

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1074303

Onderwerp:

Vaststellen definitief ontwerp en kredietaanvraag gemeentehuis VHL

Vergaderdatum raad:	25 april 2023
Geheim:	Nee
Steller:	Roland Wolff, projectleider
Portefeuillehouder:	Wethouder van Maanen

Beslispunten

1. Het definitief ontwerp van het gemeentehuis Vijfheerenlanden vast te stellen;
2. Het uitvoeringskrediet voor het gemeentehuis á € 26.135.000 (incl. kostprijsverhogende deel van de btw) te voteren;
3. Het uitvoeringskrediet voor de stelpost losse inrichting á € 380.000 (incl. kostprijsverhogende deel van de btw) te voteren;
4. In te stemmen met de geraamde exploitatielasten per 1-1-2027 van € 3.070.000,-
5. De reservering kosten (groot) onderhoud á € 270.000 vanaf 2027 structureel in de begroting en het MJOP Vastgoed op te nemen;
6. Het uitvoeringskrediet voor de bibliotheek á € 3.321.000 (incl. BTW) te voteren;

Inleiding

De gemeente Vijfheerenlanden is voornemens de gemeentehuizen van Leerdam, Meerkerk en Vianen te clusteren op één locatie. Om te komen tot een keuze voor een passend scenario is een scenariostudie uitgevoerd. Op 6 oktober 2021 heeft de gemeenteraad gekozen voor het scenario "renovatie en uitbreiding gemeentehuis Leerdam". Op 23 maart 2023 is met het raadsbesluit "Toekomst en locatie bibliotheek Leerdam" de scope van het project verbreed en ook de herhuisvesting van de bibliotheek Leerdam toegevoegd aan het project.

Na de besluitvorming van de raad over het toevoegen van de bibliotheek is het ontwerptraject opgestart. In juli 2023 zijn de voorlopige ontwerp resultaten (hierna VO) opgeleverd. Het VO is vastgesteld in de collegevergadering van 15 augustus 2023. Op 7 september 2023 is het VO in de commissie Algemene Zaken opiniërend behandeld. Door de gemeenteraad is daarbij met name aandacht gevraagd voor de financiën van het project. Dit heeft geleid tot het aannemen van de motie Huisvestingskosten op 9 november 2023.

In de periode vanaf september 2023 heeft de doorontwikkeling van het VO naar het definitief ontwerp (hierna DO) plaatsgevonden. Het DO is eind januari 2024 opgeleverd. Conform het plan van aanpak ontwerpfasen (hierna PvA ontwerpfasen) wordt het DO ter goedkeuring aangeboden aan het college en de raad. De financiële doorrekening van het



DO vormt de basis voor de kredietaanvraag voor het uitvoeringskrediet.

Beoogd effect

Het realiseren van nieuwe duurzame huisvesting voor raad, bestuur en organisatie van de gemeente Vijfheerenlanden, alsmede de bibliotheek in het centrum van Leerdam. De huisvesting is een fijne plek voor medewerkers, inwoners en bezoekers en faciliteert een goede werkomgeving die onze dienstverlening ondersteunt.

Het vaststellen van een realistisch en actueel financieel kader voor de berekening van de verwachte exploitatielasten van de nieuwe gemeentelijke huisvesting te Leerdam. Daarbij wordt duidelijkheid gegeven over de systematiek van indexatie met loon- en prijsontwikkeling van het financieel exploitatiekader zoals door de raad vastgesteld in 2021.

Argumenten

1.1 Het DO is in overeenstemming met de kaders uit het raadsbesluit van 6 oktober 2021.

Bij de opiniërende behandeling van het VO door de raad is opiniërend gesproken over de aansluiting van het VO op de door de raad gestelde (en voor het ontwerp relevante) kaders (vastgesteld op 4 februari 2021), de scenariostudie (vastgesteld op 6 oktober 2021) en de kaders voor de bibliotheek (vastgesteld op 23 maart 2023). Dit leidt, in volgorde van de kaders uit het raadsbesluit van 4 februari 2021 tot de volgende onderwerpen:

- a) Dienstverlening (gemeentehuis)
- b) Exploitatielasten
- c) Duurzaamheid
- d) Bestuur en raadzaal
- e) Werkplekconcept
- f) Uitstraling en bruikbaarheid gebouw

Bij het kader met betrekking tot de uitstraling en bruikbaarheid is de inpassing van de bibliotheek integraal behandeld. Bij de behandeling van het exploitatielastenkader is ook stilgestaan bij de financiële VO-resultaten voor de bibliotheek.

De uitgesproken opinie is meegenomen in de doorontwikkeling van het VO naar het DO. De omvang van de exploitatielasten, en met name de omgang met indexatie, is door de raad als belangrijkste aandachtspunt benoemd voor de nadere uitwerking. In de hierna volgende argumenten is aangegeven op welke wijze de opinie op de thema's verwerkt is in het DO.

1.2 Dienstverlening: De raad heeft aandacht gevraagd voor het blijven benoemen van de servicepunten als integraal onderdeel van de huisvestingsvraag voor de gemeente.

In januari 2024 is de raad via een raadsinformatiebrief inzake Servicepunten Meerkerk en Vianen (d.d. 19 december 2023) geïnformeerd over de tussentijdse resultaten van het locatieonderzoek naar de servicepunten. Het locatieonderzoek heeft geleid tot een voorlopige locatiekeuze voor huisvesting van de servicepunten in De Linde (Meerkerk) en Helsdingen (Vianen). Als alternatief worden er mogelijkheden gezien voor gezamenlijke huisvesting van het sociaal team en de servicepunten in het gemeentehuis Meerkerk en Stadhuis Vianen. Voor het gemeentehuis Meerkerk en Stadhuis Vianen wordt op dit moment toegewerkt naar een ontwikkelvisie (Stadhuis Vianen) en een gebiedsvisie (gemeentehuis Meerkerk). Om de inpassing van de servicepunten en het sociale team op deze locatie financieel en ruimtelijk te toetsen, moeten eerst deze visies afgerond worden. Na oplevering van deze visies zal er een financiële uitwerking voor inpassing van het servicepunt en sociaal team op deze locaties uitgevoerd worden zodat er een definitieve



locatiekeuze gemaakt kan worden.

Uitgaande van ingebruikname van de servicepunten per begin 2027 (tegelijk met het gemeentehuis), moet uiterlijk in Q2 2025 een definitief besluit genomen worden over de locatie van de servicepunten. Op dat moment zal ook de kredietaanvraag voor het realiseren van deze servicepunten aan de raad aangeboden worden. De berekening van de exploitatielasten zoals opgesteld op basis van de voorlopige locatiekeuze is integraal meegenomen in de financiële paragraaf van dit collegevoorstel.

