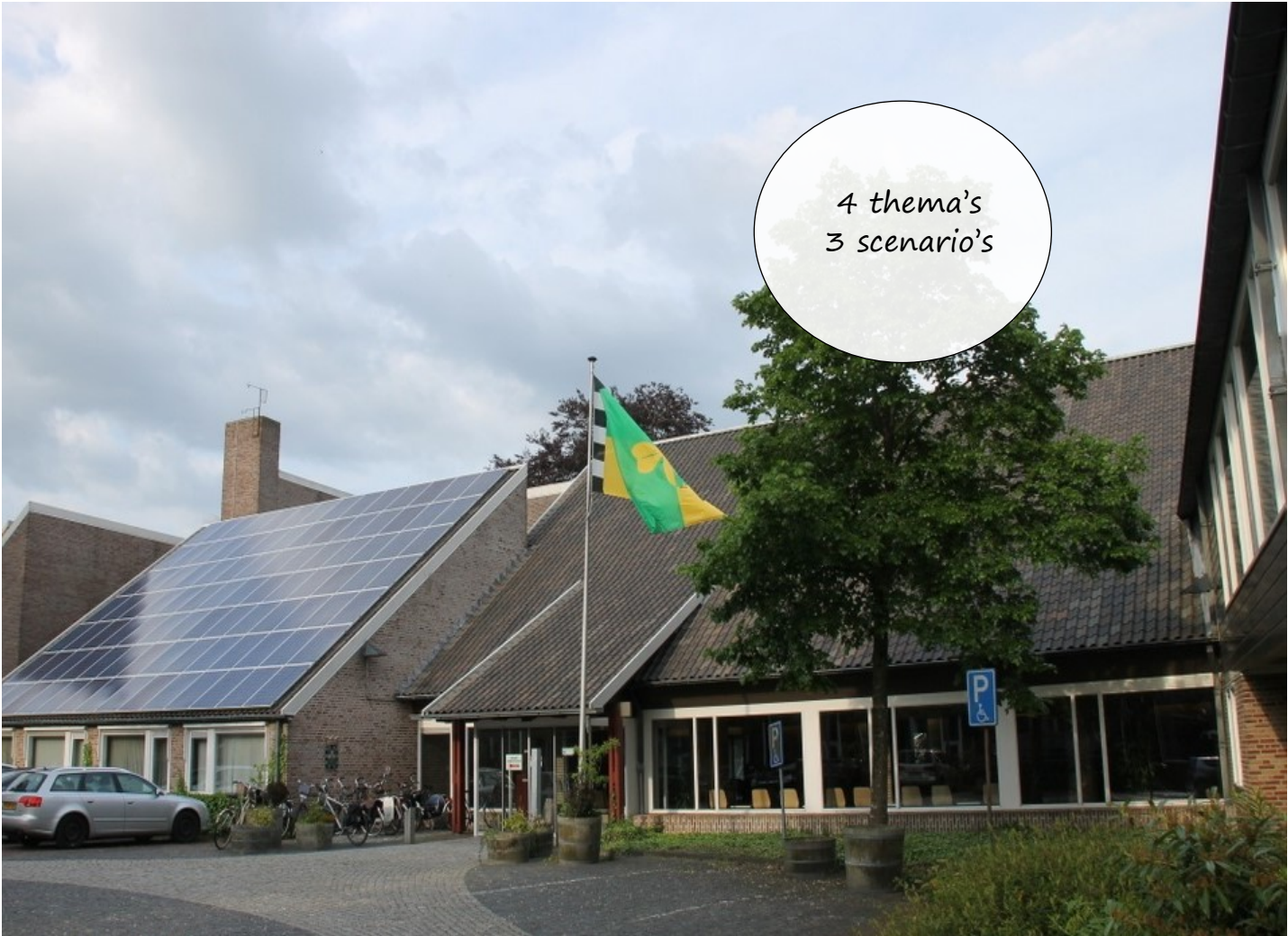




4 thema's
3 scenario's

Welke keus maakt u?

SCENARIO'S HUISVESTING GEMEENTEHUIS

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding	2
1.1 Scenario 1 Minimale veranderingen	2
1.2 Scenario 2 Ingrijpende verbouwing	2
1.3 Scenario 3 Nieuwbouw	3
2. Achtergronden per aanleiding	4
2.1 Huisvesting politiebureau	4
2.2 Duurzaamheid	4
2.2.1 Scenario's duurzaamheid	5
2.3 Toegankelijkheid	5
2.3.1 Scenario's toegankelijkheid	6
2.4 Dienstverlening	6
2.4.1 Scenario's Dienstverlening	7
2.5 Recente ontwikkelingen	7
3. De scenario's samengevat	9
3.1 Scenario 1: minimale veranderingen	9
3.2 Scenario 2: ingrijpende verbouwing	11
3.3 Scenario 3: Nieuwbouw	13

Bijlage 1	Eerdere besluiten en relevante wetgeving	15
Bijlage 2	Voorbeeld uitwerking scenario 2	16
Bijlage 3	Financiële onderbouwing	19

1. AANLEIDING

In dit document leest u drie scenario's die een oplossing bieden voor de huisvestingsproblemen van het gemeentehuis. Momenteel bestaat het gemeentehuis uit drie gebouwen. Het zogenaamde oude gedeelte, de zogenaamde nieuwbouw en een deel van het Inwonersplein. Doordat ieder deel zijn eigen karakter en bouwperiode heeft, voldoen ze niet aan eisen vanuit de wet en ambities die gesteld zijn door het college en de raad. Het project huisvesting gemeentehuis heeft de volgende aanleidingen:

1. De politie wil zich huisvesten in het Inwonersplein (begane grond, Schoolstraat 50). Dit willen we mogelijk maken, maar het heeft gevolgen voor onze huisvesting.
2. Het huidige gemeentehuis voldoet niet aan landelijke wetgeving en besluiten die genomen zijn door dit College en deze gemeenteraad, aangevuld met een aantal ambities. Het betreft de onderwerpen (zie ook bijlage 1):
 - Duurzaamheid
 - Toegankelijkheid
 - Dienstverlening

Om te voldoen aan deze opdracht zijn er drie scenario's mogelijk, ieder met zijn eigen voor- en nadelen. Deze leggen we u in dit document voor.

1.1 Scenario 1 MINIMALE VERANDERINGEN

Met dit scenario voldoen we met minimale ingrepen en zo weinig mogelijk kosten aan de gestelde eisen. Een duurzaam en toegankelijk gemeentehuis met verbeterde dienstverlening wordt gerealiseerd, maar grote kansen blijven liggen. Nadeel is dat zaken die in de nabije toekomst aangepast moeten worden, in dit scenario niet worden meegenomen.

In dit scenario wordt het huidige gemeentehuis met kleine ingrepen veranderd. Het gebouw blijft behouden en van een grote verbouwing is geen sprake. Inwoners, bezoekers en medewerkers ervaren beperkte overlast van de veranderingen.

1.2 Scenario 2 INGRIJPENDE VERBOUWING

Met dit scenario combineren we de opdracht op de drie hoofdthema's. We realiseren de bijkomende voordelen die in scenario 1 blijven liggen en benutten kansen optimaal. Hierdoor wordt voorkomen dat er over enkele jaren weer kosten gemaakt moeten worden voor zaken als veiligheid, inrichting, gastvrijheid, flexibiliteit en efficiëntie. Door die zaken gelijk mee te nemen, besparen we op toekomstige kosten en voldoen we volledig aan de opdracht, namelijk: 'Een duurzaam gemeentehuis dat voor iedereen toegankelijk is, waar onze inwoners zich welkom voelen en waar het prettig werken, huren en besturen is.

In dit scenario blijft het huidige gemeentehuis behouden, maar wordt het gebouw ingrijpend verbouwd. De overlast voor inwoners, bezoekers en medewerkers is groot, maar werken blijft mogelijk. Wat de meest optimale indeling van het huidige gebouw is moeten we uitzoeken. Het liefst samen met u als gemeenteraad, onze inwoners, bezoekers en medewerkers.

1.3 SCENARIO 3

NIEUWBOUW

Naast minimale veranderingen en een ingrijpende verbouwing is een nieuw te bouwen gemeentehuis ook een mogelijkheid. Dit is te realiseren door bijvoorbeeld extra werkplekken te creëren voor medewerkers bij de nieuwe gemeentewerf aan de Ekkelkamp. En daarnaast een dorpskantoor in het centrum te openen voor inwoners waar zij terecht kunnen voor de meeste gangbare diensten en producten.

Een nieuw gemeentehuis op de huidige locatie is ook een optie.

We kunnen er ook voor kiezen om helemaal geen gemeentehuis meer te hebben zoals de gemeente Molenwaard. Daar wordt digitaal of aan huis service verleend en medewerkers werken op openbare locaties of bij organisaties waar zij een afspraak hebben.

Kortom, een ingrijpend scenario waarbij de mogelijkheden ver uit elkaar lopen.

2. ACHTERGRONDEN PER AANLEIDING

Zoals gezegd zijn er twee aanleidingen voor dit project. Enerzijds de wens van de politie om zich binnen ons gebouw te vestigen, anderzijds de opdracht om te voldoen aan wettelijke eisen en gemeentelijke ambities rondom de onderwerpen duurzaamheid, toegankelijkheid en dienstverlening.

Die opdracht en de daarbij behorende uitdagingen, wensen en mogelijkheden worden hieronder per onderwerp beschreven. Daarna worden de mogelijke scenario's uitgebreider beschreven. We beginnen echter met een uitwerking van de huisvesting van het politiebureau.

2.1 HUISVESTING POLITIEBUREAU

Vanuit de politie is er serieuze interesse om zich te vestigen in het Inwonersplein. De sector huisvesting van de politie kijkt vanuit een landelijk besparingsprogramma of het mogelijk is om te bezuinigen op exploitatiekosten door eigendomspanden met een surplus aan vierkante meters te verkopen en elders passende huisvesting te huren. Deze situatie dient zich ook voor in Noordenveld.

Op onze beurt hechten wij er waarde aan als er een politiebureau gevestigd blijft in onze gemeente. Daarnaast hebben we, als we onze plannen op het gebied van huisvesting realiseren, m2 over om te verhuren. Sinds dat kenbaar is gemaakt van beide kanten zijn we in gesprek om te kijken of we tot een overeenkomst kunnen komen.

De locatie aan de Schoolstraat 50, de begane grond van het inwonersplein, lijkt in beginsel geschikt. Vanuit de politie is er een afvaardiging op die locatie gaan kijken wat er nodig is om de ruimte geschikt te maken. Want in verband met beveiliging, wapenopslag, eisen voor parkeren en bijvoorbeeld kleedruimtes is er in ieder geval een investering nodig.

Momenteel kijken we naar de kosten van verbouw, de inkomsten uit verhuur, de contractduur en alle bijkomende zaken om tot een goede afweging te kunnen komen.

We verwachten daar voor de zomer meer duidelijkheid over te hebben. Vanuit beide kanten is er in ieder geval goede wil. Zo biedt de politie op haar beurt het recht van eerste koop aan de gemeente van het huidige pand aan de Westerstraat om tot herontwikkeling te komen.

2.2 DUURZAAMHEID

In het klimaatakkoord is afgesproken dat alle maatschappelijke gebouwen in 2050 van het aardgas af zijn. De gemeente Noordenveld heeft daarnaast de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dit houdt in: per saldo geen effect hebbend op het klimaat. Op een slimme manier omgaan met energie speelt hierin een belangrijke rol. Deze ambities vragen vergaande maatregelen voor onder andere ons gemeentelijk vastgoed. Helaas voldoet het gemeentehuis op dit moment nog niet eens aan de gestelde wet- en regelgeving op de korte termijn; namelijk minimaal label C voor kantoorgebouwen in 2023 en label A in 2030. Bovendien is het gebouw met een verbruik van 654.500 kWh aan elektriciteit en 50.000 m3 aan gas op dit moment nog verre van aardgasvrij of energiezuinig te noemen.

Een gebouw dat energie oplevert in plaats van verbruikt is de toekomst. Nieuwe overheidsgebouwen moeten al voldoen aan deze principes. Maar voor bestaande gebouwen is dit nog een hele uitdaging. Het vergt aanpassingen op het gebied van de schil van een gebouw.

Om dit te bereiken is stap 1 het verminderen van de energievraag. Voor het gemeentehuis vraagt dit om aanpassingen in de verlichting, vervanging van het glas en extra isolatie op het dak. Door daarnaast ook nog extra zonnepanelen op het dak en een warmtepomp toe te voegen wordt de energievraag geput uit hernieuwbare bronnen. De kosten hiervan worden geschat op 1,5 miljoen euro.

2.2.1 Scenario's duurzaamheid

- Scenario 1: Het gebouw opwaarderen naar energielabel A en daarmee voldoen aan de minimale wet- en regelgeving tot 2030.
- Scenario 2a: Samen met scenario 1 en daarnaast het energieverbruik van het huidige gebouw zo ver mogelijk naar beneden brengen.
- Scenario 2b: Naast scenario 2a van het aardgas af gaan en daarbij de benodigde energie zo veel mogelijk zelf opwekken door extra zonnepanelen.
- Scenario 3: Een nieuw gemeentehuis bouwen op de huidige plek of op een alternatieve locatie die energie levert in plaats van verbruikt.

2.3 Toegankelijkheid

Toegankelijkheid gaat over de bereikbaarheid, bruikbaarheid en uitgangelijkheid van een gebouw. Het Verdrag Handicap van de Verenigde Naties stelt dat je ieder mens in staat moet stellen om zelfstandig en op voet van gelijkheid mee moet laten kunnen doen. Het verdrag stelt ook dat openbare gebouwen voor iedereen toegankelijk moeten zijn. Iemand die een bezoek brengt aan een gebouw, maakt gebruik van één of meerdere ruimten in dat gebouw.

Voor mensen met een beperking, of zij nu bezoeker of een (nieuwe) collega zijn, geldt dat er in de huidige situatie een aantal knelpunten zijn. De indeling van het gemeentehuis is in de huidige situatie niet praktisch en voldoet niet of niet volledig aan wet- en regelgeving. Denk hierbij aan:

- Bereiken en vinden van de juiste ingang;
- Tourniquetdeur (deur van de hoofdingang naar de publiekshal);
- Hoogteverschil baliedewerkers en bezoekers;
- Bereikbaarheid vergaderruimtes (tweede etage en niet-geautomatiseerde sluisdeurfunctie achter de balie);
- Lange gangen;
- Niet-volledig toegankelijke lift;
- Traptreden en leuningen;
- Plek voor rolstoelgebruiker in de raadszaal (nu achter de raadsleden).

Maar het kan gerust nog een stapje verder. Het meest wenselijk is om te komen tot één duidelijke en herkenbare ingang voor bezoekers. Bezoekers kunnen er dan met hun loopfiets, scootmobiel of rollator door een automatische deur binnen komen. Voor bezoekers die hun vervoermiddel buiten willen laten staan is er een overdekte stalling.

Dan is er in de ontvangsthal niet alleen voor bezoekers, maar voor iedereen die er maar gebruik van wil maken een openbaar toilet te vinden. Die ook geschikt is voor mindervaliden. Dankzij symbolen, tekst en braille op straat is dit openbaar toilet goed te vinden. Als bezoekers binnen zijn is er een garderobe waar een ieder op zijn eigen hoogte de jas kan ophangen.

Dan de geleidelijnen. Dit zijn de markeringen die buiten op het straatwerk zijn aangebracht en doorlopen in de ontvangsthal. Iedereen kan zo zelfstandig in het gemeentehuis komen. Een prettige bijkomstigheid is dat de lijnen zo aangebracht kunnen worden dat een ruimte ook geschikt is voor gebruik in verkiezingstijd.

Buitenverlichting maakt het makkelijker de ingang te vinden en draagt bij aan een gevoel van veiligheid. Indien bezoekers of medewerkers met de auto komen, kunnen zij gebruik maken van de reguliere parkeerplaatsen of de parkeerplaats voor mindervaliden. Dichtbij de ingang is naast een plek om iemand uit te zetten ook plaats voor speciaal vervoer en een taxiplaats.

Eenmaal binnen is er koffie of thee voor bezoekers en kunnen ze plaatsnemen aan tafels die voorzien zijn van ringleidingen (voor mensen met gehoorproblemen) en er is gratis wifi. De ontvangstruimte biedt de mogelijkheid en ruimte voor mensen om met elkaar een spelletje te doen, kop koffie te drinken en is een plek van ontmoeting. Het lijkt wel een beetje op een huiskamer.

Bezoekers die afspraken hebben in grote groepen kunnen terecht op de begane grond op korte afstand van de ontvangsthal. Dankzij duidelijke bewegwijzering met symbolen, braille en tekst zijn de ruimtes goed te vinden.

Ook voor iedereen die werkt of gaat werken op het gemeentehuis zijn werkplekken goed bereikbaar en iedereen kan overal werken. Deuren gaan automatisch open en drempels zijn letterlijk en figuurlijk weg. In het gebouw zijn meerdere liften en invalidentoiletten zodat iedereen overal kan komen.

2.3.1 Scenario's toegankelijkheid

Scenario 1: Minimaal niveau van toegankelijkheid. Aanpassen ingangsdeur en sluisfunctie naar overlegplekken, baliehoogte, trappenhuis, lift en plekken voor mindervaliden in de raadszaal.

Scenario 2: Een ingrijpende verbouwing waarbij de maatregelen uit scenario 1 worden meegenomen, één ingang wordt gecreëerd en uitgebreidere maatregelen worden toegepast voor mensen met een beperking.

Scenario 3: Nieuwbouw gemeentehuis op de huidige of een andere locatie. Hierbij worden dan alle mogelijke maatregelen voor toegankelijkheid toegepast in het nieuwe gebouw.

2.4 DIENSTVERLENING

Met de komst van de politie kan de gemeente de ingang aan de Schoolstraat niet meer zelf gebruiken. Dat hoeft geen probleem te zijn. De verwachting is dat hiervoor met de huidige huurders een goede oplossing is te vinden en dat de dienstverlening verbetert doordat er minder ingangen zijn.

We kennen allemaal de ergernissen van de huidige situatie zoals zoekende inwoners naar de juiste ingang, inefficiëntie, onherkenbaarheid en het ontbreken van overzicht. Het meten van bezoekersstromen of het beveiligen van het gebouw is op dit moment een enorme uitdaging. Daarnaast worden inwoners en bezoekers soms heen en weer gestuurd. Zeker voor mensen met een beperking of ouderen is dit een vervelende situatie.

Eerder is al gesteld dat door de digitalisering en betere informatievoorziening het aantal bezoekers terugloopt. Daarnaast is er een daling te zien in het aantal bezoekers voor burgerzaken doordat de paspoorten nu tien jaar geldig zijn. Verder is de verwachting dat die daling doorgaat omdat de RDW bezig is om het aanvragen van rijbewijzen buiten gemeenten om te organiseren.

In het programma "De inwoner staat op de eerste plaats" is dan ook terecht de ambitie vastgelegd om vanaf 2021 vanuit één ingang te gaan werken.

Door de ingang aan de Schoolstraat af te stoten, brengen we het aantal ingangen terug naar twee (de huidige publieksingang en de oude ingang). Dat is al winst maar voor een optimale dienstverlening zou het wenselijk zijn als we onze inwoners én bezoekers via één centrale ingang kunnen verwelkomen. Daarmee behalen we duidelijke voordelen op het gebied van dienstverlening maar ook bijvoorbeeld op het gebied veiligheid, efficiëntie en herkenbaarheid.

De nieuwe ingang moet duidelijk herkenbaar zijn en efficiënt ingericht worden. Een ingang waar men zich welkom voelt, waar je vriendelijk ontvangen wordt, die goed te beveiligen is en waar je ook even kort kunt overleggen of werken onder het genot van een kopje koffie of thee en gratis wifi. Als er wordt volstaan met één ingang, voor in ieder geval onze publieke dienstverlening, kunnen we bezoekers beter stroomlijnen en bedienen.

De huidige publiekshal heeft een ietwat kille, steriele en statige uitstraling. Dat past niet bij Noordenveld. Wij zijn een nuchtere, groene, transparante en vriendelijke gemeente en daar past een gemeentehuis bij die dat uitstraalt. Vooral voor de doelgroepen die nu bediend worden in het inwonersplein vormt de huidige publiekshal een drempel. Het voelt niet prettig of warm als je binnenkomt. De medewerkers zitten aan een hoge balie en kijken als het ware op de bezoekers neer.

Er is geen ruimte voor zitjes, overlegruimte, informatiezuilen of verwijzingsbordjes, een aangename wachtruimte of koffievoorziening. Verder zijn de spreekkamers te klein om gesprekken met meer dan twee personen te voeren en zorgen de geluiddempende streepjeswanden ervoor dat je er niet langer dan 10 minuten wilt zijn. Ten slotte voldoen de werkplekken in de publiekshal niet aan de ARBO-eisen door de gebruikte materialen en de onmogelijkheid om te differentiëren in hoogte. Een hal met balies is sowieso niet meer van deze tijd. In nieuwe gemeentehuizen maar ook bij bijvoorbeeld banken of verzekeringen is te zien dat die eerder al van het balieconcept zijn afgestapt.

2.4.1 Scenario's dienstverlening

Om de dienstverlening te verbeteren zijn er drie scenario's waaruit gekozen kan worden.

Scenario 1: De huidige hal geschikter maken.

Scenario 2: Het huidige gebouw optimaal benutten en een hal creëren die voldoet aan alle wensen en eisen van deze tijd.

Scenario 3: Een nieuw gemeentehuis bouwen op de huidige of een alternatieve locatie.

2.5 RECENTE ONTWIKKELINGEN

De laatste tijd zijn we door de Corona pandemie genoodzaakt om onze werkwijze aan te passen. Zo werken we waar mogelijk thuis, overleggen we via Microsoft Teams en zijn onze loketten voor inwoners alleen geopend op afspraak. Dit kan gevolgen hebben voor onze huisvesting en dus van invloed zijn op dit project. Hoe, en in welke mate is op dit moment nog niet exact te benoemen. We weten nu niet hoe lang de maatregelen nog van kracht blijven en hoe de toekomst er uit gaat zien.

Als 1,5 meter de nieuwe norm wordt, dan hebben we misschien juist meer kantoorruimte nodig om die afstand te kunnen waarborgen. Ook de inrichting van de publiekshal zal hierdoor anders worden dan dat we gewend zijn. Aan de andere kant zou je kunnen denken dat er minder kantoorruimte nodig is omdat we nu wennen aan het thuiswerken en daar misschien mee door willen gaan.

Thuiswerken brengt trouwens ook weer aanvullende kosten met zich mee zoals vergoedingen voor personeel als ze thuis een werkplek houden. En daarnaast is er, afgezien van het inwonersplein, niet een deel van het gemeentehuis wat je eenvoudig zou kunnen verhuren, wat eenvoudig af te sluiten is of wat natuurlijk als los gedeelte gezien kan worden als je ruimte over hebt.

Wel is het zo dat er meer vrijheid voor de architect komt qua inrichting wanneer er minder vaste werkplekken gerealiseerd hoeven te worden in het gebouw. Er is in principe plaats voor een vaste werkplek voor alle medewerkers qua vloeroppervlak in het huidige gebouw (zonder inwonersplein gerekend). Mochten we die graad willen verlagen door de recente ontwikkelingen naar bijvoorbeeld 60%, dan biedt dat meer speelruimte voor de architect qua inrichting en mogelijkheden. De opzet zou dan wellicht ruimer worden, er komt meer ruimte voor samenwerken of commissiekamers of voor bijvoorbeeld aanvullende wensen zoals werkplekken voor derden.

Wat de effecten van het thuiswerken op de lange termijn zijn, is nu echter niet bekend. Is het echt wel efficiënt en is de kwaliteit van het werk naar behoren? Wat doet het met de snelheid van werken en gaat het thuiswerken ten koste van bepaalde sociale voordelen? Dat zullen we nog moeten onderzoeken. Uiteraard moeten we de positieve aspecten dan vooral continueren en een plek geven binnen de opdracht. Daar is voldoende ruimte voor binnen met name scenario 2 en 3.

3. DE SCENARIO'S SAMENGEVAT

De aanleidingen die op voorgaande pagina's zijn beschreven, zijn hieronder vertaald naar scenario's. Waar mogelijk zijn slimme combinaties gemaakt om bijkomende voordelen te behalen. Daarmee bedoelen we voordelen zoals het aanpassen van het kantoorconcept. We kunnen dan bijvoorbeeld projectruimten inrichten, het samenwerken bevorderen, goede overleg ruimten creëren en een inrichting van deze tijd kiezen.

Er worden 3 scenario's geschetst met de daarbij behorende voordelen, kosten¹ en risico's. Uiteraard zijn er binnen deze scenario's nog legio mogelijkheden en keuzes te maken. Het gaat er nu echter om een richting te kiezen zodat het gekozen scenario in de volgende fase van het project ingekleurd worden samen met onze inwoners, bezoekers, medewerkers, themapanelen en uiteraard u als bestuurder.

3.1 Scenario 1: minimale veranderingen

De huidige publiekshal wordt behouden als hoofdingang en het energielabel wordt verhoogd naar A.

Dit houdt in dat we de huidige publiekshal geschikt maken, zodat meerdere vakgroepen er gebruik van kunnen maken (balies, werkplekken, wachtruimte, spreekkamers), omdat de medewerkers uit het voormalige inwonersplein erbij komen. Daarnaast wordt de huidige publiekshal aangepast aan geldende eisen op het gebied van ARBO en veiligheid. Ook wordt met minimale inspanningen een meer vriendelijke uitstraling gecreëerd, denk hierbij bijvoorbeeld aan de zonnepanelenmonitor in de hal die wordt geüpdatet.

Ook zorgen we ervoor dat de publiekshal en de rest van het gebouw aan de minimale eisen voor toegankelijkheid voldoet uit het VN-verdrag. Denk hierbij aan het aanpassen van de lift, de deuren, een platform voor rolstoelen in de raadszaal en het geschikt maken van de vergaderruimten voor mindervaliden. Ten slotte vervangen we alle TL-verlichting door LED-verlichting. We laten hierbij de rest van het gemeentehuis voor wat het is qua indeling en inrichting.

Totale investering	€ 875.560			
Besparing na 20 jaar	€ 825.360			
	2021	2022	2023	2024
Investering	€ 875.560	€ 0	€ 0	€ 0
Netto jaarlijkse last	€ 37.512	€ 16.301	€ 16.301	€ 16.301

¹ In bijlage 3 vindt u de financiële onderbouwing van de scenario's.

Resultaat

Wet- en regelgeving energielabel	+	Minimaal label A in 2030
Toegankelijkheid	+	We voldoen aan de eisen
Dienstverlening	+	Nog altijd 2 ingangen
Efficiëntie	+	Voor inwoners, niet voor medewerkers
Inrichting	+	Alleen in de hal zelf
Veiligheid	+	Door afstoten van 1 ingang
Werk- en overleg ruimtes	-	Verandert niet
Projectmatig werken	-	Geen winst
Ambities aardgasvrij en energiezuinig	-	Winst minimaal

Risico's

De gehele vloer van de huidige publiekshal is voorzien van vloerverwarming. Dat zou kunnen betekenen dat leidingen en aansluitingen die nodig zijn voor de nieuwe inrichting niet door de vloer kunnen. Verder is onduidelijk welke aansluitingen onder het huidige balieblok zitten. Aangezien de hal toch wel grondig moet worden gerenoveerd zal dat leiden tot behoorlijke overlast. Het kan gepland worden in een rustige periode waarin het gemeentehuis 's middags dicht is, zoals de zomervakantie of er wordt gezorgd voor een tijdelijke balie op een andere plek.

Fasering / Tijdspad

Fasering is eerst de hal, daarna de rest van het gebouw. Realisatie in 2021-2022 is mogelijk.

3.2 SCENARIO 2: INGRIJPENDE VERBOUWING

Alle voordelen en kansen worden optimaal benut in het huidige gebouw.

In dit scenario worden alle eisen en wensen in één integraal plan gecombineerd. Dit houdt in dat we gaan werken vanuit 1 centrale ingang, de benoemde knelpunten in het huidige gebouw verhelpen en het gehele gebouw volledig toegankelijk maken. Daarnaast treffen we vergaande maatregelen om het gebouw te verduurzamen. Daarin bieden we nog 2 varianten. In de 1^e variant wordt het energieverbruik zo ver mogelijk naar beneden gebracht en in de 2^e variant gaan we nog een stapje verder door de benodigde energie zo veel mogelijk zelf op te gaan wekken.

Door samen op te trekken worden bijkomende voordelen gecreëerd zoals een frisse inrichting, kortere looplijnen, voldoende mogelijkheden om projectmatig te werken en een overzichtelijk, veilig gebouw voor onze inwoners, collega's en bestuurders. Uitgangspunt is dat het bestaande gebouw optimaal wordt benut. Dit kan op verschillende manieren. Welke het beste past bij Noordenveld, wordt in de volgende fase van dit project uitgezocht. Dit gebeurt in samenwerking met inwoners, bezoekers, medewerkers, bestuurders en adviesorganen zoals Toegankelijk Noordenveld en de Adviesraad Duurzaamheid. In ieder geval worden in dit scenario de eisen en wensen op het gebied van duurzaamheid, toegankelijkheid en dienstverlening met de te behalen voordelen op het gebied van veiligheid, efficiëntie, het kantoorconcept, gastvrijheid, flexibiliteit en samenwerking met elkaar gecombineerd.

Om een idee te geven hoe dit eruit zou kunnen zien, staat in bijlage 2 een voorbeeld. Deze schets is gemaakt door de vorige werkgroep huisvesting, een voorloper van de huidige projectgroep in samenwerking met Team4 Architecten. Dit voorbeeld dient puur ter inspiratie.

Variant 2a:

Totale investering	€ 3.580.468
Besparing na 20 jaar	€ 2.011.120

	2021	2022	2023	2024
Investering	€ 544.833	€ 778.017	€ 1.052.696	€ 1.204.921
Netto jaarlijkse last	€ 25.658	€ 29.564	€ 53.252	€ 137.597

Variant 2b (extra duurzaam):

Totale investering	€ 4.223.068
Besparing na 20 jaar	€ 2.616.080

	2021	2022	2023	2024
Investering	€ 866.133	€ 1.099.317	€ 1.052.696	€ 1.204.921
Netto jaarlijkse last	€ 48.149	€ 44.298	€ 67.986	€ 152.331

Resultaat

Wet- en regelgeving energielabel	++	We geven het goede voorbeeld
Toegankelijkheid	++	We voldoen aan de eisen en lopen voorop
Dienstverlening	++	We werken vanuit 1 centrale ingang
Efficiëntie	++	Looplijnen worden korten / we werken samen
Inrichting	++	Fris, vriendelijk en van deze tijd
Veiligheid	++	Veiligheid borgen en risico's verminderen
Werk- en overleg ruimtes	++	Kantoorconcept van deze tijd, goed uitgerust
Projectmatig werken	++	Flexibele inrichting gericht op samenwerken
Ambities aardgasvrij en energiezuinig	+	Alleen op besparen (optie 2a)
Ambities aardgasvrij en energiezuinig	++	Maximaal haalbare (optie 2b)

Risico's

De impact van dit scenario is groot. Niet alleen voor onze inwoners, maar ook voor bezoekers, medewerkers en het bestuur. Het levert echter ook voor alle partijen grote voordelen op, lost bestaande problemen op allerlei gebieden op en doet recht aan de wensen en ambities die genoemd zijn.

Beeldvorming is ook een risico. Investerings in gemeentelijke gebouwen of het ambtelijk apparaat zijn vaak niet de berichten waarmee je als bestuurder het liefst naar buiten treedt. Als de boodschap echter is dat dit plan de dienstverlening aan onze inwoners verbetert, voortkomt uit wettelijke verplichtingen op het gebied van toegankelijkheid en dient om als gemeente het goede voorbeeld te geven op het gebied van duurzaamheid, dan klinkt het plausibel.

Fasering / Tijdsplan

Vanzelfsprekend is dit scenario niet in korte tijd te realiseren. Hiervoor moet er een fasering komen. De eerste fase zal zich richten op één ingang in 2021. De verwachting is dat daarvoor ongeveer een jaar nodig is. Dit krijgt voorrang in verband met de huisvesting van de politie.

Hoe de daarop volgende fasen eruit komen te zien, hangt af van de verdere invulling van het scenario en de keuzes die gemaakt worden. Het gehele tijdsplan zal meerdere jaren in beslag nemen, planning zal zijn om het gehele plan in 2021 – 2024 uit te voeren.

Op basis van de voorbeeldschets van Team4 Architecten is het plan in te delen in 3 fasen. Dat zou er als volgt uit kunnen zien:

Fase	Omschrijving	Jaar
1	De oude hal aanpassen tot nieuwe centrale entree	2021/22
2	Aanpassing rest van de oudbouw	2023
3	Aanpassing nieuwbouw	2024

De benodigde investering kunnen we door de fasering ook spreiden over meerdere jaren. Dat is in de kostenspecificatie op deze manier doorgerekend. Voorwaarde is dan wel dat de besluitvorming eenmalig plaatsvindt in 2020 waarmee we de continuïteit van het plan kunnen borgen.

Omdat de duurzaamheidsmaatregelen een directe besparing opleveren, omdat we onze ambities voor wat betreft duurzaamheid prioriteit geven en omdat de rente momenteel laag is, hebben we ervoor gekozen om deze investeringen waar mogelijk in fase 1 te realiseren. Omdat de meeste duurzaamheidsmaatregelen betrekking hebben op de oudbouw is het ook logisch om deze in de eerste fase mee te nemen. Uiteraard willen we geen dubbel werk doen en zo veel mogelijk voorkomen dat in meerdere delen van het gebouw tegelijk gewerkt wordt om de overlast te beperken tot een minimum.

3.3 SCENARIO 3: NIEUWBOUW

We creëren een nieuw gebouw op de huidige of een alternatieve locatie

In dit scenario gaan we nog een stapje verder. Dit scenario beschrijft de mogelijkheden die buiten onze huidige situatie liggen. Voor sommigen misschien een brug te ver maar voor anderen wellicht nog niet vooruitstrevend genoeg.

Er zijn bijvoorbeeld ook gemeenten die helemaal geen gemeentehuis meer hebben zoals de gemeente Molenwaard. Zij zetten volop in op thuiswerken, digitalisering, huisbezoeken en afspraken op alternatieve locaties zoals bibliotheken en dorpshuizen. Omdat onze opdracht gaat over de huisvesting van de gemeente ligt deze optie echter buiten de scope.

We beperken ons dus tot nieuwbouw, op onze huidige of een alternatieve locatie. Het bouwen van een geheel nieuw gemeentehuis aan de Ekkelkamp samen met de werf en het brengstation is geen optie. De ruimte is er simpelweg niet. Maar we zouden kunnen volstaan met de bouw van meer werkplekken op de nieuwe werf en het huren van een soort dorpskantoor in het centrum van Roden voor onze meest gangbare producten en diensten.

Allemaal ingrijpende oplossingen dus die ieder een eigen kostenplaatje hebben en daardoor niet in één bedrag zijn te schatten in dit stadium. Daarom vragen we, indien dit het voorkeursscenario wordt, een voorbereidingskrediet aan om de haalbaarheid, de mogelijkheden en details verder te onderzoeken. Om een idee te geven van een aantal onderdelen die we grof kunnen inschatten op basis van kerncijfers en de huidige informatie:

Ons huidige gebouw slopen	€ 150.000
Bouw extra kantoren bij de nieuwe werf	€ 7.500.000
Kosten geheel nieuw gemeentehuis	€ 12.500.000
Huren van een dorpskantoor	€ 30.000 per jaar
Verkopen huidige grond aan projectontwikkelaar	€ 1.500.000
Verhuren huidige locatie in zijn geheel	€ 750.000 per jaar

Investering	€ 60.000 (voorbereidingskrediet)
Kapitaallast	€ 4.200

Resultaat

Wet- en regelgeving energielabel	++	Maximaal haalbare
Toegankelijkheid	++	Maximaal haalbare
Dienstverlening	++	Maximaal haalbare
Efficiëntie	++	Maximaal haalbare
Inrichting	++	Maximaal haalbare
Veiligheid	++	Maximaal haalbare
Werk- en overleg ruimtes	++	Maximaal haalbare
Projectmatig werken	++	Maximaal haalbare
Ambities aardgasvrij en energiezuinig	++	Maximaal haalbare

Risico's

De risico's van dit scenario zijn hoog. Economisch gezien, financieel maar ook sociaal-maatschappelijk. Daarnaast gaat er met dit scenario veel sentiment en negatieve beeldvorming gepaard. Het gemeentehuis heeft voor velen een hoge sentimentele waarde. De verandering kan simpelweg te groot zijn en wordt maatschappelijk wellicht niet geaccepteerd.

Het gemeentehuis, althans het nieuwste deel, staat er sinds 2008. Dat maakt het economisch gezien overbodig om het nu al te slopen.

Fasering / Tijdspad

Een meerjarenplan waarbij de bouw van een nieuwe werf en brengstation voorrang krijgen.

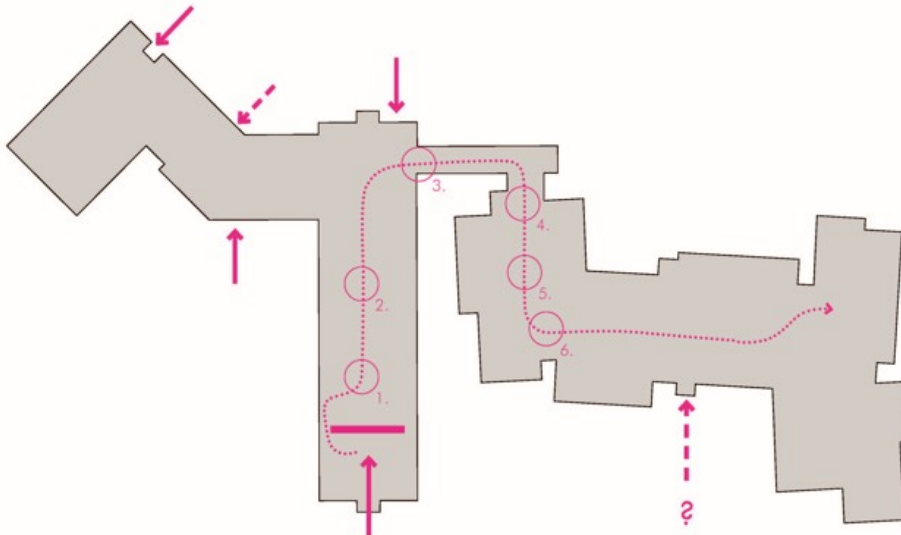
BIJLAGE 1 EERDER BESLUITEN EN RELEVANTE WETGEVING HUISVESTING GEMEENTEHUIS

Eerdere besluitvorming en relevante wetgeving Gemeentehuis - Duurzaamheid / Dienstverlening / Toegankelijkheid				
Wat	Door wie	Wanneer	Beleidsdocument	
Nationale broeikasgasuitstoot in 2030 met 49% terugdringen	Het Rijk	28 juni 2019	Klimaatakkoord 2019	
Per 1 januari 2023 moeten kantoren groter dan 100 m2 minimaal energielabel C hebben	Het Rijk	28 juni 2019	Klimaatakkoord 2019	
Per 1 januari 2030 moeten kantoren groter dan 100 m2 minimaal energielabel A hebben	Het Rijk	28 juni 2019	Klimaatakkoord 2019	
In 2050 zijn alle maatschappelijke gebouwen aardgasvrij	Het Rijk	28 juni 2019	Klimaatakkoord 2019	
Komende 4 jaar investeren we 90.000 euro in het verduurzamen van herstelwerkzaamheden van onze gebouwen	College	27 november 2018	Gebouwenbeheerplan 2019 t/m/ 2022	
We zetten in op energiebesparing en duurzame energie	College	27 november 2018	Gebouwenbeheerplan 2019 t/m/ 2022	
Streven naar minimaal label B in 2020 van al onze gebouwen	Gemeenteraad	13 mei 2015	Nota Duurzaamheid 2015	
Duurzaamheid is een belangrijk thema in de renovatie van het gemeentehuis	College	12 februari 2020	Bestuursopdracht Huisvesting Gemeentehuis	
Het streven van de gemeente Noordenveld is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. In het streven naar een duurzame gemeente zal de gemeente zelf het goede voorbeeld geven.	College	25 februari 2020	Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2020	
Duurzaamheid is één van onze kernwaarden. Dit vertaalt zich in klimaatneutraal, hergebruik en zelfvoorzienend	Gemeenteraad	1 november 2016	Omgevingsvisie Noordenveld 2030	
Inzetten op besparing van gemeentelijke gebouwen	College	11 november 2019	Collegebesluit inkoop aardgas	
Wij willen in 2030 dé duurzaamste gemeente van Drenthe zijn.	College	15 februari 2019	MUP 2018 - 2022	
Nieuwbouwprojecten worden zonder gasaansluiting opgeleverd en huizen worden zoveel mogelijk energieneutraal (in de gebruiksfase) gebouwd.	College	4 juli 2018	Coalitieakkoord 2018 - 2022	
Zoveel mogelijk de energiebehoefte verminderen, verspilling tegengaan en maximaal gebruik maken van energie uit duurzame bronnen. Fossiele brandstoffen kunnen efficiënt worden ingezet voor de resterende energiebehoefte". De gemeente geeft hierin het goede voorbeeld. Dit houdt onder meer in dat het wagenpark en gemeentelijk vastgoed worden verduurzaamd.	Gemeenteraad	4 juli 2019	Raadsakkoord 2018- 2022	
Eén ingang voor onze publieke dienstverlening in 2021	College	16 oktober 2018	De inwoner staat op de eerste plaats	
VN Verdrag Handicap	College	10 september 2019	Lokale Inclusie Agenda/ Uitvoeringsagenda	
Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (Wgh/cz)	Het Rijk	3 april 2003	Wet (artikel 1 grondwet, richtlijn nr. 2000/78/EG)	
Bouwbesluit 2012	Het Rijk	29 september 2011	Bouwbesluit online 2012 (rijksoverheid)	
Gemeente zoekt en stimuleert actief de betrokkenheid van inwoners (participatie)	College	1 november 2016	Omgevingsvisie Noordenveld 2030	
Betrokkenheid draagt bij aan draagvlak, een levende democratie en een vernieuwende samenleving	College	1 november 2016	Omgevingsvisie Noordenveld 2030	
De gemeente communiceert voor iedereen duidelijk en begrijpelijk	College	1 november 2016	Omgevingsvisie Noordenveld 2030	
De gemeente is toegankelijk (open, laagdrempelig) voor iedereen	College	1 november 2016	Omgevingsvisie Noordenveld 2030	

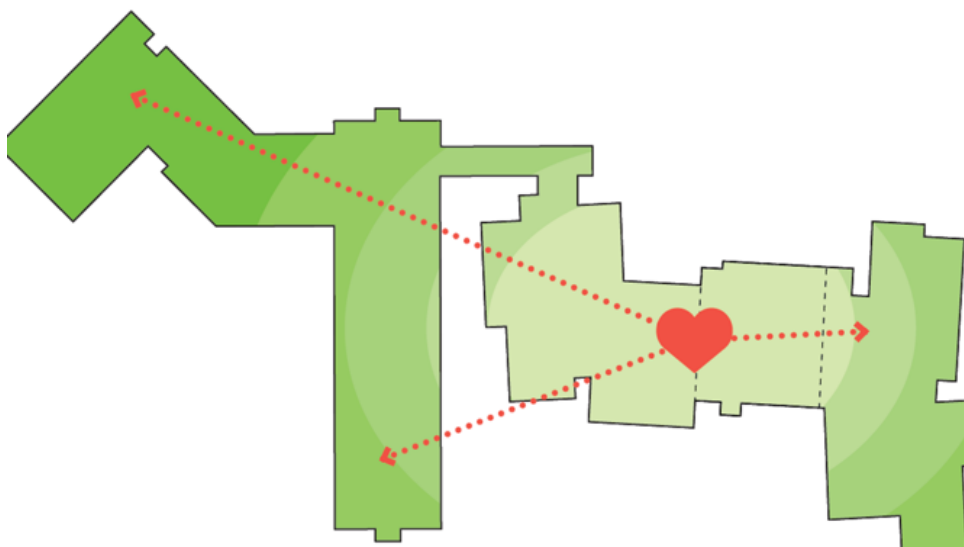
BIJLAGE 2 VOORBEELD UITWERKING SCENARIO 2

In deze schets wordt de oude ingang wederom de nieuwe hoofdingang. Het in ere herstellen van de oude hal als dé centrale ingang nodigt uit om het ideale totaalplaatje te realiseren en kent als het ware een sneeuwbaaleffect. Door de ingang te verplaatsen, komt er intern ruimte om een groot aantal andere wensen te realiseren en voordelen over de gehele breedte te behalen. Daarvan staan hieronder de mogelijkheden.

De knelpunten van de huidige situatie; (te)veel ingangen, lange looplijnen en onlogische routing.



- Als de oude hal wordt vergeleken met de huidige publiekshal, dan is deze in de basis geschikter. Architectonisch gezien is dit het hart van het gebouw.
- Gevoelsmatig wordt je naar deze ingang getrokken als je voor het gebouw staat.
- De hal biedt meer mogelijkheden om een goede dienstverlening te bieden qua routing, ruimte, vriendelijkheid en toegankelijkheid.
- De oude hal biedt mogelijkheden om een passende uitstraling te realiseren. Daarnaast wordt door de oude ingang als hoofdingang te nemen een betere aansluiting gecreëerd met de omgeving.



Op onderstaande afbeeldingen is de hoofdingang verplaatst naar de oude ingang. De opzet is van open naar besloten. Het gele deel is open voor publiek, dus inclusief overlegruimtes en koffievoorziening. Vervolgens wordt het gebouw steeds meer besloten.

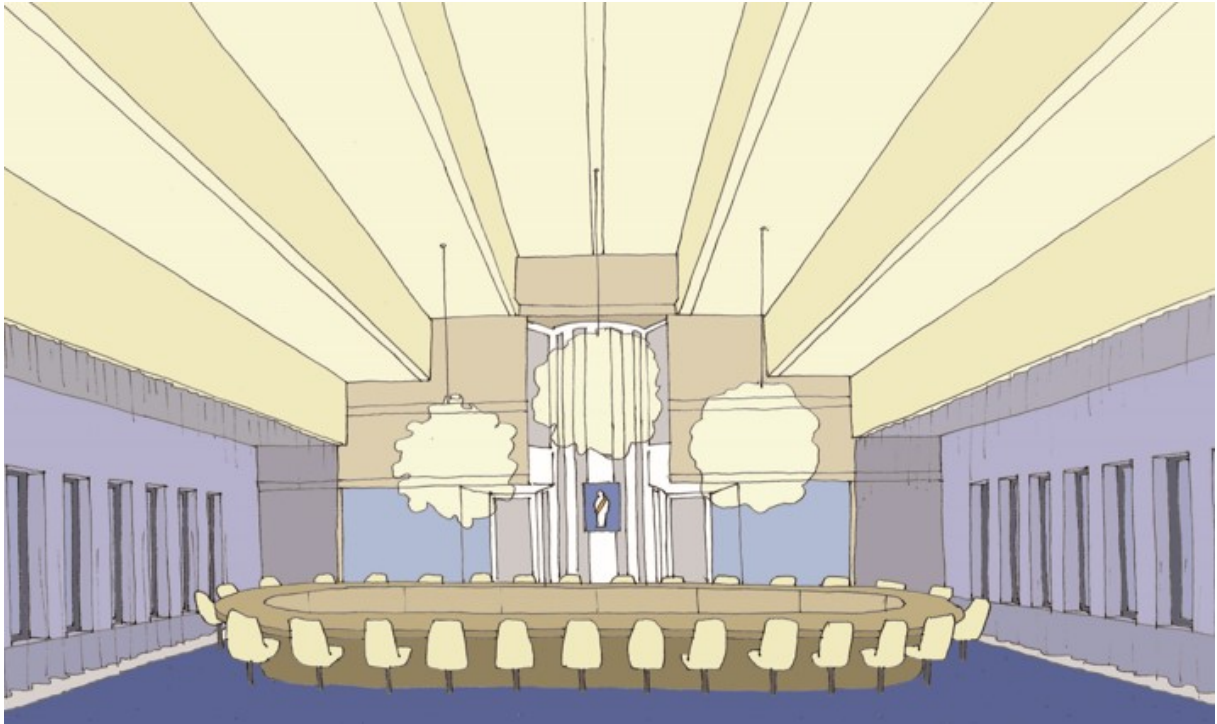
Een groot deel van het vloeroppervlak van de huidige nieuwbouw wordt gebruikt als gang. Door de looproute te verplaatsen, worden in dat gebouw vele extra werkruimtes gecreëerd waardoor het gehele inwonersplein verhuurt kan worden.



Door de ingang zowel aan de voorkant als aan de achterkant toegankelijk te maken, wordt er een verbinding tussen het centrum en het Albert-Heijn winkelgebied gemaakt. Parkeren aan de achterzijde voor inwoners behoort dan ook tot de mogelijkheden.



De raadszaal kan verplaatst worden naar de huidige publiekshal. Op die manier zit de raad letterlijk op hetzelfde niveau als de inwoners, een mooie symbolische gedachte. Verder heeft deze ruimte de stature die je verwacht bij een raadszaal.



Samen met de herontwikkeling van de Raadhuisstraat zou het ingangsgebied van het gemeentehuis een aantrekkelijk plaatje vormen voor bezoekers, voor huwelijken maar ook voor bijvoorbeeld de winkeliers aan de overzijde biedt dit kansen.



BIJLAGE 3 FINANCIËLE ONDERBOUWING

Het project huisvesting is een omvangrijk project. Het bijbehorende financiële plaatje is zo mogelijk nog omvangrijker. In nauwe samenwerking met budgethouders, adviseurs, vakspecialisten en deskundigen zijn de bedragen opgesteld. Dat is zeer zorgvuldig gedaan wat heeft geresulteerd in een berekening die te groot is om in zijn geheel hier te tonen. Daarom volstaan we met de samenvatting. Alle onderliggende cijfers, berekeningen en systematiek zijn echter op verzoek beschikbaar.

Duurzaamheid

De bedragen waarmee gerekend is voor wat betreft duurzaamheid komen voort uit de onderzoeksrapporten van Invent en Ecocert. De volledige rapporten en onderliggende berekeningen zijn uiteraard beschikbaar. Samenvattend hebben we per scenario met de volgende zaken gerekend:

Maatregel	Scenario	Investering	Dekking	Toelichting dekking
HR++ beglazing oudbouw	1 en 2	68.000	68.000	Begroting 2020
Kierafdichting	1 en 2	8.000	8.000	Begroting 2020
Optimaliseren regelingen	1 en 2	12.000	12.000	Begroting 2020 waarvan € 10.000 al gebruikt
LED verlichting	1 en 2	188.000	188.000	Aanvraag 2021 'Verduurzaming gebouwen'
Dakisolatie	2	295.000		
Zonnepanelen	2b	105.000		
Warmtepomp	2b	490.000		
Totaal scenario 1		276.000	276.000	
Totaal scenario 2a		571.000	276.000	
Totaal scenario 2b		1.166.000	276.000	

Subsidiemogelijkheden

Om het verduurzamen van gebouwen te stimuleren worden subsidies en andere financieringsmogelijkheden geïnitieerd, de meeste voor particulieren. Voor dit project zijn de mogelijkheden minimaal en van een hoop factoren afhankelijk. Daardoor zijn ze voorlopig niet opgenomen in de begroting. De regelingen die van toepassing kunnen zijn op het project zijn:

De ISDE-subsidie voor warmtepompen

De Investeringsubsidie duurzame energie geeft een tegemoetkoming bij de aankoop van zonneboilers, warmtepompen, pelletkachels en biomassa-ketels. Het subsidiebedrag is afhankelijk van het type installatie en is bij warmtepompen ca. 20% van het aanschafbedrag van de installatie. De regeling loopt tot eind 2020. Voor het huidige plan zou de subsidie, afhankelijk van de installatie, tussen de 500 en 8.600 euro zijn.

Stimulerings Duurzame Energieproductie

De stimuleringsregeling duurzame energieproductie (SDE+) is een subsidieregeling waarbij de productie van duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen) wordt beloond over een vastgesteld aantal jaren voor een vast bedrag per geproduceerde kWh elektriciteit of warmte. Vaak is er een voorjaarsronde en een najaarsronde, gedurende een aantal weken kan er dan worden ingeschreven op de regeling. Vanaf het najaar van 2020 wordt de SDE+ verbreed onder de noemer Stimuleringsregeling Energietransitie (SDE++) vanaf dat moment kan er ook een inschatting worden gemaakt van de hoogte van het bedrag voor dit project.

Vervangingsinvesteringen

In onze begroting zijn ook budgetten opgenomen voor het vervangen van inventaris. Een aantal daarvan zullen vrij vallen wanneer we de plannen uit dit document gaan realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van apparatuur in de pantry's. Als scenario 2 wordt uitgevoerd, verdwijnen die pantry's sowieso en dus kunnen deze budgetten worden ingezet voor een aantal scenario's van dit project. Dat gaat om de volgende bedragen die in 10 jaar worden afgeschreven:

Scenario 1	31.000
Scenario 2	104.000

Groot onderhoud

Voor de jaren 2019-2022 is er een meer jaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Daaraan is budget toegekend. Een deel van deze budgetten valt vrij door dit project en kan dus worden ingezet ten behoeve van de plannen. Dit geldt voor de kosten van groot onderhoud van 2020 tot 2022. De budgetten voor renovatie en preventief onderhoud zijn hier niet in begrepen. Beschikbaar is:

	2020	2021	2022	
Bedrijfsverzamelgebouw	18.762			
Gemeentehuis Nieuwbouw	11.110	10.301		
Gemeentehuis Oudbouw	81.014	133.511	21.514	
Totaal	110.886	143.812	21.514	276.212

Specificatie Scenario 1

Naast de maatregelen voor duurzaamheid bestaan de investeringskosten binnen dit scenario uit de kosten die nodig zijn om het gebouw aan te passen aan de eisen die gelden voor toegankelijkheid zoals: aanpassen lift, raadzaal, werkkamers, vergaderzalen, toiletten en deuren. De derde component bedragen de kosten voor het geschikt maken van de huidige hal zoals het verwijderen van het balieblok, zitjes om te wachten, werkplekken die voldoen aan de ARBO-eisen, een andere toegangsdeur en aanpassing van de spreekkamers.

Scenario 1				
Investering *	€ 875.560			
Afschrijving (20 jaar)	20	€ 43.778		
Rente (2%)	2%	€ 17.511		
Kapitaallasten		€ 61.289		
Baten structureel	2021	2022	2023	2024
Duurzaamheid	€ 20.057	€ 41.268	€ 41.268	€ 41.268
MIP van facilitair	€ 3.720	€ 3.720	€ 3.720	€ 3.720
	€ 23.777	€ 44.988	€ 44.988	€ 44.988
Netto jaarlijkse last	€ 37.512	€ 16.301	€ 16.301	€ 16.301

* Het investeringsbedrag kan bij verdere detaillering van de kosten wellicht naar beneden omdat een deel als groot onderhoud moet worden aangemerkt en vanuit het meer jaren onderhoudsplan kan worden gefinancierd. Ook is dit bedrag berekend inclusief 6% bouwkosten zoals leges en onvoorzien.

Specificatie Scenario 2

Naast de maatregelen voor duurzaamheid bestaan de investeringskosten binnen dit scenario uit de kosten die Team 4 architecten heeft geraamd voor een ingrijpende verbouwing zoals geschetst in bijlage 2. Vanzelfsprekend wordt bij alle aanpassingen het thema duurzaamheid, toegankelijkheid en dienstverlening gecombineerd.

We verwachten binnen dit scenario nog aanvullende besparingen te kunnen realiseren door efficiëntievoordelen. Deze zijn in dit stadium echter nog niet concreet te benoemen en zijn afhankelijk van de uiteindelijke schets en de keuze voor een bepaald kantoorconcept.

Scenario 2a			2021	2022	2023	v.a. 2024
Investering **			€ 544.833	€ 778.017	€ 1.052.696	€ 1.204.921
Afschrijving	20	€ 27.242	€ 38.901	€ 52.635	€ 60.246	
Rente	2%	€ 10.897	€ 15.560	€ 21.054	€ 24.098	
Kapitaallasten fase		€ 38.138	€ 54.461	€ 73.689	€ 84.344	
Totale kapitaallasten		€ 38.138	€ 92.600	€ 166.288	€ 250.633	
Baten structureel			2021	2022	2023	v.a. 2024
Duurzaamheid		€ 0	€ 50.556	€ 50.556	€ 50.556	€ 50.556
MIP van facilitair		€ 12.480	€ 12.480	€ 12.480	€ 12.480	€ 12.480
Besparing personeel		€ 0	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
		€ 12.480	€ 63.036	€ 113.036	€ 113.036	
Netto jaarlijkse last		€ 25.658	€ 29.564	€ 53.252	€ 137.597	

Scenario 2b			2021	2022	2023	v.a. 2024
Investering **		€ 866.133	€ 1.099.317	€ 1.052.696	€ 1.204.921	
Afschrijving	20	€ 43.307	€ 54.966	€ 52.635	€ 60.246	
Rente	2%	€ 17.323	€ 21.986	€ 21.054	€ 24.098	
Kapitaallasten fase		€ 60.629	€ 76.952	€ 73.689	€ 84.344	
Totale kapitaallasten		€ 60.629	€ 137.582	€ 211.270	€ 295.615	
Baten structureel			2021	2022	2023	2024
Duurzaamheid		€ 0	€ 80.804	€ 80.804	€ 80.804	€ 80.804
MIP van facilitair		€ 12.480	€ 12.480	€ 12.480	€ 12.480	€ 12.480
Besparing personeel		€ 0	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
		€ 12.480	€ 93.284	€ 143.284	€ 143.284	
Netto jaarlijkse last		€ 48.149	€ 44.298	€ 67.986	€ 152.331	

** het te investeren bedrag is voor scenario 2a en 2b verminderd met het geld beschikbaar uit groot onderhoud omdat dat deel van de werkzaamheden als dusdanig moet worden uitgevoerd. Verder is dit bedrag berekend inclusief 8% extra kosten zoals voor een architect, leges en onvoorzien.