



Memo Raad

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
PFH: Stefan van Keijzerswaard
Datum: 27 januari 2023
Onderwerp: Raadsvoorstel 'Toekomstige huisvesting organisatie'
Zaaknummer: Z.HHL.036903

Geachte leden van de raad,

In het raadsoverleg d.d. 18-01-23 heeft de PFH naar aanleiding van de bespreking van het raadsvoorstel 'Toekomstige huisvesting gemeentelijke organisatie' de volgende toezeggingen gedaan:

- de berekeningen van de energiekosten van de diverse varianten (en daarmee de verschillen) worden verduidelijkt;
- de raad ontvangt de actuele boekwaardes van de huidige gemeentehuizen;
- het vervolg-proces wordt verduidelijkt;
- de kosten van de (huidige) reisebewegingen worden inzichtelijk gemaakt;
- er wordt een nadere (financiële) onderbouwing voor de keuze nieuwbouw gegeven.

In het raadsoverleg is door de raad tevens aandacht gevraagd voor:

- dienstverleningsconcept, burgers nabijheid;
- (omvang) zoekgebied;
- optie handhaven huidige gemeentehuizen;
- de voorgestelde besluit-tekst.

Het college gaat hieronder nader in op deze toezeggingen en aandachtspunten.

Energiekosten

Over het algemeen vormen energiekosten het grootste onderdeel van de servicekosten van een kantoorpand. Blijkens de *Onroerend Goed Wijzer 2020* ligt de gemiddelde prijs van energiekosten van een kantoorpand rond de 35 euro/m² (per jaar).

Scenariostudie

In de scenariostudie is voor alle scenario's gerekend met 3 euro/m² voor gebruik van water, telefonie etc.

Voor warmte en elektra wordt in scenario 1 en 2 (renovatie doelmatig) uitgegaan van het energielabel A, 180 kWh/m². Waarbij wordt aangenomen dat 20% met eigen middelen wordt opgewekt. Blijft over 144 kWh/m² die tegen een prijs van 0,11/kWh wordt afgenomen van energieleverancier (= circa 16 euro).

In scenario 3 (nieuwbouw hoogwaardig) wordt uitgegaan van energieneutraal bouwen (ENG)/nul-op-de-meter (NOM). Het energieverbruik wordt volledig zelf opgewekt.

In scenario 4 (nieuwbouw doelmatig) wordt uitgegaan van bijna energieneutraal bouwen (BENG). Hierbij geldt 50 kWh/m², waarbij wordt aangenomen dat 60% zelf wordt opgewekt. Blijft over 20 kWh/m² tegen een prijs van 0,11/kWh (= circa 2 euro). Het percentage eigen opwekking is een aanname, waarbij ervan wordt uitgegaan dat eigen opwekking in bestaand gebouw minder mogelijkheden en meer beperkingen kent en dus een lager percentage.

De prijzen voor energie zijn een aanname. Deze fluctueren op het moment zo sterk dat hierover geen harde voorspellende uitspraken kunnen worden gedaan. Deze aanname is zo realistisch mogelijk gekozen om de scenario's onderling te kunnen vergelijken.

De actuele boekwaardes

Volgens opgave van Financiën zijn de actuele boekwaardes:

- voor de locatie Winsum: € 1.052.174
- voor de locatie Leens: € 679.555
- voor de locatie Uithuizen: € 1.534.994

Het vervolg-proces

Tijdens het raadsoverleg is door de verschillende raadsfracties aangegeven, dat het vervolg van het proces na het beoogde besluit op de raadsvergadering van 1/2 a.s. niet helder is.

In het raadsvoorstel is aangegeven dat het totale (nieuwbouw)project bestaat uit 5 fasen: opdracht, verkenning, ontwerp, realisatie en nazorg. Op dit moment bevindt het project zich in de verkenningfase. Bij besluit van 9 juni 2021 heeft uw raad de kaders vastgesteld voor het ontwikkelen van de toekomstige huisvesting van de organisatie (de huisvestingskaders). Wanneer u instemt met het voorgestelde besluit start binnen het raamwerk van de huisvestingskaders de planvorming voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis voor de gemeente Het Hogeland op een nieuwe locatie op de lijn Winsum-Baflo-Warffum.

Deze planvorming houdt in dat de volgende fase van het project van start gaat; de ontwerpfase. Het is niet dat met het voorgelegde besluit sprake is van het definitief vastleggen van een investeringsbudget. De doorrekeningen in de huidige scenariostudie zijn wat opzet betreft daar ook niet voor bedoeld. De doorrekeningen betreffen ramingen om de scenario's te kunnen vergelijken. Om een definitieve investering voor de toekomstige huisvesting van de organisatie te kunnen onderbouwen is verder onderzoek en uitwerking op detailniveau noodzakelijk. Deze uitwerking en keuzes daarbij zijn in de ontwerpfase aan de orde. Het college zal voor deze ontwerpfase een plan van aanpak opstellen. Dit plan van aanpak zullen wij aan u voorleggen. Waarbij wij u dan tevens om een voorbereidingskrediet vragen voor het opstellen en uitvoeren van dit plan van aanpak.

In paragraaf 6 (vervolgtraject) van het raadsvoorstel geven wij nader aan welke onderwerpen in dit plan van aanpak aan de orde komen:

- een programma van eisen (PvE) voor het nieuwe gemeentehuis van Het Hogeland;
- een stedenbouwkundig onderzoek naar een geschikte locatie voor het nieuwe gemeentehuis en de landschappelijke inpassing op die locatie;
- een verkeerskundig onderzoek naar de gevolgen voor het verkeer op de beoogde locatie;
- een plan van aanpak voor de fase die volgt op de ontwerpfase, de realisatiefase.

Op basis van het opgestelde PvE en de uitgevoerde onderzoeken doen wij vervolgens de volgende kaderstellende voorstellen aan uw raad:

- vaststelling PvE voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis;
- vaststelling investeringskrediet voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis;
- vaststelling locatie van het nieuw te bouwen gemeentehuis;
- vaststelling plan van aanpak voor de realisatiefase.

De raad heeft aangegeven dat het project 'Toekomstige huisvesting organisatie' een (zeer) groot project is. Vanwege de complexiteit, de belangen die bij dit project spelen en om de raad in een goede informatiepositie te houden, heeft de raad gevraagd om een grotere betrokkenheid bij het vervolg van het project dan nu de vormen van raadsoverleg en raadsvergadering. De betrokken raadsstukken zijn dan immers veelal onderwerp geweest van een (lang) ambtelijk voorbereidingstraject. Het college wil in dat verband de raad in overweging geven de Auditcommissie (AC)/Commissie grote projecten een rol te geven bij de voorbereiding door de projectorganisatie van deze raadsvoorstellen. Ook is te overwegen dat de AC de voortgang van dit (grote) project monitort en daaromtrent aan de raad rapporteert. Verder is het denkbaar bij deze rol van de AC ook vertegenwoordigers van de fracties te betrekken.

De inhoudelijk toetsende rol of raadsvoorstellen betreffende dit (grote) project passen binnen de gestelde huisvestingskaders en de inhoudelijke beoordeling over voortgang en realisatie liggen uiteraard bij de raad.

Het college verneemt graag het gevoel van de raad over een eventuele rol van de AC bij dit (grote) project. In geval van een positieve reactie van de raad zal de projectorganisatie gezamenlijk met het secretariaat van de AC hiertoe een voorstel voorbereiden en dit voorstel opnemen in het eerdergenoemde plan van aanpak voor de ontwerpfase.

Reisbewegingen

Reiskosten (conform tussenrapportage)

De reiskostenvergoeding in 2019 voor werkverkeer, niet zijnde woon-werkverkeer zijn € 197.775,-. De reiskostenvergoeding bedraagt in 2019 € 0,37 per kilometer. Dat betekent dat er 534.527 kilometer is gereden door medewerkers van de gemeente; waarbij woon-werkverkeer niet is meegerekend. De schatting is dat 50% van de gereden kilometers dienstreizen tussen de locaties betreft. De andere helft van de dienstreizen betreft reizen naar andere organisaties waar de gemeente mee samenwerkt; dat kunnen zowel bedrijven en instellingen in de gemeente zelf zijn als samenwerkingspartners zoals provincie, waterschap, NCG, buurgemeenten en rijksoverheid. In totaal dus 267.264 kilometer, tegen een vergoeding van € 0,37/km, is in totaal € 98.888,- aan reiskostenvergoeding.

