

RAADSVOORSTEL

,
nummer :
onderwerp : Voorstel tot de Nieuwe kantoorinrichting: scenariokeuze en
aanvullend krediet

Aan de raad,

Inleiding

In februari 2022 heeft de gemeenteraad op basis van het toenmalige inrichtingsplan Nieuwe kantoorinrichting een krediet beschikbaar gesteld. Tijdens het opstellen van het voorlopig ontwerp zijn er aanvullende ideeën en wensen uit de raad, samenwerkingspartners en de organisatie naar voren gekomen. Ook zijn de geraamde bouwkosten aangepast aan de prijsstijgingen. Daarnaast is aanvullend onderzoek gedaan naar duurzaamheid en de verhuurbaarheid van de kantoorruimte die vrijkomt op de 2^e verdieping.

Toelichting/motivering/risico's

In het commissievoorstel dat 8 november 2022 is behandeld in de commissie Bestuur, Financiën en Economische Zaken zijn de scenario's 0, 1, 2 en 3 beschreven en zijn de financiële consequenties van elk scenario toegelicht. Uit de discussie in de commissievergadering is naar voren gekomen dat een aantal fracties een voorkeur heeft voor scenario 2 dan wel scenario 3. Ook werd duidelijk dat een aantal fracties deze scenario's afwijst. Omwille van de volledigheid schetsen wij alle eerder gepresenteerde scenario's. Ook hebben wij waar nodig informatie aangevuld. Deze informatie geeft antwoord op vragen die in de commissievergadering door uw raad gesteld zijn.

Scenario 0

In scenario 0 voeren we alleen het strikt noodzakelijk (technische) onderhoud uit en de vervanging van versleten en/of vervuilde materialen en meubilair. Dit houdt in dat we wel blijven voldoen aan wet- en regelgeving in het kader van Arbo en Veiligheid. We doen echter geen fysieke aanpassingen in het huidige kantoorconcept en/of dienstverleningsproces, zoals ingrepen om hybride werken te ondersteunen, verbetering van de akoestiek, een mix van verschillende soorten werkplekken en overlegmogelijkheden. Daardoor is het niet goed mogelijk om hybride te werken. Er is geen sprake van verhuur van vierkante meters aan andere sociale partners. Anders gezegd: er is leegstand op de kantoorvloeren, omdat de medewerkers van de gemeente Heemskerk gemiddeld 50% op kantoor werken en 50% thuis werken.

Scenario 1

Dit betreft de inpassingsstudie zoals deze in februari 2022 in de Raad is besproken en goedgekeurd. In dit scenario voorzien we in een integrale ontvangst in de hal van het gemeentehuis. Dit heeft de vorm van een centrale receptie en netwerkcafé waar bezoekers terecht kunnen. Het Serviceplein is niet optimaal geïntegreerd in dit concept. Een gedeelte van het multifunctionele en hybride

vergadercentrum is niet meegenomen in de verbouwing, dit deel wordt casco verhuurd. De ruimte die overblijft is beperkt, waardoor er beduidend minder vergadercapaciteit is ten opzichte van scenario 2 of 3. Dit heeft negatieve gevolgen voor de mogelijkheden tot vergaderen voor de fracties en de gemeentelijke organisatie. Er is niet voorzien in de backoffice van het team Informatie en Dienstverlening, deze werkzaamheden zouden op de 1^e etage moeten plaats vinden.

Voor de 1^e verdieping verwerken we de input van de klankbordgroep. Deze input bestaat uit wensen van medewerkers, maar nog belangrijker uit kennis en ervaring over de werkprocessen, over de manier van samenwerken en het bevorderen van integraliteit. De verwerking van deze input leidt tot een gedragen en functionele inrichting van de kantoorvloer, die het hybride (samen) werken ondersteunt en faciliteert.

De 2e verdieping van het gebouw wordt in dit scenario niet aangepast en wordt casco verhuurd. Dit betekent dat de huidige indeling en inrichting wordt gehandhaafd. Met uitzondering van de noodzakelijke aanpassingen op gebied van Arbo en Veiligheid door gebruik van deze ruimte met meerdere verschillende partijen en zelf geplaatste tussenwanden en bouwkundige afscheidingen.

Scenario 2

Dit scenario voorziet in een integrale ontvangst in de hal van het gemeentehuis in de vorm van een centrale receptie met netwerkcafé waar bezoekers terecht kunnen, of zij nu voor dienstverlening van de gemeente komen, of voor een van de sociale partners die gehuisvest zijn in het huis van de gemeente. Het netwerkcafé is bedoeld voor de ambtelijke organisatie, sociale partners, bibliotheek, Cultuurhuis en alle bezoekers en inwoners die daar kunnen ontmoeten, overleggen en/of (samen)werken. Het Serviceplein is logisch geïntegreerd in dit concept. Tevens is sprake van een volledig multifunctioneel en hybride vergadercentrum op de begane grond. We gaan uit van gedeeld gebruik, dat wil zeggen dat vergaderruimten gebruikt kunnen worden door de ambtelijke organisatie, de griffie, raad(fracties) en onze huurders. Vanzelfsprekend heeft de raad het eerste recht op gebruik van het vergadercentrum in verband met fractie-, commissie en raadsvergaderingen. De griffie heeft in dit scenario de gewenste ruimte en werkplekken op de begane grond in het vergadercentrum. De backoffice van Team Informatie & Dienstverlening (Burgerzaken) is op de begane grond ingericht.

De 1^e verdieping is gelijk aan die zoals in scenario 1 is beschreven. Op de begane grond is de ingang van de Raadzaal verplaatst waardoor er meer ruimte komt voor de front office en balies van Informatie & Dienstverlening en het Serviceplein. Door deze verplaatsing komt een substantieel aantal vierkante meters vrij die benut kunnen worden voor een optimale inrichting van de gemeentelijke loketten. Op deze wijze kan ook het Serviceplein hier geïntegreerd worden, hetgeen de integrale dienstverlening naar onze burgers verbetert en de onderlinge samenwerking versterkt.

De 2e verdieping van het gebouw wordt in dit scenario gereed gemaakt voor verhuur. Naar aanleiding van de commissievergadering van 8 november 2022 benadrukken wij dat de 2^e verdieping wordt aangepast tegen minimale investeringen (€ 165.000 ex BTW). Dit houdt in dat de pantry/huiskamer wordt opgeknapt, de etage geschilderd, wat kleine bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd en de noodzakelijke veiligheidsaanpassingen gedaan worden om meerdere partijen veilig op een etage te huisvesten. Er zijn gesprekken gevoerd met verschillende sociale partners die hebben aangegeven zich graag in het gemeentehuis te willen vestigen. Uit deze gesprekken is gebleken dat deze partners behoefte hebben aan een dergelijk flexibel kantoorconcept met verschillende soorten werkplekken. Ook zij willen een kantoor dat geschikt is voor de nieuwe, hybride manier van werken. Doordat wij door de nieuwe manier van hybride werken gemiddeld 50% aanwezigheid zullen zijn, gaan we diverse bureaus en kasten overhouden die wij laten staan op de 2e verdieping. Deze kunnen gebruikt kunnen worden door de sociale partners.

Scenario 3

Scenario 3 is grotendeels gelijk aan scenario 2. Het verschil is gelegen op de begane grond in het receptie- en bibliotheekgebied. In dit scenario is sprake van een fysieke verbinding met het Cultuurhuis en de bibliotheek in de centrale hal door het wegnemen van de scheidingswanden en deuren. Hierdoor ontstaat een centraal gelegen receptiebalie op de begane grond. De medewerkers van het Cultuurhuis en de bibliotheek nemen fysiek plaats in de centrale receptiebalie, waardoor de dienstverlening meer geïntegreerd wordt. Daarnaast wordt het netwerkcafé gebied vergroot door het verwijderen van de bestaande glazen wand richting de bibliotheek. Voor de bezoeker betekent dit scenario een zichtbare en integrale dienstverlening vanuit alle aanwezige organisaties. Vanuit dienstverlening en integratie met onze partners is dit een toekomstbestendige keuze. Vanuit financieel oogpunt vraagt het om een hogere investering en geeft dit scenario een negatieve businesscase.

Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid wordt vaak geïnterpreteerd als maatregelen die de energierekening lager maken. In de nieuwe kantoorinrichting is dit aspect meegenomen in de vorm van het aanbrengen van duurzame, energiezuinige LED-verlichting. Duurzaamheid kent echter meer facetten. In het ontwerp zijn de volgende elementen opgenomen:

- *Materialen.* Er is sprake van circulair ontwerpen, dat wil zeggen dat de materialen die nu nieuw worden toegepast opnieuw kunnen worden gebruikt. Daarnaast hergebruiken we al aanwezige materialen, zoals meubilair, glazen wanden, plafondplaten etc.
- *Ruimtegebruik.* Er wordt zo efficiënt mogelijk – multifunctioneel - gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Anders gezegd: er werken meer medewerkers op het aantal vierkante meters.
- *Welzijn.* Een duurzame omgeving draagt bij aan het welzijn van medewerkers en gebruikers van het gebouw. Het ontwerp stimuleert dan ook beweging, afwisseling van zittend en staand werken, herbergt groen en krijgt een prettige akoestiek.
- *Social return.* De bouwaannemer wordt verplicht om kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt te betrekken bij de uitvoering van de opdracht.
- *Investerings.* De business case is gebaseerd op minder ruimtegebruik voor eigen huisvesting en verhuur van ruimte aan partners.
- *Vestigingsklimaat.* We creëren kansen voor duurzame vestiging van maatschappelijke organisaties. We maken daarmee een huis voor de hele gemeente, voor heel Heemskerk.

Als bijlage bij dit voorstel treft u een memo over duurzaamheid van het gemeentehuis aan. In deze memo worden maatregelen ter verduurzaming behandeld, die buiten de scope van het project 'nieuwe kantoorinrichting' vallen. Het gaat hierbij om het plaatsen van zonnepanelen, het opnieuw inregelen van de warmte-koudeopslag installatie (WKO), het uitbreiden van de dakisolatie, het uitbreiden van de bestaande isolatie onder het plafond van de parkeergarage en het aanbrengen van LED-verlichting anders dan waar die al binnen het project wordt aangebracht. Deze maatregelen kunnen los van het project nieuwe kantoorinrichting worden uitgevoerd. Gezien de ontwikkelingen op de energiemarkt, de huidige energietarieven en het gegeven dat het warmte koude opslagsysteem (WKO) onder het gemeentehuis nog niet optimaal functioneert is op korte termijn investeren in zonnepanelen en LED verlichting een niet te missen verstandige investering. Deze investeringen verdienen zich in korte tijd terug en we zorgen voor verduurzaming van het gebouw.

Verhuurbaarheid

U treft als bijlage 4 de memo Verhuurbaarheid gemeentehuis – project kantoorinrichting aan. Samenvattend blijkt dat tot nu toe 4 sociale partijen en 3 semipublieke partijen (gericht op het sociaal

domein) belangstelling hebben om kantoorruimte te huren. Dit zou bij benadering betekenen dat er 1.300 m² van de beschikbare 1.500 m² na oplevering van de 2 verdieping verhuurd zou kunnen worden. 800 m² hiervan zou voorlopig voor 12 maanden kunnen worden verhuurd.

Uit nader onderzoek en advies over de verhuurmarkt in Heemskerk blijkt dat verhuur mogelijk is en potentie heeft.

Op basis van het juridisch advies en te volgen procedure (Didam arrest) is het van belang een gelijk speelveld te creëren en de procedure in openbaarheid te laten verlopen. Het is dan ook niet mogelijk om op korte termijn intentieverklaringen aan te gaan met potentiële huurders.

Alles overziende hebben wij alle vertrouwen dat de 2e verdieping na de verbouwing gevuld gaat worden met sociaal maatschappelijke partijen en semi publieke partijen. Mocht de verhuurbaarheid toch onverhoopt een probleem zijn, dan kan uw raad nog afwijken van het standpunt om geen commerciële partijen toe te laten.

Aanbesteding

Het advies vanuit Stichting RIJK is aanbesteden in bouwteamverband voor de selectie van een bouwkundig aannemer ten behoeve van de nieuwe kantoorinrichting van het gemeentehuis Heemskerk. Bij de verbouwing van een bestaand gebouw bestaat de mogelijkheid om onaangenaam verrast te worden. Door vroegtijdig de expertise van de aannemer te betrekken en samen in bouwteam te werken worden risico's tijdig gesignaleerd en geminimaliseerd. Bij één overkoepelende opdracht vindt er slechts 1 aanbesteding voor 1 bouwteamovereenkomst (en later aannemingsovereenkomst) plaats. De hoofdaannemer wordt vrij gelaten om zelf zijn onderaannemers -waaronder installateurs- en andere benodigde kennisspecialisten, te selecteren. Het ligt voor de hand dat een aannemer partijen selecteert waar hij goede ervaringen mee heeft en/of vaker mee samenwerkt. Dit zal de onderlinge samenwerking naar verwachting ten goede komen en opdrachtgever heeft hiermee één centraal aanspreekpunt wat de coördinatie vergemakkelijkt. Zie ook bijlage 5, Stichting Rijk memo aanbesteding.

Risico's

De risico's bij dit project betreffen met name een risico op overschrijding van de kosten, de prijsontwikkeling in de toekomst en de geraamde huurinkomsten. De doorrekening van de business case is in juli 2022 gedaan, op basis van het toen actuele prijspeil. Op dit moment zijn de prijzen voor zowel arbeidsloon als materiaal sterk in beweging (erg volatiel). De in de businesscase additioneel opgenomen prijsindexatie van 6,2% zou naast de diverse kostenramingen door gespecialiseerd adviesbureau in bouwkosten en vastgoedontwikkeling Vaecon voldoende moeten zijn, maar bij uitstel van de aanbesteding en/of een langere doorlooptijd van het traject kan dit percentage alsnog onvoldoende blijken te zijn.

In de afgegeven kostenraming is voor de Voorlopig Ontwerp plus (VO+) fase een bedrag van ca 10% ontwerpuitsluiting opgenomen op de vaste (bouwkundige)inrichting, losse inrichting en installaties. In de kostenraming van scenario 2 is dit bedrag ca € 140.000 en in de kostenraming van scenario 3 ca € 195.000. Dit is gebruikelijk in een ontwerpproces van schetsontwerp (SO) naar VO+ omdat het creatieve proces nog in beweging is, en het ontwerpteam nog niet precies weet hoe de nieuwe werkomgeving het best aan te sluiten (bouwkundig en technisch) op het huidige gebouw. Het is goed mogelijk dat dit gehele bedrag daarvoor nodig is, wellicht blijft er nog een deel van over. Doordat we Vaecon meerdere keren laten ramen gedurende het ontwerpproces, beschikken we over de actuele bouw prijzen. Een extra post van 10% onvoorzien over de gehele bouwsom is niet opgenomen in de kostenramingen. Dit lijkt niet nodig omdat de ramingen al voorzien zijn van opvang van dergelijke risico's.

De aanbesteding zelf is ook een risico. Mocht aanbesteding tegen het vastgestelde investeringsbudget niet haalbaar zijn, dan gaat het college terug naar de raad.

De voorkeur voor maatschappelijke huurders kan met zich mee brengen dat na oplevering van de 2^e verdieping niet onmiddellijk alle beschikbare vierkante meters verhuurd zijn. Met het oog hierop is in het raadsbesluit van februari 2022 opgenomen om gedurende de eerste 2 jaar na de realisatie van de nieuwe kantoorinrichting, voor zover nodig, de kapitaallasten te dekken via de reserve Transformatiebudget Sociaal Domein. De reserve kent op dit moment een omvang van € 726.000 en is bedoeld om te komen tot een verbetering van de ondersteuning binnen het sociaal domein. Om dit risico verder te beheersen wordt een jaar na realisatie van de nieuwe kantoorinrichting de stand van de verhuur geëvalueerd.

Financiële uitwerking scenario's

Businesscase

Scenario	0	I	II	III
Beschrijving scenario	Uitsluitend de (Arbo-technisch gezien) noodzakelijke aanpassingen worden doorgevoerd (o.b.v. raadsvoorstel Feb '22)	Verbouwing o.b.v. inpassingsstudie feb '22 incl. indexeringen (excl. gedeelte vergadercentrum + backoffice BZ + verhuur klaar maken 2 ^e etage)	Scenario I + volledig vergadercentrum + backoffice BZ + verhuur klaar maken 2 ^e etage	Scenario II + integratie cultuurhuis & bibliotheek + integraal horecagebied

Eenmalige kosten (niet activeren) worden uit de Algemene Reserve betaald

Honoraria en leges	€ 214.000	€ 704.000	€ 704.000	€ 704.000
Sloopkosten	€ -	€ 127.974	€ 127.974	€ 127.974
Verzekeringen	€ 1.649	€ 11.833	€ 13.894	€ 15.684
Totaal	€ 215.649	€ 843.808	€ 845.869	€ 847.658

Totale investering bouwkosten (minus sloopkosten)

Totaal	€ 453.417	€ 3.057.755	€ 3.612.653	€ 4.094.394
---------------	------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Totale investering bouwkosten (minus sloopkosten)	€ 453.417	€ 3.057.755	€ 3.612.653	€ 4.094.394
Kapitaallasten (rente en afschrijving jaar 1)	€ -29.132	€ -196.461	€ -232.113	€ -263.065
Toename onderhoudskosten a.g.v. investering jaar 1	€ -5.894	€ -39.751	€ -46.964	€ -53.227
Huur inkomsten aanvangsjaar	€ -	€ 215.000	€ 215.000	€ 215.000
Inkomsten servicekosten aanvangsjaar	€ -	€ 53.000	€ 53.000	€ 53.000
Budget bedrijfsrestaurant	€ -	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Resultaat per jaar	€ -35.026	€ 61.788	€ 18.923	€ -18.292

Totaaloverzicht Bouw- en stichtingskosten per scenario

Scenario	0	I	II	III
Beschrijving scenario	Uitsluitend de (Arbo-technisch gezien) noodzakelijke aanpassingen worden doorgevoerd (o.b.v. raadsvoorstel Feb '22)	Verbouwing o.b.v. inpassingsstudie feb '22 incl. indexeringen (excl. gedeelte vergadercentrum + backoffice BZ + verhuur klaar maken 2 ^e etage)	Scenario I + volledig vergadercentrum + backoffice BZ + verhuur klaar maken 2 ^e etage	Scenario II + integratie cultuurhuis & bibliotheek + integraal horecagebied
Bouwkosten incl. te rekenen BTW	€ 423.994,24	€ 2.958.328,32	€ 3.473.617,57	€ 3.920.971,13
In rekening te brengen BTW	€ -	€ 128.630,36	€ 198.051,84	€ 245.926,43
Honoraria, leges, verzekeringen	€ 215.649,79	€ 715.833,31	€ 717.894,47	€ 719.683,88
Effect indexatie einde bouwtijd	€ 29.423,11	€ 227.400,78	€ 267.010,04	€ 301.397,21
Totaal	€ 669.066,14	€ 3.901.562,41	€ 4.458.522,08	€ 4.942.052,22
Beschikbaar gesteld	€ 500.000,00	€ 3.500.000,00	€ 3.500.000,00	€ 3.500.000,00
Verschil	€ 169.066,14	€ 401.562,41	€ 958.522,08	€ 1.442.052,22
Eenmalige kosten, niet te activeren uit de Algemene Reserve (Deze bedragen zitten in het totaal, zoals hierboven beschreven)				
Honoraria en leges	€ 214.000,00	€ 704.000,00	€ 704.000,00	€ 704.000,00
Sloopkosten	€ -	€ 127.974,44	€ 127.974,44	€ 127.974,44
Verzekeringen	€ 1.648,79	€ 11.833,31	€ 13.894,47	€ 15.683,88
Totaal	€ 215.648,79	€ 843.807,75	€ 845.868,91	€ 847.658,32
Eenmalige kosten uit het MJOP				
Ledverlichting	€ -	€ 155.558,04	€ 205.558,04	€ 262.027,56
Eenmalige kosten uit lijn facilitair				
Facilitaire stichtingskosten	€ 30.000,00	€ 83.000,00	€ 83.000,00	€ 83.000,00

Nadere duiding van de financiële consequenties van de scenario's

Scenario 0

Om te komen tot een zorgvuldige afweging is ook de variant beoordeeld waarbij we alleen het strikt noodzakelijk (technische) onderhoud uitvoeren en de vervanging van versleten en/of vervuilde materialen en meubilair. Dit houdt in dat we wel blijven voldoen aan wet- en regelgeving in het kader van Arbo en Veiligheid. We doen geen fysieke aanpassingen in het huidige kantoorconcept en/of dienstverleningsproces, er komt uiteraard geen ruimte vrij voor verhuur en er is geen terugverdienmogelijkheid van circa € 35.000 van de jaarlijkse lasten. De kosten hiervan bedragen in totaal circa € 669.000.

Aanvullend hierop is op grond van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) reeds het noodzakelijk reguliere groot onderhoud ingepland, waarvoor gedeeltelijk geen kapitaallasten zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. Er is hierbij sprake van onderhoud dat bij de overige scenario's over de nieuwe kantoorinrichting niet meer benodigd is en/of reeds is opgenomen, waardoor de lasten gedekt kunnen worden door de huurinkomsten. Indien voor dit 0 scenario gekozen wordt behoeft de voorziening voor groot onderhoud de komende jaren een extra totaal bedrag van minimaal € 570.000. Indien wordt afgezien van de herinrichting van het kantoor, impliceert het bovenstaande dat in een periode van 3 jaar de voorziening voor groot onderhoud jaarlijks een extra bedrag van circa € 190.000 behoeft om het noodzakelijke groot onderhoud te kunnen uitvoeren.

Scenario 1,2 en 3

Hieronder volgt een aantal opmerkingen behorende bij de in dit raadsvoorstel opgenomen financiële overzichten. De technische vragen die daaruit naar voren kwamen over meer inzicht in de kostenopbouw per scenario hebben wij inmiddels beantwoord. In die beantwoording hebben wij ook benadrukt dat het kostenramingen betreft en geen offertes. De daadwerkelijke aanbesteding moet uitwijzen of de geraamde kosten in deze lastig voorspelbare bouwmarkt realistisch zijn. De kostenramingen zijn door het projectteam zorgvuldig opgesteld, en gezien de huidige ontwikkelingen in de markt, hebben we deze nogmaals laten doorrekenen door adviesbureau Vaecon dat gespecialiseerd is in bouwkosten en vastgoedontwikkeling.

- De sloopkosten zijn door adviesbureau Vaecon ook geraamd op basis van het schetsontwerp d.d. 15 juli 2022. Zoals gebruikelijk in deze bouwfase is het niet mogelijk om de sloopkosten nauwkeurig te ramen. Daarom hebben we gekozen om de geraamde sloopkosten (circa € 128.000) uit scenario III voorlopig aan te houden in alle scenario's. Deze sloopkosten zullen in scenario I en II naar waarschijnlijkheid wat lager gaan uitvallen omdat er minder afgebroken wordt in/om het bibliotheekgebied.
- De verhuurinkomsten zijn in de businesscase van februari 2022 gesteld op € 215.000 per jaar. Dit bedrag hebben wij aangehouden en is opgebouwd in twee componenten; verhuur van kantoorruimte op de 2e verdieping en verhuur van het vergadercentrum aan huurders. Gebaseerd op de bedragen die in de notitie verhuurbaarheid vermeld staan komen we op de hierna volgende onderbouwing.
- Kantoorruimte 1.500m² VVO x € 150,- per m² ex BTW x 73% bezetting per jaar = circa € 165.000 per jaar.
- Vergadercentrum 12 uur per week x 6 kamers x € 17,50 ex BTW x 77% bezetting per jaar = circa € 50.000 per jaar.
- Om volgens de regels van de belastingdienst de BTW op de verbouwingskosten van het vergadercentrum te mogen verrekenen, zullen wij de vergaderzalen altijd inclusief BTW

verhuren aan huurders (tarief €21,25). Dit is een gangbaar sociaal maatschappelijk tarief in Heemskerk.

- Samenvattend leveren scenario 1 en 2 een positieve businesscase op en geeft scenario 3 een negatief beeld.

Rentetarief blijft 1,5%

In de commissievergadering van 8 november is een vraag gesteld over het rentetarief.

In de businesscase is gebruik gemaakt van een rentetarief 1,5%. Dit is gelijk aan het omslagpercentage dat is opgenomen in de Perspectiefnota 2022 - 2023. Voor de financiering van investeringen past gemeente Heemskerk het systeem van totaalfinanciering toe. Dit houdt in dat alle investeringen gezamenlijk worden gefinancierd en niet per investering aparte financieringsmiddelen worden aangetrokken of geadmistreerd. Als gevolg van deze systematiek is het bij voorkeur niet wenselijk om rentekosten direct aan een investering toe te rekenen. Tegenover de totale boekwaarde van de investeringen worden de totale rentelasten van de aangetrokken financieringsmiddelen geplaatst. De procentuele verhouding tussen de totale boekwaarde en de totale rentelasten wordt het rente-omslagpercentage genoemd. De berekeningswijze van dit percentage wordt voorgeschreven in het BBV. Voor toerekening van rente aan investeringen wordt het rente-omslagpercentage gebruikt. Een stijgende rente op de kapitaalmarkt heeft op dit moment geen invloed heeft op de hoogte van de rentelasten.

Participatie

In de voorbereiding van de nieuwe kantoorinrichting is gewerkt met een aantal klankbordgroepen. Elk team en de OR hebben ambassadeurs afgevaardigd zodat inbreng en betrokkenheid is geborgd. Ook zijn het Cultuurhuis en de bibliotheek onderdeel van de klankbordgroep begane grond en wordt overleg gevoerd met deze twee partners.

Planning

Bij een besluit van de raad voor scenario 2 op 22 december 2022 kan de aanbesteding bijna onmiddellijk starten. Na een geslaagde aanbesteding kan de verbouwing medio 2023 beginnen, en zou eind maart 2024 de oplevering van de begane grond en de 1e verdieping afgerond kunnen zijn. Eind april 2024 zou de 2e verdieping gereed kunnen zijn, waarbij de verhuur nog in het tweede kwartaal 2024 zou kunnen plaats vinden. Indien de besluitvorming in de raad opschuift, schuift deze globale planning evenredig mee.

Bij een besluit van de raad voor scenario 3 op 22 december 2022 kan de aanbesteding medio maart 2023 starten. Na een geslaagde aanbesteding en verbouwing zou medio juni 2024 de oplevering van de begane grond en de 1e verdieping afgerond kunnen zijn. Medio juli 2024 (nog voor de bouwvak) zou de 2e verdieping gereed kunnen zijn, waarbij verhuur in het derde kwartaal 2024 zou kunnen plaats vinden. Het ontwerpteam heeft zich nu in de Voorlopig Ontwerp+ fase volledig gericht op scenario 2 in lijn met het advies van het college voor scenario 2 aan de raad (commissievoorstel nieuwe kantoorinrichting 8 november 2022 (D/2022/491051). Deze extra tijd voor scenario 3 is nodig om samen met de bibliotheek en het Cultuurhuis het receptiegebied, bibliotheekgebied en netwerkcafé zorgvuldig uit te werken tot VO+ niveau, en deze organisaties goed mee te nemen in de nieuwe werkomgeving. Indien de besluitvorming in de raad opschuift, schuift deze globale planning evenredig mee.

Relatie met regionale samenwerking

Voor dit onderwerp is geen regionale samenwerking nodig. Wel is gekeken of ons voorgestelde concept ook in den lande wordt toegepast. Voor wat betreft het multifunctionele gebruik van de begane grond en verhuur van de tweede verdieping aan maatschappelijke partijen zijn wij als gemeente niet uniek, maar wel een de weinigen die een dergelijk concept toepassen. Voor de

dienstverlening en uitstraling als huis van de gemeente zitten we bij de koplopers. Voor wat betreft de kantoorinrichting en vergaderfaciliteiten zouden we met de Nieuwe kantoorinrichting weer aansluiting vinden bij de hedendaagse eisen en wensen voor hybride werken en vergaderen.

Conclusie c.q. voorstel

Uit de discussie in de commissievergadering is naar voren gekomen dat de fracties graag alle opties voorgelegd krijgen zodat de gemeenteraad een afgewogen keuze kan maken op 22 december 2022. In overleg met de griffier heeft het college gekeken op welke manier de besluitvorming dan het beste vorm kan worden gegeven. Daarbij ook rekening houdend met onze eigen vergaderafspraken en gewoonten.

Het college legt alle scenario's aan u voor en adviseert alles overwegende om te kiezen voor scenario 2. Vanuit financieel oogpunt is scenario 2 de meest gebalanceerde keuze. Door de integratie van het serviceplein met het sociaal domein en de nieuwe indeling van het baliegebied wordt onze dienstverlening versterkt. Door de vrijgevallen kantoorruimte op de 2e verdieping (1.500m²) kunnen sociale partners gehuisd worden in het gemeentehuis, wat de samenwerking versterkt en het gemeentehuis nog meer 'een huis voor het dorp' wordt.

Om tijdens de behandeling goed zicht te hebben op de scenario's en de bijbehorende beslispunten zijn die hieronder opgesomd. Mocht een fractie een ander besluit willen nemen dan het advies van het college zoals dat in het besluit is verwerkt, kan het geamendeerd worden met onderstaande teksten uit de scenario's. Uiteraard is de griffie beschikbaar om hierin te ondersteunen.

Mogelijke beslispunten:

1. *Scenario 0* vast te stellen als uit te voeren inrichtingsplan in het kader van het project Nieuwe kantoorinrichting. Bij de keuze voor scenario 0 het krediet van € 2.875.000 voor de herinrichting van het gemeentehuis te verlagen naar € 454.000. Bij de keuze voor scenario 0 de eenmalige kosten € 216.000 plus additionele kosten (honoraria en opzeggen contracten) te onttrekken uit de Algemene reserve.
2. *Scenario 1* vast te stellen als uit te voeren inrichtingsplan in het kader van het project Nieuwe kantoorinrichting. Bij de keuze voor scenario 1 een krediet van € 3.058.000 voor de herinrichting van het gemeentehuis beschikbaar te stellen en de eenmalige kosten van € 844.000 te onttrekken uit de Algemene reserve. Het door de raad op 17 februari 2022 geaccordeerde krediet van € 2.875.000 en onttrekking Algemene reserve van 645.000 is hierin opgenomen.
3. *Scenario 2* vast te stellen als uit te voeren inrichtingsplan in het kader van het project Nieuwe kantoorinrichting. Bij de keuze voor scenario 2 een krediet van € 3.613.000 voor de herinrichting van het gemeentehuis beschikbaar te stellen en de eenmalige kosten van € 846.000 te onttrekken uit de Algemene reserve. Het door de raad op 17 februari 2022 geaccordeerde krediet van € 2.875.000 en onttrekking Algemene reserve van € 645.000 is hierin opgenomen.
4. *Scenario 3* vast te stellen als uit te voeren inrichtingsplan in het kader van het project Nieuwe kantoorinrichting. Bij de keuze voor scenario 3 een krediet van € 4.095.000 voor de herinrichting van het gemeentehuis beschikbaar te stellen en de eenmalige kosten van € 848.000 te onttrekken uit de Algemene reserve. Het door de raad op 17 februari 2022 geaccordeerde krediet van € 2.875.000 en onttrekking Algemene reserve van € 645.000 is hierin opgenomen.

Beslispunten

De raad kan een keuze maken door het advies van het college te volgen, dan wel te amenderen.

Verdere procedure besluitvorming

Na besluitvorming wordt naar gelang het gekozen scenario verdere stappen gezet in de uitvoering daarvan. Mocht gedurende het proces de door de gemeenteraad gestelde kaders overschreden worden, dan zal het college tijdig weer naar de gemeenteraad toegaan.

Bijlage(n)

1. Verduurzaming vastgoed (D/2022/490532)
2. Rapport verduurzamingsadvies gemeentehuis (D/2022/488070)
3. Marktadvies verhuur kantoorruimte 5-10-2022 (D/2022/491077)
4. Verhuurbaarheid Gemeentehuis – project kantoorinrichting (D/2022/491076)
5. Stichting Rijk memo aanbesteding (D/2022/491073)
6. Energielabel gemeentehuis (D/2022/488072)
7. Advies verhuur ruimte gemeentekantoor (D/2022/491071)
8. Verduurzaming gemeentehuis (D/2022/487361)

Heemskerk, 22 december 2022

Burgemeester en wethouders van Heemskerk

de secretaris,

de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2022, nummer ;

gehoord de commissie BFE;

b e s l u i t :

Scenario 2 vast te stellen als uit te voeren inrichtingsplan in het kader van het project Nieuwe kantoorinrichting. Bij de keuze voor scenario 2 een krediet van € 3.613.000 voor de herinrichting van het gemeentehuis beschikbaar te stellen en de eenmalige kosten van € 846.000 te onttrekken uit de Algemene reserve. Het door de raad op 17 februari 2022 geaccordeerde krediet van € 2.875.000 en onttrekking Algemene reserve van € 645.000 is hierin opgenomen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk in zijn openbare vergadering van
22 december 2022

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,

de voorzitter,