1.3 Dienstverlening/uitstraling en bruikbaarheid van het gebouw: Er is aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid van de publieksfunctie van het gemeentehuis vanuit het oogpunt van toegankelijkheid en ook in het bijzonder voor mensen met een visuele beperking.

Door de raad is aangegeven dat toegankelijkheid van het gebouw voor eenieder een belangrijk uitgangspunt is. Daarbij is benadrukt dat het gebouw moet voldoen aan het VN-verdrag Handicap. Om het ontwerp concreet te toetsen op toegankelijkheid is het DO door een onafhankelijke partij getoetst aan de Integrale Toegankelijkheid standaard (ITS). Dit betreft de internationale standaard voor toegankelijke gebouwen. Deze wordt bijvoorbeeld ook gehanteerd voor de renovatie van het Binnenhof. In deze standaard zijn de algemene toegankelijkheidsrichtlijnen en -normen verwerkt tot bouwtechnische eisen. Ook zijn hierin eisen opgenomen voor mensen met een visuele beperking, zoals bijvoorbeeld voldoende contrast in kleur/materiaal tussen trappen en vloeren, toepassing van braille op liftknoppen etc.

Uit deze toets zijn een aantal ontwerp-aandachtspunten naar voren gekomen. Deze aandachtspunten staan de vaststelling van het DO niet in de weg en worden in de volgende ontwerpfase opgelost. Zo zal er een voor mindervaliden toegankelijke douche voor medewerkers en een vierde mindervaliden-toilet (zodat iedere verdieping een dergelijk toilet heeft) worden verwerkt in de ontwerpstukken. Ook zal een aantal deuren worden verplaatst zodat deze makkelijker te bedienen zijn voor mensen in een rolstoel.

Omdat in een DO nog niet alle technische principes van een ontwerp zijn uitgewerkt, zijn er ook eisen die pas op een later moment gecontroleerd kunnen worden. Toegankelijkheid is en blijft daarom een aspect dat ook bij de verdere technische uitwerking gemonitord blijft.

1.4 Duurzaamheid: De raad heeft benadrukt dat het hoogst haalbare duurzaamheidsniveau en ENG het uitgangspunt is, maar vraagt zich daarbij af of dit ook tegen elke prijs gewenst is.

Bij de opiniërende behandeling van het VO is aangegeven dat het dakoppervlak van het pand niet groot genoeg was om aan de ENG (energie neutraal gebouw) ambitie te kunnen voldoen. In de DO-fase is door het ontwerpsteam integraal gekeken hoe aan de ENG ambitie voldaan kan worden. Daarbij is het principe van Trias-energetica gehanteerd waarbij allereerst de energievraag van het gebouw zo veel als mogelijk geoptimaliseerd wordt en pas daarna gekeken wordt naar de energieopwekking die benodigd is om het gedeelte energieverbruik dat het gebouw nog nodig heeft, duurzaam te compenseren. Door deze integrale benadering is het aantal zonnepanelen in de DO-fase teruggebracht van 1.400 m² naar 975 m². Dit is onder andere gerealiseerd door de isolatiewaarden van de gevel, dak en vloeren zo optimaal mogelijk te maken en te kiezen voor een WKO-installatie (warme koude opslag) in plaats van een warmtepompinstallatie voor het verwarmen en koelen van het gebouw. Op het dak van het gemeentehuis kunnen circa 890 m² zonnepanelen geplaatst worden. Op dit moment is er dus nog sprake van 100 m² aan zonnepanelen (circa 50 panelen) die niet op het gemeentehuis geplaatst kunnen worden. De verwachting is dat een verdere aanscherping van het ontwerp niet zal leiden tot het behalen van de ENG-eis en nog maar beperkt leidt tot minder benodigde zonnepanelen. Omdat de ontwikkeling van zonnepanelen op dit moment erg snel gaat bestaat er ook nog

de mogelijkheid dat er nog vóór de bouw zonnepanelen beschikbaar komen die een hogere opbrengst garanderen waardoor plaatsing elders niet noodzakelijk is.

De kosten voor dit "laatste stukje ENG" (zoals de raad het benoemd heeft) zijn in de financiële paragraaf separaat inzichtelijk gemaakt.

1.5 Duurzaamheid: De raad heeft onderschreven dat het belangrijk is om in het kader van het thema duurzaamheid ook te kijken naar de toepassing van lokale, zo veel mogelijk biobased materialen en klimaat adaptief bouwen.

Het ontwerpteam van het gemeentehuis heeft in de DO-fase integraal gekeken naar de mogelijkheid om deze ambitie in het ontwerp in te passen. Dit heeft geleid tot een gevelontwerp waarbij biobased kalkhennepblokken gebruikt worden om de gevel uit op te bouwen en een constructie die bestaat uit een combinatie van houten constructiedelen en een staalconstructie. In het interieurconcept is daarnaast ook specifiek gekeken naar het toepassen van materialen die ook lokaal geproduceerd kunnen worden. Denk daarbij aan wol (bijvoorbeeld uit de wol-werkplaats in Lexmond) en het toepassen van gevlochten materialen en glastoepassingen. Waarmee aansluiting gezocht wordt bij de lokale ambachten van mandenmakerijen en glasblazen.

Om concreet invulling te geven aan de ambitie van biobased bouwen is in het PvE de ambitie gesteld om een MPG-score (Milieuprestatie gebouwen) van € 0,8 per m2 BVO per jaar na te streven in plaats van het wettelijke minimum van € 1,- per m2 BVO per jaar. De MPG-score geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hoe lager de score, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Het DO is doorgerekend en resulteert in een MPG-score van € 0,742/ m2 BVO per jaar, waarmee voldaan wordt aan de gestelde ambitie.

Om het thema klimaatadaptief bouwen in te passen, zijn er in het ontwerp van de gevel nestlocaties voor vleermuizen en gierzwaluwen opgenomen. Ook zijn in het landschapsonwerp wadi's opgenomen die regenwater kunnen opvangen. Vanuit de raad is ook voorgesteld om te kijken naar het toepassen van groene daken, groene gevels en patio's. De bestaande dakconstructie wordt echter in de nieuwe situatie hergebruikt en ook wordt er extra belasting op het dak toegevoegd als gevolg van de zonnepanelen. Daarom is vanuit kostenoverwegingen geen groen dak of groene gevel opgenomen. Wel is bij het landschapsonwerp nadrukkelijk gekeken naar vergroening van de omgeving.

1.6 Bestuur en raadzaal: De raad heeft begrip uitgesproken dat vanwege de bestaande constructie de raadzaal niet op de verdieping gesitueerd kan worden, maar heeft aangegeven dat dit niet ten koste van privacy en veiligheid mag gaan en wil graag verder betrokken én geïnformeerd blijven over het ontwerp van de raadsfuncties.

In de DO-fase hebben twee werksessies met de focusgroep raad plaatsgevonden. In de focusgroep raad van 6 november 2023 zijn het interieur voor de raadzaal en ook het thema veiligheid en privacy nadrukkelijk besproken. Vooruitlopend op deze sessie heeft de architect het ontwerp voor de raadzaal al aangepast en het aantal ramen van waar direct zicht van buiten in de raadzaal mogelijk is, beperkt. Naar aanleiding van de werksessie met de raad zijn er vitrages toegevoegd voor de ramen in de raadzaal én bij de pui richting de bibliotheek zodat privacy gecreëerd kan worden. Door de raad is ook aandacht gevraagd voor het creëren van natuurlijke afstand tot de ramen in de raadzaal van buiten. In het landschapsonwerp is een wadi opgenomen voor de raadzaal zodat er een natuurlijke barrière ontstaat voor de ramen.

In de sessie is verder stilgestaan bij het ontwerp voor het meubilair, binnenklimaat en akoestiek in de raadzaal en de wensen die de raad op deze thema's heeft. De wensen ten aanzien van akoestiek en binnenklimaat zijn meegenomen in het DO. Het meubilair wordt in de technisch ontwerpfase volledig uitgewerkt en getekend. De wensen worden op dat moment geïntegreerd. Ook is er stilgestaan bij het aantal benodigde vergaderplekken. Dit



aantal is bijgesteld van 33 naar 35, zodat ingespeeld kan worden op toekomstige groei van de raad. De positie van de wethouders, ambtelijke ondersteuning en pers is ook besproken en in het DO ingepast.

Op 7 december 2023 heeft er een tweede werksessie met de focusgroep raad plaatsgevonden waarin is stilgestaan bij de audiovisuele (AV) middelen in de raadzaal. Ten behoeve van het AV-ontwerp voor de raadzaal is er een externe AV-adviseur aangehaakt bij het ontwerpproces. Op basis van een interview met de griffie, bodes én een focusgroep sessie met de raad zijn er twee opties uitgewerkt voor de AV-middelen in de raadzaal. De opties verschillen van elkaar in kwaliteitsniveau en aantallen AV-middelen in de raadzaal maar kunnen alle voldoen aan de wensen en eisen zoals gesteld door de raad. Het is aan de raad om een keuze te maken voor de nadere uitwerking.

Met de raad is afgesproken dat op een later moment in het proces nog een vervolgsessie plaatsvindt om de ontwerpelementen voor de raadzaal nader af te stemmen. In de technisch ontwerpfase zal daar invulling aan gegeven worden.

Belangrijk om op te merken is dat bij de verstrekking van het investeringskrediet voor de herinrichting van de raadzaal in Meerkerk het uitgangspunt is gehanteerd dat de inrichting van de raadzaal en de AV-middelen meeverhuizen naar het nieuwe gemeentehuis (zie dekkingsvoorstel in raadsvoorstel d.d. 30 april 2018). De investering die in de raadzaal in Meerkerk is gedaan, is bij ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis nog niet afgeschreven. Deze kapitaallast staat nog tot 2034 in de boeken. In de financiële paragraaf worden de kosten voor het nieuw aanschaffen van deze systemen en de inrichting voor de raadzaal separaat inzichtelijk gemaakt.

1.7 Werkplekconcept: De raad kan zich over het algemeen vinden in de uitwerking, maar vraagt wel aandacht voor het inpassen van een gebeds-/kolfruimte, blijvende aandacht dat er niet met een te hoge flexfactor wordt gerekend en is er gevraagd of het inpassen van het bestuurscentrum op de 1^e verdieping wel passend is bij het integraal werken tussen bestuur en organisatie.

In het ontwerp zijn twee volwaardige kolf-/gebedsruimten opgenomen. Daarnaast is er ook een bedrijfsartsruimte gerealiseerd die rustig gelegen is en als gebedsruimte gebruikt kan worden. In al deze ruimten is stromend water en comfortabel meubilair aanwezig, zodat de ruimte op een prettige manier gebruikt kan worden.

Het DO sluit aan op de kaders uit de scenariostudie waarin een flexfactor van 0,5 per medewerker is gehanteerd. In 2023 is besloten dat de formatie van de gemeente uitgebreid gaat worden. Een verlaging van het aantal werkplekken, overlegplekken en aanlandwerkplekken is daarom niet verder beschouwd tijdens de DO-fase. Dit is ook een onderwerp waar door de Ondernemingsraad (verder OR) kritisch op gereflecteerd is. Zie bijlage 3 voor het volledige advies. Naast een positief advies op het DO geeft de OR een aantal overwegingen mee op de punten werkplekken, Het Nieuwe Werken en bereikbaarheid. Het advies omtrent werkplekken laat zien dat vanuit de organisatie kritisch gekeken wordt naar de gehanteerde flexfactor en zorgen worden geuit over het uiteindelijke aantal beschikbare werkplekken. Dit mede gezien de groei van de organisatie als gevolg van de groei van onze gemeente en toenemende taken en verantwoordelijkheden. Het advies om mitigerende maatregelen te nemen om desinvestering te voorkomen is overgenomen en reeds door het ontwerpteam onderzocht. Er zijn meerdere mogelijkheden om extra werkplekken te creëren, waarbij op dit moment enkel de optie om de constructie voor te bereiden op toekomstige uitbreiding niet realistisch wordt geacht. Dit vanwege het beoogd hergebruik van de bestaande constructie en de hoge investering die gemoeid zou zijn met de eventuele verzwaaring van de constructie.



Bij de opiniërende bespreking is ook gevraagd of de combinatie van overlegplekken, aanlandwerkplekken (in huiskamers op de werkverdiepingen) en het werkcafé niet zorgt voor een dubbeling in plekken en functies. Het aantal plekken voor deze functies is bepaald aan de hand van kengetallen voor vergelijkbare projecten en een analyse van de manier van werken van de gemeente Vijfheerenlanden. Daarnaast is het werkcafé door de toevoeging van de bibliotheek niet meer alleen een plek voor de gemeentelijke organisatie, maar echt een huiskamer voor de gemeente waar ook de bibliotheek en bezoekers van de bibliotheek activiteiten kunnen uitvoeren. Overigens laten ervaringen in den lande zien dat tegenwoordig met name de overlegfaciliteiten in gemeente- en rijkskantoren en bel- en teams-voorzieningen als te weinig worden beschouwd. Met het werkplekconcept van de gemeente Vijfheerenlanden wordt op deze trend ingespeeld.

De inpassing van het bestuur op de eerste verdieping en het creëren van de werkomgeving op de tweede en derde verdieping is in de DO-fase niet verder ter discussie gesteld. Het bestuur ontvangt ook veel externe bezoekers, waardoor een centrale en toegankelijke positie noodzakelijk is. In het bestuurscentrum zijn daarnaast ook flexibele werkplekken opgenomen voor de bredere ambtelijke organisatie (en bijvoorbeeld de griffie), zodat de integrale samenwerking gefaciliteerd en gestimuleerd wordt.

1.8 Werkplekconcept: Er is gevraagd of voor de exploitatie van het werkcafé ook een samenwerking gezocht kan worden met commerciële partijen of lokale leveranciers. In de DO-fase is met een externe horeca-adviseur een concept visie op het aanbieden van eten en drinken in het nieuwe gemeentehuis ontwikkeld. Deze concept visie is betrokken bij de uitwerking van het DO teneinde de benodigde technische voorzieningen voor de keuken in het ontwerp op te kunnen nemen. Het uitgangspunt dat in de visie is gehanteerd, is een kostendekkende exploitatie van het werkcafé waarbij er diverse mogelijkheden zijn om de locatie uit te baten. Ook is lokaal inkopen als een belangrijke pijler benoemd. De definitieve visie en keuzes rondom het uitbaten van de locatie worden op een later moment ter besluitvorming en vaststelling voorgelegd aan de directie.

1.9 Uitstraling en bruikbaarheid: De raad heeft aandacht gevraagd voor een goede afstemming van het ontwerp met direct omwonenden en ook het meenemen van de mogelijkheid om multifunctioneel gebruik door andere partners (inclusief medegebruik door de bibliotheek) mogelijk te blijven maken.

De raad heeft benadrukt dat het gemeentehuis Vijfheerenlanden een gebouw moet zijn voor alle inwoners. Er moet van buiten (de inwoners) naar binnen (het gebouw) ontworpen worden. In de DO-fase is deze opmerking meegenomen. Er is met de bibliotheek uitgebreid gekeken naar de mogelijkheid om het brede activiteitenaanbod op verschillende plekken in het gebouw te kunnen aanbieden. Zo wordt voor de voorleesmiddag gekeken naar gebruik van de raadzaal. Het taalhuis kan plaatsvinden in het werkcafé en de naastgelegen lesruimte. Het werkcafé biedt daarnaast ook een grote hoeveelheid studie- en werkplekken. Ook knutselmiddagen en bijeenkomsten van de historische vereniging kunnen niet alleen in de bibliotheek zelf, maar ook in het werkcafé plaatsvinden. Het vergadercentrum in het gebouw is daarnaast ook echt in een separaat cluster van het gebouw ontworpen, zodat zowel avondgebruik voor fractievergaderingen als avondgebruik door bredere maatschappelijke partners mogelijk is. Het gebouw is daardoor heel multifunctioneel in opzet en faciliteert een brede behoefte.

In de DO-fase is ook extra aandacht gegeven aan de afstemming van het ontwerp met de direct omwonenden. Naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst voor direct omwonenden die op 5 juli 2023 heeft plaatsgevonden, is er een focusgroep met een afvaardiging van 10 direct omwonenden opgericht. Met deze focusgroep heeft in de DO-fase twee keer een werksessie plaatsgevonden. In de eerste sessie is er gefocust op het ontwerp van het gebouw en in de tweede sessie op het landschap. De terugkoppeling uit deze sessies is meegenomen in de ontwerputwerking en heeft geleid tot een aanpassing van de verkeers- en parkeeroplossing aan de achterkant van het gemeentehuis, verlaging



van de “toren” op het huidige archiefgebouw en de verplaatsing van de fietsenstalling zodat deze inpandig in het gebouw opgenomen is.

Er wordt eind maart weer een brede informatiesessie voor alle direct omwonenden georganiseerd om de stappen die met de focusgroep zijn gezet ook breed terug te koppelen. In deze sessie wordt ook stilgestaan bij de behoefte van de omwonenden wat betreft de volgende fasen van het project en in het bijzonder de uitvoering/realisatie. Daarnaast zal er ook een vervolgbijeenkomst gepland worden met de focusgroep omwonenden.

2.1 Investering en exploitatielasten: Het DO past binnen het (geïndexeerde) financieel exploitatielastenkader.

Tijdens de opiniërende behandeling van het VO is door de raad nadrukkelijk aangegeven dat de ontwikkeling van de exploitatielasten als zorgwekkend gezien wordt. Om deze zorgen kracht bij te zetten is op 9 november 2023 de motie Huisvestingskosten aangenomen door de raad, waarin is aangegeven dat het financieel kader één raadsclusus voor behandeling van het DO geagendeerd moet worden.

De financiële doorrekening van het DO laat zien dat het ontwerp past binnen het geïndexeerde financieel kader. Daarnaast is er ten opzichte van de VO-fase op kapitaallasten (die een direct resultaat zijn van de geraamde investering à € 26.135.000 (incl. kostprijsverhogende deel van de btw) voor het vernieuwde gemeentehuis) een besparing gerealiseerd van circa 15%. Deze besparing is gerealiseerd door kritisch te kijken naar het ontwerp. Zo was in de VO-fase nog sprake van een iets te groot gebouwoppervlak. Dit is nu geoptimaliseerd naar het niveau uit het PvE. Ook wordt er ten opzichte van het VO minder aangepast aan de bestaande constructie, zonder dat dit verlies van functionaliteit betekent. Daarnaast zijn de vides in het pand verkleind, waardoor het totale gebouw in inhoud (en daardoor ook in geveloppervlakte) iets kleiner is geworden. In de DO fase is de materialisatie voor diverse afwerkingen nader bepaald, hierbij is zowel naar investering als exploitatie gekeken. Er is gekozen voor duurzame materialen die gunstig zijn in exploitatie en die tegelijkertijd qua investering niet tot een verhoging van de kosten leiden. Dit heeft geresulteerd in keuzes die recht doen aan de beoogde kwaliteit, maar tegelijkertijd ook soberheid en doelmatigheid uitstralen. Verder zijn er ook keuzes gemaakt die een positieve impact hebben op de exploitatielasten, Dat betreft bijvoorbeeld het toepassen van een WKO-installatie in plaats van een warmtepomp voor de verwarming en koeling van het pand. Daarnaast is er ook kritisch gekeken naar de gehanteerde afschrijvingstermijnen en is geconcludeerd dat in het VO bij bepaalde onderdelen van het ontwerp de afschrijvingstermijnen te kort waren. Een voorbeeld hiervan zijn de liftinstallaties die in het VO in 15 jaar werden afgeschreven. Dergelijke installaties hebben echter een levensduur van meer dan 40 jaar, waardoor de opzet van de kapitaallasten op deze onderdelen is aangepast.

De geraamde investeringskosten voor het voorliggende DO komen op € 26.135.000 (incl. kostprijsverhogende deel van de btw) op prijspeil 1 januari 2027. Deze investering wordt omgeslagen in kapitaallasten die onderdeel zijn van de exploitatielasten die bij argument 4.1 t/m 4.3 nader worden toegelicht.

3.1 De investering in losse inrichting à € 380.000,- is opgenomen in de exploitatiekostenberekening.

In de berekening van de exploitatielasten is rekening gehouden met de inrichtingskosten van het nieuwe gemeentehuis. Een deel van deze inrichting (€ 525.000) is onderdeel van het uitvoeringskrediet (beslispunt 2). Daarnaast is er echter nog sprake van kosten voor aanvullende werkplekinrichting. Inclusief het kostenverhogende deel van de btw komt het hiervoor benodigde bedrag uit op € 380.000,-. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan bedragen € 40.000,- en zijn opgenomen in de geraamde exploitatielasten. Ook de aanschaf van deze losse inrichting kan hiermee binnen het financieel kader plaatsvinden.



4.1 Exploitatielasten: Toepassing van indexering is bestaand beleid. De budgetten die zijn opgenomen in de gemeentelijke programmabegroting worden jaarlijks geïndexeerd voor loon- en prijsontwikkeling.

Jaarlijks stelt de raad de nieuwe programmabegroting vast. In die programmabegroting zijn alle gemeentelijke lasten- en batenbudgetten meerjarig begroot op het (geraamde) prijspeil van het betreffende begrotingsjaar. Jaarlijks wordt het gros van de budgetten verhoogd met de gerealiseerde en nog te verwachten loon- en prijsstijgingen. Deze jaarlijkse indexatie van de gemeentelijke budgetten waarborgt dat de "koopkracht" van deze budgetten in stand blijft. Eerder is de raad via de raadsinformatiebrief inzake financieel kader nieuwe huisvesting d.d. 7 juni 2023 geïnformeerd over het feit dat de gemeente Vijfheerenlanden een raming hanteert van de verwachte loon- en prijsontwikkeling voor de periode 2021-2027 van 20%. En met deze raming hebben wij dan ook vooralsnog het financiële kader voor de nieuwe huisvesting geïndexeerd. Dat betreft een feitelijke indexatie in de programmabegroting 2022 van gemiddeld 1,4%, in de programmabegroting 2023 van gemiddeld 6,2% en in de programmabegroting 2024 van gemiddeld 3,7%. Inclusief het zogenaamde rente-op-rente effect betekent dit, dat de programmabegroting 2024 al geïndexeerd is met in totaal 11,7% (ten opzichte van 2021). Via de programmabegrotingen in de jaren 2022-2024 is dit vastgesteld. Wij verwachten, dat de loon- en prijsontwikkeling de komende jaren zal afnemen tot gemiddeld 2,4% per jaar. Dit is gebaseerd op ramingen van het Centraal Plan Bureau (CPB). Daarom hanteren wij vooralsnog voor de indexatie van de gehele periode 2021-2026 een percentage van 20%, waarmee het financieel kader op prijspeil 1 januari 2027 (einde project) uitkomt op € 3.341.638,- per jaar. De geraamde exploitatiekosten op basis van het voorliggende DO komen op prijspeil 2027 uit op een bedrag van € 3.070.000,- per jaar. Dit is overigens (net als in het door de raad vastgestelde financieel kader) exclusief de jaarlijks benodigde reservering (groot) onderhoud.

4.2 Exploitatielasten: De jaarlijkse indexatie voor loon- en prijsontwikkeling is budgetneutraal en leidt dus niet tot financiële nadelen.

De indruk is ontstaan dat de indexatie van gemeentelijke budgetten voor loon- en prijsontwikkelingen een financieel nadeel veroorzaakt voor de gemeente Vijfheerenlanden. Dit is echter niet het geval. Niet alleen de gemeentelijke lasten stijgen immers als gevolg van indexatie van lonen en prijzen, maar ook de gemeentelijke baten. Verreweg het grootste deel van de gemeentelijke baten betreft bijdragen van het Rijk in de vorm van de uitkering uit het Gemeentefonds, gebundelde uitkeringen en specifieke uitkeringen. Al deze uitkeringen worden door het Rijk geïndexeerd ter compensatie van loon- en prijsstijgingen. En de eigen gemeentelijke inkomsten zoals de OZB en de inkomsten uit de gemeentelijke legesverordening worden ook geïndexeerd met het gemiddelde inflatiepercentage van het betreffende begrotingsjaar. Dit betekent dus, dat de jaarlijkse indexatie van lasten- en batenbudgetten van de gemeente Vijfheerenlanden budgettair neutraal is. Met andere woorden: ook de jaarlijkse indexatie van de budgetten die zijn opgenomen in het exploitatiekader voor de nieuwe huisvesting is budgettair neutraal en leidt dus niet tot een financieel nadeel.

4.3 Exploitatielasten: Het niet indexeren van het exploitatiekader nieuwe huisvesting voor loon- en prijsontwikkeling maakt het realiseren van nieuwe huisvesting niet uitvoerbaar.

Zou de indexering niet toegepast worden, en dus uitgaan worden van een niet te indexeren exploitatiebudget 2021 én 2027 van € 2,87 miljoen, dan betekent dit concreet dat het investeringskrediet van de nieuwe huisvesting met circa 30% moet worden verlaagd (op prijsniveau 2021). De jaarlijkse exploitatielasten worden immers als gevolg van de jaarlijkse loon- en prijsontwikkeling steeds duurder. En deze door inflatie stijgende lasten gaan dan noodzakelijkerwijze ten koste van de financiële ruimte voor kapitaallasten van het investeringskrediet. En omdat de bouwkostenindex (het indexatiecijfer voor de bouwkosten) in de periode 2021-2023 ook sterk is gestegen en de komende jaren naar

verwachting gematigd verder stijgt betekent dit, dat (in reële prijzen c.q. koopkracht) de omvang van het te verstrekken investeringskrediet met in totaal zo'n 50% zal dalen.

5.1 *In het door de raad vastgestelde financieel kader is géén reservering voor groot- en klein onderhoud opgenomen.*

Om de exploitatielasten te bepalen en ten opzichte van het financieel kader zoals door de raad vastgesteld te kunnen rapporteren is aangesloten bij de destijds gehanteerde methode en posten. Hierbij moet worden opgemerkt dat in het financieel kader, conform besluitvorming van de raad, géén reservering voor groot- en klein onderhoud is opgenomen. De raad heeft in 2021 een structureel financieel kader op prijspeil 2021 vastgesteld van netto € 2,87 miljoen. Deze bedragen zijn gebaseerd op de begrote exploitatielasten en -baten 2021 van de drie gemeentehuizen. In dit financieel kader 2021 zijn echter geen bedragen opgenomen voor reserveringen groot onderhoud van de drie huidige gemeentehuizen. Dit is het gevolg van het in de raad van 8 juli 2021 als hamerstuk vastgestelde beheerplan vastgoed 2021-2024. Daarin staat opgenomen, dat het groot onderhoud van panden die (mede in het kader van de ontwikkeling van voorstellen voor de gemeentelijke huisvesting) ter discussie staan, niet in het beheerplan is opgenomen. In het beheerplan vastgoed 2021-2024 wordt toegelicht, dat als deze reserveringen groot onderhoud wel in het beheerplan vastgoed 2021-2024 zouden zijn opgenomen, de jaarlijkse toevoeging aan de voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed (en dus ook de omvang van het financieel kader) tot maximaal € 0,48 miljoen structureel hoger had moeten zijn.

De jaarlijkse reservering voor (groot) onderhoud voor het nieuwe gemeentehuis wordt op basis van het DO en het daarbij opgestelde concept Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) geraamd op € 270.000,- per jaar. Dit betekent dat deze kosten, ondanks dat deze niet in het oorspronkelijke financieel kader zijn opgenomen, ook binnen het geïndexeerde kader gedekt kunnen worden. Voorgesteld wordt om deze kosten vanaf 2027 in de begroting en in het later dit jaar door de raad te behandelen MJOP Vastgoed op te nemen.

6.1 *Het DO voor de bibliotheek past binnen het financieel kader voor het bibliotheek project.*

Op 23 maart 2023 is door de gemeenteraad besloten om de herhuisvesting van de bibliotheek Leerdam toe te voegen aan de scope voor het nieuwe gemeentehuis. In het ter besluitvorming voorgelegde raadsvoorstel is ook een eerste prognose van de benodigde investering en bijbehorende exploitatielasten afgegeven. Daarnaast is door de raad meegegeven dat de oppervlakte van 700 m² voor de bibliotheek in de ontwerpfase geoptimaliseerd moest worden. Deze optimalisatie is gerealiseerd door in het DO een oppervlakte voor de bibliotheek van 627 m² te realiseren. Deze optimalisatie is gerealiseerd door meer ruimte gezamenlijk te gebruiken. Voor het gebruik van deze ruimtes zullen huurafspraken gemaakt worden en zal er worden afgerekend naar daadwerkelijk gebruik. Vanuit financieel oogpunt past de DO-uitwerking van de bibliotheek met een investering van € 3,32 miljoen (inclusief btw) binnen de financiële kaders (investeringskader conform raadsbesluit d.d. 23 maart 2023 is € 3,5 miljoen inclusief btw op prijspeil 1 oktober 2026).

Risicoparagraaf

2.1; 4.1 en 6.1 *De verwachte loon- en prijsinflatie is onzeker.*

In argument 4.1 is toegelicht dat van de verwachte loon- en prijsontwikkeling tot en met 2026 van circa 20% een deel nog onzeker is, namelijk de loon- en prijsontwikkeling van de jaren 2024 tot en met 2026. Wij gaan ervan uit dat de loon- en prijsinflatie in die jaren zal afnemen tot gemiddeld 2,4% per jaar. Dat is gebaseerd op ramingen van het Centraal Plan Bureau (CPB). Het recente verleden heeft ons echter geleerd, dat de ontwikkeling van lonen en prijzen mede afhankelijk is van gebeurtenissen op mondiaal niveau. Maar ook al

zal de werkelijke loon- en prijsinflatie in die jaren afwijken van onze raming (in positief of negatief opzicht) dan tast dit niet ons uitgangspunt aan, dat de indexering van budgetten als gevolg van loon- en prijsinflatie budgetneutraal is. Een lagere inflatie is dus geen budgettair voordeel en een hogere inflatie is geen budgettair nadeel.

2.2 Overschrijding van kosten externe expertise.

De kosten voor externe expertise is een inschatting. Als er complicaties optreden, bijvoorbeeld uitstel van besluitvorming of nader onderzoek, kan overschrijding van de uren optreden. Dit risico wordt als laag ingeschat.

2.3 Aanbestedingsrisico.

Na de uitwerking van het Technisch Ontwerp zal de aanbesteding voor de uitvoeringsopdracht worden uitgeschreven. Er bestaat een risico dat de inschrijvingen voor deze opdracht hoger uitvallen dan de ramingen op basis van het DO waar het aangevraagde uitvoeringskrediet op gebaseerd is. Gezien het detailniveau van de huidige raming en de huidige marktomstandigheden wordt dit risico onderkend, maar niet als hoog ingeschat. Daarnaast biedt de veranderende markt ook kansen voor de aanbesteding.

2.4 Vertraging in het besluitvormings- en vergunningsproces.

De raadsbehandeling leidt mogelijk tot gevolgen voor het ontwerp die financiële dan wel planningsconsequenties hebben. Als dit gebeurt dan zal het college zich tot de raad moeten richten met inzicht in die gevolgen. Indien de behandeling door de gemeenteraad onverhoopt meer tijd vergt, dan heeft dit consequenties voor de beoogde datum van ingebruikname van het gemeentehuis.

4.2 In de raming van de verwachte exploitatielasten wordt uitgegaan van bestaand beleid.

Dit betekent bijvoorbeeld dat er geen nieuwe uitgangspunten zijn gehanteerd bij de berekening van de verwachte exploitatielasten. Deze zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in het vastgestelde exploitatiekader. Ook het aantal werkplekken blijft zoals eerder vastgesteld. Dit betekent bijvoorbeeld ook, dat er in de raming van de verwachte exploitatielasten geen kosten zijn opgenomen voor de inrichting van de nieuwe raadzaal. Bij eerdere besluiten over de inrichting van de raadzaal te Meerkerk is immers door de raad besloten om deze nieuwe inrichting mee te verhuizen naar de nieuwe huisvesting.

4.3 Voor de inrichting van de raadszaal en de AV-middelen in de raadszaal is vooralsnog uitgegaan van hergebruik.

Zoals bij risico 4.2 al is opgemerkt is bij het verstrekken van het investeringskrediet voor de herinrichting van de raadzaal in Meerkerk het uitgangspunt gehanteerd dat de inrichting en audiovisuele (AV) middelen meeverhuizen naar het nieuwe gemeentehuis (zie dekkingsvoorstel in raadsvoorstel d.d. 30 april 2018). In de diverse focusgroep-sessies met de raad is echter ook stilgestaan bij de gewenste inrichting en AV-middelen in de raadzaal. Door de noodzakelijke toevoeging van 4 plekken voor raadsleden aan de cirkel, de andere vorm van de raadzaal en de beoogde ingebruikname van de nieuwe huisvesting in 2027 waarbij de afschrijvingstermijn van het meubilair en de AV bijna verstrijkt, lijkt het zowel voor de inrichting als voor de AV-middelen wenselijk om deze nieuw aan te schaffen. In de financiële opzet is daar echter géén rekening mee gehouden, aangezien het aan de raad is om te kiezen voor het vervangen of hergebruiken. Naar aanleiding van dit risico nodigen wij de raad uit om in de focusgroep raad te bespreken hoe wij de inrichting en AV voorzieningen van de raadszaal verder vorm kunnen geven en in kunnen passen in ontwerp en het financieel kader. Ter informatie zijn onderstaand de kapitaallasten (die aan de exploitatielasten toegevoegd zouden moeten worden) voor aanschaf van nieuwe middelen inzichtelijk gemaakt. Voor de AV-middelen is er daarbij zowel een uitgebreide als een minder uitgebreide variant doorgerekend.



Opties raadzaal

	<i>Incl. BTW</i>
Kapitaallast nieuw meubilair raadzaal	€ 18.000
Kapitaallast optie 1 Nieuwe AV-middelen raadzaal	€ 23.000
Kapitaallast optie 2 Nieuwe AV-middelen raadzaal	€ 18.000

4.4 Geen keuze betekent hogere lasten ten opzichte van de huidige exploitatielasten.

Als de gemeenteraad niet besluit tot vernieuwing van het gemeentehuis te Leerdam zullen de drie huidige gemeentehuizen in gebruik blijven. Er zullen dan echter flinke kosten gemaakt dienen te worden om deze panden te laten voldoen aan nieuwe brandveiligheidseisen en aan de nieuwe eisen betreffende de wettelijke energieprestaties. De investeringen die dit voor de drie huidige gebouwen met zich meebrengt leidt tot substantiële extra exploitatielasten.

4.5 Onderhoudskosten huidige gebouwen bij uitblijven besluit.

Als de gemeenteraad niet besluit tot vernieuwing van het gemeentehuis te Leerdam dan zullen de drie huidige gebouwen ook weer in onderhoud moeten worden genomen. Om dit mogelijk te maken is een structurele toevoeging aan de begroting van maximaal € 0,48 miljoen (prijspeil 2021) noodzakelijk voor reservering onderhoud en groot onderhoud.

4.6 Organisatieontwikkeling in relatie tot het aantal werkplekken.

Er is conform het oorspronkelijk besluit uitgegaan van 0,5 werkplek per medewerker, dit heeft geresulteerd in een programma van 220 werkplekken (210 + 5% uitbreiding). Gezien de (gewenste) groei van de gemeente, ervaringen in het post-coronatijdperk en de noodzaak tot verbinding binnen de organisatie, blijven vragen over de toekomstige situatie en de uitbreidingsmogelijkheden actueel. De eerste groei kan worden opgevangen door de 5% groeimogelijkheid. De kans bestaat echter dat bij oplevering al extra werkplekken gecreëerd moeten worden.

6.2 Wijze van verhuur aan bibliotheek

De bibliotheek dient nog te opteren voor btw belaste huur. Er is onderzocht of dit mogelijk is en het blijkt dat dit het geval is. Mocht dit onverhoopt echter alsnog toch niet mogelijk blijken dan kan de btw niet worden teruggevorderd over dit deel. Daarom is er als beheersmaatregel voor gekozen om het investeringskrediet voor de bibliotheek inclusief btw aan te vragen.

Betrokkenheid pers

De pers zal middels een persbericht worden geïnformeerd over dit raadsvoorstel.

Financiële paragraaf

Kader exploitatiekosten gemeentehuis

Het realiseren van een nieuwe huisvesting voor de gemeente Vijfheerenlanden is inhoudelijk en ruimtelijk een uitdagende opgave. De realisering van zo'n project binnen een strak budgettair (en budgettair neutraal) kader vergroot de uitdaging. Ogenschijnlijk lijkt het vanzelfsprekend, dat wanneer er van drie gemeentehuizen naar één gemeentehuis wordt gegaan, de lasten stevig moeten kunnen dalen. En dat is ook zo. Sommige exploitatielasten zullen inderdaad stevig kunnen gaan dalen. Bijvoorbeeld de lasten van eigen medewerkers, schoonmaak en energie. Maar andere exploitatielasten zullen stijgen, zoals de afschrijvingslasten. Deze stijgen met circa € 0,61 miljoen. Van de huidige drie gemeentehuizen zijn er immers twee vrijwel volledig afgeschreven en dus zijn de kapitaallasten nu relatief laag. Bovendien worden de huidige drie gemeentehuizen lineair afgeschreven en zal de nieuwe gemeentelijke huisvesting volgens de componentenbenadering worden afgeschreven. Dat verkort de gemiddelde afschrijvingstermijn aanzienlijk (en verhoogt dus de jaarlijkse afschrijvingslasten). Ook gaat het voorstel voor nieuwe huisvesting uit van extra huurlasten van € 0,19 miljoen in verband met de opening van twee servicepunten en voor de huisvesting van sociale

teams. Naast deze extra huurlasten is er ook sprake van lagere huurbaten van € 0,13 miljoen. De huurbaten die nu nog worden ontvangen voor de verhuur van ruimte aan de Bibliotheek Leerdam (in Leerdam) en IBMN (in Vianen) worden in de nieuwe huisvesting (volgens het raadsbesluit van 6 oktober 2021) immers niet meer ontvangen. Hierbij wordt voor de volledigheid opgemerkt dat in de nieuwe huisvesting (volgens het aanvullend raadsbesluit van 23 maart 2023) natuurlijk wel de bibliotheek Leerdam wordt gehuisvest, waarvoor een kostendekkende huur in rekening wordt gebracht. Maar dit is een separaat besluit en geen onderdeel van het financieel kader voor de nieuwe huisvesting, zoals vastgesteld in 2021. Tezamen is dit een bedrag aan stijgende lasten c.q. wegvallende inkomsten van € 0,93 miljoen. Dit bedrag moet door lagere lasten worden gecompenseerd.

Exploitatie gemeentehuis

De geraamde exploitatiekosten komen met het voorliggende DO prijspeil 1 januari 2027 uit op € 3.070.000,- per jaar. Dit is net als in het financieel kader exclusief groot onderhoud. Het groot onderhoud wordt op basis van het DO en het daarbij opgestelde concept Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) geraamd op € 270.000,- per jaar. Dit betekent dat deze kosten, ondanks dat deze niet in het oorspronkelijke kader voorzien zijn, ook binnen het geïndexeerde kader gedekt zouden kunnen worden. Het geïndexeerd kader 2027 bedraagt € 3,34 miljoen, de geraamde exploitatiekosten inclusief toevoeging van het groot onderhoud sluiten op dit bedrag. Voor een totaaloverzicht van het kader en de geraamde exploitatiekosten wordt verwezen naar bijlage 2.

Investering gemeentehuis

Het financieel kader voor het gemeentehuis is gebaseerd op de jaarlijkse exploitatiekosten. De investering (vertaald in kapitaallasten) betreft een groot onderdeel van de totale exploitatiekosten en wordt apart als uitvoeringskrediet aangevraagd. De investeringskosten worden op basis van het DO geraamd op € 26.135.000,-. Dit is inclusief het kostprijsverhogende deel van de btw (prijspeil 1 januari 2027). Voor een zuivere vergelijking met de investeringskosten dient dit bedrag te worden teruggerekend naar prijspeil 1 januari 2021. De investering bedraagt dan € 22.287.000,- ten opzichte van het bedrag van € 20.782.000,- ten tijde van de scenariostudie. Het verschil van circa € 1,5 miljoen is te verklaren door de exploitatiegerichte benadering van ontwerpen, waarbij op exploitatiekosten gestuurd wordt in plaats van op de omvang van de investering. Een hogere investering leidt hierbij in de meeste gevallen tot een gunstigere exploitatie, denk hierbij aan de toepassing van de WKO installatie en duurzame materialisatie. Daarnaast is in de investeringskosten een correctie gedaan op het gehanteerde mengpercentage voor de btw. Dit is nu opgenomen om een correcte weergave te geven van de investering.

Kosten laatste stukje ENG

De raad heeft gevraagd om de kosten voor het laatste stukje dat benodigd is om tot een volledig ENG gebouw, inzichtelijk te maken. In het DO is de opgave om tot een ENG gebouw te komen integraal opgepakt en verwerkt. Het laatste stukje waar het nu nog om gaat betreft circa 100 m2 zonnepanelen die nog niet geplaatst kunnen worden op het dak. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de ramingen. Vertaald in kapitaallasten bedragen de kosten hiervoor circa € 2.300,- per jaar tegenover een opbrengst van circa € 1.100,- per jaar. De beperkte financiële impact van het niet realiseren van dit laatste stukje weegt niet op tegen de duurzaamheidsambitie.

Investering en exploitatie bibliotheek

Conform het raadsbesluit d.d. 23 maart 2023 worden over de totale investeringskosten de kapitaallasten van vanaf 2027 ten laste van de exploitatiebegroting van onze gemeente gebracht. Daar staat dan de huuropbrengst, op basis van een kostprijs dekkende huur, als dekking tegenover. De totale exploitatiekosten voor de bibliotheek zijn naast kosten die vanuit de huisvesting gemaakt worden, ook deels kosten die vanuit de bibliotheek gemaakt worden. Uiteindelijk worden de exploitatiekosten voor de bibliotheek in de vorm



van de subsidie verstrekt aan BLIJ.

De investering voor de bibliotheek wordt aangevraagd inclusief btw, aangezien de bibliotheek zelf nog dient te opteren voor btw belaste huur. De contracten dienen hier nog voor aangepast te worden.

Investeren in meubilair gemeentehuis

In de berekening van de exploitatielasten is rekening gehouden met de inrichtingskosten van het nieuwe gemeentehuis. Een deel van deze inrichting (€ 525.000) is onderdeel van het uitvoeringskrediet (beslispunt 2). Daarnaast is er echter nog sprake van kosten voor aanvullende werkplekinrichting. Inclusief het kostenverhogende deel van de btw komt het hiervoor benodigde bedrag uit op € 380.000,-. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan bedragen € 40.000,- en zijn opgenomen in de geraamde exploitatielasten. Ook de aanschaf van deze losse inrichting kan hiermee binnen het financieel kader plaatsvinden.

Participatieparagraaf

Participatie is reeds behandeld bij argument 1.9.

Duurzaamheidsparagraaf

In de kaders voor het gemeentehuis voor Vijfheerenlanden is vastgesteld dat er gestreefd wordt naar het hoogst haalbare niveau van duurzaamheid voor wat betreft het gebouw. Bij de scenariokeuze in oktober 2021 is dit verder gedefinieerd door te kiezen voor een Energie Neutraal gebouw (hierna ENG). In het PvE en VO is het kader ENG als eis meegenomen.

In de VO-fase is een voorlopige ENG berekening uitgevoerd om te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om het gebouw ENG te maken. In de DO-fase is geconstateerd dat vanwege de beperkte dakoppervlakte voor zonnepanelen verdere optimalisatie van het gebouw- en installatieconcept nodig is om aan de ENG eis te voldoen.

Communicatieparagraaf

Tijdens de DO-fase heeft de focus in de communicatie gelegen op het afstemmen met gebruikers/ambassadeurs, de raad (als gebruiker), direct omwonenden en experts. Gezien de fase waarin het project zich op dit moment bevindt heeft de informatie en communicatie zich gefocust op de interne projectorganisatie en direct betrokkenen bij het project. Voor de afronding van het DO is een communicatieplan opgesteld, waarin alle betrokken partijen (intern en extern) via diverse communicatiemiddelen en kanalen geïnformeerd worden over de gezette stappen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

Bijlage 1 – Ontwerp gemeentehuis VHL (14 bestanden)

Bijlage 2 – Overzicht kader en raming exploitatiekosten

Bijlage 3 – Nieuwe Huisvesting adviesaanvraag OR

