

Onderwerp: Definitieve huisvesting gemeentelijke organisatie Beekdaelen.

Vergaderdatum:		Registratienr:	Z/23/185957 358334
Portefeuillehouder:	Burgemeester E. Geurts	Steller:	Heuvels, Paul

Aan de Raad

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het gegeven dat de realisatie van nieuwbouw op locatie 'De Horsel' niet mogelijk is vanwege de stikstofproblematiek.
2. Een nieuwe opdracht te verlenen voor de voorbereiding van een raadsvoorstel voor centrale nieuwbouw in Nuth, waarbij de meest recente en geactualiseerde financiële gegevens zullen worden verwerkt met inachtneming van het Programma van Eisen.
3. Opdracht te verstrekken voor het opstellen van een ontwikkelplan voor de kern Nuth en in te stemmen met de votering van een krediet van € 250.000 uit de daarvoor bij de burap 2023 gereserveerde middelen.

Inleiding:

Op 31 januari 2023 heeft uw raad bij amendement ons college opgedragen om de nieuwbouw voor de huisvesting van het ambtelijk apparaat te realiseren op de locatie 'De Horsel'. In afstemming met de raadsbegeleidingsgroep Nieuwbouw Huisvesting is -alvorens grote verplichtingen aan te gaan- een aantal risico's nader onderzocht. Hierover is uw raad per raadsinformatiebrief van 4 juli 2023 geïnformeerd.

Het onderzoek naar de voornaamste risico's –energielevering en stikstof- zijn onderzocht, teruggekoppeld en uitgebreid besproken met de raadsbegeleidingsgroep op 30 november 2023. De conclusie is dat de energielevering voor de nieuwbouw oplosbaar is op deze locatie, maar dat het verwerven van voldoende stikstofsaldo niet realiseerbaar is voor deze locatie.

Met deze conclusie kwam de vraag naar boven hoe nu verder. Er is met de raadsbegeleidingsgroep afgesproken dat er een procesvoorstel sonderend aan het presidium voorgelegd zou worden. Dit is vervolgens gebeurd en besproken in het presidium van 20 februari 2024.

Gelet op de onuitvoerbaarheid van uw besluit van 31 januari 2023, geven wij deze opdracht terug en verzoeken wij u vervolgens om ons opdracht te geven om een nieuw raadsvoorstel voor te bereiden.

Nu de mogelijkheid om te bouwen op 'De Horsel' wegvalt, en om politieke redenen locatie Oirsbeek niet haalbaar bleek –deze optie is immers weggestemd bij de vorige raadsvergadering hierover- blijft de herontwikkeling in Nuth over. Hiervoor zal een geactualiseerd voorstel worden uitgewerkt.

Deze laatste variant biedt koppelkansen voor de verder versterking van de kern Nuth. De bouw van het nieuwe gemeentehuis moet het startpunt zijn van een bredere ontwikkeling in de grootste kern van Beekdaelen. De investering voor het

nieuwe gemeentehuis is immers de grootste investering die de gemeente Beekdaelen de komende tijd zal doen. Een dergelijke investering moet een grotere beweging op gang brengen dan enkel het bouwen van een nieuw kantoor voor het gemeentelijk personeel.

Er is wel de noodzaak om vaart te maken met het nieuwe gemeentehuis. Dit moet de eerste stap zijn in het grotere verhaal. Mocht het grotere verhaal niet slagen, om welke reden dan ook, moet dat geen belemmering vormen voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Het voorstel zal dan ook als een tweetraps raket worden opgesteld. De eerste stap is de bouw van het gemeentehuis en de tweede stap de doorontwikkeling van de kern Nuth. Voor de door ontwikkeling van Nuth zal een breder voorstel worden opgesteld.

Voor de eerste stap (bouw gemeentehuis zijnde kantoor voor personeel, raadszaal en gemeentewinkel) dient het Programma van Eisen (bijlage) als basis en worden de meest recente en geactualiseerde financiële gegevens opgenomen, waarbij de 'status quo' (net zoals in het raadsvoorstel van 31 januari 2023) wederom als referentiekader wordt meegenomen.

Argumenten:

1. Teruggeven opdracht 'locatiekeuze De Horsel'

Als college van B&W willen wij gevolg geven aan een uitvoerbaar raadsbesluit om op redelijke termijn te komen tot realisatie van een centrale huisvesting voor de ambtelijke organisatie. Graag verwijzen wij u naar de diverse overleggen, informatiebrieven en bespreking in het presidium waarin op basis van de bijgevoegde rapportages (opgesteld door een onafhankelijk adviesbureau) is gebleken dat de huidige opdracht -vanwege het stikstofprobleem- niet uitvoerbaar is. Dit betekent dat het besluit dat door uw raad per amendement is aangenomen, wordt teruggegeven middels dit raadsvoorstel.

2. Nieuwe opdracht verlenen

Als college van B&W willen wij adequate invulling geven aan de dienstverleningsvisie en het dienstverleningsconcept van de gemeente, waarbij uitgegaan is van één centrale huisvesting van de ambtelijke organisatie.

Als college van B&W willen wij een moderne en aantrekkelijke werkgever zijn, hetgeen cruciaal is om talent aan te trekken en te behouden. In de huidige competitieve arbeidsmarkt zijn werknemers op zoek naar organisaties die niet alleen goede arbeidsvoorwaarden bieden, maar ook aandacht hebben voor andere zaken zoals centrale huisvesting, die aansluit op de behoefte en wensen van de werknemer. Door te investeren in een moderne en aantrekkelijke (centrale) huisvesting kan een gemeente zich onderscheiden.

3. Opstellen ontwikkelplan voor de kern Nuth

Kijkend naar de kern Nuth -de grootste kern en het meest verstedelijkt gebied van Beekdaelen- moet er oog zijn voor de vitaliteit en leefbaarheid in de kern. In het verleden zijn diverse visies opgesteld, welke nauwelijks tot uitvoering zijn gebracht. Mede in relatie tot de regiodeal Parkstad, het leefbaarheidsfonds en andere (Europese) fondsen zijn er mogelijk potentiële bovenregionale kansen. Daarnaast spelen er ook ontwikkelingen in het kader van het maatschappelijk vastgoed-accommodatie. De bouw van een nieuw gemeentehuis kan een katalysator zijn voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Een helder perspectief zal ertoe bijdragen dat particuliere investeerders en eigenaren van vastgoed meebewegen om bij te dragen aan de toekomst van de kern. Wij verwachten dat dit ook een positieve invloed heeft op de sociale cohesie van deze kern. Bij de 2^e Burap 2023 is

er een krediet ad € 250.000 gereserveerd voor de ontwikkeling van de kern Nuth. Voorgesteld wordt om dit beschikbaar te stellen voor het opstellen (voorbereiden) van het ontwikkelplan.

Kanttekeningen en risico's:

1. Hoe langer een keuze uitblijft, hoe duurder het wordt: de totale duur van het proces om te komen tot centrale huisvesting is inmiddels 8 jaar.

De tijd, die aanvullend op het raadsbesluit van 31 januari 2023, is verstreken voor het nader onderzoek naar de risico's van energie en stikstof, en om te komen tot een nieuw raadsvoorstel voor het procesvervolg, maakt dat calculaties wederom geactualiseerd moeten worden. De gevolgen van prijspeil en -index gedurende het verschuiven van de planning van het verdere proces zullen wederom inzichtelijk gemaakt moeten worden, evenals taxatiewaarden waarvan de geldigheidsdatum is verstreken. De gevolgen hiervan zullen inzichtelijk gemaakt worden, nadat uw raad een besluit heeft genomen over voorliggend voorstel.

2. Heldere keuze en éénduidige opdracht

Het procesvoorstel is -zoals hierboven reeds aangegeven- op 20 februari jl. gesondeerd bij het Presidium, waarbij het advies aan het college is meegegeven om het voorstel aan de raad voor te leggen. Vanuit het college willen wij hier nog een aantal specifieke issues aan toevoegen:

- Zoals bekend werd in het raadsvoorstel door het college destijds de voorkeur gegeven aan de locatie Oirsbeek op basis van de financiële overwegingen (laagste kosten) en de landschappelijke waarde (als grootste plattelandsgemeente in Zuid-Limburg). Dit voorstel is -door het aangenomen amendement- door uw raad verworpen; wij concluderen hieruit dat er géén meerderheid voor de locatie Oirsbeek is. Uw raad heeft gekozen voor de locatie De Horsel, waarbij inmiddels duidelijk is dat dit vanwege de stikstofproblematiek geen haalbare kaart is. Dat betekent impliciet dat de variant Nuth overblijft.
- In het presidium is de suggestie meegegeven om voor nieuwbouw op locatie Nuth, de bestaande locatie gemeentehuis of in de directe omgeving daarvan te bezien. Deze laatste variant houdt verband met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de kern Nuth, waarbij mogelijk synergievoordelen (de zogeheten koppelkansen) kunnen ontstaan als het centrumgebied integraal aangepakt zou kunnen worden. Als uw raad instemt met het opstellen van een ontwikkelplan voor de kern Nuth, waarbij ook aandacht is voor de positionering van het maatschappelijk vastgoed in bredere context, dan kan invulling worden gegeven aan de mogelijkheid 'in de directe omgeving van de bestaande locatie'. Als binnen 6 maanden de koppelkansen niet verzilverd kunnen worden, wordt teruggegrepen naar nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeentehuis Nuth.

Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

1. Vanuit het perspectief van onze inwoners: Belangrijk is dat we uitvoering kunnen geven aan onze dienstverleningsvisie richting burgers. Dit betekent (naast digitale dienstverlening) een eenduidig loket, waarbij sprake is van een optimale (interne) afstemming. Wij zijn ervan overtuigd dat één centrale huisvesting hieraan bijdraagt en de dienstverlening aan de burgers versterkt wordt.

2. Vanuit het perspectief van de organisatie en medewerkers: Het standpunt van de ondernemingsraad is ongewijzigd: centrale huisvesting is het voorkeursscenario. Daarnaast hebben wij in week 10 een enquête uitgevoerd. Hieruit is het volgende gebleken:

Voorkeur nieuwbouw of status quo

Een overgrote meerderheid van de medewerkers geeft de voorkeur voor één centrale huisvesting boven de huidige situatie. Dit komt de dienstverlening, efficiëntie in samenwerking en het algemeen welzijn ten goede.

Belangrijkste aandachtspunten bij de locatiekeuze

- Parkeergelegenheid en nabijheid van voorzieningen scoren het hoogst.
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer, duurzaamheid, en de uitstraling passend bij het DNA van Beekdaelen worden eveneens belangrijk gevonden.

Voorkeur voor locatie bij nieuwbouw

Er is een marginaal verschil tussen de opties Nuth en Oirsbeek. Met 55% respectievelijk 45% wordt een voorkeur voor de locatie Nuth uitgesproken vanwege betere bereikbaarheid, aanwezigheid van voorzieningen, en mogelijkheden voor duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling.

Verdere overwegingen

- Welzijn en duurzaamheid zijn van belang.
- De focus voor huisvesting moet liggen op het welzijn en de werkomgeving van medewerkers.

3. Vanuit bestuurlijk perspectief: Het college ziet de noodzaak van het actualiseren van de huisvesting en onderschrijft de voordelen die centrale huisvesting biedt voor de dienstverlening aan onze inwoners en haar organisatie.

Financiën:

Centrale nieuwbouw

Voor de bouw van het gemeentehuis is bij het raadsvoorstel van januari 2023 een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 17.308.000. Ondanks het verloop van de tijd wordt vooralsnog vastgehouden aan het door uw raad op 31 januari 2023 gevoteerde krediet.

De exploitatielasten (structurele kosten) voor dit voorstel bedragen € 526.400. Bij de begroting 2024 zijn hier ook de rentekosten aan toegevoegd van € 393.856. De totale exploitatiekosten kwamen daarmee op jaarlijks € 920.256.

De nieuwe opdracht

Uitgangspunt voor een geactualiseerde doorrekening zullen onder meer zijn het Programma van Eisen (zie bijlage) en de benodigde extra te realiseren parkeervoorzieningen op basis van een nog op te stellen parkeerbalansberekening. (zie verder ook kanttekening 1).

Tot slot maken wij melding van het feit dat wij in de Burap I 2024 een bedrag ad 30.000 euro hebben opgenomen als voorzienbare kosten, welke nodig zijn voor het uitvoeren van de onderzoeken voor de update van de locatiekeuze/status quo.

Ontwikkeling kern Nuth

Op basis van de vastgestelde financiële verordening is er in de 2^e Burap 2023 een bedrag ad € 250.000 gereserveerd voor ontwikkeling van de kern Nuth. Voorgesteld wordt om dit bedrag op basis van dit raadsvoorstel beschikbaar te

stellen ten behoeve van het ontwikkelplan Nuth; de rentekosten die dit met zich brengt worden verwerkt in de 1^e burap 2024.

Vervolgtraject en verantwoording:

Als uw raad instemt met voorliggend raadsvoorstel dan zullen wij de verdere stappen in de tweetrapsraket (de bouw van het gemeentehuis en successievelijk de doorontwikkeling van de kern Nuth) verder oppakken.

Communicatie:

Na besluitvorming zal er een persbericht uitgaan over het door uw raad genomen besluit.

Bijlage:

1. Concept raadsbesluit
2. Memo Pouderoyen Tonnaer, Extern salderen incl. bijlagen
3. Memo Pouderoyen Tonnaer, Mogelijkheden gecombineerd salderen incl. bijlagen
4. Memo Pouderoyen Tonnaer, Mogelijkheden ecologische beoordeling incl. bijlagen
5. Memo Pouderoyen Tonnaer, Intern Salderen bestaande gemeentehuis Nuth incl. Bijlagen.
6. Programma van eisen nieuwbouw Huisvesting (Hevo)

Meegestuurd:

n.v.t.

Ter inzage gelegd:

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts