



Raadsvoorstel

Raadsnummer: OG/047

Steller: Bjorn Hendriks

Portefeuillehouder: Wethouder Franssen

Behandeling college: 31 oktober 2023

Behandeling commissie: 6 december 2023

Behandeling gemeenteraad: 21 december 2023

Onderwerp

Scenariokeuze verduurzamen gemeentehuis

Samenvatting

Naar aanleiding van Motie 2129 is een onderzoek verricht. Conform verzoek aan het college zijn vier scenario's uitgewerkt. Aan de raad het verzoek de keuze te maken voor één scenario welk verder uitgewerkt zal worden.

Beslispunt(en)

1. Scenario BC te kiezen voor verdere uitwerking tot uitvoering van de (ver)niewbouw van het gemeentehuis Gulpen-Witterm
2. Een voorbereidingskrediet van € 800.000 excl. BTW ter beschikken te stellen

Inleiding

De verduurzaming van het gemeentehuis in de breedste zin des woords is reeds langere tijd bekend. De katalysator van het project is de aangenomen wet, Besluit energieprestatie gebouwen, dat per 1-1-2023 alle kantoorgebouwen een energieindex van minimaal 1,3 (het oude label B) moeten hebben.

De raad heeft in november 2021 de motie (2129) aangenomen waarin het college verzocht wordt een scenario-onderzoek uit te voeren. Hierbij dienen de volgende zaken in ogenschouw genomen te worden:

- Verduurzamen gemeentehuis
- Optimaliseren kantooroppervlakte o.b.v. bezetting en gebruik
- Het introduceren van het nieuwe werken
- De overvloedige gebruiksoppervlakten te verhuren aan derden
- Het afstoten van gebruiksoppervlakten
- Het plegen van een nieuwbouw elders

Middels de adviesnota van 26 oktober 2022 is het scenario onderzoek gestart.

Het onderzoek bestond uit een aantal onderdelen:

- Onderzoek ReDo: onderzoek naar energietransformatie naar label A
- Onderzoek HIPP: integratie nieuwe werken in organisatie en accommodatie
- Onderzoek Paumen Hendriks Bouwadviseurs: studie naar huidig gebouw qua structuur en omgeving
- Onderzoek Paumen Hendriks Bouwadviseurs: stichtingskosten scenario's
- Onderzoek Wiel Felder: bouwhistorisch onderzoek
- Werkbezoeken: procesgroep heeft referentieprojecten bezocht, zijnde gemeente Heerlen en Maasgouw en hoofdkantoor stichting Pergamijn

De bovengenoemde werkzaamheden hebben geleid tot 4 scenario's voor de mogelijke verduurzaming van het gemeentehuis.

De 4 scenario's zijn gebaseerd op de verzoeken uit de motie:

Versie A is verbouwen binnen de contouren van het huidige gebouw.
Versie B is het optimaliseren van het huidige gebouw middels gedeeltelijke sloop.

Versie C is een complete nieuwbouw op een andere locatie.

Versie BC is een tussenvorm van optimalisering in combinatie met nieuwbouw.

Optie	Omschrijving	Gebruikers
A	Verbouwing totale gebouw	GW, Bibliotheek, 3Heuvelland, Galaxy
B	Gedeeltelijke sloop gebouw + verbouwing	GW, Bibliotheek
BC	Gedeeltelijke sloop gebouw + verbouwing + nieuwbouw	GW, Bibliotheek
C	Nieuwbouw locatie elders	GW, Bibliotheek

Beoogd effect

Het te bereiken doel is het maken van keuze voor het uitwerken van één scenario.

Het doel van het uitwerken van het scenario is:

- Het verduurzamen van het gemeentehuis
- Het verbeteren van de werkomstandigheden
- Het optimaliseren van het gebouw voor de taken van de gemeente
- Het realiseren van een veilige werkomgeving

Het verminderen van de onderhoudskosten van het gemeentehuis

Argumenten

De argumenten voor de keuze voor scenario BC t.o.v. A, B of C zijn:

- De kloostervleugel is het gedeelte van het complex met de hoogste bouwhistorische waarde. Dit gedeelte blijft solitair gehandhaafd.
- De verduurzaming in de nieuwbouw is optimaal (oud label A+++ en gasloos).

	• De werkomgeving van de gemeentelijke organisatie zal in de nieuwbouw gesitueerd worden. Deze is geheel vrij in te delen conform het nieuwe werken concept. • De bibliotheek wordt geïntegreerd in de nieuwbouw. • In de bestaande kloostervleugel wordt het bestuur gehuisvest. De raadsleden, fractiekamer en raadzaal kunnen samen met het bestuur separaat van de gemeentelijke organisatie functioneren. • Tussen de nieuwbouw en het bestaand gebouw zal een fysiek verbinding komen. • Het gemeentehuis blijft gevestigd op de huidige, bij de burger bekende, plek. • Bij nieuwbouw dient een nieuwe locatie verworven dan wel vrijgemaakt te worden. • Bij nieuwbouw blijft het huidige gebouw als incourant vastgoed over. • Bij verkoop van het huidige gebouw is de marktwaarde niet meer dan de grondwaarde. Bij scenario BC hoeft de organisatie niet tijdelijk op een andere locatie te werken. Fasering is mogelijk.
Kanttekeningen	De gemeente is vanaf 1-1-2023 in overtreding t.o.v. het beleid omtrent de energieindex. De voortgang in het proces is gezien de situatie noodzakelijk.
Kosten en dekking	De scenario's zijn doorgerekend. Hierbij is een stichtingskostenberekening gemaakt. Op basis van de vlekkenplannen zijn bouwkosten begroot. De bouwkosten zijn prijspeil 2023 waarover een indexering en post meerwerk is gerekend. Deze indexering is gerekend tot de aanbesteding in 2025. Naast de bouwkosten zijn bijkomende kosten voor advies en ontwerp gerekend. De kosten zijn uitgezet t.o.v. de kapitaallasten. De afschrijvingsperiode voor verbouw is 25 jaar, voor nieuwbouw 40 jaar. Bij scenario BC bestaan de werkzaamheden uit verbouw en nieuwbouw. Bij scenario BC stijgen de kapitaallasten in de eerste periode van 25 jaar met € 332.000 per jaar, maar dalen ze de laatste 15 jaar met € 74.000 (t.o.v. de kapitaallasten 2023). De huidige boekwaarde van de kapitaallasten t.g.v. vorige verbouwingen zullen bij iedere scenario direct afgewaardeerd worden.

De boekwaarde bedroeg op 31-12-2022:

omschrijving	Boekwaarde 31-12-2022
Herw boekwaarden gem huis Gulpen per 01-01-2000	355.265,04
Uitbreiding/aanpassing gemeentehuis lokatie Gulpen	307.427,46
Uitbreiding gemeentehuis 2004	395.323,56
Herinrichting raadzaal - plafond	64.987,51
Herinrichting raadzaal - inventaris	150.345,07
	1.273.348,64

Middels de keuze voor een scenario committeert de gemeenteraad van Gulpen-Wittern zich voor een periode van minimaal 25 jaar aan de huidige locatie qua huisvesting van de gemeente Gulpen-Witterm.

E.e.a. is in bijlage [E.23.03260](#) opgenomen.

Uitvoering en communicatie

Na de keuze van de raad voor een scenario wordt dit scenario uitgewerkt tot een concreet bouwplan.

Werkzaamheden in 2024:

- Interviews met de organisatie over de nieuwe werkplekken
- Opstellen voorlopig ontwerp om te komen tot de selectie van de adviseurs.
- Selecteren ontwerpteam bestaande uit o.a. : Architect, Constructeur, Adviseur installaties, Adviseur bouwfysica, Adviseur huisvesting, Bouwkostendeskundige
De adviseurs zullen middels een aanbestedingsprocedure geselecteerd worden.
- Informeren gemeenteraad middels raadsinformatiebrief c.q. presentatie over de voortgang van het ontwerpproces.

Werkzaamheden in 2025:

- Ontwerp definitief maken en aanvragen omgevingsvergunning
- Definitief verzoek aan gemeenteraad voor uitvoeringskrediet
- Aanbesteden uitvoerende werkzaamheden

Werkzaamheden in 2026:

- Voorbereiden en starten bouw
- Informeren gemeenteraad middels raadsinformatiebrief c.q. presentatie over de voortgang van het uitvoeringsproces.

Werkzaamheden in 2027:

- Gehele jaar bouwen
- Informeren gemeenteraad middels raadsinformatiebrief c.q. presentatie over de voortgang van het uitvoeringsproces.

Werkzaamheden in 2028:

- Ingebruikname nieuwe gemeentehuis

Bijlage(n)

Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier
HIPP - Gulpen Witterm samenvatting hybride werken	B.23.04450
Startnotitie verduurzaming gemeentehuis	G.22.01501
Adviesnota	G.22.02727
Presentatie Gemeenteraad	E.23.03257
Wiel Felder - BHV Gemeentehuis Gulpen definitief	E.23.03258
Motie 2129	E.23.03259
Kostenoverzicht Scenarios Gemeentehuis	E.23.03260
Onderzoek energielabel gemeentehuis (ReDo)	E.23.03260
Bijlage A (ReDo)	E.23.03262
Bijlage B (ReDo)	E.23.03263