gemeenteraad ter inzage gelegd bij de griffie.

## Kanttelingen

Voor deze fase worden de volgende kanttekeningen meegegeven:

- Overige ontwikkelingen op Veentjesbrug: op dit moment is de exacte planning van de overige ontwikkelingen (herinrichting Veentjesbrug) nog niet duidelijk. Mogelijk kan dit vertragend werken voor het project gemeentewerf. Denk aan inpassingsstudie, procedures etc.;
- Verkeersontsluiting: in relatie met de overige ontwikkelingen op Veentjesbrug dient nog gekeken te worden naar de verkeersafwikkeling. Voor een goede aansluiting van het plangebied dienen er waarschijnlijk infrastructurele aanpassingen gedaan te worden voor een goede aansluiting op de N782. Hiermee is in dit project financieel nog geen rekening gehouden;
- Bodemonderzoek: er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de kostenraming is voorsnog geen rekening gehouden met saneringswerkzaamheden gezien de eerste

*Onderwerp*

Gemeentewerf

*Datum*

1 februari 2023

*Kenmerk*

170966

*Pagina*

2 van 7

uitkomsten. Aanbevolen is om aanvullend onderzoek te doen als het plan verder is uitgewerkt. Het complete bodemonderzoek ligt ter inzage bij de griffie;

- Meerkosten (zijnde geen prijsstijgingen): In de ramingen wordt voldoende rekening gehouden met mogelijke meerkosten. Echter er dient strak gestuurd te worden op tijd en besluitvorming. Uitloop in de planning heeft effect op de kosten;
- Tijdelijke huisvesting: In dit voorstel is geen rekening gehouden met incidentele kosten voor mogelijke tijdelijke huisvesting. In de volgende fase wordt hiervoor een (faserings)plan gemaakt. De kosten van tijdelijke huisvesting (indicatief bepaald op € 165.000, prijspeil 1-11-2022) vormen onderdeel van de kredietaanvraag dat aan uw raad aan het einde van de ontwerpfase wordt aangeboden;
- Bestemmingsplan: er dient een bestemmingsplanwijziging te komen. Dit brengt risico's met zich mee zoals bezwaren;
- Stikstof: als de plannen verder zijn uitgewerkt dient een stikstofberekening te worden gemaakt. Hierin dienen de bouwwerkzaamheden in meegenomen te worden. De uitkomsten van de berekening kan consequenties hebben;
- De markt is erg grillig en onvoorspelbaar. We hebben op dit moment te maken met prijsstijgingen. Als de prijsstijgingen volledig doorgerekend worden tot aan het einde werk, wat voorheen gebruikelijk was, dan leidt dat tot exorbitante bedragen. Er is met prijspeil november 2022 gerekend, dit is een blijvend risico;
- Totale dekking gemeentelijke huisvesting (gemeentehuis en gemeentewerf): Voor het gemeentehuis en gemeentewerf zijn een aantal beschikbare dekkingsmiddelen voorhanden, waaronder een nieuw structureel budget van € 350.000 vanaf 2026. In de financiële paragraaf ziet u wat van deze € 350.000 wordt ingezet voor de nieuwe gemeentewerf en wat er van dat bedrag nog resteert ter dekking voor het gemeentehuis, te weten: € 140.500. Op dit moment beschikken we voor de investering van het gemeentehuis alleen over een indicatieve investering en exploitatieraming, gebaseerd op een plan waarvan het niet zeker is of dit ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Kortom de ramingen kunnen nog wel eens anders uitpakken. Niettemin zien we op basis van deze ramingen een structureel tekort ontstaan van ca. 30k (prijspeil november 2022). Zodra meer duidelijk is over de verwachte kosten van het gemeentehuis, komen we hierop bij u terug.

## Draagvlak

Met de teamcoördinatoren van de werf zijn verschillende gesprekken gevoerd over het programma van ruimten en de inpassingsstudie. Er is een grote voorkeur voor het scenario volledige nieuwbouw. De opmerkingen zijn gedocumenteerd en treft u als bijlage aan bij het rapport van HEVO.

De OR heeft haar advies uitgebracht waarin wordt aangegeven om de benodigde investeringen te gaan doen zodat een toekomstgerichte werkomgeving ontstaat, waar fijn gewerkt kan worden. De OR benadrukt dat de huidige huisvesting voor zowel het gemeentehuis als op de Veentjesbrug zwaar onvoldoende is. Ze adviseren om de benodigde investeringen te doen.

Alle medewerkers zijn op verschillende manieren geïnformeerd. Voor de zomer 2022 is ook de inpassingsstudie gepresenteerd. De reacties waren positief.

*Onderwerp*

Gemeentewerf

*Datum*

1 februari 2023

*Kenmerk*

170966

*Pagina*

3 van 7

Het college en uw raad zijn middels verschillende bijeenkomsten geïnformeerd. Tijdens de raadsontmoeting op 5 juli is ook aandacht geweest voor de werf. Er zijn geen aandachtspunten meegegeven.

Zodra het plan verder is uitgewerkt wordt dit geagendeerd voor de intaketafel en besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit. In de volgende fase wordt ook gekeken welke vorm van participatie met omwonenden nodig is.

## Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad instemt met dit voorstel dan wordt op basis van de methodiek projectmatig werken verdere uitwerking gegeven aan het plan. Dit zal onder andere de volgende onderwerpen betreffen, waarbij vooralsnog is uitgegaan van een traditioneel proces.

### DEFINITIEFASE (ca. 32 weken, tot december 2023)

1. Inrichten nieuw projectorganisatie/ selecteren projectmanager en opstellen Plan van Aanpak (PvA) met planning;
2. Opstellen Programma van Eisen (PvE);
3. Bepalen aanbestedingsstrategie;
4. Architectenselectie en adviseurs.

### ONTWERPFASE:

5. Ontwerpfase: Voorlopig Ontwerp (18 weken, tot april 2024)
6. Ontwerpfase: Definitief Ontwerp incl. investerings- en exploitatieramingen (14 weken, tot augustus 2024)
7. Kredietaanvraag raad (oktober 2024)

Naast bovenstaande stappen dient er een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het is mogelijk om één procedure te doorlopen voor heel Veentjesbrug. Dit wordt in afstemming met de overige ontwikkelingen bekeken en te zijner tijd een advies voor uitgebracht. Onderdeel van de procedure is ook een stikstofberekening.

Nadat u heeft ingestemd met de kredietaanvraag (punt 7) vindt de prijs en contractvorming (aanbesteding bouw) plaats. Bij een positief aanbestedingsresultaat kan de realisatiefase starten.

### *Ontwikkelingen bedrijventerrein Veentjesbrug*

Naast de gemeentewerf spelen er op dit moment meerdere ontwikkelingen op Veentjesbrug. Om tot een goede invulling te komen wordt integraal gekeken naar alle ontwikkelingen die er spelen. De optimale inpassing van de werf op Veentjesbrug wordt daarin meegenomen. Naar verwachting blijft de werf op de huidige locatie. In de verdere planuitwerking wordt integrale afstemming gezocht met de andere ontwikkelingen en dienen de planningen en volgorde van de werken op elkaar te worden afgestemd.

## Communicatie

Na het collegebesluit waarin dit raadsvoorstel is aangenomen, is er een bericht op intranet geplaatst, is er een persbericht verstuurd en heeft er een persgesprek plaatsgevonden over het collegebesluit en het raadsvoorstel. Na uw raadsbesluit gebeurt dit wederom.

## Financiële consequenties

*Onderwerp*

Gemeentewerf

*Datum*

1 februari 2023

*Kenmerk*

170966

*Pagina*

4 van 7

## Beslispunt 2: Realisatie van een compleet nieuwe gemeentewerf

De investeringsraming geeft een indicatie van de verwachte kosten voor nieuwbouw van de gemeentewerf. Op basis van prijspeil november 2022 is dit geraamd op circa € 5.870.800. De structurele kapitaallast die gepaard gaat met deze investering is meegenomen in de totale exploitatiebegroting. De kapitaallasten zijn gebaseerd op een lineaire afschrijvingsmethode van 40 jaar waardoor deze per jaar afnemen. Om uiteindelijk op een structureel budget te komen zal een deel van de kapitaallasten worden gedekt uit de reserve gebouwen (totaal € 1.881.000).

Jaar	Kapitaallasten	Dekking uit reserve	Te dekken budget
2026	264.200	103.600	160.600
2027	261.300	100.800	160.500
2028	258.300	97.900	160.400
2029	255.400	94.900	160.500
2030	252.400	91.900	160.500
2031	249.500	88.900	160.600
2032	246.600	86.000	160.600
2032	243.600	83.100	160.500
2033	240.700	80.100	160.600
2034	237.800	77.200	160.600
<b>Totaal t/m 2066</b>	<b>8.277.800</b>	<b>1.881.000</b>	<b>6.396.800</b>

## Dekkingsplan

De structurele exploitatie kosten bedragen na verwerking van het bovengenoemde dekking.

Omschrijving	Exploitatiekosten HEVO	Exploitatiekosten Gemeente
Kapitaallasten *)	207.000	160.600
Energieverbruik	15.820	15.820
Belastingen e.d.	11.240	11.240
Verzekering	2.435	2.435
Onderhoud	67.545	67.545
Schoonmaak	19.860	19.860
<b>Totaal</b>	<b>323.900</b>	<b>277.500</b>
Beschikbaar budget gemeentewerf	68.000	68.000
Te dekken budget	255.900	209.500
<b>Dekking</b>		
		Is al bij de kap.lasten verwerkt
Reserve gebouwen	46.400	
Budget uit begroting 2023 **)	209.500	209.500

Onderwerp

Gemeentewerf

Datum

1 februari 2023

Kenmerk

170966

Pagina

5 van 7

<b>Saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*) De kapitaallasten bij de exploitatiekosten gemeente zijn lager omdat hierbij de dekking uit de reserve gebouwen is gebruikt om deze kosten structureel te maken. Deze dekking bedraagt gemiddeld € 46.400.

\*\*\*) In de begroting is vanaf 2026 structureel € 350.000 opgenomen. Dit betekent dat er nog een bedrag overblijft van € 140.500 (€ 350.000 -/- € 209.500) voor het gemeentehuis. Dit naast de overige dekkingsmiddelen zoals bijvoorbeeld het huidige budget gemeentehuis en het restant van de beschikbare reserves.

### Beslispunt 3 een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen

De kosten die gemaakt worden na dit besluit zullen onderdeel uitmaken van de investeringskosten. Omdat nu niet het volledige krediet wordt aangevraagd, is er een voorbereidingskrediet nodig zodat de uitgaven na dit besluit rechtmatig kunnen plaatsvinden. Hiervoor wordt dan een krediet aangevraagd van € 375.000 (excl. BTW) voor de stappen 1 tot en met 6 (actualiseren investerings- en exploitatieramingen) zoals in de paragraaf Aanpak/uitvoering staat aangegeven.

### *Subsidiemogelijkheden*

Aangezien het plan nog niet concreet uitgewerkt is kan nog geen beroep gedaan worden op de huidige subsidieregelingen zoals Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed. Na uw besluit wordt dit opnieuw bekeken.

### Juridische consequenties

Naar aanleiding van de RI&E is een plan van aanpak opgesteld. In het plan van aanpak is beschreven welke maatregelen genomen zullen worden om de geïnventariseerde risico's aan te pakken. De RI&E is een wettelijke verplichting. Dit jaar wordt er een nieuwe RI&E uitgevoerd op de werf.

### WMO-aspecten

De nieuwe gemeentewerf wordt gebouwd conform het geldende bouwbesluit. In het op te stellen technische PvE en het ruimtelijk en functioneel PvE worden specifieke zaken als toegankelijkheid beschreven. De adviesraad sociaal domein en de commissie toegankelijkheid wordt gevraagd het PvE te beoordelen.

### Gezondheid

De nieuwbouw van de werf moet uiteindelijk leiden tot een betere en gezondere werkomgeving voor de medewerkers. Met de nieuwbouw wordt dit bereikt omdat voldaan kan worden aan de huidige eisen en wet & regelgeving. Met de nieuwbouw komen de gebouwgebonden risico's uit de RIE te vervallen. Het uitgangspunt is wel dat bij de verdere uitwerking van het plan zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de volgens WELL gevraagde voorzieningen en keuzes in het kader van een gezonde werkomgeving.

### Duurzaamheid

Samengevat wordt als volgt invulling gegeven aan duurzaamheid en circulariteit voor de gemeentewerf:

*Onderwerp*

Gemeentewerf

*Datum*

1 februari 2023

*Kenmerk*

170966

*Pagina*

6 van 7

- Het gebouw heeft na de verbouwing en/of nieuwbouw energielabel A en voldoet minimaal aan bouwbesluit BENG. Het is mogelijk bij de nieuwbouw variant om het gebouw energie neutraal (ENG) te maken;
- Bij de verbouwing en/of nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bio-based materialen;
- Bij de nieuwbouw variant krijgt het gebouw een voornamelijk houten constructie (hybride) en wordt het als losmaakbaar ontworpen en gerealiseerd;
- Daar waar mogelijk, wordt gebruik gemaakt van de in het huidige gebouw aanwezige materialen. Het zogenaamd “oogsten” van bestaande materialen om opnieuw in te zetten.

Een gezonde en comfortabele werkomgeving is ook een belangrijke pijler in het plan. Dit wordt ingevuld met het duurzame installaties, het toepassen van gezonde (bio-based) materialen en extra aandacht aan de akoestiek in de werkruimten.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

### Beslispunt 2: Realisatie van een compleet nieuwe gemeentewerf

U kunt in plaats van nieuwbouw kiezen voor gedeeltelijke nieuwbouw. Echter is het programma van ruimten niet goed inpasbaar door ruimtegebrek. De investeringen voor deze variant is geraamd op € 4.330.000 (prijspeil november 2022).

De exploitatiekosten bij gedeeltelijke nieuwbouw liggen circa € 64.000 per jaar lager ten opzichte van nieuwbouw (€ 260.000 t.o.v. € 324.000).