

Onderwerp	Datum	11 mei 2010
Definitief Ontwerp gemeentehuis en kredietaanvraag	Pagina	1 van 1

De raad van Venray,

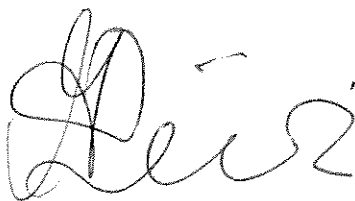
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2010 (Gemeentebblad 2010, nr. 33);

gelezen het advies van de commissie Middelen van 21 april 2010,

besluit:

1. Akkoord te gaan met het Definitief Ontwerp.
2. Een aanvullend investeringskrediet ter beschikking stellen van €23 miljoen ten behoeve van de renovatie van het gemeentehuis.
3. Een exploitatiebudget ter beschikking stellen van € 1,8 miljoen ter dekking van de kosten van de tijdelijke huisvesting.
4. Akkoord te gaan met het financiële dekkingsvoorstel zoals opgenomen in de bijlagen.
5. Tijdens het proces rapporteert de wethouder in iedere commissie middelen in een gedetailleerde vorm met hierin vermeld hoe de ontwikkeling van de verbouwing verloopt in relatie tot het krediet.
6. Nadat de gunning van de onderdelen heeft plaatsgevonden wordt aan de raad bekend gemaakt hoe de opbouw was van het krediet op aanbestedingsniveau.
7. Binnen het totale budget kan tussen de diverse onderdelen geschoven worden, eventuele relevante verschillen zullen zichtbaar zijn in de rapportage. Indien er grote mee- of tegenvallers zijn dient de raad onmiddellijk geïnformeerd te worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 mei 2010.



, voorzitter



, raadsgriffier

Adviesnota aan gemeenteraad

Gemeentebblad 2010, nr. 33.

Onderwerp Definitief ontwerp gemeentehuis en kredietaanvraag

Datum	31 maart 2010	Naam steller	Martin Reijnen
Kenmerk		Afdelingsmanager	
Afdeling	Bestuurszaken	Coördinator	Toos Leijsten

Voorstel

1. Akkoord te gaan met het Definitief Ontwerp.
2. Een aanvullend investeringskrediet ter beschikking stellen van € 23 mln ten behoeve van de renovatie van het gemeentehuis.
3. Een exploitatiebudget ter beschikking stellen van € 1,8 mln ter dekking van de kosten van de tijdelijke huisvesting.
4. Akkoord te gaan met het financiële dekkingsvoorstel zoals opgenomen in de bijlagen.

Aanleiding

Op 11 februari was er een informatieraad waarin het voorlopig ontwerp is gepresenteerd. Het voorlopig ontwerp paste binnen het door de raad gestelde kader. Daarbij heeft de raad nogmaals nadrukkelijk gevraagd te zoeken naar mogelijkheden om kosten te besparen en een sober en doelmatig ontwerp te realiseren.

Op het voorlopig ontwerp zijn een paar aanpassingen doorgevoerd.

- Vormgeving van de vide

Gekozen is voor eenvoudige vide zonder loopbrug.

- Heroverweging locatie griffie

Na enkele ontwerpexercities en afweging van de plussen en minnen van de verschillende mogelijkheden is in overleg met de griffie gekozen om het souterrain onder de kapel zodanig aan te passen dat de griffie in het huis van de raad haar werkzaamheden goed kan vervullen. Als ondersteuning van de raad enerzijds en de verbindende rol tussen ambtelijke organisatie en raad anderzijds.

- Aanpassingen in de buitenruimte

De functionele buitenruimte rondom het gemeentehuis is meegenomen bij de renovatie. Er worden maatregelen voorgesteld om de bestaande fietsstalling aan de zijde van de raadhuisstraat te vergroten. Tevens worden aan de zijde van de Muziekschool enkele facilitaire maatregelen genomen zoals het plaatsen van meer fietsrekken, het plaatsen van een buitenberging zodat vuilcontainers niet meer zichtbaar zijn voor de omgeving, en het realiseren van enkele parkeerplaatsen voor de dienstauto's van de afdeling Veiligheid en Handhaving. Dienstingang, routing en logistieke afhandeling blijven hetzelfde.

Belangrijkste verandering in de buitenruimte is de aanpassing van het plein voor de centrale ingang tussen kapel en bestuursvleugel. Om het hoogteverschil op te vangen tussen straatniveau en ingang gemeentehuis zal het plein flauw oplopen richting ingang. Hierdoor wordt het eenvoudiger voor mindervalide om de ingang van het gemeentehuis te bereiken. Een groot deel van de trappen en hellingbanen is dan niet meer nodig. Door een combinatie van maatregelen wordt de zijde van het gemeentehuis gelegen aan de Raadhuisstraat meer zichtbaar en transparant.

Vervolgnota aan Raad

- Veranderingen in de organisatie en regionale samenwerking.

Door diverse oorzaken zal de gemeentelijke organisatie steeds aan veranderingen onderhevig zijn. Regionale samenwerking is een van de factoren die daarbij een rol spelen. Zo wordt bijvoorbeeld op dit moment een verregaande vorm van regionale samenwerking onderzocht ten behoeve van het UWV werkplein. Het ontwerp is daarom in dit stadium nogmaals getoetst op voldoende flexibiliteit, zodat zonder structurele verbouwingen ingespeeld kan worden op veranderingen. Zo is onderzocht of het mogelijk is om regionale taken op termijn onderdak te bieden binnen het gerenoveerde kloostergebouw. Als voorbeeld is gekeken naar de fysieke mogelijkheid om het regionale UWV Werkplein in te passen in het gemeentehuis. Het betreft hierbij een zuiver fysiek ruimtelijke opdracht om het ontwerp te toetsen op flexibiliteit. Inpassing blijkt mogelijk zonder afbreuk te doen aan het kantoorconcept. Of dit concrete voorbeeld ook vanuit andere overwegingen dan alleen de fysieke ruimtelijke aspecten een reële optie is, moet worden besproken met de andere betrokken partijen. Conclusie is, dat het na de renovatie op een eenvoudige manier mogelijk is om in te spelen op veranderingen die op de gemeentelijke organisatie afkomen en dat de kantoorfaciliteiten in dat geval zonder ingrijpende fysiek ruimtelijke aanpassingen voor andere organisaties beschikbaar is. Het bestaande gemeentehuis biedt deze mogelijkheid niet.

Beoogd resultaat

Een flexibel, sober en doelmatig overheidskantoor realiseren waarin de dienstverlening aan de burgers voldoet aan de maatstaven van deze tijd. Het gebouw voldoet aan de arbo-eisen en heeft acceptabele energie-eisen rekening houdende met bestaande bouw. Het gebouw is tot slot toegerust om de verdergaande digitalisering in te vullen. Tevens is het overheidskantoor zodanig flexibel dat met kleine aanpassingen kan worden ingespeeld op organisatorische veranderingen binnen de gemeente of op regionaal niveau.

Argumenten

1. Het Definitief Ontwerp past binnen de door de raad gestelde kaders.

Er is door de raad gekozen om het gemeentehuis te huisvesten op de huidige locatie en in het bestaande gebouw. Tevens is besloten dat de tuinmuren en kloostermuren rondom het gebouw niet gewijzigd mogen worden.

2. Het Definitief Ontwerp past binnen het afgesproken budget.

Het maximale totaal budget voor de bouwkosten, aanpak achterstallig onderhoud, inrichting, digitalisering, aanpassing openbare ruimte en tijdelijke huisvesting is 26,8 miljoen euro (incl. 2 miljoen voorbereidingskrediet).

Het betreft een all-inclusive budget wat wil zeggen dat met dit budget een compleet concept kan worden opgeleverd. De renovatie houdt letterlijk niet op bij de stekker in de wand. In tegenstelling tot vergelijkbare renovaties vallen hier ook een stuk van de inrichting, buitenruimte en ICT-faciliteiten onder. Dit voorkomt verrassingen tijdens of aan het einde van het bouwproces.

3. Het gerenoveerde gemeentehuis sluit aan bij onze visie op dienstverlening.

In onze visie op dienstverlening moet het contact met de klant op klantgerichte en adequate wijze plaatsvinden. We willen de klant keuzevrijheid geven in kanaal en mate van persoonlijke benadering. We streven naar samenwerking met partners om producten en diensten collectief aan te kunnen bieden. Het gerenoveerde gemeentehuis ondersteunt deze visie en wordt daarmee een echt huis van de burgers.

4. Het Definitief Ontwerp past binnen de kantoorvisie.

Vervolgnota aan Raad

De kantoorvisie geeft de nieuwe manier van werken aan. Dit houdt onder andere in dat er niet meer gewerkt wordt met eigen werkplekken maar dat de meeste medewerkers zullen gaan flexwerken. Door te gaan flexwerken en door het dubbel gebruik van de kapel als restaurant en raadszaal is er binnen de bestaande schil van het gebouw voldoende ruimte om alle functies van het gemeentehuis onder te brengen. De nieuwe werkwijze betekent wel dat er hoge eisen moeten worden gesteld aan de digitale werkwerkomgeving.

Integraliteit/Relatie met andere beleidsvelden

De belangrijkste relatie die er bij de renovatie aanwezig is, is de relatie met het andere hoofdthema Informatiebeleidsplan en ICT in het algemeen. Het flexibel kantoorconcept kan niet toegepast worden wanneer de ICT niet op orde is. Dit geldt ook voor de projecten uit het informatiebeleidsplan, deze leiden niet tot het gewenste resultaat als de ICT niet op orde is.

Kanttelingen/risico's

IBP en ICT moeten op orde zijn.

De planning van de renovatie is leidend voor de uitvoering van het IBP. Daarnaast moet de technische digitale ondersteuning voldoen aan een aantal minimale eisen, anders kan flexibel werken niet plaatsvinden. Als IBP en ICT niet op orde zijn, dan kan het kantoorconcept (o.a. flexibel werken) niet functioneren. Doordat de renovatie en de uitvoering van het IBP organisatorisch gekoppeld zijn in de koepel kan hier op worden gestuurd.

Communicatie

Met alle partijen is het afgelopen jaar uitvoerig gecommuniceerd. Dit zal ook na de besluitvorming over het investeringskrediet door de raad maximaal doorgaan. Intern is daarbij de aandacht gericht op de tijdelijke huisvesting en het flexibel en digitaal werken. Extern zal de verhuizing naar een tijdelijke locatie alle aandacht krijgen. Alle inwoners van Venray, vaste klanten van het gemeentehuis buiten Venray en omwonenden van zowel Westsingel als Raadshuistraat zullen over de tijdelijke huisvesting en de verbouwing op de hoogte worden gebracht.

De gemeenteraad van Venray zal na de besluitvorming regelmatig op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen tijdens de renovatie.

Financiële gevolgen

Zoals eerder aangegeven is het bedrag van 26,8 miljoen euro (incl. 2 miljoen voorbereidingskrediet) als kaderstellend maximum vastgesteld op basis van de berekeningen gemaakt tijdens het opstellen van het Voorlopig Ontwerp.

Investeringskosten

Evenals in het voorlopig ontwerp is ook in dit stadium door twee bouwkostendeskundigen gerekend aan alle kosten die samenhangen met de renovatie. De berekeningen van beide bouwkostendeskundigen (van gemeente en architect) komen evenals in het Voorlopig Ontwerp zeer dicht bij elkaar. Er zitten enkele procenten verschil tussen beide berekeningen die onafhankelijk van

Vervolgnota aan Raad

elkaar zijn doorgerekend. Na vergelijking van beide berekeningen is een uniforme kostenberekening opgesteld.

De totale investeringskosten zijn na herberekening op basis van het Definitief Ontwerp vastgesteld op 26,8 miljoen euro.

Ook na detaillering van alle berekeningen in deze fase tijdens het Definitief Ontwerp blijft het eerdere berekende bedrag van 26,8 miljoen euro (incl. 2 miljoen voorbereidingskrediet) overeind. Om dit bedrag in deze fase van het project te halen is er heel kritisch gekeken naar diverse details in het ontwerp. De begrippen sober en doelmatig hebben hierbij steeds centraal gestaan zonder dat besparingen een aantasting zijn van de flexibiliteit en functionaliteit van het gebouw.

In dit stadium van het project is bij het vaststellen van dit maximale bedrag gedetailleerd gekeken naar de kosten voor de tijdelijke huisvesting, de inrichtingskosten, de kosten t.b.v. de digitale infrastructuur die direct gekoppeld zijn aan de renovatie en de inrichting van de buitenruimte. Tot slot is ook gekeken naar de kosten voor achterstallig onderhoud dat parallel tijdens de renovatie wordt opgepakt.

Bovenstaande opsomming van activiteiten die voor een bedrag van 26,8 miljoen worden uitgevoerd laten direct ook het dilemma zien bij het vergelijken van bedragen die in de openbaarheid worden genoemd van vergelijkbare renovaties. Pas na een gedetailleerd onderzoek kunnen cijfers goed met elkaar vergeleken worden. Zo worden in veel gevallen bij het noemen van bedragen alleen de bouwkosten opgesomd, terwijl de bouwkosten slechts een deel van de totale kosten zijn die in de totale kosten van de renovatie zijn opgenomen. In de bouwkosten zitten bijvoorbeeld vaak niet de inrichtingskosten en de kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte. Het door ons afgegeven bedrag van 26,8 miljoen is daarentegen een all-inclusive bedrag. Om desondanks toch een reëel gevoel te krijgen bij het nu gevraagde bedrag is op basis van landelijke kengetallen bekeken of het bedrag reëel is. Dit blijkt alleszins het geval te zijn. Door gebruik te maken van het bestaande gebouw en door te kiezen voor een sobere en doelmatige invulling blijven we beneden de landelijke normen die worden gehanteerd voor vergelijkbare kantoorfuncties. Ondanks dat het inpassen van technische installaties in een bestaand gebouw duurder is en dat we voor het oog op een beperkt aantal markante plekken in het gebouw kiezen voor duurderde oplossingen die voor het functioneren van het gebouw echter wel essentieel zijn.

Op dit moment wordt op basis van het Definitief Ontwerp gewerkt aan het bestek waarna de Europese aanbesteding plaatsvindt.

Gevolgen voor de exploitatie en het dekkingsvoorstel

In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de exploitatielasten die horen bij een investeringsbedrag van € 26.8 mln. Het betreft exploitatielasten zoals kapitaallasten en kosten van tijdelijke huisvesting. Tegenover deze exploitatielasten staan dekkingsmiddelen opgenomen zoals kapitaallasten voorbereidingskrediet, voordelen huisvestingslasten en onderhoudsvoorziening en de bijdrage vanuit de daartoe gevormde reserve renovatie gemeentehuis. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar deze bijlage waar bij elk onderdeel een aanvullende toelichting is opgenomen.

Uit het overzicht in de bijlage blijkt dat bij inzet van de voorgestelde dekkingsmiddelen er sprake is van een meerjarig sluitende exploitatie

Vervolgnota aan Raad

Naast de in de bijlage opgenomen toelichtingen gaan we hieronder op een aantal onderdelen specifiek in.

Huidige en nieuwe huisvestingslasten

Onder de huisvestingslasten worden al die kosten verstaan die jaarlijks nodig zijn om het gebouw als gemeentehuis te laten functioneren. Het gaat daarbij om jaarlijks technisch onderhoud maar ook om schoonmaakkosten, catering etc.

De nieuwe exploitatielasten van de huisvesting na renovatie vallen op basis van de huidige berekeningen lager uit. De kosten voor technisch onderhoud worden in totaal lager. Met name de kosten voor verwarming nemen fors af, terwijl de elektriciteitskosten toenemen doordat de klimaatbeheersing meer elektriciteit vraagt dan nu. Op de kostenpost energie ontstaat per saldo een voordeel van ongeveer € 57.000 per jaar. Daarnaast vervalt na de renovatie de huur van Keizerstaete, welke een jaarlijks dekkingbedrag oplevert van € 135.000.

Voorziening renovatie gemeentehuis

In de huidige meerjarenbegroting zijn stortingen opgenomen in de voorziening onderhoud gemeentehuis van jaarlijks € 227.000. Door de renovatiewerkzaamheden kunnen de stortingen in de onderhoudsvoorziening verlaagd worden. Vanaf 2011 dient 10 jaar lang € 140.000 in de voorziening gestort te worden in plaats van de in de begroting opgenomen € 227.000. Dit levert een jaarlijks voordeel op van € 87.000. Vanaf 2021 wordt jaarlijks € 213.000 in de voorziening gestort. Dit levert vanaf 2021 een jaarlijks voordeel op van € 14.000.

Strategische afweging kijkende naar de markt voor kantoorfaciliteiten

Ook op strategisch niveau kan een afweging worden gemaakt m.b.t. het investeringsbudget. Vanuit ARBO-technisch redenen is investeren onvermijdelijk. Indien de gemeente de theoretische vrijheid zou hebben om niets te doen, zou deze keuze op de lange termijn ook vanuit een lange termijn perspectief geen optie zijn. Ook in de toekomst zal er altijd behoefte zijn aan kantoorfaciliteiten. Tijdens deze recessieperiode blijkt dat vooral verouderde kantoorgebouwen niet verhuurbaar zijn. Moderne kantoren op markante locaties daarentegen blijven ook in deze economische markt nog goed verhuurbaar.

Als we deze conclusie vertalen naar de situatie van het gemeentehuis in Venray dan zou het bestaande kantoorgebouw niet gemakkelijk aan derden (bijvoorbeeld regionale organisaties) verhuurd kunnen worden. Terwijl delen van het gebouw, of in een uiterste scenario het gehele gebouw na renovatie zeer goed voldoet voor uiteenlopende kantoorfuncties en daardoor gemakkelijker verhuurd kan worden. Het gerenoveerde gemeentehuis biedt optimale kansen om aan andere regionale overheidstaken onderdak te bieden door de aanwezigheid van flexibele kantoorruimten. Het bestaande gebouw biedt deze mogelijkheid niet.

Personeel/organisatorische gevolgen

In arbeidsvoorwaardelijke zin zijn er geen gevolgen voor personeel en organisatie. De uitwerking en toepassing van de kantoorvisie, waarbij flexwerken en digitalisering en verdergaande automatisering belangrijke componenten zijn, zal er echter wel toe leiden dat medewerkers op een heel andere manier moeten gaan werken. Deze andere manier van werken zal in alle gevallen gevolgen hebben voor de wijze waarop de organisatie zowel intern als extern haar werkzaamheden gaat uitvoeren.

Juridische gevolgen/rechtmatigheid

Vervolgnota aan Raad

Na besluitvorming van de raad zal de Europese aanbestedingsprocedure direct worden opgestart. De Europese aanbesteding leidt tot een gunning. Indien de gunning inclusief alle overige kosten voor tijdelijke huisvesting, inrichting etc. onder de 26,8 miljoen blijft, kan definitief overgegaan worden tot gunning.

Fatale termijnen

De ARBO-eisen die aan een gemeentehuis worden gesteld, kunnen op dit moment bij lange na niet gehaald worden in het bestaande gebouw. Met name de sterk wisselende klimatologische omstandigheden waarbij zomers de temperaturen gedurende langere tijd te hoog oplopen zijn met de huidige middelen niet beheersbaar. Dit probleem is zonder een ingrijpende verbouwing niet oplosbaar. Op dit moment wordt deze situatie door de bevoegde instanties toegelaten, wetende dat er constructief gewerkt wordt aan een structurele oplossing. Het nemen van geen besluit door de raad zal ertoe leiden dat er een vertraging optreedt. Dit kan er toe leiden dat de arbeidsinspectie maatregelen en/of boetes op gaat leggen.

Overleg gevoerd met

Extern

- Soeters van Eldonk architecten
- Deerns installatietechniek en andere adviseurs van het ontwerpteam
- Creon Swaghoven (bouwkostendeskundige)

Intern

- afdeling Middelen (facilitair, financiën, automatisering en digitalisering)
- afdeling Bestuurszaken (bedrijfsvoeringsadviseurs)
- afdeling Publieksdiensten

Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming wordt de realisatiefase opgestart. Naast het afronden van het bestek en de start van de Europese aanbesteding, betekent dit ook dat er verder gewerkt wordt aan de detaillering van de kantoorinrichting en de publieke ruimtes conform de plannen vastgelegd in het Definitief Ontwerp. Daarnaast start een intern traject om medewerkers te laten wennen en werken in een flexibel kantoorconcept, waarbij digitalisering veel meer dan nu een onmisbaar onderdeel wordt van de dagelijkse werkzaamheden.

Evaluatie

Tijdens de hele fase tot en met oplevering zal er regelmatig getoetst worden of het project binnen de door de raad vastgestelde kaders wordt uitgevoerd.

Bijlagen

- 1 Het Definitief Ontwerp (1 set DO tekeningen ligt ter inzage)
- 2 Totaaloverzicht meerjarige financiële gevolgen renovatie gemeentehuis + toelichting
- 3 Reserve renovatie gemeentehuis + toelichting

Vervolgnota aan Raad

Naslagwerk

- 1 Kantoorvisie
- 2 Samen-werken aan Partnerschap

Bijlage 1 ligt voor de raadsleden ter inzage.

Bijlage 2 en 3 liggen vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage.

Onderwerp	Datum	22 april 2010
Definitief ontwerp gemeentehuis en kredietaanvraag.	Pagina	1 van 1

De commissie Middelen heeft in haar vergadering van 21 april 2010 het bovengenoemd onderwerp behandeld en het volgende advies uitgebracht.

ADVIES

Binnen de commissie heeft een discussie plaatsgevonden. De fracties zullen in de raad hun standpunt kenbaar maken.

PLAATSING RAADSAGENDA

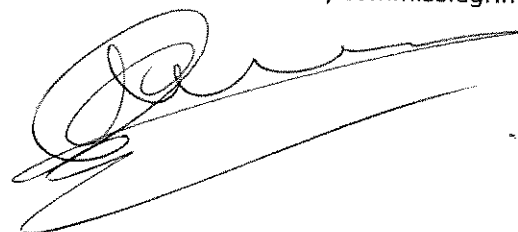
Het presidium wordt voorgesteld het stuk te agenderen voor de raadsvergadering 11 mei 2010, onder onderdeel C.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de commissie Middelen van 2010.



, voorzitter

John Michels



, commissiegriffier



Onderwerp Definitief ontwerp gemeentehuis en kredietaanvraag

Datum	31 maart 2010	Naam steller	Martin Reijnen
Kenmerk	BW100164	Afdelingsmanager	
B en W datum	6 april 2010 110.002073	Afdeling	Bestuurszaken
Gebaseerd op programmabegroting	Ja		
Financiële dekking	Zie nota		
Bijgevoegde adviesnota integraal openbaar	Nota integraal openbaar	Financiële bijlagen vertrouwelijk bij Griffier ter inzage.	
Burgerparticipatie vervolgtraject	Nee	Direct omwonenden van het te renoveren gemeentehuis worden persoonlijk benaderd.	
Juridische gevolgen	N.v.t.		
Fatale termijnen	N.v.t.		
Personele/organisatorische gevolgen	N.v.t.		
Voorafgaand instemming c.q. advies gevraagd aan	DT	MO	OR GO
Akkoord?	Ja		
Bevoegd orgaan	Raad	Via de Griffie aanbieden aan de Commissie Middelen en aan de gemeenteraad.	

Advies/voorstel

1. Akkoord te gaan met het Definitief Ontwerp.
2. Een aanvullend investeringskrediet ter beschikking stellen van €23 miljoen ten behoeve van de renovatie van het gemeentehuis.
3. Een exploitatiebudget ter beschikking stellen van € 1,8 miljoen ter dekking van de kosten van de tijdelijke huisvesting.
4. Akkoord te gaan met het financiële dekkingsvoorstel zoals opgenomen in de bijlagen.

	Akkoord	Bespreken	Beslissing
Burgemeester			Akkoord met in acht neming van een aanpassing van het pers-bericht. dt
Wethouder van der Broeck			
Wethouder Jansen			
Wethouder Busser			
Wethouder Loonen			
Secretaris			

Adviesnota aan gemeenteraad

Onderwerp Definitief ontwerp gemeentehuis en kredietaanvraag

Datum	31 maart 2010	Naam steller	Martin Reijnen
Kenmerk		Afdelingsmanager	
Afdeling	Bestuurszaken	Coördinator	Toos Leijsten

Voorstel

1. Akkoord te gaan met het Definitief Ontwerp.
2. Een aanvullend investeringskrediet ter beschikking stellen van € 23 mln ten behoeve van de renovatie van het gemeentehuis.
3. Een exploitatiebudget ter beschikking stellen van € 1,8 mln ter dekking van de kosten van de tijdelijke huisvesting.
4. Akkoord te gaan met het financiële dekkingsvoorstel zoals opgenomen in de bijlagen.

Aanleiding

Op 11 februari was er een informatieraad waarin het voorlopig ontwerp is gepresenteerd. Het voorlopig ontwerp paste binnen het door de raad gestelde kader. Daarbij heeft de raad nogmaals nadrukkelijk gevraagd te zoeken naar mogelijkheden om kosten te besparen en een sober en doelmatig ontwerp te realiseren.

Op het voorlopig ontwerp zijn een paar aanpassingen doorgevoerd.

- Vormgeving van de vide

Gekozen is voor eenvoudige vide zonder loopbrug.

- Heroverweging locatie griffie

Na enkele ontwerpexercities en afweging van de plussen en minnen van de verschillende mogelijkheden is in overleg met de griffie gekozen om het souterrain onder de kapel zodanig aan te passen dat de griffie in het huis van de raad haar werkzaamheden goed kan vervullen. Als ondersteuning van de raad enerzijds en de verbindende rol tussen ambtelijke organisatie en raad anderzijds.

- Aanpassingen in de buitenruimte

De functionele buitenruimte rondom het gemeentehuis is meegenomen bij de renovatie. Er worden maatregelen voorgesteld om de bestaande fietsstalling aan de zijde van de raadhuisstraat te vergroten. Tevens worden aan de zijde van de Muziekschool enkele facilitaire maatregelen genomen zoals het plaatsen van meer fietsrekken, het plaatsen van een buitenberging zodat vuilcontainers niet meer zichtbaar zijn voor de omgeving, en het realiseren van enkele parkeerplaatsen voor de dienstauto's van de afdeling Veiligheid en Handhaving. Dienstingang, routing en logistieke afhandeling blijven hetzelfde.

Belangrijkste verandering in de buitenruimte is de aanpassing van het plein voor de centrale ingang tussen kapel en bestuursvleugel. Om het hoogteverschil op te vangen tussen straatniveau en ingang gemeentehuis zal het plein flauw oplopen richting ingang. Hierdoor wordt het eenvoudiger voor mindervalide om de ingang van het gemeentehuis te bereiken. Een groot deel van de trappen en hellingbanen is dan niet meer nodig. Door een combinatie van maatregelen wordt de zijde van het gemeentehuis gelegen aan de Raadhuisstraat meer zichtbaar en transparant.

Vervolgnota aan Raad

- Veranderingen in de organisatie en regionale samenwerking.

Door diverse oorzaken zal de gemeentelijke organisatie steeds aan veranderingen onderhevig zijn. Regionale samenwerking is een van de factoren die daarbij een rol spelen. Zo wordt bijvoorbeeld op dit moment een verregaande vorm van regionale samenwerking onderzocht ten behoeve van het UWV werkplein. Het ontwerp is daarom in dit stadium nogmaals getoetst op voldoende flexibiliteit, zodat zonder structurele verbouwingen ingespeeld kan worden op veranderingen. Zo is onderzocht of het mogelijk is om regionale taken op termijn onderdak te bieden binnen het gerenoveerde kloostergebouw. Als voorbeeld is gekeken naar de fysieke mogelijkheid om het regionale UWV Werkplein in te passen in het gemeentehuis. Het betreft hierbij een zuiver fysiek ruimtelijke opdracht om het ontwerp te toetsen op flexibiliteit. Inpassing blijkt mogelijk zonder afbreuk te doen aan het kantoorconcept. Of dit concrete voorbeeld ook vanuit andere overwegingen dan alleen de fysieke ruimtelijke aspecten een reële optie is, moet worden besproken met de andere betrokken partijen. Conclusie is, dat het na de renovatie op een eenvoudige manier mogelijk is om in te spelen op veranderingen die op de gemeentelijke organisatie afkomen en dat de kantoorfaciliteiten in dat geval zonder ingrijpende fysiek ruimtelijke aanpassingen voor andere organisaties beschikbaar is. Het bestaande gemeentehuis biedt deze mogelijkheid niet.

Beoogd resultaat

Een flexibel, sober en doelmatig overheidskantoor realiseren waarin de dienstverlening aan de burgers voldoet aan de maatstaven van deze tijd. Het gebouw voldoet aan de arbo-eisen en heeft acceptabele energie-eisen rekening houdende met bestaande bouw. Het gebouw is tot slot toegerust om de verdergaande digitalisering in te vullen. Tevens is het overheidskantoor zodanig flexibel dat met kleine aanpassingen kan worden ingespeeld op organisatorische veranderingen binnen de gemeente of op regionaal niveau.

Argumenten

1. Het Definitief Ontwerp past binnen de door de raad gestelde kaders.

Er is door de raad gekozen om het gemeentehuis te huisvesten op de huidige locatie en in het bestaande gebouw. Tevens is besloten dat de tuinmuren en kloostermuren rondom het gebouw niet gewijzigd mogen worden.

2. Het Definitief Ontwerp past binnen het afgesproken budget.

Het maximale totaal budget voor de bouwkosten, aanpak achterstallig onderhoud, inrichting, digitalisering, aanpassing openbare ruimte en tijdelijke huisvesting is 26,8 miljoen euro (incl. 2 miljoen voorbereidingskrediet).

Het betreft een all-inclusive budget wat wil zeggen dat met dit budget een compleet concept kan worden opgeleverd. De renovatie houdt letterlijk niet op bij de stekker in de wand. In tegenstelling tot vergelijkbare renovaties vallen hier ook een stuk van de inrichting, buitenruimte en ICT-faciliteiten onder. Dit voorkomt verrassingen tijdens of aan het einde van het bouwproces.

3. Het gerenoveerde gemeentehuis sluit aan bij onze visie op dienstverlening.

In onze visie op dienstverlening moet het contact met de klant op klantgerichte en adequate wijze plaatsvinden. We willen de klant keuzevrijheid geven in kanaal en mate van persoonlijke benadering. We streven naar samenwerking met partners om producten en diensten collectief aan te kunnen bieden. Het gerenoveerde gemeentehuis ondersteunt deze visie en wordt daarmee een echt huis van de burgers.

4. Het Definitief Ontwerp past binnen de kantoorvisie.

De kantoorvisie geeft de nieuwe manier van werken aan. Dit houdt onder andere in dat er niet meer gewerkt wordt met eigen werkplekken maar dat de meeste medewerkers zullen gaan flexwerken. Door te gaan flexwerken en door het dubbel gebruik van de kapel als restaurant en raadszaal is er binnen

Vervolgnota aan Raad

de bestaande schil van het gebouw voldoende ruimte om alle functies van het gemeentehuis onder te brengen. De nieuwe werkwijze betekent wel dat er hoge eisen moeten worden gesteld aan de digitale werkwerkomgeving.

Integraliteit/Relatie met andere beleidsvelden

De belangrijkste relatie die er bij de renovatie aanwezig is, is de relatie met het andere hoofdthema Informatiebeleidsplan en ICT in het algemeen. Het flexibel kantoorconcept kan niet toegepast worden wanneer de ICT niet op orde is. Dit geldt ook voor de projecten uit het informatiebeleidsplan, deze leiden niet tot het gewenste resultaat als de ICT niet op orde is.

Kantttekeningen/risico's

IBP en ICT moeten op orde zijn.

De planning van de renovatie is leidend voor de uitvoering van het IBP. Daarnaast moet de technische digitale ondersteuning voldoen aan een aantal minimale eisen, anders kan flexibel werken niet plaatsvinden. Als IBP en ICT niet op orde zijn, dan kan het kantoorconcept (o.a. flexibel werken) niet functioneren. Doordat de renovatie en de uitvoering van het IBP organisatorisch gekoppeld zijn in de koepel kan hier op worden gestuurd.

Communicatie

Met alle partijen is het afgelopen jaar uitvoerig gecommuniceerd. Dit zal ook na de besluitvorming over het investeringskrediet door de raad maximaal doorgaan. Intern is daarbij de aandacht gericht op de tijdelijke huisvesting en het flexibel en digitaal werken. Extern zal de verhuizing naar een tijdelijke locatie alle aandacht krijgen. Alle inwoners van Venray, vaste klanten van het gemeentehuis buiten Venray en omwonenden van zowel Westsingel als Raadshuistraat zullen over de tijdelijke huisvesting en de verbouwing op de hoogte worden gebracht.

De gemeenteraad van Venray zal na de besluitvorming regelmatig op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen tijdens de renovatie.

Financiële gevolgen

Zoals eerder aangegeven is het bedrag van 26,8 miljoen euro (incl. 2 miljoen voorbereidingskrediet) als kaderstellend maximum vastgesteld op basis van de berekeningen gemaakt tijdens het opstellen van het Voorlopig Ontwerp.

Investeringskosten

Evenals in het voorlopig ontwerp is ook in dit stadium door twee bouwkostendeskundigen gerekend aan alle kosten die samenhangen met de renovatie. De berekeningen van beide bouwkostendeskundigen (van gemeente en architect) komen evenals in het Voorlopig Ontwerp zeer dicht bij elkaar. Er zitten enkele procenten verschil tussen beide berekeningen die onafhankelijk van elkaar zijn doorgerekend. Na vergelijking van beide berekeningen is een uniforme kostenberekening opgesteld.

Vervolgnota aan Raad

De totale investeringskosten zijn na herberekening op basis van het Definitief Ontwerp vastgesteld op 26,8 miljoen euro.

Ook na detaillering van alle berekeningen in deze fase tijdens het Definitief Ontwerp blijft het eerdere berekende bedrag van 26,8 miljoen euro (incl. 2 miljoen voorbereidingskrediet) overeind. Om dit bedrag in deze fase van het project te halen is er heel kritisch gekeken naar diverse details in het ontwerp. De begrippen sober en doelmatig hebben hierbij steeds centraal gestaan zonder dat besparingen een aantasting zijn van de flexibiliteit en functionaliteit van het gebouw.

In dit stadium van het project is bij het vaststellen van dit maximale bedrag gedetailleerd gekeken naar de kosten voor de tijdelijke huisvesting, de inrichtingskosten, de kosten t.b.v. de digitale infrastructuur die direct gekoppeld zijn aan de renovatie en de inrichting van de buitenruimte. Tot slot is ook gekeken naar de kosten voor achterstallig onderhoud dat parallel tijdens de renovatie wordt opgepakt.

Bovenstaande opsomming van activiteiten die voor een bedrag van 26,8 miljoen worden uitgevoerd laten direct ook het dilemma zien bij het vergelijken van bedragen die in de openbaarheid worden genoemd van vergelijkbare renovaties. Pas na een gedetailleerd onderzoek kunnen cijfers goed met elkaar vergeleken worden. Zo worden in veel gevallen bij het noemen van bedragen alleen de bouwkosten opgesomd, terwijl de bouwkosten slechts een deel van de totale kosten zijn die in de totale kosten van de renovatie zijn opgenomen. In de bouwkosten zitten bijvoorbeeld vaak niet de inrichtingskosten en de kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte. Het door ons afgegeven bedrag van 26,8 miljoen is daarentegen een all-inclusive bedrag. Om desondanks toch een reëel gevoel te krijgen bij het nu gevraagde bedrag is op basis van landelijke kengetallen bekeken of het bedrag reëel is. Dit blijkt alleszins het geval te zijn. Door gebruik te maken van het bestaande gebouw en door te kiezen voor een sobere en doelmatige invulling blijven we beneden de landelijke normen die worden gehanteerd voor vergelijkbare kantoorfuncties. Ondanks dat het inpassen van technische installaties in een bestaand gebouw duurder is en dat we voor het oog op een beperkt aantal markante plekken in het gebouw kiezen voor duurderde oplossingen die voor het functioneren van het gebouw echter wel essentieel zijn.

Op dit moment wordt op basis van het Definitief Ontwerp gewerkt aan het bestek waarna de Europese aanbesteding plaatsvindt.

Gevolgen voor de exploitatie en het dekkingsvoorstel

In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de exploitatielasten die horen bij een investeringsbedrag van € 26.8 mln. Het betreft exploitatielasten zoals kapitaallasten en kosten van tijdelijke huisvesting. Tegenover deze exploitatielasten staan dekkingsmiddelen opgenomen zoals kapitaallasten voorbereidingskrediet, voordelen huisvestingslasten en onderhoudsvoorziening en de bijdrage vanuit de daartoe gevormde reserve renovatie gemeentehuis. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar deze bijlage waar bij elk onderdeel een aanvullende toelichting is opgenomen.

Uit het overzicht in de bijlage blijkt dat bij inzet van de voorgestelde dekkingsmiddelen er sprake is van een meerjarig sluitende exploitatie

Naast de in de bijlage opgenomen toelichtingen gaan we hieronder op een aantal onderdelen specifiek in.

Vervolgnota aan Raad

Huidige en nieuwe huisvestingslasten

Onder de huisvestingslasten worden al die kosten verstaan die jaarlijks nodig zijn om het gebouw als gemeentehuis te laten functioneren. Het gaat daarbij om jaarlijks technisch onderhoud maar ook om schoonmaakkosten, catering etc.

De nieuwe exploitatielasten van de huisvesting na renovatie vallen op basis van de huidige berekeningen lager uit. De kosten voor technisch onderhoud worden in totaal lager. Met name de kosten voor verwarming nemen fors af, terwijl de elektriciteitskosten toenemen doordat de klimaatbeheersing meer elektriciteit vraagt dan nu. Op de kostenpost energie ontstaat per saldo een voordeel van ongeveer € 57.000 per jaar. Daarnaast vervalt na de renovatie de huur van Keizerstaete, welke een jaarlijks dekkingbedrag oplevert van € 135.000.

Voorziening renovatie gemeentehuis

In de huidige meerjarenbegroting zijn stortingen opgenomen in de voorziening onderhoud gemeentehuis van jaarlijks € 227.000. Door de renovatiewerkzaamheden kunnen de stortingen in de onderhoudsvoorziening verlaagd worden. Vanaf 2011 dient 10 jaar lang € 140.000 in de voorziening gestort te worden in plaats van de in de begroting opgenomen € 227.000. Dit levert een jaarlijks voordeel op van € 87.000. Vanaf 2021 wordt jaarlijks € 213.000 in de voorziening gestort. Dit levert vanaf 2021 een jaarlijks voordeel op van € 14.000.

Strategische afweging kijkende naar de markt voor kantoorfaciliteiten

Ook op strategisch niveau kan een afweging worden gemaakt m.b.t. het investeringsbudget. Vanuit ARBO-technisch redenen is investeren onvermijdelijk. Indien de gemeente de theoretische vrijheid zou hebben om niets te doen, zou deze keuze op de lange termijn ook vanuit een lange termijn perspectief geen optie zijn. Ook in de toekomst zal er altijd behoefte zijn aan kantoorfaciliteiten. Tijdens deze recessieperiode blijkt dat vooral verouderde kantoorgebouwen niet verhuurbaar zijn. Moderne kantoren op markante locaties daarentegen blijven ook in deze economische markt nog goed verhuurbaar. Als we deze conclusie vertalen naar de situatie van het gemeentehuis in Venray dan zou het bestaande kantoorgebouw niet gemakkelijk aan derden (bijvoorbeeld regionale organisaties) verhuurd kunnen worden. Terwijl delen van het gebouw, of in een uiterste scenario het gehele gebouw na renovatie zeer goed voldoet voor uiteenlopende kantoorfuncties en daardoor gemakkelijker verhuurd kan worden. Het gerenoveerde gemeentehuis biedt optimale kansen om aan andere regionale overheidstaken onderdak te bieden door de aanwezigheid van flexibele kantoorruimten. Het bestaande gebouw biedt deze mogelijkheid niet.

Personeel/organisatorische gevolgen

In arbeidsvoorwaardelijke zin zijn er geen gevolgen voor personeel en organisatie. De uitwerking en toepassing van de kantoorvisie, waarbij flexwerken en digitalisering en verdergaande automatisering belangrijke componenten zijn, zal er echter wel toe leiden dat medewerkers op een heel andere manier moeten gaan werken. Deze andere manier van werken zal in alle gevallen gevolgen hebben voor de wijze waarop de organisatie zowel intern als extern haar werkzaamheden gaat uitvoeren.

Juridische gevolgen/rechtmatigheid

Na besluitvorming van de raad zal de Europese aanbestedingsprocedure direct worden opgestart. De Europese aanbesteding leidt tot een gunning. Indien de gunning inclusief alle overige kosten voor tijdelijke huisvesting, inrichting etc. onder de 26,8 miljoen blijft, kan definitief overgegaan worden tot gunning.

Vervolgnota aan Raad

Fatale termijnen

De ARBO-eisen die aan een gemeentehuis worden gesteld, kunnen op dit moment bij lange na niet gehaald worden in het bestaande gebouw. Met name de sterk wisselende klimatologische omstandigheden waarbij zomers de temperaturen gedurende langere tijd te hoog oplopen zijn met de huidige middelen niet beheersbaar. Dit probleem is zonder een ingrijpende verbouwing niet oplosbaar. Op dit moment wordt deze situatie door de bevoegde instanties toegelaten, wetende dat er constructief gewerkt wordt aan een structurele oplossing. Het nemen van geen besluit door de raad zal ertoe leiden dat er een vertraging optreedt. Dit kan er toe leiden dat de arbeidsinspectie maatregelen en/of boetes op gaat leggen.

Overleg gevoerd met

Extern

- Soeters van Eldonk architecten
- Deerns installatietechniek en andere adviseurs van het ontwerpteam
- Creon Swaghoven (bouwkostendeskundige)

Intern

- afdeling Middelen (facilitair, financiën, automatisering en digitalisering)
- afdeling Bestuurszaken (bedrijfsvoeringsadviseurs)
- afdeling Publieksdiensten

Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming wordt de realisatiefase opgestart. Naast het afronden van het bestek en de start van de Europese aanbesteding, betekent dit ook dat er verder gewerkt wordt aan de detaillering van de kantoorinrichting en de publieke ruimtes conform de plannen vastgelegd in het Definitief Ontwerp. Daarnaast start een intern traject om medewerkers te laten wennen en werken in een flexibel kantoorconcept, waarbij digitalisering veel meer dan nu een onmisbaar onderdeel wordt van de dagelijkse werkzaamheden.

Evaluatie

Tijdens de hele fase tot en met oplevering zal er regelmatig getoetst worden of het project binnen de door de raad vastgestelde kaders wordt uitgevoerd.

Bijlagen

- Het Definitief Ontwerp (1 set DO tekeningen ligt ter inzage)
- Totaaloverzicht meerjarige financiële gevolgen renovatie gemeentehuis + toelichting
- Reserve renovatie gemeentehuis + toelichting

Naslagwerk

- Kantoorvisie
- Samen-werken aan Partnerschap

Vervolgnota aan Raad

College akkoord met definitief ontwerp gemeentehuis

Het college van Venray heeft vandaag het definitief ontwerp voor de renovatie van het gemeentehuis vastgesteld. De volledige renovatie kost maximaal 26,8 miljoen. De raad neemt op 11 mei een besluit.

Het ontwerp wat er nu ligt wijkt op een paar onderdelen af van het concept-ontwerp. De gemeenteraad had in de laatste informatieraad nadrukkelijk verzocht om naar mogelijkheden te zoeken om verdere kosten te besparen en een sober en doelmatig ontwerp te maken.

X Verantwoordelijk wethouder Busser is zeer tevreden over het ontwerp ~~dat~~ er nu ligt: "We hebben binnen het budget het maximale uit het gebouw gehaald. Als de renovatie is afgerond kunnen we onze burgers de dienstverlening bieden die je mag verwachten in deze tijd. ICT speelt hierbij een belangrijke rol. Denk aan de digitale balie. Maar ook inwoners die liever persoonlijk worden geholpen, kunnen adequaat worden geholpen. Wat ik ook erg belangrijk vind is dat onze medewerkers dan eindelijk kunnen werken in een gebouw dat aan de arbonormen voldoet. Bijvoorbeeld werktemperaturen van 38 graden zijn dan voorbij. Ook dat kan de dienstverlening alleen maar ten goede komen. Verder is het natuurlijk geweldig dat een beeldbepalend gebouw voor Venray behouden blijft."

De renovatie moet leiden tot een duurzaam gebouw voor de lange termijn. Zo is er sprake van een flexibel concept dat verder gaat dan medewerkers die geen eigen bureau meer hebben. Het gebouw wordt dusdanig ingericht dat met relatief eenvoudige ingrepen ingespeeld kan worden op organisatieveranderingen zoals bijvoorbeeld krimp van het aantal medewerkers. Ook kunnen gedeelten van het gebouw verhuurd worden aan andere overheidsachtige functies. Inspelend op de huidige ontwikkelingen heeft het college als voorbeeld een fysiek ruimtelijk onderzoek laten doen naar de mogelijkheid om het werkplein te huisvesten in het nieuwe gemeentehuis. Het opzetten van een werkplein is een gezamenlijk initiatief van het UWV en een aantal gemeenten. 'Hoewel het ontwikkelen van een gezamenlijk werkplein nog in een verkennende fase is, is het een mooi voorbeeld van een instantie die uitstekend binnen ons kantoor zou passen', aldus wethouder Busser.

Duurzaamheid is ook terug te vinden in het energieverbruik. Het energieverbruik daalt enorm door onder meer goede isolatie, energiezuinige verlichting en de inzet van warmte- en koudeopslag. De exploitatiekosten van het gebouw gaan hierdoor omlaag.

Afronding van de renovatie staat gepland voor de zomer 2012. Na een besluit van de gemeenteraad op 11 mei aanstaande kan de aanbesteding starten. De gemeentelijke organisatie wordt tijdens de verbouwing gehuisvest in de Gildeopleidingen aan de Westsingel. Hier komt ook de publieksbalie.

Noot voor de redactie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jolanda Bosch, communicatieadviseur
gemeente Venray, 0478 – 523777.