Handhaven huidige gemeentehuizen vs. keuze voor nieuwbouw

Enkele fracties vragen zich af of de optie om de huidige huisvestingssituatie met de drie locaties Winsum, Leens en Uithuizen te continueren wel is onderzocht. Deze optie is in beschrijvende zin als *nuloptie* in de scenariostudie betrokken. Zie ook Hoofdstuk 1 (Samenvatting) de kolom 'huidige situatie' in de infographic.

De nuloptie is inderdaad niet in de kwalitatieve vergelijking van de scenariostudie betrokken. Deze opdracht hebben wij ook niet aan de projectgroep gegeven. In paragraaf 1.1 van Bouwstenennotitie (2022) – zie bijlage 2 uit bijlagenboek bij het raadsvoorstel – is te lezen dat wij naar aanleiding van de *Tussenrapportage* bij besluit van 12 januari 2021 aan de projectgroep de opdracht gegeven een scenariostudie uit te voeren naar de volgende 3 scenario's:

- scenario 1: efficiënt en doelmatig (terug naar 2 locaties);
- scenario 2: centraal en doelmatig (een van de bestaande locaties);
- scenario 3: centraal en hoogwaardig (volledige nieuwbouw).

Om in het scenario van volledige nieuwbouw de optie 'centraal en hoogwaardig' te kunnen vergelijken met de optie 'centraal en doelmatig', is op advies van de projectgroep ook een 4^e scenario in het onderzoek betrokken:

- scenario 4: centraal en doelmatige (volledige nieuwbouw).

Onderbouwing voor de keuze nieuwbouw

In het raadsvoorstel hebben wij inhoudelijk aangegeven waarom het handhaven van de huidige huisvestingssituatie niet onze voorkeur heeft. Het belang van goede huisvesting is groot en urgent. De huidige huisvesting van de organisatie voldoet niet aan de normen van deze tijd. Een nieuw gemeentehuis is een keuze voor optimale service aan inwoners door optimale samenwerking van medewerkers. En is ook een keuze voor betere interactie met de inwoners.

Het huisvesten van een ambtelijke organisatie gaat ook over modern werkgeverschap, een bijdrage aan duurzaamheid, bereikbaarheid en gastvrijheid. Dit college vindt nieuwbouw hiervoor de beste keuze. Bovendien zijn de jaarlijkse kosten in geval van een nieuw gemeentehuis op een nieuwe plek naar schatting ongeveer gelijk aan de jaarlijkse lasten bij alternatieven als bij voorbeeld uitbreiding twee bestaande gemeentehuizen.

Het handhaven van de huidige huisvestingssituatie kent ook risico's. Wij willen geen miljoenen uitgeven aan verduurzaming van de bestaande panden wanneer dat niet het gemeentehuis oplevert dat we nodig hebben. Bij een gemeente als eerste overheid voor de inwoners past een duurzaam en energieneutraal gemeentehuis. Hierin willen wij een voorbeeld zijn en ons als nieuwe gemeente mee kunnen identificeren.

Voorgestelde besluit-tekst

De voorgestelde besluit-tekst in het raadsvoorstel luidt:

- *om een nieuw gemeentehuis voor de gemeente Het Hogeland te realiseren op een nieuwe locatie op de lijn Winsum-Baflo-Warffum en daarvoor de planvorming op te starten, gegeven de kaders van de raad zoals vastgesteld op 9 juni 2021.*

Hierboven hebben wij aangegeven dat met het voorgestelde besluit niet beoogd wordt om het investeringskrediet voor de toekomstige huisvesting van de organisatie vast te stellen. Beoogd wordt het project een fase verder te brengen (te trechteren). Evenmin is na vaststelling door uw raad van het voorgestelde besluit sprake van een onomkeerbaar besluit.

Op basis van de vaststelling van het voorgestelde besluit kan het college de projectorganisatie de opdracht geven om binnen het raamwerk van de huisvestingskaders te starten met de planvorming voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis voor de gemeente Het Hogeland op een nieuwe locatie op de lijn Winsum-Baflo-Warffum. Zogenaamde *go/no-go-beslissingen* zijn in een latere fase van het project aan de orde.

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris