

**Raadsvergadering : 21 december 2021**

**Onderwerp : Nieuwe huisvesting. Scenariokeuze, vaststelling nota van uitgangspunten en krediet ontwerpfase.**

**Datum : 2 november 2021**

---

### **Korte samenvatting**

Het college heeft op verzoek van de raad een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de oplossing voor een nieuwe huisvesting: nieuwbouw op een centraal gelegen locatie of verbouw van de bestaande kantoren in Lekkerkerk en Stolwijk. De conclusie van dit onderzoek is dat nieuwbouw van een centrale huisvesting de meeste kansen biedt ten opzichte van het verbouwscenario op het gebied van: duurzame huisvesting, multifunctioneel gebruik van de locatie (met meerdere organisaties samen), dienstverlening, bedrijfsvoering en lagere gemeentelijke huisvestingslasten. Het college heeft in de verkenning ook inwoners, medewerkers en maatschappelijke organisaties laten meedenken over een nieuwe huisvesting en de resultaten betrokken in het onderzoek. Uit de ontvangen reacties van de enquête blijkt dat inwoners de voorkeur hebben om de bestaande kantoorlocaties die vrijkomen in te zetten voor woningbouw voor starters en ouderen, al dan niet in combinatie maatschappelijke functies en/of retail. Wat belangrijk is dat deze locaties op een duurzame wijze worden herontwikkeld. De raad wordt voorgesteld om te gaan voor één centrale huisvesting, de nota van uitgangspunten vast te stellen en voor de ontwerpfase van de centrale huisvesting een krediet beschikbaar te stellen van € 1.760.000. In de ontwerpfase kan daarmee worden overgegaan tot het maken van een ontwerp voor de nieuwe huisvesting, een locatieonderzoek, het uitvoeren van alle hiermee samenhangende onderzoeken en het verzorgen van de participatie van inwoners en stakeholders.

### **Voorgesteld besluit**

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de resultaten van het verdiepend onderzoek naar de scenariokeuze van centrale nieuwbouw of verbouw van 2 locaties in Lekkerkerk en Stolwijk en de conclusie dat uit oogpunt van duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, multifunctionaliteit, bereikbaarheid en financiën het scenario van centrale nieuwbouw de voorkeur heeft en dit scenario verder uit te werken.
2. De vier bestaande locaties in de centra van Lekkerkerk, Stolwijk, Bergambacht en Schoonhoven een nieuwe functie te geven op een wijze die van maatschappelijke meerwaarde is voor de kernen, met als randvoorwaarde dat deze locaties op duurzame wijze worden herontwikkeld. Hierbij wordt rekening gehouden met de wens van de inwoners om deze in te zetten voor woningbouw voor starters en ouderen, al dan niet in combinatie maatschappelijke functies en/of retail.
3. Te gaan voor één centrale nieuwe huisvesting:
  - a. Voor de ontwerpfase van de nieuwe huisvesting een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.760.000 en de gevolgen structureel te verwerken in de begroting vanaf 2023. Bij een definitief besluit over het beschikbaar stellen van het investeringskrediet voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe huisvesting zullen deze kosten worden meegenomen in het totaalbedrag van de te activeren kosten. Indien van een dergelijk besluit wordt afgezien, zullen deze kosten ten laste komen van de algemene reserve vrij vermogen.

- b. de nota van uitgangspunten voor het ontwerp en de realisatie van de nieuwe huisvesting vast te stellen. De nota is kaderstellend voor de hierna onder c. en d. voorgestelde opdrachten aan het college en omvat onder meer:
  - het ruimteprogramma met uitgangspunten voor het op te stellen ontwerp
  - de ruimtelijke uitgangspunten voor de locatiekeuze
  - het financieel kader
- c. Het college opdracht te geven een definitief ontwerp voor de nieuwe huisvesting met de bijbehorende definitieve raming van de investering en berekening van de jaarlijkse lasten op te stellen, binnen de uitgangspunten van de hiervoor onder b. vermelde nota en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.
- d. Het college onderzoek te laten doen naar een geschikte locatie voor de nieuwe huisvesting rond Bergambacht waarin het gebied Veerweg en omgeving is aangemerkt als voorkeurslocatie. Daarnaast worden alternatieve locaties onderzocht die in aanmerking kunnen komen mocht de locatie Veerweg niet haalbaar blijken.

### **Inleiding**

De raad heeft op 2 juni 2021 bij amendement het volgende besloten (het raadsbesluit met onderliggend collegevoorstel als Bijlage 1. Bij dit voorstel gevoegd). Citaat:

1. *te komen tot duurzame huisvesting van de gemeentelijke kantoor- en vergaderfuncties van de raad, het college en de medewerkers op een nader te bepalen locatie;*
2. *bij instemming met het voorstel onder 1. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 150.000 ex. BTW voor de verkenningsfase in principe uitgaande van scenario 3 en dit bedrag ten laste te brengen van de algemene reserve vrij vermogen. Om tot een definitieve en breed gedragen besluitvorming te komen worden herontwikkeling en toekomst van de locaties Lekkerkerk en Stolwijk nadrukkelijk parallel als mogelijk alternatief meegenomen in de verkenning. Bij een definitief besluit over het beschikbaar stellen van het investeringskrediet voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe huisvesting zullen deze kosten worden meegenomen in het totaalbedrag van de te activeren kosten. Indien van een dergelijk besluit wordt afgezien, zullen deze kosten ten laste blijven van de algemene reserve vrij vermogen. (A21-028)"*  
Einde citaat raadsbesluit 2 juni 2021.

In de afgelopen maanden is via de zg. *verkenningsfase* aan de uitvoering van dit besluit gewerkt. Ook zijn op verzoek vanuit de raad inwoners geraadpleegd over hun verwachting van de nieuwe huisvesting van de gemeente en wat zou kunnen worden gedaan met de bestaande vier kantoren als die leeg komen. Dit voorstel omvat het sluitstuk van de uitgevoerde verkenning. Antwoord wordt o.a. gegeven op de vraag welke keuze voor de nieuwe huisvesting het beste is: verbouw van de kantoren in Stolwijk en Lekkerkerk of de realisatie van een nieuwe huisvesting centraal in de Krimpenerwaard. De nota van uitgangspunten omvat de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen een nieuwe huisvesting dient te worden gerealiseerd. De nota is als bijlage 2. bij dit voorstel gevoegd.

### **Beoogd resultaat**

De raad geeft groen licht aan het college om te starten met de ontwerpfase van de nieuwe huisvesting en deze uit te voeren binnen de in de nota van uitgangspunten gestelde kaders.

### **Argumenten**

#### *1.1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid en de wettelijke verplichtingen rond duurzaamheid*

Dit voorstel omvat de uitvoering van het besluit van de raad van 2 juni 2021 en de hierin gegeven opdracht aan het college van nadere verkenning. Het streven naar een duurzame huisvesting van de gemeentelijke organisatie is één van de ambities in het collegeprogramma en coalitieakkoord.

Met een besluit overeenkomstig het voorstel loopt de gemeente Krimpenerwaard in de pas met de ontwikkelingen in de wetgeving (o.a. de Klimaatwet) op het gebied van duurzaamheid.

### *1.1.2 De verkenningsfase is afgerond*

In de verkenningsfase zijn de uitwerkingen en onderzoeken die met de raad zijn afgesproken, afgerond te weten:

1. de opstelling van het gewenste ruimteprogramma. Het ruimteprogramma beschrijft de functies die een nieuwe huisvesting moet hebben: een functie voor de publieke ontvangst en de dienstverlening, de huisvesting van de raad, het college en de medewerkers en hoe deze zijn vertaald naar ontwerpuitgangspunten. Het ruimteprogramma is een belangrijk document voor een architect om tot een ontwerp te komen. Het ruimteprogramma is toegevoegd aan de nota van uitgangspunten.
2. verdiepend onderzoek naar de wijze waarop in de twee te onderzoeken scenario's het ruimteprogramma kan worden geïmplementeerd en wat de gevolgen zijn een inpassing per scenario op de onderdelen duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, bereikbaarheid, multifunctionaliteit, impact op de omgeving en financiën.
3. uitwerking van de ambities op het gebied van duurzaamheid. Het ruimteprogramma omvat de uitgangspunten voor het realiseren van een duurzame huisvesting. In het geval het scenario nieuwbouw is uitgangspunt de variant circulaire houtbouw omdat het deze variant optimaal wordt voldaan aan alle duurzaamheidsdoelstellingen op het gebied van energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal en klimaatadaptief bouwen.
4. onderzoek naar de mogelijkheden en kansen van een gezamenlijke huisvesting met andere maatschappelijke organisaties. De uitkomsten zijn verwerkt in het ruimteprogramma.
5. onderzoek naar de effecten van de Coronacrisis op het werken thuis en op kantoor. Ook de resultaten hiervan zijn verwerkt in het ruimteprogramma.
6. onderzoek naar geschikte locaties voor een nieuwe centrale huisvesting.
7. de opstelling van een investeringsraming van de stichtingskosten en een doorrekening van de jaarlijkse lasten van een nieuwe huisvesting op basis van total cost of ownership (tco) voor beide scenario's.
8. Conform de gedragslijn van de raad bij de sturing van risicovolle projecten is een risicoanalyse opgesteld.
9. Onderzoek naar en uitwerking van de herontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande kantoorlocaties als die vrijkomen.

Vertrekpunt en toetsingskader bij deze uitwerkingen vormt de businesscase Kantoorhuisvesting en de hierin onderzochte effecten van een scenariokeuze op de thema's duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, bereikbaarheid, multifunctionaliteit en financiën.

### *1.1.3 Verdiepend onderzoek is gedaan naar de scenario's centrale nieuwbouw of verbouw van de locaties Stolwijk en Lekkerkerk.*

Zie het onderzoek dat is gevoegd als bijlage 1. bij dit voorstel, ook wat betreft de hierna genoemde cijfers en percentages. Onderzocht is hoe het ruimteprogramma in beide scenario's kan worden gerealiseerd en wat de gevolgen zijn op het gebied van duurzaamheid, de dienstverlening, de bedrijfsvoering, de bereikbaarheid en de financiën. De conclusies van dit onderzoek luiden samengevat als volgt:

- Een investering in verbouw van de kantoren in Lekkerkerk en Stolwijk is duurder dan nieuwbouw. De jaarlijkse lasten van verbouw zullen 27% hoger zijn dan die bij circulaire nieuwbouw. Ten opzichte van nieuwbouw met een betonskelet is verbouw qua jaarlasten 39% duurder.
- Op het gebied van dienstverlening, bedrijfsvoering en bereikbaarheid, biedt het scenario nieuwbouw een betere oplossing dan verbouw.
- Met nieuwbouw kunnen de duurzaamheidsdoelstellingen voor de korte (2030) en langere termijn (2050) worden gehaald. Met verbouw worden deze doelstellingen niet gehaald. De CO<sub>2</sub>-footprint is bij circulaire nieuwbouw 40% en bij betonskelet 23% lager dan bij verbouw. Randvoorwaarde voor beide scenario's is wel dat de bestaande gebouwen die leegkomen ook op een duurzame wijze worden herontwikkeld.

- Nieuwbouw biedt betere kansen voor de organisatie om de dienstverlening op maat en in de kernen te versterken.
- Met verbouw heb je minder mogelijkheden om met andere organisaties onder 1 dak te huisvesten dan bij nieuwbouw. Het nieuwbouwscenario biedt je op dit vlak meer mogelijkheden en flexibiliteit omdat je bij de keuze en omvang van de locatie hiermee rekening kunt houden.
- Het nieuwbouwscenario biedt meer kansen om een nieuwe huisvesting goed in te passen in de omgeving door hiermee bij de keuze van de locatie rekening te houden.

Conclusie is dat het scenario nieuwbouw een aantrekkelijker optie is dan verbouw, niet alleen financieel maar ook qua duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, bereikbaarheid en multifunctionaliteit.

#### *1.1.5 Stakeholders hebben meegedacht over de opstelling van het ruimteprogramma*

Voor het opstellen van het ruimteprogramma zijn stakeholders gevraagd mee te denken. Naast medewerkers en Ondernemingsraad (OR), zijn inwoners gevraagd hoe zij denken over de dienstverlening, functionaliteit, uiterlijk en sfeer van het nieuwe huis van de gemeente (zie hierna onder Participatie en extern overleg). Ook zijn potentiële partners voor gezamenlijke huisvesting gevraagd om te reageren. Gesprekken zijn gevoerd met ketenpartners uit het Sociaal Domein. Conclusie is dat er kansen liggen om een nieuwe huisvesting van de gemeente, met name in het scenario centrale nieuwbouw, een rol te laten spelen bij de dienstverlening en huisvesting van meerdere ketenpartners.

#### *1.2 De nota van uitgangspunten omvat de kaders die de raad stelt aan het ontwerp en de realisatie van de nieuwe huisvesting*

Toegezegd is voor het vervolgtraject een nota van uitgangspunten aan de raad aan ter vaststelling aan te bieden. Deze nota is opgesteld en als Bijlage 2 toegevoegd aan dit voorstel. Het ruimteprogramma, de businesscase, de notitie Kostenramingen en Risico's en het verdiepend scenario-onderzoek vormen de onderliggers van de nota van uitgangspunten. Met de vaststelling van deze nota stelt de raad de kaders vast voor de ontwerpfase (zie hierna onder 1.4). Samengevat luiden deze kaders als volgt:

1. De nieuwe huisvesting staat ten dienste van een goede dienstverlening aan de inwoners en de bedrijfsvoering van de gemeentelijke organisatie die dit mogelijk moet maken. Het ontwerp is sober en doelmatig van opzet. Het ruimteprogramma vormt uitgangspunt voor het opstellen van het bouwkundig en technisch ontwerp, de inrichting, indeling en omvang van de nieuwe huisvesting.
2. In het ontwerp worden betrokken de actuele inzichten op het gebied van energie- en CO2-neutraal bouwen, circulair en duurzaam gebruik van grond- en hulpstoffen, klimaatadaptie, ecologisch en natuurinclusief bouwen, een en ander zoals omschreven in het technisch programma van eisen.
3. Het ruimteprogramma biedt ruimte en mogelijkheden voor de huisvesting van ketenpartners en andere organisaties.
4. Voor de keuze van de locatie van de nieuwe huisvesting gelden de ruimtelijke uitgangspunten zoals opgenomen in de nota onder 1.4.
5. Het financieel kader: In aansluiting op hetgeen hierover is vermeld in het raadsvoorstel van de verkenningsfase geldt als uitgangspunt dat de jaarlijkse lasten van nieuwbouw niet hoger mogen zijn dan die van de verbouw van de 4 bestaande locaties.
6. De vier bestaande locaties in de centra van Lekkerkerk, Stolwijk, Bergambacht en Schoonhoven een nieuwe functie te geven op een wijze die van maatschappelijke meerwaarde is voor de kernen, met als randvoorwaarde dat deze locaties op duurzame wijze worden herontwikkeld. Hierbij wordt rekening gehouden met de wens van de inwoners om deze in te zetten voor woningbouw voor starters en ouderen, al dan niet in combinatie maatschappelijke functies en/of retail.
7. Zie ook hierna onder Vervolgtraject en Uitvoering. Het opstellen van een participatieplan vormt onderdeel van de nota van uitgangspunten.

8. Voor de planning van de ontwerp- en realisatiefase aan te houden de mijlpalen zoals hierna vermeld onder Vervolgtraject en Uitvoering, onder voorbehoud van tijdige besluitvorming over de fasedocumenten door college en raad en het tijdig onherroepelijk worden van de benodigde wijziging van het bestemmings- of omgevingsplan.

### *1.3 Locatieonderzoek*

Een onderdeel van de ontwerpfase nieuwbouw is (zie ook hierna onder 1.4) een onderzoek naar een geschikte locatie. In dit onderzoek zal het gebied Veerweg en omgeving in Bergambacht als voorkeurslocatie worden meegenomen. Vanwege de reeds aanwezige maatschappelijke diensten in dit gebied is deze keuze voor de hand liggend, ook omdat deze locatie voldoet aan de criteria die aan een locatie voor centrale huisvesting worden gesteld (zie voor deze criteria onderdeel; 1.4 van de nota van uitgangspunten). Naast de voorkeurslocatie wordt ook gekeken naar alternatieve locaties die in aanmerking kunnen komen mocht de voorkeurslocatie niet haalbaar blijken.

### *1.4 Budget is nodig om te komen tot een ontwerp voor de nieuwe huisvesting*

Zie ook hierna onder Financiën. Een budget is nodig voor het vervolgtraject. De ontwerpfase omvat het proces van het opstellen van een plan voor de nieuwe huisvesting en alle werkzaamheden die daarmee samenhangen: het selecteren van een architect en adviseurs, het opstellen van een voorlopig en definitief ontwerp, een locatiestudie, het uitvoeren van de vereiste onderzoeken en het verzorgen van de participatie. Net als de verkenningsfase zal de ontwerpfase worden afgesloten met bestuurlijke besluitvorming. De besluitvorming waarmee de ontwerpfase wordt afgesloten betreft met name het ontwerp, de locatiekeuze, het definitieve investeringsbudget en de raming van de jaarlijkse lasten op basis van het ontwerp dat is opgesteld. Om de ontwerpfase te kunnen uitvoeren is een budget nodig van € 1.760.000 ex. BTW (zie verder hierna onder Financiën).

### *1.5 Vrijkomende kantoorlocaties vooral inzetten voor woningbouw en maatschappelijke doeleinden*

De reacties vanuit de inwoners maken duidelijk dat men het liefst ziet dat de vrijkomende locaties worden ingezet voor woningbouw voor ouderen en starters al dan niet in combinatie met gebruik voor maatschappelijke functies en/of winkelruimte (retail). Met deze lijn in de ontvangen reacties kan rekening worden gehouden in de uitwerking van de herontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande kantoorlocaties (zie onderdeel 1.6 van de nota van uitgangspunten).

## **Kanttelingen**

### *1.1 Het voorstel past in het beleid maar hoeft nu niet tot een besluit te leiden*

Om meerdere redenen is voor de huisvesting nu een werkbaar besluit nodig. Zonder een dergelijk besluit en uitvoerbaar plan zouden per 1 januari 2023 de kantoren in Bergambacht en Schoonhoven moeten worden gesloten. Uitstel van het voorgestelde besluit zou er ook toe kunnen leiden dat een nieuwe huisvesting voor jaren de vertraging in gaat. Een besluit tot uitstel kan daarnaast niet zonder een besluit over de kosten die dit met zich meebrengt (zie ook de businesscase): ca € 2 miljoen om met de bestaande gebouwen te kunnen voldoen aan energielabel C en de eisen van een gezonde werkplek (o.a. ventilatie). Dit is een tijdelijke investering, los van de verwachte forse kosten die gaan komen om de bestaande gebouwen binnen een aantal jaren te laten voldoen aan de steeds strengere eisen van de Klimaatwet.

### *1.2 Als Corona voorbij is en we gewend zijn aan thuiswerken, is een nieuw gemeentehuis dan nog wel nodig?*

Los van het feit dat de kantoorhuisvesting voor de medewerkers slechts een gedeelte vormt van een gemeentelijke huisvesting (ook zal er ruimte moeten zijn voor het raadsdomein en de publieke dienstverlening), zal ruimte voor kantoorwerkzaamheden nodig blijven. Duidelijk is dat na Corona we toe gaan naar een hele nieuwe manier van werken. Het thuiswerken zal weliswaar een grotere rol

vervullen dan voorheen en dus impact hebben op de nieuwe manier van werken, maar kan de kantoorfunctie niet helemaal vervangen.

Zeker niet waar het gaat om een groot deel van de werkzaamheden waarin het samen werken, ontmoeten en spreken van klanten en collega's centraal staat en/of noodzakelijk is. De nieuwe huisvesting moet een omgeving bieden waarin dit kan op meerdere manieren, ook in zg. hybride vormen (bij fysieke vergaderingen kunnen mensen indien nodig ook digitaal aanschuiven en omgekeerd). Omdat mensen meer gaan thuiswerken is voor de totale huisvesting rekening gehouden met minder werkplekken en dus minder vierkante meters.

### *1.3 De uitgangspunten voor ontwerp en realisatie van de nieuwe huisvesting zijn rekbaar.*

De vaststelling van de nota van uitgangspunten is in lijn met de rol van de raad om kaders te stellen. Het klopt dat de nota flexibiliteit in zich draagt. Flexibiliteit is nodig om tot het gewenste ontwerp te kunnen komen. Vaststelling van de nota van uitgangspunten betekent impliciet het stellen van marges aan de speelruimte voor het college om tot uitvoering van het besluit te komen.

### *1.4 Door prijsontwikkelingen en omdat nog geen ontwerp beschikbaar is, is het te risicovol om nu al financiële kaders vast te stellen*

Zie de nota van uitgangspunten onderdeel 1.5

Het is goed om tijdig inzicht te hebben in de kosten en dit inzicht naarmate het traject vordert te laten groeien. Het huidige inzicht in de kosten (gebaseerd op programma van eisen) is van afdoende niveau om nu de financiële kaders te kunnen bepalen waarmee invulling kan worden gegeven aan de sturende rol van de raad. De investeringsraming en de berekening van de verwachte jaarlijkse lasten van de nieuwe huisvesting, zijn gebaseerd op en onderbouwd met het programma van eisen in het ruimteprogramma.

### *1.5 Is rekening gehouden met voldoende risicomarge?*

Zie de nota van uitgangspunten onderdeel 1.5 Risico's.

Voor het bepalen en waarderen van de risico's en de -marges heeft het college een risico-inventarisatie laten opstellen die als bijlage bij de nota van uitgangspunten is gevoegd. De risicomarges waarmee rekening is gehouden, zijn voldoende ook in vergelijking met de risicomarges van enkele min of meer vergelijkbare projecten, die zich in hetzelfde stadium bevonden. Bij de besluitvorming over het definitief ontwerp van de nieuwe huisvesting worden de risico-inventarisatie geactualiseerd.

## **Alternatieven**

De businesscase omvatte meerdere alternatieven die onderzocht zijn: handhaven en verbouwen van de huidige vier kantoorlocaties, centralisering op de locatie Lekkerkerk, centrale nieuwbouw op een nieuwe locatie en huisvesting op de twee bestaande, te verbouwen locaties in Stolwijk en Lekkerkerk. De businesscase laat zien dat het scenario van centrale nieuwbouw de voorkeur verdient. Beide scenario's zijn op verzoek van de raad verdiepend onderzocht (zie bij argument 1.1.3).

## **Financiën**

Zie ook hiervoor onder argument 1.4, de nota van uitgangspunten onderdeel 1.5 en de bijlage bij de nota Kostenramingen en Risico's.

Het bedrag van de investering in de nieuwe centrale huisvesting op basis van circulaire nieuwbouw wordt geraamd op € 27.320.000 en de jaarlijkse lasten op € 1.081.000, in de variant betonskelet luiden deze bedragen respectievelijk € 23.600.000 en € 983.000. Doelstelling voor de ontwerpfase is om de jaarlijkse lasten van de nieuwe centrale huisvesting niet hoger te laten uitvallen dan die van de verbouw van de 4 bestaande locaties (€ 1.070.000 per jaar. De totale kosten van de ontwerpfase (de voorbereidingsfase waarin de architect het ontwerp van de huisvesting gaat maken) zijn geraamd op € 1.760.000. Het voorbereidingskrediet van € 1.760.000 moet worden geactiveerd. Dit bedrag is onderdeel van het totaal geraamde investeringsbedrag. De kapitaallasten worden berekend vanaf het jaar na oplevering. Bij een definitief besluit over het beschikbaar stellen van het

investeringskrediet voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe huisvesting zullen deze kosten worden meegenomen in het totaalbedrag van de te activeren kosten.

Dit moet worden meegenomen bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2023. Indien van een dergelijk besluit wordt afgezien, komen deze kosten ten laste van de algemene reserve vrij vermogen. Alle genoemde bedragen in dit voorstel zijn exclusief BTW.

### **Juridische zaken**

De OR heeft wettelijk adviesrecht over aangelegenheden die de huisvesting van de gemeentelijke organisatie aangaan. De OR heeft in haar advies over de businesscase aangegeven dat zij het werken vanuit één locatie als een positieve ontwikkeling ziet voor zowel de dienstverlening als voor het personeel en de organisatie. De OR is ook betrokken in de verkenning die is uitgevoerd waaronder die van het ruimteprogramma. Het ruimteprogramma en de uitgangspunten zijn om advies voorgelegd aan de OR. Het advies van de OR dat met name als onderwerp zal hebben de aandachtspunten vanuit dienstverlening, organisatie en werkomstandigheden, wordt betrokken bij de verdere uitwerking het ontwerp voor de nieuwe huisvesting.

### **Participatie en extern overleg**

#### *Inwoners*

De inwoners van de gemeente zijn in een participatietraject betrokken bij de nieuwe huisvesting en in de gelegenheid gesteld om te reageren. Via een animatiefilm is het nut en de noodzaak uitgelegd waarom de gemeente moet investeren in gemeentekantoren. Deze video heeft bereik gehad van 27.722 mensen. Inwoners zijn tussen 26 augustus en 12 september uitgenodigd om via een online enquête mee te denken over dienstverlening, functie, uitstraling en sfeer van het nieuwe gemeentehuis. De enquête is in totaal 983 keer ingevuld, dit is voldoende om een goed beeld te geven. Het eindrapport van deze enquête is opgenomen als bijlage bij de nota van uitgangspunten. De reacties van de inwoners hebben goede en bruikbare informatie, aandachtspunten en inspiratie opgeleverd. Deze worden meegenomen bij de verdere uitwerking in het ontwerptraject. Hetzelfde geldt voor de ontvangen reacties van inwoners en diverse maatschappelijke organisatie over de mogelijke functie voor de leegkomende kantoorlocaties: wonen, recreatie, kantoor of maatschappelijk.

#### *Medewerkers*

Onder de medewerkers is een poll gehouden. Daarin is gevraagd naar wat het gemeentehuis voor hen een aantrekkelijke plek maakt om te werken. Er is goed gereageerd op deze poll. Het percentage van medewerkers dat gereageerd heeft, varieert tussen de 30% en 50%. De reacties heeft goede en bruikbare informatie opgeleverd. Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking in het ontwerptraject. Het eindrapport van deze poll is opgenomen als bijlage bij de nota van uitgangspunten.

#### *Ondernemingsraad (OR)*

Medewerkers en OR zijn betrokken bij de opstelling van het ruimteprogramma. Reactie en aanbevelingen zijn verwerkt in het ruimteprogramma.

#### *Raad*

De griffier heeft namens de raad meegedacht met de invulling van het ruimteprogramma. Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking in het ontwerptraject. De raad is op 29 juni en 23 augustus jl. geïnformeerd over de inwonerscampagne. Voorafgaande aan de behandeling in de oordeelsvormende commissie op 7 december respectievelijk de raadsbehandeling op 21 december, is een beeldvormende raadsbijeenkomst gepland op 10 november a.s. bedoeld voor een inhoudelijke toelichting en de beantwoording van technische vragen.

#### *Participatie vervolgtraject*

Zie ook de nota van uitgangspunten, onderdeel 1.7 (participatie)

Bij een instemmend besluit met dit raadsvoorstel, wordt voor het vervolgtraject van ontwerp en realisatie van de nieuwe huisvesting een plan van aanpak opgesteld voor de participatie met uitwerking van:

- de wijze waarop inwoners worden geïnformeerd en betrokken;
- de betrokkenheid van de OR vanuit haar adviserende rol in de huisvesting van de gemeente
- het betrekken van ketenpartners en andere instellingen die in het gemeentehuis worden gehuisvest bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de inrichting van de nieuwe huisvesting
- De wijze waarop de raad betrokken blijft en wordt geïnformeerd op een wijze waarop zij haar kaderstellende rol op een goede wijze kan vervullen.

### **Vervolgtraject en uitvoering**

Onderstaand staat het overzicht van de genomen en de te nemen stappen in de besluitvorming en het vervolgtraject:

2 juni 2021	Besluit raad verkenning nieuwe huisvesting
10 november 2021	Technisch bijeenkomst raad
30 november 2021	Beeldvormende commissie R&F
7 december 2021	Oordeelsvormende commissie R&F
21 december 2021	Besluitvorming raad
v.a. 22 december 2021	Start ontwerpfase
1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	Besluitvorming college/raad resultaten ontwerpfase
3 <sup>e</sup> kwartaal 2023	Start realisatiefase

### **Bijlagen**

1. Besluit raad 2 juni 2021 met onderliggend collegevoorstel
2. Resultaten verdiepend onderzoek centrale nieuwbouw vs verbouw Lekkerkerk en Stolwijk
3. Nota van uitgangspunten nieuwe huisvesting gemeentelijke kantoor- en vergaderfuncties
4. Presentatie raadsbijeenkomst 10 november 2021 (wordt nagezonden)
5. Moties en amendementen raadsvergadering 21 december 2021

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

mr. R.S. Cazemier



## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 oktober 2021 inzake de nieuwe huisvesting

gelet op

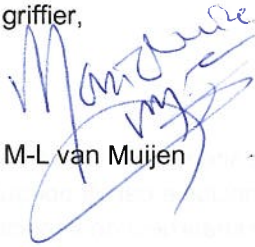
### Besluit:

1. In te stemmen met de resultaten van het verdiepend onderzoek naar de scenariokeuze van centrale nieuwbouw of verbouw van 2 locaties in Lekkerkerk en Stolwijk en de conclusie dat uit oogpunt van duurzaamheid, dienstverlening, bedrijfsvoering, multifunctionaliteit, bereikbaarheid en financiën het scenario van centrale nieuwbouw de voorkeur heeft en dit scenario verder uit te werken.
2. De vier bestaande locaties in de centra van Lekkerkerk, Stolwijk, Bergambacht en Schoonhoven een nieuwe functie te geven op een wijze die van maatschappelijke meerwaarde is voor de kernen, met als randvoorwaarde dat deze locaties op duurzame wijze worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw voor starters en ouderen, al dan niet in combinatie maatschappelijke functies en/of retail. (A21-053)
3. Te gaan voor één centrale nieuwe huisvesting.
  - a. Voor de ontwerpfase van de nieuwe huisvesting een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.760.000 en de gevolgen structureel te verwerken in de begroting vanaf 2023. Bij een definitief besluit over het beschikbaar stellen van het investeringskrediet voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe huisvesting zullen deze kosten worden meegenomen in het totaalbedrag van de te activeren kosten. Indien van een dergelijk besluit wordt afgezien, zullen deze kosten ten laste komen van de algemene reserve vrij vermogen.
  - b. de nota van uitgangspunten voor het ontwerp en de realisatie van de nieuwe huisvesting vast te stellen. De nota is kaderstellend voor de hierna onder c. en d. voorgestelde opdrachten aan het college en omvat onder meer:
    - het ruimteprogramma met uitgangspunten voor het op te stellen ontwerp
    - de ruimtelijke uitgangspunten voor de locatiekeuze
    - het financieel kader
  - c. Het college opdracht te geven een definitief ontwerp voor de nieuwe huisvesting met de bijbehorende definitieve raming van de investering en berekening van de jaarlijkse lasten op te stellen, binnen de uitgangspunten van de hiervoor onder b. vermelde nota en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.
  - d. Het college onderzoek te laten doen naar een geschikte locatie voor de nieuwe huisvesting rond Bergambacht waarin het gebied Veerweg en omgeving is aangemerkt als voorkeurslocatie. Daarnaast worden alternatieve locaties onderzocht die in aanmerking kunnen komen mocht de locatie Veerweg niet haalbaar blijken.
  - e. Gedurende de ontwerpfase zal de raad gevraagd worden om als tussenstap in te stemmen (Go or NoGo) met de navolgende voorgestelde fase:
    - exacte locatiekeuze;
    - voorlopig ontwerp;
    - investeringsbudget.Het budget van het voorbereidingskrediet zal passend verdeeld worden over de diverse beslismomenten. (A21-052)
  - f. De raad wordt bij het totale proces betrokken door het instellen van een klankbordgroep, waarvan de samenstelling nog nader wordt uitgewerkt. (A21-051)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2021,

de griffier,

dr. M-L van Muijen



de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier

