

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
23 april 2024

Agendapunt

Nummer
24int01472

Onderwerp
Aanvullend krediet Huis van Borne

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Na zorgvuldige beraadslaging besloot de gemeenteraad op 20 april 2021 te gaan voor scenario 5, variant B: Synergie met het Kulturhus (21int01109). Een belangrijk argument voor deze keuze kwam voort uit de opvatting dat het grootschalig verbouwen van het huidige gemeentehuis, of zelfs nieuwbouw ervan, niet past bij de schaal en de identiteit van Borne. Daarnaast biedt deze variant de unieke kans om een integraal dienstverleningsconcept te realiseren samen met het Kulturhus.

Omwille van deze situatie wordt de raad gevraagd een aanvullend krediet voor de realisatie van een toekomstbestendig en laagdrempelig Huis van Borne beschikbaar te stellen. Op deze manier zet de gemeentelijke organisatie een belangrijke stap in het zijn en blijven van een zelfstandige en toekomstbestendige organisatie.

Het nieuwe pand krijgt de naam *Huis van Borne*. Dat doet niets af aan de identiteit en de merkkracht van de verschillende sociaal-maatschappelijke partners. Zo zal straks het Kulturhus gevestigd zijn in het Huis van Borne, net zoals de Gemeente Borne en de Politie hier gevestigd zullen zijn.

Wat vooraf ging

Uit de risico-inventarisatie (2015) en de NEN-3140-keuring (2019) bleek dat een groot aantal zaken binnen het huidige gemeentehuis niet meer voldoet aan de geldende Arbowetgeving. De publieksbalie en receptie voldoen niet aan de eisen van een Arbo-verantwoorde werkplek. Daarnaast ontbreekt privacy aan de publieksbalies en in de rest van het gebouw. Hierdoor kan er in specifieke gevallen niet worden voldaan aan de eisen die de AVG aan gemeenten stelt. Ook is er in de huidige opzet geen mogelijkheid om het huidige dienstverleningsconcept te verbeteren.

Daarnaast meldt het inspectierapport NEN-3140 dat er in de vaste installatie een diversiteit aan afwijkingen is geconstateerd. Om de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers te kunnen garanderen, is in navolging van dit oordeel een aantal reparaties uitgevoerd.

Na zorgvuldige analyse van de desbetreffende risico-inventarisatie (2015), de NEN-3140-keuring (2019) en een overzicht van de verschillende scenario's, besloot de gemeenteraad op 20 april 2021 te gaan voor scenario 5, variant B: Synergie met het Kulturhus (21int01109). In navolging van dit besluit wordt de raad nu gevraagd een aanvullend krediet voor de realisatie van een toekomstbestendig en laagdrempelig Huis van Borne beschikbaar te stellen.

1 Inleiding

Bij de instelling van de mairie (gemeente) in 1811 werd een kamer gehuurd in de woning van de burgemeester als huis der gemeente. Dit betrof het eerste echte onderkomen van de gemeente Borne. Op de oudste kadastrale kaart (anno 1830) is te zien dat de gemeente al een eigen onderkomen had, even ten westen van de oude kerk. Dit betrof het tweede onderkomen van de gemeente Borne.

Het derde gemeentehuis werd in 1860 in gebruik genomen, stond aan de markt (nu Dorsetplein) en deed als zodanig dienst tot 1930. In datzelfde jaar werd Villa Elisabeth het vierde huis van Borne.

Huidig gemeentehuis voldoet niet meer

Het vijfde, en daarmee huidige gemeentehuis, is in 1988 in gebruik genomen en voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. De technische levensduur van de installaties is ten einde waardoor delen van het pand niet meer goed te verwarmen of te koelen zijn. Daarnaast zijn er vele andere gebreken. Hierdoor is het pand niet zonder grote investeringen energieneutraal te maken, overeenkomstig de verplichtingen die voortvloeien uit het klimaatakkoord.

Alles bij elkaar resulteert dit in de beperking van functionaliteit van het huidige gemeentehuis. Wanneer in 2025 het Huis van Borne gereed is en de gemeentelijke organisatie gaat verhuizen, blijft het huidige gemeentehuis uitgeleefd en in technisch slechte staat achter.

2 Beoogd resultaat

Het beschikbaar stellen van het benodigde aanvullende krediet voor de realisatie van een toekomstbestendig Huis van Borne met een gastvrij sociaal-maatschappelijk plein waar iedereen zich welkom voelt. Ondersteund door een toekomstbestendige werkomgeving met voldoende werkplekken voor de bestuurders en ambtenaren van de gemeente Borne, waar men kan werken waar dit het beste resultaat oplevert voor de Bornse samenleving. Op deze manier zet de gemeentelijke organisatie een belangrijke stap in het zijn en blijven van een zelfstandige gemeente en toekomstbestendige organisatie.

3 Argumenten

3.1 Een toekomstbestendige en zelfstandige gemeente Borne

De gemeente Borne streeft naar een aantrekkelijk huis voor de Bornse samenleving, waar men laagdrempelig gebruik kan maken van de gemeentelijke dienstverlening en alle andere mogelijkheden op het gebied van educatie, kunst, cultuur, veiligheid, zorg, wonen en ontspanning.

Om dit te realiseren is een prettige en gezonde werkomgeving voor de sociaal-maatschappelijke partners, ambtenaren, bestuurders en raadsleden van belang. In het Huis van Borne werkt de gemeentelijke organisatie volledig hybride. Dit stelt de gemeentelijke organisatie in staat om te werken waar dit het beste resultaat oplevert voor de Bornse samenleving. Hierdoor staan de gemeentelijke medewerkers met beide voeten in de samenleving en kan de gemeentelijke dienstverlening worden verbeterd. Ook stelt dit de gemeente Borne in staat om kansen te benutten die passen bij de schaalgrootte en identiteit van Borne. Hierdoor zet de gemeentelijke organisatie een belangrijke stap in het zijn en blijven van een zelfstandige, aantrekkelijke en toekomstbestendige gemeente en werkgever.

3.2 Optimaal faciliteren van de lokale democratie

Het Huis van Borne beschikt over een inclusieve raadzaal. Het doel van deze raadzaal is het stimuleren, borgen en etaleren van de lokale democratie, op een zodanige wijze dat iedereen mee kan doen. Zo is er, in periodieke samspraak met Stichting Ervaringsdeskundigen Handicap Borne, nauwgezet gekeken naar de inclusiviteit en toegankelijkheid van de raadzaal en het sociaal-maatschappelijk plein.

Om het debat in de gemeenteraad te bevorderen is, samen met de raadswerkgroep democratie, bewust gekozen voor een ronde raadsopstelling. Hierbij heeft het publiek en de pers de mogelijkheid om de raadsvergadering goed te volgen op zowel de begane grond als de publieke tribune.

Naast de primaire functie als raadzaal zal de ruimte multifunctioneel te gebruiken zijn als trouwzaal, vergaderruimte of voor andere activiteiten.

3.3 Dienstverlening voor alle inwoners onder één dak.

In uw raadsakkoord geeft uw raad aan te streven naar integrale dienstverlening vanuit één loket. Samenwerking met het Kulturhus en alle andere sociaal-maatschappelijke partners past hier uitstekend bij. Door deze samenwerking is er volop ruimte om de dienstverlening aan de Bornse samenleving integraal te benaderen. Niet door het 'wegdrukken' van functies, maar door deze te verbinden en toegankelijk te maken. Inmiddels hebben verschillende sociaal-maatschappelijke partners zich verbonden aan het Huis van Borne middels een intentieovereenkomst.

Het Huis van Borne draagt op deze manier bij aan de wijze waarop de gemeente Borne wil functioneren: middenin de samenleving, toegankelijk en transparant. Het verbinden van functies, verschillende disciplines en het creëren van laagdrempelige dienstverlening voor de Bornse samenleving draagt hieraan bij.

Het Huis van Borne kan rekenen op een solide basis om deze doelstelling te bewerkstelligen. Borne beschikt al over een unieke, zeer toegankelijke plek waar kunst, cultuur, educatie en ontspanning bij elkaar komen: het Kulturhus! Van kunst in het Koetshuis tot de sinterklaasvoorstellingen in het theater, het kan allemaal in het Kulturhus. Dit is bijzonder en hier zijn wij zuinig op!

Om dit kracht bij te zetten, zal de inrichting van het sociaal-maatschappelijk plein passen bij het laagdrempelige karakter van het huidige Kulturhus. Daarnaast werken de gemeente Borne en het Kulturhus aan een facilitaire dienstverleningsovereenkomst. Via deze overeenkomst streven beide partijen ernaar om de Bornse samenleving zo goed als mogelijk te faciliteren. Geen bonnetje trekken bij een digitale zuil of van het kastje naar de muur gestuurd worden, maar altijd een vriendelijk gezicht die je welkom heet en je probeert verder te helpen.

3.4 Het Koetshuis blijft behouden voor de kunst in Borne

Het nieuwe Huis van Borne barst van de verschillende mogelijkheden en kunst vormt hier een belangrijk onderdeel van. Om dit te stimuleren zal het Koetshuis behouden blijven voor de kunst. Na een noodzakelijke opknappbeurt zal het koetshuis worden geëxploiteerd door het Kulturhus. Het Kulturhus krijgt de opdracht om deze ruimte in te zetten om de kunst in de breedste zin van het woord te stimuleren. Daarnaast staat in het Kulturhus een nieuwe kunstzinnige makersruimte gepland. Middels de combinatie van deze makersruimte en het gerenoveerde Koetshuisje ontstaat straks meer ruimte voor lokale kunstenaars en stichtingen en initiatieven die zich daarmee bezig houden om te exposeren en om hun creativiteit tot volle bloei te laten komen.

3.5 Gunstig aanbestedingsresultaat

De bouwwereld heeft de afgelopen jaren veel onzekerheid gekend. De oorlog in Oekraïne en de aanhoudende inflatie zorgden voor extreme prijsstijgingen. Hoewel de onrust en de prijsstijgingen nog niet tot het verleden behoren, is er voor de realisatie van het Huis van Borne een gunstig aanbestedingsresultaat gerealiseerd. Dit is lager dan de raming betreffende het scenariovergelijk van september 2023 (23int07830). Dit is onder andere het resultaat van conjuncturele voordelen en relatieve rust op de huidige bouwmarkt. In de bijlage treft u het financieel overzicht van deze investering aan.

3.6 Verhuizen is financieel verstandig

Langer blijven zitten in het huidige gemeentehuis, zonder iets te doen aan verdere verduurzaming of het nemen van andere noodzakelijke maatregelen, is financieel minder voordelig dan verhuizen naar het Huis van Borne. Bij het oorspronkelijke vergelijk betrof het verschil € 140.000 (prijsspeil 2021) in het voordeel van het gekozen scenario Synergie met het Kulturhus. Het aanvullend krediet zorgt voor een extra structurele last van € 128.000. Dit betekent dat de structurele lasten van het voorgestelde scenario lager zijn dan de begrote lasten van het blijven zitten in het huidige gemeentehuis.

De lasten van het verduurzamen en/of het nemen van noodzakelijke maatregelen in het huidige gemeentehuis, dan wel het investeren in een nieuw gemeentehuis op een andere locatie, komen hier nog bovenop.

3.7 Circulaire bouw

Bij de bouw van het Huis van Borne wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (hout, keramische producten, staal). De niet dragende wandelementen worden uitgevoerd als geprefabriceerde houtskeletbouw-elementen en lagere dakdelen worden voorzien van sedum. Dit is niet alleen esthetisch fraai, maar ook goed voor de biodiversiteit, wateraccumulatie en hittestress.

3.8 Verduurzaming

Het Huis van Borne is toekomstbestendig en duurzaam. De basis van het Huis van Borne is het huidige Kulturhus dat over energielabel A beschikt. Hiermee voldoet het Kulturhus aan de doelen die voortvloeien uit het klimaatakkoord. Aanvullend hierop worden de nieuw te bouwen raadzaal, het werkhuis en de te renoveren kantoorvleugel energieneutraal gerealiseerd. Deze ruimten worden verwarmd (of gekoeld) door middel van warmtepompen. Aanvullend daarop wordt een laagtemperatuur verwarmingssysteem toegepast en zorgen klimaatplafonds voor gelijkmatige verwarming en/of koeling van ruimten. Daarnaast wordt een aansluiting gerealiseerd voor potentiële toekomstige ontwikkelingen op het gebied van riothermie (verwarming door restwarmte uit afvalwater in het riool). Om de duurzaam opgewekte warmte of kou vast te kunnen houden zijn de nieuwe bouwdelen voorzien van hoogwaardige isolatie.

Ook wordt uitsluitend LED-verlichting gebruikt en wordt het dak van de bestaande kantoorvleugel voorzien van 135 zonnepanelen. Aansluitend daarop is de sturing van de zonnewering aangesloten op het gebouwbeheerssysteem. Op deze manier kan niet-gewenste opwarming worden voorkomen.

Vanzelfsprekend is er ook oog voor duurzaam watergebruik en het tegengaan van wateroverlast in de directe omgeving. Om deze redenen wordt hemelwater opgevangen in een buffervat t.b.v. de spoeling van de toiletten. Door het Huis van Borne te realiseren voldoet de gemeente aan de gestelde duurzaamheidseisen uit het klimaatakkoord.

3.9 Integrale ontwikkeling van de directe en indirecte omgeving

Door de realisatie van het Huis van Borne behoeft de omliggende omgeving extra aandacht. De toekomstige inrichting van De Haven en de Aak is hier een sprekend voorbeeld van. In mei/juni 2024 gaat de gemeente Borne met belangenvereniging Oud-Borne en met de inwoners in gesprek om input op te halen voor o.a. dit ontwikkelvraagstuk.

Ook is gekeken naar de impact van het Huis van Borne op verkeersstromen en parkeren. Hier is uitgebreid bij stilgestaan gedurende de benodigde bestemmingsplanwijziging. De parkeerkelder van het Kulturhus speelt een centrale rol bij deze twee vraagstukken. De uitdaging is om de parkeerkelder zo optimaal mogelijk te gebruiken om het parkeren op maaiveldniveau te beperken. Om dit te realiseren zal in 2025 een nieuwe parkeerplaats voor de werknemers en bezoekers van TMZ en de bewoners van de woningen van Welbions worden gerealiseerd aan de Bekenhorst. De huidige parkeerdruk op de parkeerkelder van het Kulturhus zal hierdoor afnemen.

4 Kanttekeningen

4.1 Uitstel realisatie Huis van Borne

Eventuele vertraging i.r.t. tot de realisatie van het Huis van Borne leidt tot flinke kosten betreffende uitgesteld onderhoud aan het huidige gemeentehuis. De kosten hiervan kunnen oplopen tot € 2.6 miljoen. Functionele aanpassingen en aanpassingen vanuit de Arbowetgeving zijn hierin niet meegenomen.

4.2 Herontwikkeling Rheineplein 1

Wanneer in 2025 het Huis van Borne gereed is en de gemeentelijke organisatie gaat verhuizen, blijft het huidige gemeentehuis uitgeleefd en in technisch slechte staat achter. Daarom wordt parallel aan de realisatie van het Huis van Borne het traject herontwikkeling Rheineplein 1 opgepakt, zoals gemeld in de memo herontwikkeling Rheineplein 1 (24int00853). Deze herontwikkeling kan een enorme impuls geven aan het centrumgebied Borne.

4.3 Tekenen van de aannemingsovereenkomst is alleen mogelijk na een positief raadsbesluit

Er is een Europese aanbesteding in twee fasen doorlopen. Naast de inschrijfsom is er beoordeeld op kwaliteit. In de eerste fase zijn de aannemers getoetst op hun technische bekwaamheid. In de tweede fase is naast de prijs beoordeeld op de beoogde werkwijze qua veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en communicatie op zowel de bouwplaats, maar ook met de gebruikers van het Kulturhus en de omwonenden. De planning is dat de geselecteerde aannemer op 1 mei 2024 met de werkzaamheden kan beginnen. Het verlenen van dit krediet door uw raad is hiervoor een voorwaarde.

5 Kosten, baten en dekking

Investing

De kosten voor de realisatie van het Huis van Borne bedragen € 8,6 miljoen. Het huidige krediet voor het Huis van Borne is € 5,2 miljoen. Voorgesteld wordt om het huidige krediet op te hogen met € 3,4 miljoen. Daarnaast wordt voorgesteld om dit krediet te verstrekken t/m 2026, dan wel tot na afronding van de bouw indien het eerder wordt opgeleverd.

Rente

De oorspronkelijke kapitaallast voor de € 5,2 miljoen bedroeg € 182.000 (1% rente). Door stijgende rentekosten van de afgelopen jaren is dit gewijzigd naar € 208.000 (1,5%), conform de begroting 2024-2027. In de begroting 2024-2027 staat aangegeven dat voor nieuwe investeringen het risicopercentage verhoogd is naar 2,5%, waardoor we voor nieuwe investeringen met 4% rekenen. Voor al gevoteerde investeringen is door uw raad voorzichtigheidshalve het budget voor rente opgehoogd, waardoor we met het bestaande rentepercentage van 1,5% kunnen rekenen (Begroting 2024-2027, structureel begrotingssaldo, blz. 9).

Kapitaallasten

Dit betekent dat de kapitaallasten zullen stijgen van € 208.000 naar € 344.000. Op de stelpost prijscompensatie is voor projecten rekening gehouden met een hogere kapitaallast. Deze aanvulling is nodig in het jaar na afronden van het Huis van Borne. In de begroting 2023-2026 heeft uw raad besloten om € 75.000 structureel beschikbaar te stellen voor het Huis van Borne. Dit betekent dat er naast dit structurele bedrag nog een bedrag noodzakelijk is van € 61.000. Wij stellen u voor dit vanaf 2026 structureel te onttrekken vanuit de stelpost prijscompensatie. Momenteel zit er in deze stelpost voor 2026 € 6,1 miljoen. Hiermee blijft er, volgens huidige inzichten, voldoende ruimte in de stelpost prijscompensatie om prijsstijgingen in de exploitatie en in onze projecten op te vangen.

Groot onderhoud

Het bestaande Kulturhus is inmiddels 20 jaar oud, waardoor een groot aantal installatieonderdelen aan het einde van de technische levensduur zit. Deze onderhoudswerkzaamheden worden gelijktijdig met de verbouwing uitgevoerd. De hiervoor benodigde € 800.000 is beschikbaar conform het MJOP. In deze reserve zit momenteel € 1,1 miljoen. Voorgesteld wordt het bedrag te reserveren. Bij de halfjaarrapportage komen we hierop terug indien dit tot een technische wijziging van de begroting leidt, in verband met het activeren van dit onderhoud.

Exploitatie

Op basis van de huidige stand van zaken worden er voor de overige exploitatiebudgetten en ten opzichte van het oorspronkelijke raadsvoorstel uit 2021 geen wijzigingen verwacht, anders dan reguliere prijscompensatie.

Dit betekent dat de verwachting is dat de exploitatielasten lager zullen liggen dan in het huidige pand, vanwege het kleinere oppervlakte van het gebouw, duurzaamheidsmaatregelen en synergievoordelen.

6 Vervolg na besluitvorming

De planning is om op 1 mei 2024 te starten met de werkzaamheden. Afronding is voorzien in het derde kwartaal 2025. Tijdens de bouw blijft het Kulturhus zoveel mogelijk in staat om te blijven doen wat ze nu doen. Ook de parkeergarage blijft open. Net als de toegang tot Helpt Elkander, parkeerterrein De Haven en de aanliggende woonpercelen.

Communicatie met de Bornse gemeenschap is belangrijk. Samen met de sociaal-maatschappelijke partners in het Huis van Borne zal er in aanloop naar de opening geregeld gecommuniceerd worden over het Huis van Borne en de dienstverlening die daar voor inwoners straks is te vinden.

Daarnaast zal in nauwe samenwerking met de omgevingsmanager van de gecontracteerde aannemer proactief worden gecommuniceerd met de Bornse samenleving in het algemeen en de direct omwonenden in het bijzonder. Samen met de gecontracteerde aannemer willen wij hiervoor een openbare informatiebijeenkomst organiseren in mei/juni 2024.

Voorstel

1. Het bestaande krediet voor het nieuwe Huis van Borne te verhogen van € 5,2 miljoen naar € 8,6 miljoen, de looptijd te verlengen t/m 2026 en de bijbehorende aanvullende kapitaallast als volgt te dekken:
 - a. Voor € 75.000 uit de in de begroting 2023-2026 opgenomen post Huis van Borne
 - b. Voor € 61.000 uit de stelpost prijscompensatie.

Bijlage(n)

24int01473: raadsbesluit
24int01488: financiële vergelijkingstabel

Borne, 19 maart 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele

drs. J.H.R. Pierik