

Onderwerp Renovatie gemeentehuis**Informatie**

Datum	14 maart 2025	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	L. Stormezand en A. Houwer	☒ Financieel adviseur: Sander Bruijgoms
		☒ Communicatieadviseur: Hilda Klinkhamer
Zaaknummer	4912685	☐ Juridisch adviseur:
Portefeuillehouder	J. Schipper	☐ Inkoopadviseur:
Publicatieniveau	Openbaar	☒ Bestuursadviseur: Nynke Dorhout
Besluitvormend orgaan	Raad	☐ Informatieadviseur:
In het PFO besproken?	Ja, op 25 maart 2025	☐ HR-adviseur:
		☐ Team:
		☐ Naam medewerker:
		☐ Inspraak/adviesorgaan:
		☐ Anders, namelijk:

Voorstel

Het college besluit:

1. Aan de raad voor te stellen om in te stemmen met de uitwerking van voorkeursvariant 3.

Voorgesteld besluit raad:

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van scenario 3;
2. Het investeringskrediet van 15,2 mln. zoals opgenomen in de begroting 2025-2029, beschikbaar te stellen;
3. Het college te verzoeken om het voorlopig ontwerp ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Aanleiding

Op 11 februari 2025 heeft de commissie Algemeen Bestuur een opiniërende bespreking gehouden over drie huisvestingsscenario's. Tijdens deze vergadering hebben commissieleden verschillende perspectieven en aandachtspunten benoemd. Naar aanleiding van een motie over het uitstellen van de renovatie tot na de verkiezingen, is een extra scenario toegevoegd (scenario 0). In de volgende stap, de adviserende bespreking op 13 mei 2025, wordt de raad gevraagd of zij akkoord gaat met de verdere uitwerking van voorkeursvariant 3.

Om de noodzaak en urgentie van de renovatie van het gemeentehuis duidelijk in kaart te brengen, beschrijft dit document eerst de aanleiding, de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de bijbehorende argumenten. Vervolgens is het voorkeursscenario nader uitgewerkt, inclusief de financiële onderbouwing. Ook de overige scenario's en alternatieven worden benoemd.

We bevinden ons momenteel in de fase van het schetsontwerp. Dit betekent dat de plannen tot nu toe op hoofdlijnen zijn uitgewerkt. De volgende fase van dit project zal gericht zijn op het verder concretiseren van de plannen, waarbij wordt toegewerkt naar een voorlopig en uiteindelijk een definitief ontwerp. In deze fase(s) zullen diverse keuzes worden gemaakt, waarbij steeds wordt gestreefd naar de vereiste kwaliteit en de meest kostenefficiënte oplossingen. Zowel het voorlopig, als het definitief ontwerp, zal worden voorgelegd aan de raad.

Op 21 december 2021 heeft de raad het “Integraal Accommodatiebeleid (IAB) 2021–2040, Kansen benutten!” vastgesteld. Op basis van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) – is destijds geconstateerd dat het gemeentehuis de hoogste prioriteit zou moeten krijgen in het IAB. Desondanks is toen door de raad en het college besloten om het gemeentehuis in de tweede fase van het IAB te plaatsen (vanaf 2026) in plaats van in de eerste fase (vanaf 2021). Dat de installaties en apparatuur dringend vervangen moeten worden en dat het gemeentehuis verduurzaamd moet worden, ligt dan ook in de lijn der verwachtingen en ook in lijn met de oorspronkelijke planning zoals is opgenomen in het IAB. Om onze kerntaken te kunnen blijven uitvoeren, zijn ingrijpende maatregelen nu noodzakelijk. Het uitstellen van deze maatregelen is geen mogelijkheid meer. De renovatie van het gemeentehuis is bittere noodzaak om onze reguliere werkzaamheden voort te kunnen blijven zetten.

Zichtbare gevolgen van uitgesteld onderhoud en verouderde apparatuur nemen toe. Een deel van de systemen hebben inmiddels het einde van hun levensduur bereikt of zijn daar zelfs al voorbij, waardoor vervanging onvermijdelijk is. Dit heeft al geleid tot hinder voor inwoners. Zo kon een recente storing de verwerking van reisdocumentaanvragen tijdelijk onmogelijk maken. Daarnaast zorgde een elektrisch defect ervoor dat een baliewerkstation langdurig onbruikbaar was. Dit zijn slechts enkele voorbeelden binnen korte tijd.

Er zijn daarnaast diverse minder zichtbare problemen die onze inwoners en medewerkers direct treffen. Voorbeelden hiervan zijn defecte cv-ketels en liften. Deze zijn buiten werking, voldoen niet meer aan de huidige wet- en regelgeving of kunnen niet gerepareerd worden doordat vervangende onderdelen niet meer beschikbaar zijn. Verder hebben we het afgelopen jaar te maken gehad met meerdere lekkages, defecte netwerkkapapparatuur zoals switches, en netwerkstoringen. Deze problemen hebben de continuïteit van onze dienstverlening verstoord, waardoor we onze inwoners niet altijd adequaat hebben kunnen helpen.

De frequentie en omvang van deze problemen nemen snel toe. In het afgelopen jaar zijn de onderhoudskosten met ruim 200% gestegen. Dringende aanpassingen zijn noodzakelijk om de continuïteit van onze dienstverlening en bedrijfsvoering te waarborgen. Hiermee zorgen we ervoor dat het reguliere werk van de gemeente ononderbroken kan worden voortgezet, zodat we onze kernmissie – het dienen van onze inwoners – blijven vervullen.

In de afgelopen jaren zijn er diverse stappen ondernomen om het proces van renovatie, verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis te starten. In samenwerking met externe deskundigen op het gebied van installaties, verduurzaming, ICT-netwerken, bekabeling en huisvesting, zijn verschillende acties uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een doelmatig plan en schetsontwerp dat is afgestemd op het aanpakken van onze uitdagingen. Deze acties waren essentieel om een helder inzicht te krijgen in de benodigde en mogelijke oplossingen.

Buro Wierda heeft op basis van alle verzamelde informatie een integraal programma van eisen en een nieuw inrichtingsplan (schetsontwerp) voor het gemeentehuis opgesteld. Hierbij is ook gekeken naar de impact van het schetsontwerp op de vervanging van installaties en de noodzakelijke aanpassingen aan de buitenschil. Uit het schetsontwerp blijkt dat er voldoende ruimte is in het gebouw om externe samenwerkingspartners te huisvesten door ruimtes efficiënter te benutten.

Tijdens de voorbereidende gesprekken heeft het college aangegeven dat zij graag willen dat het team Jeugd in het gemeentehuis gehuisvest wordt. Daarnaast is de Bibliotheek als mogelijke partner genoemd, en heeft Stichting Welzijnswerk Midden-Drenthe zelf aangegeven interesse te hebben om naar het gemeentehuis te verhuizen. De visie van deze partijen op een ‘huis voor de gemeente’ is door hen toegelicht in bijlage 5. Een ‘huis voor de gemeente’ zal grote meerwaarde hebben voor de dienstverlening aan onze inwoners.

Argumenten

Er zijn vier hoofdredenen die het onder handen nemen van het gemeentehuis op korte termijn noodzakelijk maken. Deze vier hoofdredenen worden achtereenvolgens toegelicht:

1. Dienstverlening voor inwoners op peil houden

Als we het gemeentehuis niet renoveren, kunnen we door toenemende technische gebreken de continuïteit van onze dienstverlening - zoals het uitgeven van paspoorten, vergunningen en uitkeringen - niet langer waarborgen. Eerder heeft de raad in het IAB besloten de renovatie uit te stellen, maar verder uitstel is geen optie meer. Onze inwoners hebben het afgelopen jaar al hinder ondervonden van storingen. Zonder renovatie zullen deze problemen verder toenemen.

2. Installaties zijn aan vervanging toe en voldoen niet aan wetgeving

2.1 Technische installaties

Belangrijkste conclusies van het onderzoek (door STRAKKS Ingenieurs, 2023): de technische staat van onze installaties is gedateerd en verkeren in het eindstadium van hun levensduur. Een deel van de installaties is zelfs al over de verwachte levensduur heen. Er zijn urgente aandachtspunten geconstateerd die de bedrijfsvoering en dienstverlening van de organisatie in gevaar brengen. Het gaat hierbij o.a. om elektrische installaties, CV, koeling, luchtbehandeling, toegangscontrole/beveiliging, sanitair, grijswatersysteem en liften. De liften raakten in 2024 dan ook defect, waarbij vervanging van onderdelen niet mogelijk bleek. Als gevolg hiervan zijn de liften volledig vervangen. Dit toont aan dat achterstallig onderhoud uiteindelijk leidt tot hogere kosten. Uit de luchtdichtheidsmeting van Datuma Wegkamp (2024) is gebleken dat er ernstige en grote lekkages aanwezig zijn binnen het gebouw. Deze lekkages zijn alleen te verhelpen door het leidingstelsel aan te pakken.

2.2 ICT netwerk

Belangrijkste conclusies van het onderzoek (door Braddock Advies en Consultancy, 2023): het netwerk is gedateerd, zowel op het gebied van switches¹ als bekabeling. Voor een deel van switches worden geen nieuwe updates meer uitgebracht. De bekabeling is dusdanig verouderd dat het zorgt voor problemen binnen ons netwerk (dekking, bereik). Het effect daarvan is onder andere dat de wifiverbinding uitvalt. Naast problemen met computers/laptops leidt dat ook tot problemen met telefoongesprekken (gesprekken die wegvallen). Onze inwoners hebben daar het afgelopen jaar met regelmaat last van gehad en de verwachting op basis van onderzoeken die zijn uitgevoerd is dat deze problemen zullen toenemen. De ICT-installaties moeten aangepakt worden om reguliere werkzaamheden voort te kunnen zetten.

2.3 Wetgeving

Belangrijkste conclusies: we voldoen niet aan wettelijke verplichting zoals opgenomen in de Erkende Maatregelenlijst Energiebesparing (EML) en de Energy Performance of Building Directive (EPBD) wetgeving. Na een eerste aanschrijving met termijnstelling heeft de Omgevingsdienst Drenthe (voorheen Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe, RUDD) ons schriftelijk laten weten dat zij ermee instemmen dat het doorvoeren van de maatregelen wordt meegenomen in de renovatie van het gemeentehuis. Wij verwachten van ondernemers en andere stakeholders dat zij de geldende regels naleven. Als gemeente dienen wij hier zelf eveneens aan te voldoen. Wanneer hier geen actie op wordt ondernomen, zullen boetes worden opgelegd door de Omgevingsdienst. Daarnaast is het gemeentehuis nog niet energieneutraal en is dat wel onze ambitie. Bovendien schrijft de wet dit ook voor vanaf 2050 (Parijs akkoord).

Tot slot blijkt uit de laatste Risico-inventarisatie en Evaluatie (RI&E, 2023: verplichting op basis van ARBO-wetgeving) dat er een aantal belangrijke aandachtspunten zijn, zoals het binnenklimaat (waaronder

¹ Een switch is een apparaat/verkeersregelaar dat computers en andere apparaten in een netwerk met elkaar verbindt. Het zorgt ervoor dat gegevens van het ene apparaat naar het andere kunnen worden verzonden zonder vertraging.

temperatuur en vocht), de beperkte beschikbaarheid van spreekkamers voor risicogesprekken, de uitvoering van het saneringsplan asbestinventarisatie, de toegankelijkheid van bergruimtes/opslag en – dat bleek ook uit dit onderzoek - de technische installaties. Naast de onderzoeksresultaten in het kader van de RI&E zijn de afgelopen jaren meerdere klachten en signalen van medewerkers ontvangen over de werkomgeving, met name over hoofdpijn- en luchtwegklachten. Werkplekonderzoeken, uitgevoerd door Zorg van de Zaak, hebben diverse relevante bevindingen opgeleverd. Zo is vastgesteld dat de klimaatbeheersingsroosters niet naar behoren functioneren en het tapijt ernstig vervuild is. Hierbij wordt verwezen naar de zorgplicht van de werkgever. Overleg met specialistische reinigingsbedrijven heeft uitgewezen dat het huidige tapijt door ouderdom niet meer grondig gereinigd kan worden en daarom vervangen dient te worden. De problematiek rondom het binnenklimaat is in dit document eerder aan de orde gekomen.

3. Het gebouw en de inrichting ervan moet duurzaam zijn

Dit betreft het energieneutraal maken van het maatschappelijk vastgoed, waarbij de gemeente een voorbeeldfunctie vervult. Net als wij van andere organisaties verwachten dat zij aan relevante wet- en regelgeving voldoen, moeten wij hier zelf ook aan voldoen. De uitvoering van deze verduurzamingsmaatregelen vindt plaats in samenhang met (groot) onderhoud, het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en de naleving van wettelijke eisen, zoals de EPBD-regelgeving. Onder duurzaam wordt tevens een inrichting verstaan die bijdraagt aan een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering.

4. Een passende en moderne werkomgeving draagt bij aan het behouden en werven van medewerkers

De arbeidsmarkt kampt met toenemende krapte. Uit recent arbeidsmarktonderzoek naar overheidspersoneel in Drenthe blijkt dat tegen 2030 naar verwachting slechts één op de drie vacatures ingevuld kan worden. De krapte is voor de overheid daardoor groter dan in andere sectoren, zoals de zorg, en beïnvloedt de gemeente in haar vermogen om geschikt personeel te werven en te behouden.

Een aantrekkelijke werkomgeving speelt een cruciale rol bij het aantrekken en binden van medewerkers aan de organisatie. De nieuwe generatie medewerkers streeft naar een dynamische en inspirerende werkomgeving die efficiënt en effectief werken mogelijk maakt, met een moderne inrichting en eigentijdse uitstraling. Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat een passende werkomgeving bijdraagt aan de motivatie, tevredenheid, productiviteit en betrokkenheid van medewerkers. De huidige verouderde werkomgeving, die niet aansluit bij de gewenste werkstijl van de organisatie, kan echter leiden tot verminderde motivatie, lagere productiviteit en minder betrokkenheid. Uit de meest recente vitaliteitsenquête (2024) blijkt ook dat de werkomgeving door medewerkers als een van de belangrijkste aandachtspunten is genoemd. Naast de eerder benoemde knelpunten worden hierbij ook het tekort aan vergaderruimtes, het gebrek aan stiltewerkplekken, niet-verstelbare bureaus en een verouderde en niet-inspirerende werkomgeving als knelpunten aangegeven.

Nederlandse onderzoekers Susan Smulders en Denise Clarijs hebben het effect van een op activiteiten gebaseerde werkomgeving op productiviteit onderzocht. Uit hun studie bleek dat 70% van de deelnemers een hogere productiviteit ervoer en dat tweederde van de respondenten aangaf dat het werk hen meer stimuleerde. Daarnaast gaf meer dan 60% van de respondenten aan meer energie te hebben in een dergelijke werkomgeving. Australisch onderzoek naar activiteit-gebaseerd werken bevestigde dat werknemers minder tijd zittend doorbrachten en vaker bewogen. Het activiteitgericht werken kan dus ook een positief effect hebben op de vitaliteit van medewerkers en het verzuimpercentage.

Scenario's

In dit document zijn vier scenario's uitgewerkt en toegelicht, waarbij het laatstgenoemde scenario de voorkeur heeft. Naast deze scenario's zijn ook andere mogelijke opties onderzocht. Deze opties staan benoemd onder het kopje "kanttekeningen". Door de betrokken specialisten zijn deze opties nadrukkelijk

afgeraden en zijn daarom niet verder uitgewerkt. In de tabel op de volgende pagina zijn de kosten per scenario inzichtelijk gemaakt (prijsspeil 1 januari 2025). De scenario's worden vervolgens toegelicht.

	Scenario 0:	Scenario 1:	Scenario 2:	Scenario 3:
	Uitstel renovatie	Enkel noodzakelijke aanpassingen	Vervallen 2e commissiekamer	Huis voor de gemeente
Investing				
Gemeentehuis	20,9 mln ²	13,6 mln. ³	14,8 mln.	15,2 mln.
Bibliotheek, CJG	0,5 mln. +	0,5 mln. +	- +	- +
Totaal	21,4 mln.	14,1 mln.	14,8 mln.	15,2 mln.
Exploitatie				
Gemeentehuis	1.261.000/821.000 ⁴	661.000	722.000	734.000
Bibliotheek, CJG	19.000 +	19.000 +	- +	- +
Totaal kapitaallasten	1.280.000/840.000⁵	680.000	722.000	734.000
Mut. Energie-schoonmaakkosten	-103.000	-103.000	-103.000	-103.000 +
Bruto extra exploitatiekosten	1.177.000/737.000	577.000	619.000	631.000
Huurinkomsten (aannee)	-	-	-148.000	-148.000
Netto extra exploitatiekosten	1.177.000/737.000	577.000	471.000	483.000

In het raadsvoorstel waarmee de “beleidsvoornemens begroting 2025-2028” zijn vastgesteld, werd scenario 3 gepresenteerd met een exploitatielast van €631.000. Hierbij zijn – uit voorzichtigheid – de huurinkomsten van derde partijen buiten beschouwing gelaten. In de huidige fase zijn vier scenario's uitgewerkt, waarbij de huurinkomsten wel zijn opgenomen in scenario 2, 3 en de businesscase (zie bijlage 1). Bij opname van deze inkomsten stijgen de netto exploitatiekosten met €483.000 of €471.000, afhankelijk van het scenario. Deze

² De totale kosten bestaan uit een investering van 15,2 miljoen euro, een indexering van 3,5 miljoen euro over vijf jaar met een jaarlijks percentage van 3,5%, en 2,2 miljoen euro aan onderhoudskosten als gevolg van uitstel (desinvestering).

³ In deze berekening zijn alleen de bouwkundige besparingen meegenomen, omdat de inrichtingskosten nog niet kunnen worden vastgesteld. Voor de mogelijke besparing op inrichtingskosten is aanvullend onderzoek nodig. Zie scenario 1 voor verdere toelichting.

⁴ Gedurende de eerste vijf jaar is jaarlijks een onderhoudsbudget van 440.000 euro noodzakelijk.

⁵ Het hoogste bedrag is alleen van toepassing op de eerste 5 jaar in verband met desinvesteringen.

inkomsten zijn gebaseerd op voorlopige inschattingen, waarover in de volgende fase gesprekken zullen plaatsvinden met de betrokken partijen.

Scenario 0: Uitstellen met 5 jaar of geen besluit nemen (gefaseerde aanpak)

Toelichting: Indien het besluit wordt uitgesteld of er geen keuze wordt gemaakt voor scenario 1, 2 of 3, zullen er alsnog aanzienlijke kosten moeten worden gemaakt. Dit zou neerkomen op een gefaseerde aanpak, zoals beschreven onder het kopje "Kanttekeningen". De betrokken specialisten raden deze aanpak sterk af, omdat deze leidt tot desinvesteringen en hogere kosten. Dat is ook de reden dat dit scenario in een eerder stadium niet was uitgewerkt.

Noodzakelijke vervangingen op zeer korte termijn

Ongeacht het gekozen scenario moeten de volgende installaties op zeer korte termijn worden vervangen vanwege defecten, een sterk overschreden levensduur of niet meer leverbare onderdelen:

- Ketel
- Luchtbehandelingssystemen
- Meet- en regelinstallatie
- Aanpassingen aan het waterleidingnetwerk
- Vervanging van de verdeelkast
- Automatische deuren
- Verlichting
- Inbraak- en brandmeldinstallatie
- Klimaatinstallatie voor het archief

Daarnaast moeten andere installaties op korte tot middellange termijn worden vervangen.

Voordelen

1. Geen. Hoewel uitstel de indruk kan wekken dat kosten worden bespaard, leidt dit juist tot hogere kosten op zowel korte als lange termijn in vergelijking met scenario 2 en 3.

Nadelen

1. Risico's voor de continuïteit van onze dienstverlening: uit onderzoek blijkt welke installaties direct vervangen moeten worden en welke op de middellange termijn. Het uitvoeren van alleen de noodzakelijke vervangingen zonder een integrale aanpak lost de onderliggende problematiek niet op. Hierdoor blijven er risico's bestaan voor de continuïteit van de dienstverlening.
2. Hogere totale kosten door desinvesteringen en tijdelijke maatregelen.
3. Langere periode van overlast, omdat installaties in meerdere fasen worden aangepakt.
4. Aanschaf van tijdelijke apparatuur die binnen enkele jaren weer vervangen moet worden.
5. Extra bouwkundige ingrepen, zoals het herhaaldelijk openbreken van wanden, muren en plafonds, wat extra kosten en hinder met zich meebrengt.
6. Risico op incompatibiliteit, waarbij nieuw geplaatste apparatuur niet optimaal aansluit op toekomstige installaties.
7. De renovatie van het gemeentehuis zal uiteindelijk toch moeten plaatsvinden, ook als het besluit wordt uitgesteld. Uitstel betekent dus alleen hogere kosten en meer overlast zonder een structurele oplossing.

Financiën

De kosten voor de installaties die op zeer korte termijn vervangen moeten worden, worden geschat op € 2,2 miljoen. Deze kosten zijn hoger dan in scenario 2 of 3, omdat een andere afschrijvingstermijn van toepassing is (zie bijlage 6 voor onderbouwing). Aangezien een volledige renovatie uiteindelijk onvermijdelijk is, komen deze kosten bovenop het totale budget van € 15,2 miljoen. Daarnaast nemen de jaarlijkse kosten – bovenop de kosten uit scenario 2 en 3 – met nog eens € 444.000 per jaar toe bij een uitstel van 5 jaar. Bovendien leidt dit uitstel, op basis van een geschatte bouwkostenindexatie van 3,5% (bron: externe kostendeskundige), tot

een stijging van de investeringskosten van € 15,2 miljoen naar ongeveer € 18,7 miljoen. Dit resulteert in een extra toename van de jaarlijkse lasten met circa € 87.000, van € 734.000 naar € 821.167. Hierdoor vallen de totale kosten in dit scenario aanzienlijk hoger uit dan in scenario 2 of 3.

Scenario 1: Strikt noodzakelijke aanpassingen zonder huisvesting externe partijen

Toelichting: De raad heeft ons gevraagd te onderzoeken wat het minimale benodigde bedrag is voor de renovatie van het gemeentehuis, waarbij uitsluitend wordt uitgegaan van de strikt noodzakelijke functionele en technische eisen. Wij hebben deze eisen geïnterpreteerd als de minimale vereisten voor de vervanging van installaties en het voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid en ARBO. Dit hebben wij vertaald naar "noodzakelijke aanpassingen om de bedrijfsvoering en dienstverlening voort te zetten en te voldoen aan wettelijke eisen." In dit scenario is geen rekening gehouden met de huisvesting van externe partijen, waardoor er geen sprake is van een 'huis voor de gemeente'.

De raad heeft ons verzocht geen extra onderzoekskosten te maken. Mocht aanvullend onderzoek toch nodig zijn, dan is afgesproken dat wij dit eerst terugkoppelen naar de raad. Hierdoor is dit scenario niet volledig financieel uitgewerkt. Er zijn wel enkele belangrijke aandachtspunten binnen dit scenario:

- *90 á 95% van de investering is noodzakelijk vanwege de vervanging van installaties en het voldoen aan wet- en regelgeving.*

Dit omvat de essentiële kosten die eerder zijn gecommuniceerd. Besparingen worden in dit scenario gerealiseerd doordat bouwkundige aanpassingen deels niet nodig zijn vanwege de ongewijzigde bouwkundige indeling. Dit levert een besparing op van circa €350.000. De tabel op pagina 5 is gebaseerd op 90% noodzakelijke kosten, waarbij is uitgegaan van de minimale variant (dus zo laag mogelijke kosten). Aandachtspunt hierbij is dat de herinrichtingskosten niet meegenomen zijn, terwijl deze voor een deel wel als noodzakelijk worden beschouwd (zie volgende bullet). In dit stadium is geen verdere specificatie van deze herinrichtingskosten gemaakt, omdat daarvoor nader onderzoek nodig is.

- *5-10% betreft herinrichtingskosten:*

De herinrichtingskosten omvatten o.a. vloeren, wanden, verlichting en meubilair.

- Vloeren en wanden: De vloeren moeten worden vervangen en de wanden aangepast, omdat ze bij het openleggen voor de vervanging van installaties onvermijdelijk beschadigd raken. Daarnaast is het huidige tapijt niet meer grondig te reinigen, wat gezondheidsrisico's oplevert.
- Verlichting: De verlichting op de werkvloer is niet adequaat. Dit punt is opgenomen in het plan van aanpak van de RI&E en moet binnen dit project worden aangepakt.
- Overige RI&E-aandachtspunten: Naast de verlichting en vloeren zijn er aanvullende verbeterpunten uit de RI&E die onder de herinrichtingskosten vallen en noodzakelijk zijn, zoals bijvoorbeeld het aanpassen van de beveiligde ruimtes.
- Flexibel werken: Als er geen externe partijen in het gebouw worden gehuisvest, zijn er minder bouwkundige aanpassingen nodig en blijft de indeling van de ruimtes grotendeels ongewijzigd. Dit vereist een flexibeler aanpak van de werkplekken. Een groot deel van het meubilair zal moeten worden vervangen door verstelbare varianten, zoals ook uit de RI&E naar voren komt. Dit betekent dat er - ondanks de beperkte aanpassingen - binnen het onderdeel "herinrichting" nog steeds kosten noodzakelijk zijn. Momenteel wordt er deels flexibel gewerkt, maar dit gebeurt zonder de benodigde randvoorwaarden, wat geen duurzame, toekomstbestendige of wenselijke situatie is. Dit kan tevens leiden tot (extra) verzuim. Daarnaast moeten een aantal bureaustoelen worden vervangen omdat deze defect zijn.
- Tekort aan (video)bel- en overlegruimtes: Het huidige tekort aan (video)bel- en overlegruimtes blijft bestaan. Dit dwingt ons er op bepaalde momenten toe om uit te wijken naar externe locaties voor vergaderingen, wat leidt tot extra kosten.

In deze fase is het niet mogelijk om vooraf exact aan te geven welke besparingen binnen dit scenario gerealiseerd kunnen worden. De uiteindelijke keuzes zullen gericht zijn op het vinden van de meest kostenefficiënte oplossing. Daarbij is het essentieel dat de installaties goed op elkaar aansluiten en effectief samenwerken. Dit scenario vereist het opstellen van nieuwe tekeningen, die als basis dienen voor een geactualiseerd kostenoverzicht. In een volgende fase kunnen we onderzoeken welk type vloer en verlichting het beste voldoet aan de gestelde eisen, zoals duurzaamheid, functionaliteit en gezondheid, en tegelijkertijd kostenefficiënt is. Hierbij wordt specifiek gekeken naar opties die de gewenste kwaliteit bieden tegen een zo laag mogelijke investering. Indien gewenst kan dit scenario volledig financieel uitgewerkt en onderbouwd worden. Dit zal vragen om een investering in onderzoekskosten.

Voordelen:

1. Geen. Ten aanzien van de gemeentelijke beleid en ambities en mogelijke besparingen kent dit scenario geen voordelen. Hoewel dit scenario lagere kosten lijkt op te leveren, is de verwachting dat het uiteindelijk tot hogere kosten zal leiden. Het scenario is niet toekomstbestendig en vereist alsnog aanzienlijke investeringen, zowel in ons eigen gebouw als in andere gebouwen (CJG en bibliotheek). Zie ook punt 2 bij nadelen.

Nadelen:

1. Geen 'huis voor de gemeente': In dit scenario wordt het gemeentehuis niet ingericht als een 'huis voor de gemeente', waardoor de potentiële samenwerkingsvoordelen die daarmee gepaard gaan, niet worden gerealiseerd. Ook de mogelijke samenwerkingspartners hebben aangegeven dit een gemiste kans te vinden. In bijlage 5 lichten zij de voordelen vanuit hun perspectief nader toe.
2. Financiën en ruimtes worden niet efficiënt en effectief benut: In dit scenario vervalt de benutting van de financiële middelen die volgens de huidige begroting beschikbaar worden gesteld aan externe partners, waardoor deze niet bijdragen aan de benodigde investering. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte niet efficiënt en effectief benut.
3. Hogere kosten op lange termijn: Een risico in dit scenario is dat toekomstige aanpassingen aan de inrichting van het gebouw mogelijk niet aansluiten op de huidige indeling en werkwijze. Dit kan ertoe leiden dat installaties niet volledig compatibel zijn met de nieuwe situatie, wat naar verwachting extra kosten met zich mee zal brengen.

Financiën:

Zoals eerder aangegeven, kan dit scenario niet volledig financieel worden doorgerekend zonder aanvullend onderzoek. Om een nauwkeurige financiële berekening te maken, is meer gedetailleerde informatie nodig.

Wat we op dit moment wel weten, is dat bij de keuze voor dit scenario:

- Minimaal 90% van de investering noodzakelijk blijft. Deze kosten zijn onvermijdelijk voor het realiseren van het project (dat zijn de strikt noodzakelijke functionele en technische eisen).
- Een deel van de resterende 5-10% eveneens noodzakelijk is. De exacte hoogte hiervan is op dit moment nog niet vastgesteld.
- Kosten voor aanpassingen bij het CJG moeten worden gemaakt. Deze zijn geraamd op €130.000.
- Opbrengst uit verkoop van het pand van de bibliotheek zijn niet van toepassing. De geschatte verkoopopbrengst is € 400.000.
- Kosten voor aanpassingen aan het pand van de bibliotheek moeten worden gemaakt. Deze zijn geraamd op € 340.000 (excl. voorbereidingskosten van 5 á 10%).

Aangezien er geen huurinkomsten van externe partijen zijn, leidt dit scenario per definitie tot hogere kosten dan scenario 2 en 3.

Scenario 2: Werkcafé niet verplaatsen en laten vervallen tweede grote vergaderruimte/commissiekamer

Toelichting: In dit scenario worden de noodzakelijke aanpassingen en vervangingen gedaan, voldoen we aan wet- en regelgeving en zorgen we voor een passende en moderne werkomgeving. In dit scenario bevindt team Jeugd zich in het gemeentehuis en hebben ook stichting Welzijnswerk Midden-Drenthe en de

Bibliotheek zich gevestigd in het gemeentehuis, waardoor het gemeentehuis een “huis voor de gemeente” wordt.

Het verschil ten opzichte van scenario 3 is dat in dit scenario het werkcafé (de kantine en keuken) op de huidige locatie blijft. In het huidige schetsontwerp was voorzien dat het werkcafé zou worden verplaatst om ruimte te maken voor een tweede grote vergaderruimte/commissiekamer, waarmee tegemoet zou worden gekomen aan de wensen van de raad, de samenwerkingspartners en de organisatie. Door te kiezen voor dit scenario komt de wens voor een tweede commissiekamer te vervallen. Daarnaast wordt er in dit scenario geen extra toiletgroep op de begane grond gerealiseerd.

Voordelen:

1. Huis voor de gemeente: Wanneer externe partners zich in het gemeentehuis vestigen, transformeert het gebouw tot een ‘huis voor de gemeente’. Dit verlaagt de drempel voor inwoners om binnen te stappen en vergemakkelijkt de toegankelijkheid. Bovendien wordt het, bijvoorbeeld binnen het sociaal domein, eenvoudiger om samen met inwoners integrale plannen te ontwikkelen. Het is daarmee niet alleen een investering in het gebouw, maar ook een investering in de dienstverlening aan inwoners.
2. Financiële voordelen: De reeds beschikbare middelen voor de huisvesting van externe partners worden efficiënter ingezet, waardoor een aanzienlijk deel van de benodigde investering wordt gedekt door de middelen die volgens de huidige begroting aan deze partners worden toegekend. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte efficiënter en effectiever gebruikt, wat resulteert in een optimalisatie van de gezamenlijke exploitatielasten.
3. Herbestemming pand bibliotheek: In dit scenario kan het pand van de bibliotheek worden verkocht. Dit biedt niet alleen financiële voordelen, maar creëert ook de mogelijkheid om het perceel een nieuwe bestemming te geven.
4. Kosten: De kosten in dit scenario zijn iets lager dan in scenario 3, met een verschil van €310.000 exclusief BTW. Op jaarbasis resulteert dit in een besparing van €7.750 ten opzichte van scenario 3.

Nadelen:

1. Huisvesting van samenwerkingspartners is nog niet definitief: De betrokken samenwerkingspartijen hebben de intentie uitgesproken om zich in het gemeentehuis te vestigen. In de volgende fase worden de plannen verder uitgewerkt, waarna duidelijk wordt of er overeenstemming bereikt kan worden.
2. Vervallen van wensen: De wens van de raad voor een extra commissiekamer voor parallelle vergaderingen komt hiermee te vervallen. De wens van externe partners en van de gemeente voor een extra (grote) vergaderzaal/commissiekamer komt daarmee ook te vervallen.
3. Minimale besparing: de jaarlijkse besparing is minimaal.
4. Minder toekomstbestendig: Indien voor dit scenario wordt gekozen, is het onwenselijk om in de komende jaren alsnog het werkcafé te verplaatsen om een extra grote vergaderruimte/commissiekamer te realiseren, omdat dit zou resulteren in onnodige extra kosten. Het betreft dus (ook) een besluit voor de lange termijn.

Financiën: De totale investering voor het vervangen van installaties, verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis bedraagt in dit scenario €14,9 miljoen. Dat vertaalt zich in een toename van de jaarlijkse exploitatielasten van € 619.000 ten opzichte van de huidige situatie. Elk jaar worden de huuropbrengsten geïndexeerd. Op basis van de door de raad vastgestelde indexatie van 2,4% in 2024 betekent dit dat de huuropbrengsten, die in 2024 € 148.000,- bedragen, na 40 jaar (in 2064) lineair stijgen tot ongeveer € 382.000,-. Dit komt neer op een vermenigvuldiging met een factor van 2,5.

Scenario 3: Huis voor de gemeente

Toelichting: In dit scenario worden de noodzakelijke aanpassingen en vervangingen gedaan, voldoen we aan wet- en regelgeving en zorgen we voor een passende en moderne werkomgeving. In dit scenario bevindt

team Jeugd zich in het gemeentehuis en hebben ook stichting Welzijnswerk Midden-Drenthe en de Bibliotheek zich gevestigd in het gemeentehuis, waardoor het gemeentehuis een “huis voor de gemeente” wordt.

Bij de keuze voor dit scenario zullen in de volgende fase (van schetsontwerp naar voorlopig en definitief ontwerp) meerdere beslismomenten plaatsvinden, zowel op het gebied van installaties als inrichting. Het doel is hierbij om tot de meest kostenefficiënte oplossingen te komen, met nadruk op het hergebruik van bestaande elementen, zoals meubilair en interieuronderdelen. Aan het begin van deze fase wordt een nulmeting uitgevoerd om te bepalen welke onderdelen hergebruikt kunnen worden.

Voordelen:

1. Huis voor de gemeente: Wanneer externe partners zich in het gemeentehuis vestigen, transformeert het gebouw tot een ‘huis voor de gemeente’. Dit verlaagt de drempel voor inwoners om binnen te stappen en vergemakkelijkt de toegankelijkheid. Het is daarmee niet alleen een investering in het gebouw, maar ook een investering in de dienstverlening aan inwoners.
2. Financiële voordelen: De reeds beschikbare middelen voor de huisvesting van externe partners worden efficiënter ingezet, waardoor een aanzienlijk deel van de benodigde investering wordt gedekt door de middelen die volgens de huidige begroting aan deze partners worden toegekend. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte efficiënter en effectiever gebruikt, wat resulteert in een optimalisatie van de gezamenlijke exploitatielasten.
3. Herbestemming pand bibliotheek: In dit scenario kan het pand van de bibliotheek worden verkocht. Dit creëert de mogelijkheid om het perceel een nieuwe bestemming te geven en biedt financiële voordelen.

Nadelen:

1. Huisvesting van samenwerkingspartners is nog niet definitief: De betrokken samenwerkingspartijen hebben de intentie uitgesproken om zich in het gemeentehuis te vestigen. In de volgende fase worden de plannen verder uitgewerkt, waarna duidelijk wordt of er overeenstemming bereikt kan worden.

Financiën: De totale investering voor het vervangen van installaties, verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis bedraagt €15,2 miljoen. Dat vertaalt zich in een toename van de jaarlijkse exploitatielasten van € 631.000 ten opzichte van de huidige situatie. Een specificatie van de €15,2 miljoen is te vinden in bijlage 2: Investeringsraming gemeentehuis.

Na afronding van deze investering stijgen de jaarlijkse exploitatiekosten met €631.000, voornamelijk door een toename van de afschrijvingskosten met €734.000. Tegelijkertijd dalen de kosten voor onder andere schoonmaak en energie met €103.000. In bijlage 1 (business case huisvesting gemeentehuis) wordt dit verder toegelicht. In de business case zijn ook de eventueel huurinkomsten van samenwerkingspartners in beeld gebracht. De eventuele huurinkomsten zijn daarnaast verwerkt in de tabel op pagina 4 en 5. Elk jaar worden de huuropbrengsten geïndexeerd. Op basis van de door de raad vastgestelde indexatie van 2,4% in 2024 betekent dit dat de huuropbrengsten, die in 2024 € 148.000,- bedragen, na 40 jaar (in 2064) lineair stijgen tot ongeveer € 382.000,-. Dit komt neer op een vermenigvuldiging met een factor van 2,5. Dit is nog niet opgenomen in de financiële overzichten. De mogelijke opbrengst van de verkoop van het bibliotheekpand is nog niet verwerkt. De huisvestingskosten voor de bibliotheek en Welzijnswerk zullen in scenario 2 en 3 verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Verder blijven de noodzakelijke investeringen in het pand van de bibliotheek en het CJG, die in dit scenario niet meer nodig zijn (€466.000), buiten beschouwing. In scenario 1 is dit toegelicht.

Kantekeningen

Alternatieven

Binnen het project zijn verschillende alternatieven en opties onderzocht om te waarborgen dat de uiteindelijke keuze van de raad volledig en goed onderbouwd is. In deze paragraaf worden alternatieven beschreven die door hun aanzienlijke negatieve gevolgen als niet-realistisch worden beschouwd. Deze alternatieven zijn in dit stadium niet doorgerekend om onnodige extra onderzoekskosten te voorkomen. Een uitgebreidere toelichting op deze alternatieven is te vinden in bijlage 4: besparingsscenario's (STRAKKS ingenieurs)

1. Handhaven van de klimaatinstallaties en luchtbehandeling van de Raadzaal
Conclusie STRAKKS ingenieurs: De installaties zijn individueel regelbaar, wat leidt tot onvoldoende comfort. Dit geldt ook voor de bovenliggende ruimtes en de keuken. Daarnaast worden bestaande gebreken niet verholpen, en is deze optie niet geschikt voor duurzame energieopwekking. Daarmee is dit geen realistisch en toekomstbestendig alternatief.
2. Comforteisen aanpassen
Conclusie STRAKKS ingenieurs: Wanneer uit wordt gegaan van de minimale eisen en grenzen zoals beschreven in de ARBO eisen of Besluit bouwwerken leefomgeving zal dit leiden tot een minimalistische installatie. Een dergelijke installatie biedt nauwelijks flexibiliteit en zal door velen als niet comfortabel worden ervaren. Hiermee is dit geen toekomstbestendige oplossing en dus geen alternatief.
3. Bestaande indeling en installaties handhaven
Conclusie STRAKKS ingenieurs: Deze optie levert op termijn geen besparing op, maar stelt de noodzakelijke investering alleen uit. Als gevolg van de staat van installaties is het aannemelijk dat de komende jaren meer correctief onderhoud zal moeten worden uitgevoerd (zoals ook blijkt uit de enorme toename in onderhoudskosten van het afgelopen jaar). Ook wordt geen invulling gegeven aan de verduurzaming.
4. Geen invulling geven aan (toekomstige) wet- en regelgeving en de duurzaamheidsambities
Deze optie wordt ten zeerste afgeraden en is slechts ter illustratie benoemd.
5. Een nieuw gemeentehuis bouwen
De kosten voor het bouwen van een nieuw gemeentehuis liggen aanzienlijk hoger dan de kosten in dit huidige plan. De globale stichtingskosten voor nieuwbouw, gebaseerd op 6.000 m², worden geraamd op €29 à €30 miljoen, inclusief inrichting maar exclusief sloopwerk, grondkosten, terreininrichting en eventuele tijdelijke huisvesting. Daarnaast is nieuwbouw geen duurzaam alternatief, omdat de constructieve basis van het huidige gebouw in goede staat verkeert en berekeningen van Buro Wierda aantonen dat er voldoende ruimte aanwezig is. Daarom is de bestaande constructie in het schetsontwerp behouden. Nieuwbouw zou bovendien zorgen voor een onnodige CO₂-uitstoot en is niet circulair.

Risico's:

1. Kosten
Er is een raming gemaakt van de kosten. Deze raming is door een externe kostendeskundige gecontroleerd en gevalideerd. En daarmee sterk richtinggevend voor de daadwerkelijke kosten. Uiteindelijke kosten kunnen afwijken op basis van besluiten die nog genomen moeten worden. Ook kan er sprake zijn van prijsverhogingen. In het exploitatieoverzicht dat opgesteld wordt bij het definitief ontwerp worden deze kosten zo reëel mogelijk in beeld gebracht;
2. Planning
Ook hierbij zijn er diverse afhankelijkheden; beschikbare capaciteit, kennis en kunde (in huis of inhuren), aanbestedingstrajecten, levertijden materialen etc.;

3. Onverwachte gebeurtenissen of situaties

Door middel van het uitwerken van verschillende scenario's, goed te monitoren en in beeld te houden of we op koers zijn, proberen we dit traject zo soepel mogelijk te laten verlopen. Er bestaat altijd een kans dat onverwachte gebeurtenissen of situaties zich voordoen die van invloed zijn op dit traject;

4. Nieuwe wensen

Het schetsontwerp is gemaakt op basis van het programma van eisen dat is opgesteld aan de hand van de wensen van raad, college en de organisatie. Nieuwe/andere wensen of keuzes kunnen leiden tot hogere kosten of een aangepaste planning.

5. Huisvesting samenwerkingspartners nog niet definitief

Aangezien we ons nog in de schetsontwerpfase bevinden, is de huisvesting van de externe samenwerkingspartners nog niet definitief. Zij hebben hun intentie uitgesproken en een programma van eisen ingediend. Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte in het gebouw is, mits het efficiënter wordt ingericht. In de volgende fasen, bij het voorlopige en definitieve ontwerp, zal blijken of we tot overeenstemming kunnen komen. Mocht dat niet lukken, dan werken we een alternatief plan uit, waarover de raad zo spoedig mogelijk wordt geïnformeerd.

Financiën

De totale investering voor het vervangen van installaties, verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis bedraagt €15,2 miljoen. Dat vertaalt zich in een toename van de jaarlijkse exploitatielasten van € 631.000 ten opzichte van de huidige situatie. Een specificatie van de €15,2 miljoen is te vinden in bijlage 2: Investeringsraming gemeentehuis.

Na afronding van deze investering stijgen de jaarlijkse exploitatiekosten met € 631.000, voornamelijk door een toename van de afschrijvingskosten met € 734.000. Tegelijkertijd dalen de kosten voor onder andere schoonmaak en energie met € 103.000. In bijlage 1 (business case huisvesting gemeentehuis) wordt dit verder toegelicht.

In de business case zijn ook de eventueel huurinkomsten van samenwerkingspartners in beeld gebracht. De eventuele huurinkomsten zijn daarnaast verwerkt in de tabel op pagina 5. De mogelijke opbrengst van de verkoop van het bibliotheekpand is nog niet verwerkt.

Beheersing van kosten in het huisvestingsproject

Gezien de financiële uitdagingen waar de gemeente voor staat, hanteren we een strak kostenbeheersingsproces bij de ontwikkeling en uitvoering van dit project.

- Voorlopig ontwerp: We werken met een realistisch budgetkader en toetsen alle ontwerpkeuzes op financiële haalbaarheid. Optimalisaties en efficiënte ruimtelijke inrichting staan centraal.
- Definitief ontwerp: Kostenramingen worden aangescherpt en getoetst aan marktprijzen. We zoeken naar slimme besparingen zonder de kwaliteit of functionaliteit te compromitteren.
- Implementatiefase: Strakke projectsturing en monitoring zorgen ervoor dat kosten binnen de begroting blijven. Risico's worden tijdig gesignaleerd en beheerst, en eventuele financiële afwijkingen worden direct bijgesteld.

Advies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en beschikbare informatie adviseren wij om te kiezen voor scenario 3. Dit scenario transformeert het gemeentehuis tot een "huis voor de gemeente," wat aanzienlijke voordelen biedt voor de inwoners. Bovendien zorgt dit scenario voor een integrale aanpak op het gebied van renovatie, duurzaamheid en herinrichting. Hiermee wordt voldaan aan wet- en regelgeving en wordt een toekomstbestendig, uitnodigend gebouw gerealiseerd. Tot slot biedt dit scenario de meest kostenefficiënte oplossing dankzij de logische werkvolgorde, synergie- en aanbestedingsvoordelen. Het advies van de OR is ook gericht op scenario 3, zoals toegelicht in bijlage 7.

Communicatie

De renovatie van het gemeentehuis is een belangrijk project voor onze gemeente. Het raakt niet alleen de organisatie en de medewerkers, maar vooral ook onze inwoners. Daarom willen we de communicatie hierover zorgvuldig en transparant vormgeven, met als uitgangspunt een helder en eenduidig verhaal.

Wij stellen voor om gezamenlijk met de raad een kernboodschap te formuleren en een communicatieplan op te stellen, zoals we eerder succesvol hebben gedaan bij Ravijn. Hierbij maken we gebruik van de methodiek van het 'relevante gesprek'. Dit betekent dat we samen een Publieksanalyse uitvoeren om te bepalen wie met wie in gesprek gaat en op welke manier we dit gesprek het beste kunnen voeren.

Om tot een goed afgestemde kernboodschap te komen, organiseren we een kritiek-repliek-sessie. In deze sessie toetsen we of de boodschap daadwerkelijk aansluit bij de beleving van onze inwoners en of we hiermee de brug weten te slaan tussen hun verwachtingen en onze bedoelingen. Dit zorgt voor een breed gedragen en doeltreffende communicatieaanpak.

Vervolg

Wanneer de raad een positief besluit neemt over het voorstel huisvesting, dan ziet het vervolgproces er globaal als volgt uit:

- **Fase 2 van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp:** In deze fase werken we samen met onze partners om de plannen verder uit te werken. Dit leidt tot een voorlopig ontwerp, dat ter goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd. Daarnaast biedt deze fase meer duidelijkheid over de samenwerking met de betrokken partijen.
- **Fase 3 van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp:** In deze fase wordt het voorlopige ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp, inclusief een gedetailleerde kostenraming en een implementatieplan. Het definitieve ontwerp wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De verwachting is dat fase 2 en fase 3 samen ongeveer één jaar in beslag nemen. Dat heeft onder andere te maken met de duur van aanbestedingstrajecten.
- **Fase 4 start verbouw:** De start van de renovatie is gepland voor eind 2026.

Bijlagen

- Bijlage 1: Business case huisvesting gemeentehuis
- Bijlage 2: Investeringsraming SO huisvesting (Smeets)
- Bijlage 3: Notitie investeringsraming huisvesting gemeentehuis (Smeets)
- Bijlage 4: Besparingsscenario's installaties (STRAKKS ingenieurs)
- Bijlage 5: Visie samenwerkingspartners huis voor de gemeente
- Bijlage 6: Investeringsraming scenario 0 (Smeets)
- Bijlage 7: Brief advies OR renovatie gemeentehuis