



Voorstel tot uitvoering van groot onderhoud aan en verbouwing van het gemeentehuis.

Portefeuillehouder: mr. W.L. Zielhuis.

Wij stellen u voor te besluiten tot verbouw van het gemeentehuis, bestaande uit het uitvoeren van groot onderhoud en arbomaatregelen, het realiseren van een publiekscentrum en het herinrichten van de raadzaal en de trouwzaal.

1. Voorgeschiedenis

In de afgelopen jaren is in de raad enkele keren gesproken over de renovatie van het gemeentehuis. Na 30 jaar sinds de bouw is groot onderhoud aan het gebouw nodig, waarbij aandacht geschonken moet worden aan modernisering. Het gemeentehuis is niet meer goed passend voor de huidige opvattingen over dienstverlening, de huidige bestuursstructuur en de eisen aan werkomstandigheden. In de bijlage zijn de knelpunten van het gemeentehuis op een rij gezet, die de reden vormen voor groot onderhoud en verbouwing.

Plannen voor een grote renovatie, die in de afgelopen jaren zijn ontwikkeld, bleken echter te kostbaar. Inmiddels is een soberder aanpak onderzocht en uitgewerkt voor groot onderhoud, vervangingen met verbeteringen (in verband met arboregels), het realiseren van een publiekscentrum en herinrichting van de raadzaal en trouwzaal. Eind 2009 heeft de raad overigens een notitie vastgesteld over de positie van de gemeente. Daarin is gekozen voor zelfstandigheid van de gemeente, maar eveneens veel samenwerking met buurgemeenten in de regio.

2. Bestuursakkoord

De noodzaak tot verbeteringen is bevestigd in het bestuursakkoord 'Vernieuwen en verbinden' 2010-2014, en daarin ook als actiepoint opgenomen. De tekst op pagina 16 luidt als volgt:

“Verbetering van de huisvesting. Er worden geen plannen gemaakt voor een ingrijpende, integrale verbouwing van het gemeentehuis. Het gebouw moet wel voldoen aan arbo-technische vereisten. In (meerjarige) fasen moet verdere verbouw plaatsvinden. Daarin is leidend het dienstverleningsconcept waarin de gemeente de toegangspoort van de overheid is en de inrichting van een KCC nodig is. Wat de inrichting van de raadszaal aangaat, worden de duale rollen tussen raad en college versterkt.”

Dit is vervolgens vertaald in prestatieafspraken 16 op pagina 18:

Het in meerjarige fasen verbouwen van het gemeentehuis, waarbij de eerste fase zich richt op arbo-technische aanpassingen en op het verbeteren van het dienstverleningsconcept (gemeentehuis als toegangspoort). Een Klant Contact Centrum en een meer duale inrichting van de raadszaal behoren tot de eerste fase.

3. Onderdelen van de verbouwing

Bij de in het bestuursakkoord genoemde onderwerpen gaat het om de volgende zaken.

3.1. Goede werkomstandigheden

Allereerst vraagt de luchtkwaliteit in de werkruimten aandacht: vervanging en verbetering van de huidige beperkte luchtbehandelingsinstallatie is nodig, met ventilatie en koeling. Dit blijkt uit genomen klachten van personeel en uit metingen van de luchtkwaliteit; een hoog CO² gehalte en hoge temperaturen in de zomer. Tezamen met de noodzakelijke vervanging van de verouderde, afgeschreven, verlichting (door energiezuinige verlichting) noodzaakt dit ook tot het aanbrengen van systeemplafonds in plaats van de huidige plafonds. De beste aanpak is daarbij om een aantal andere onderhoudszaken uit het beheerplan gelijktijdig uit te voeren. Bijvoorbeeld het vervangen van de buitenkozijnen/-panelen, ook al staat dat eerst pas over enkele jaren in planning. Een ge-



GEMEENTE OLDEBROEK

lijktijdige vervanging hiervan met de andere maatregelen is dringend gewenst om de doelstellingen van energiezuinigheid te halen.

3.2. Klant Contact Centrum

Het is gewenst een verbeterslag te maken vanuit de oogpunten van dienstverlening en modernisering van werkwijzen. Dit blijkt ook uit de inmiddels opgestelde Dienstverleningsvisie (H2O), die tegelijk met dit voorstel geagendeerd is. Gemeenten moeten in 2015 'de toegangspoort tot de overheid zijn'. Bij gemeenten moet dan bijvoorbeeld informatie over allerlei rijksdiensten beschikbaar zijn en moeten inwoners voor die diensten terecht kunnen. Via verschillende kanalen ('multi-channel') zoals de website, e-mail, per brief, aan de balie en via de telefoon moet de gemeente de juiste en dezelfde informatie geven. Dit vraagt een andere wijze van organiseren, waarbij alle dienstverleningscontacten als één geheel worden gezien. Niet elke (sub)afdeling heeft dan meer zijn eigen dienstverlening of frontoffice. De gemeente heeft één Klant Contact Centrum (KCC) nodig. Het KCC is verantwoordelijk voor de klantcontacten en ook in hoge mate voor de afwikkeling van de dienstverlening. Op die wijze kunnen de dienstverleningsprocessen op gelijke wijze aangestuurd worden en optimaal worden ondersteund door digitale mogelijkheden. Landelijk wordt deze ontwikkeling gesteund met het programma 'Gemeente heeft Antwoord©'.

Ruimtelijk heeft dit gevolgen voor de behandeling van de klantcontacten in het gemeentehuis. Vanuit de burger redenerend is het logisch dat de aan te vragen diensten / producten bij elkaar en vlak na de ingang te vinden zijn: 'de winkel'. Ook vanuit een KCC organisatie geredeneerd is het efficiënt en effectief dat de balies bij elkaar gesitueerd zijn.

Beoordeeld is op welke wijze een publiekscentrum kan worden gerealiseerd zonder al te veel verbouwingen. De koffiekamer is onlogisch bij de ingang gelegen en geeft een onjuist beeld aan de bezoekers. De meest eenvoudige oplossing is om de koffiekamer en de ruimte van de huidige sectie Burgerzaken om te wisselen. Op de plek van de koffiekamer worden dan de diverse balies gesitueerd, inclusief die van Sociale zaken en Bouwen/wonen. Voldoende ruimte kan gevonden worden door de hoofdingang te wijzigen en de bordesruimte gedeeltelijk te gebruiken (tot de huidige gevelwand boven). Ten opzichte van het vorige plan van begin 2009 worden beduidend minder ruimten verbouwd. Alleen de locaties koffiekamer en Burgerzaken worden 'omgeruild' / verbouwd. De commissiekamer, trouwzaal en Sociale zaken blijven op dezelfde plek.

3.3. Inrichting raadzaal en trouwzaal

De inrichting van de raadzaal en de trouwzaal is verouderd en moet vervangen worden; het meubilair is niet meer in veilige staat. Bij de trouwzaal is een verbetering van de uitstraling gewenst. De raadzaal verdient ook een opknapbeurt en moet vooral gericht zijn op de duale werkwijze en beschikken over moderne faciliteiten. Deze zaal moet multifunctioneel gebruikt kunnen worden. Daarvoor is nodig dat door raad en college een programma van wensen / eisen vastgesteld wordt: waar moeten de ruimten precies aan voldoen? Na de vaststelling kan een ontwerp gemaakt worden. (Intussen bleken de stoelen in de trouwzaal zo slecht dat vervanging dit jaar niet meer uitgesteld kon worden. Met daarbij een lik verf op de muur en aandacht voor de planten is deze zomer een bescheiden, tijdelijke, verbetering aangebracht.)

4. Kostenraming van de onderdelen

A. Arbomaatregelen: de vervanging van de luchtbehandeling (en uitbreiden over gehele gebouw), het aanbrengen van een koelinginstallatie, de vervanging van de verlichting en het aanbrengen van systeemplafonds worden geraamd op € 915.000,-.

B. Het publiekscentrum / Klant Contact Centrum, de wijziging van de entree, de inrichting van de nieuwe koffiekamer, de herinrichting van de raadzaal en de trouwzaal en enkele kleinere aanpassingen op de afdelingen komen op circa € 350.000,-.

C. Overige onderhoudszaken die in het beheerplan staan en tegelijk uitgevoerd kunnen worden, waaronder vervanging van de buitenkozijnen, wordt begroot op € 822.000,-.



5. Beheerplan gemeentehuis

Het beheerplan gemeentehuis is, na inspectie, geactualiseerd. De genoemde maatregelen zijn in het nieuwe beheerplan opgenomen. Ook de bezuinigingstaakstelling op het jaarbudget van 7% is er in verwerkt. Het nieuwe beheerplan is desalniettemin sluitend wanneer we de gehele looptijd beschouwen. Dit komt onder andere doordat het plan nu is uitgewerkt, gespreid over een periode van 40 jaren (voorheen 20 jaren), zoals ook gehanteerd wordt voor de overige gebouwen. De kapitaallasten in het plan dalen jaarlijks en lopen na 15 jaren geheel af, waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe investeringen. Ook is actueel sprake van een gestegen voorziening van het beheerplan, doordat groot onderhoud de afgelopen jaren is uitgesteld. De taakstellende bezuiniging is gerealiseerd doordat na grondige inspectie heroverweging heeft plaatsgevonden van onderhouds- en vervangingstermijnen.

6. Financiële paragraaf

De totale gezamenlijke investering, gepland in 2011, wordt geraamd op € 2.087.000,-. Bekostiging ten laste van het beheerplan betekent dat de voorziening beheerplan volgend jaar negatief komt te staan. Jaarlijks wordt de voorziening door toevoeging van het jaarbudget gevoed, waarna in de laatste jaren van de periode de voorziening weer boven nul is gestegen. Een negatieve stand is mogelijk doordat andere beheerplannen binnen het totale product Gebouwenbeheer een positieve voorziening hebben, waardoor het totaal van alle voorzieningen van de gebouwbeheerplannen een positief saldo laat zien.

In de begroting 2011 is, op basis van voorlopige cijfers van het nieuwe concept beheerplan gemeentehuis, reeds een onttrekking aan de voorziening geraamd van € 1.726.000,- (afgerond). Het is nodig bij begrotingswijziging de onttrekking in 2011 met € 361.000,- te verhogen. Dit betreft een verschuiving tussen de jaarschijven van het beheerplan.

7. Fasering?

Door werkzaamheden te combineren ontstaan voordelen. Door al het groot onderhoud voor de komende jaren en de arboverbeteringen en de verbouwingen en herinrichtingen te combineren tot één uitvoeringsperiode, wordt voorkomen dat bepaalde werkzaamheden twee keer gedaan moeten worden. Ook kan aanbestedingsvoordeel behaald worden. De werkzaamheden moeten bovendien tegelijk uitgevoerd worden omdat ze op elkaar moeten worden afgestemd. De vernieuwing van de installaties betreft namelijk alle ruimten, ook de raadzaal, trouwzaal, koffiekamer en Burgerzaken. Dit werk kan niet los gezien worden van overige verbouwing of inrichtingswijzigingen. De luchtbehandeling en de verlichting moeten afgestemd zijn op inrichting van de balies, op een nieuwe inrichting van de raadzaal enzovoorts. Wanneer gekozen zou worden voor een fasering, betekent dit dat de verlichting en luchtbehandelinginstallaties eerst uitgevoerd worden, waarbij de vier genoemde ruimten voorlopig overgeslagen worden. Dit geeft veel complicaties; zelfs is de vraag of dit wel realiseerbaar is. Het zou ook twee keer een periode van grote werkzaamheden betekenen in het gemeentehuis, met overlast voor personeel en bezoekers.

De plannen voor de installaties zijn al redelijk uitgewerkt en uitstel is niet gewenst. Mede daarom moet ook voortvarend gewerkt worden aan het programma van eisen voor het KCC en de raadzaalinrichting.

8. Duurzaamheid en innovatie

De totale uitvoering van alle maatregelen zal onder andere leiden tot het verbeteren van het energiekwaliteitsniveau van het gebouw. In 2008 zijn er voor alle gemeentelijke gebouwen energie-scans uitgevoerd voor het verplichte energielabel. Het gemeentehuis werd daarbij ingeschaald in categorie F (op een schaal van A t/m G) en is daarmee één van de meest energie onzuinige ge-



GEMEENTE OLDEBROEK

meentelijke gebouwen en daarnaast de grootste energieverbruiker. De in het toenmalige advies genoemde verbetermaatregelen zijn in het nieuwe beheerplan opgenomen.

Dit betreft onder andere:

- Verbetering isolatiewaarden van vloeren en gevels (panelen);
- Toepassen van HR-beglazing in nieuw aan te brengen buitenkozijnen;
- Optimalisatie gebouwinstallaties, waaronder ventilatie- en verwarmingsinstallaties;
- Vervangen verlichting door hoogfrequente, energiezuinige verlichting met daglichtregeling; waarmee het verlichtingsniveau afgestemd wordt op de natuurlijke lichtinval van buiten. Ook het toepassen van lichte plafonds levert hierin een positieve bijdrage, waardoor er minder extra verlichting noodzakelijk is.

Door uitvoering van deze maatregelen zal een aanzienlijke verbetering van de energiezuinigheid van het gebouw behaald worden. Dit sluit aan bij de doelstellingen vanuit de Nota gemeentelijke gebouwen om de energieprestatie van gebouwen zodanig te optimaliseren, dat alle gebouwen in 2015 minimaal op niveau B of zelfs A gebracht zijn. Ook past deze optimalisatie binnen het regionaal beleid vanuit het Klimaatactieplan Noord Veluwe, waarin ook Oldebroek participeert.

Bij de uitvoering van de renovatie en verbouwing zal daarnaast gestreefd worden naar zoveel mogelijk duurzaam materiaalgebruik. Een verdere duurzame en innovatieve aanpak zal nog onderzocht worden, zoals bijvoorbeeld gebruik van zonnepanelen, efficiënt watergebruik en hemelwaterafvoer, warmteterugwinning of gebruik aardwarmte.

Oldebroek, 5 oktober 2010.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlage: Knelpunten gemeentehuis

De knelpunten en aandachtspunten op een rij.

Groot onderhoud

1. Het gemeentehuis is 30 jaren oud. Normaal onderhoud is gepleegd, maar na een dergelijk aantal jaren is groter onderhoud nodig. In afwachting van een renovatie is in de afgelopen 2 á 3 jaren het onderhoud zoveel mogelijk beperkt en uitgesteld.
2. De inrichting van de raadzaal is versleten en niet representatief (gedateerd). Dit gold ook voor de trouwzaal, waar intussen een tijdelijke oplossing is gekozen (geen stoelen voor de lange termijn).

Gebouwstructuur en klimaat

3. De koffiekamer is onlogisch bij de ingang gelegen en geeft een onjuist beeld aan de bezoekers.
4. De inrichting van de raadzaal is niet multifunctioneel, waardoor deze ruimte onvoldoende wordt benut. Er is een andere, meer duale inrichting en indeling gewenst, mede voor flexibel gebruik voor vergaderingen en bijeenkomsten.
5. In de externe rapportage over arbeidsomstandigheden is aangegeven dat het klimaat in het gebouw onvoldoende behaaglijk en gelijkmatig is. Ook wordt daarin aandacht gevraagd voor de ventilatie. Vooral in de zomertijd wordt het te warm en benauwd in het gebouw en is er een onaangenaam werkklimaat. Er is sprake van klachten bij een aantal medewerkers.
6. Het gebouw is behoorlijk energie-onzuinig. Ook het gemeentehuis is door een extern bureau beoordeeld in het kader van het verkrijgen van het energielabel. Het gebouw is in de categorie F geplaatst: de op één na minst zuinige categorie, als gevolg van bestaande oude installaties / verlichting, slecht isolerende buitengevel / ramen e.d. Energiebesparende maatregelen zijn nodig. In het rapport worden genoemd: isolatie van vloeren en gevels, HR-beglazing, warmterugwinning op ventilatielucht, energiezuinige verlichtingsarmaturen en betere schakelingen voor verlichting.

Dienstverlening

7. De visie op dienstverlening is gewijzigd: nu gaan de ideeën in gemeenteland naar één-balie en integrale dienstverlening via een Klant Contact Centrum.
8. De entree van het gebouw / ontvangstruimte is donker en de hal is krap voor ontvangsten en voor het informatiecentrum.
9. De balies zijn verspreid gelegen in het gebouw. Dit bemoeilijkt een geïntegreerde behandeling van vragen van burgers, bevordert niet de eenheid in uitstraling en in behandeling en is niet efficiënt.
10. Er zijn lange looplijnen voor bezoekers. Bezoekers kunnen gaan zwerven door het gebouw, dit is uit beveiligingsoogpunt niet gewenst.
11. Looproutes van medewerkers (bijv. naar koffiekamer) en baliebezoekers of bruidsparen / gasten kruisen elkaar.

Organisatie

12. Intussen zijn er ontwikkelingen geweest die effect hebben op het gebouw en de indeling. Zo kwam pas na de bouw van het gemeentehuis het computertijdperk op gang met p.c.'s op elke werkplek. De huidige indeling van het gebouw stimuleert het afdelings-/sectiegericht werken. De organisatievisie is intussen gewijzigd: minder hokjesindeling, meer contact tussen afdelingen, flexibeler inrichting van werkplekken.

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

/Title
()
/Subject
(D:20101102082857+01'00')
/ModDate
()
/Keywords
(PDFCreator Version 0.9.5)
/Creator
(D:20101102082857+01'00')
/CreationDate
(Martin)
/Author
-mark-