

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Onderwerp

Keuze nieuwe raadzaal

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging nr. 2016-12

Datum raadsvergadering

27 september 2016

Commissie

13 september 2016

Portefeuillehouder

P.F. de Groene
M. Witteman

Afdeling

Griffie

Mail opsteller

Gerritjan.leunenberq@stichtsevecht.nl
0346-254517
jelle.hekman@stichtsevecht.nl
0346-254517

Registratie nummer

Z/16/60351-VB/16/07106

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Kennis te nemen van de uitwerking van de twee opties voor een nieuwe raadzaal; d.w.z. de Presentatie ruimtelijke scenario's, de scenario-analyse de investeringsramingen, de raming tijdelijke kosten en het advies externe exploitatie.
 2. Een krediet beschikbaar stellen voor het realiseren van een raadzaal van € 1.168.500 (optie Koetshuis).
 3. Het hoofdhuis Boom en Bosch en het Koetshuis aan te wijzen als bestuurlijk en ambtelijk vergadercentrum en beide gebouwen in eigendom te houden waarbij de raadzaal wordt gerealiseerd op de bovenverdieping van het Koetshuis in combinatie met commissiekamers en fractie/vergaderkamers in Boom en Bosch en het college opdracht te geven de exploitatie van het gehele ensemble danwel delen daarvan uit te besteden aan een externe partij.
 4. Een definitieve keuze voor een vergaderopstelling (inclusief AV installatie) in een later stadium te maken.
 5. Voor de exploitatie van het vergadercentrum de mogelijkheden te laten onderzoeken voor externe exploitatie waarbij een lichte vorm van horeca op de benedenverdieping van het Koetshuis (t.b.v. verzorging recepties en lunches vergaderingen en huwelijksrecepties) mogelijk wordt gemaakt.
 6. Het college opdracht geven dekking te zoeken voor de volgende incidentele budgetten en daarvoor een voorstel aan de raad voor te leggen
- | | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|----------|----------|----------|
| a. advisering audiovisuele faciliteiten | € 16.500 | | |
| b. begeleiding uitbesteding exploitatie Boom en Bosch | € 15.000 | | |
| c. tijdelijke kosten raads- en commissievergaderingen: | | | |
| optie Koetshuis | € 25.700 | € 22.600 | € 15.100 |
6. Kiezen voor tijdelijke huisvesting in 4-en-1 gebouw tot en met de juli 2018.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 3 maart 2016 de opdracht aan de griffier en het college gegeven om de opties voor een raadzaal in Boom en Bosch of het Koetshuis verder ruimtelijk uit te werken. Hiervoor zijn twee scenario-analyses opgesteld. Op basis van deze analyses en de daaruit voortvloeiende keuzematrix kan de gemeenteraad een definitieve keuze maken voor de locatie van de raadzaal. Het college adviseert om de optie Koetshuis te kiezen in combinatie met de commissiekamers en fractie/vergaderkamers in Boom en Bosch.

Gezien de historische betekenis en de kenmerkende identiteit voor de gemeente Stichtse Vecht wordt voorgesteld het totale ensemble Boom en Bosch (hoofdgebouw, koetshuis en park) in bezit te houden, maar daarvoor wel een externe exploitant te zoeken. Voor de begeleiding van dit traject wordt een bedrag geraamd van € 15.000

Voor beide opties geldt een voorbereidings- en bouwtijd van 21 maanden. Dit betekent dat minimaal nog tot en met de raadsvergadering van juli 2018 in 4-en-1 vergaderd moet worden.

Bijlagen

1. Presentatie ruimtelijke scenario's.
2. Scenario-analyse Boom en Bosch en Koetshuis.
3. Investeringskostenraming realisatie raadzaal – 3 scenario's (Geheim – ter inzage bij de griffie)
4. Analyse gebruik vergaderruimten
5. Raming tijdelijke kosten raad- en commissiezalen
6. Advies externe exploitatie

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Nieuwe raadzaal, publieksgericht, toekomstgericht en multifunctioneel in gebruik. Instandhouding ensemble Boom & Bosch als kenmerkende identiteit van de gemeente Stichtse Vecht.

Argumenten

1. Het pand in Loenen aan de Vecht met de huidige raadzaal is verkocht.
2. De raad heeft besloten om op basis van een nadere ruimtelijke uitwerking te kiezen voor één van de twee opties Boom en Bosch of Koetshuis in Breukelen.
3. Gezien de historische betekenis en de kenmerkende identiteit voor de gemeente Stichtse Vecht blijft de gemeente eigenaar van het totale ensemble Boom & Bosch. In Maarssen is dezelfde keuze gemaakt voor het ensemble Goudestein (hoofdgebouw, koetshuis en park).
4. Als solitaire gebouwen bieden zowel het Hoofdhuis als het Koetshuis geen optimale gebruiksmogelijkheden als raadzaal/ fractie- en schorsings ruimten. Als combinatie (bijeenhouden van het totale ensemble) worden die gebruiksmogelijkheden wel geboden.

Kantttekeningen

1. Beide raadzaalen zijn flexibel te gebruiken; in Boom en Bosch met een capaciteit van 108 personen en het Koetshuis met een capaciteit van 166 personen.
2. Externe adviseurs op het gebied van audiovisuele faciliteiten voor de nieuwe raadzaal hebben geadviseerd om de diverse varianten voor apparatuur pas uit te werken op basis van de definitieve keuze voor één van de beide opties.
3. De gemeente behoudt een risico bij externe exploitatie van de gebouwen.
4. De griffier is van mening dat de raadzaal in het Koetshuis het beste voldoet een de eisen en wensen van de raad en het belang van publiekelijke toegankelijkheid.

Scenario's raadzaal

Voor de beide locaties van de raadzaal wordt een digitale impressie gegeven van de mogelijke uitwerkingen. [LINK](#) (filmje van circa 12 minuten; zie ook bijlage 1)

Scenarioanalyse en keuzematrix (bijlage 2)

Op basis van het ruimtebehoefteoverzicht is de invulling van de benodigde voorzieningen verder uitgewerkt in onderstaande analyse. Daarin zijn de consequenties m.b.t. een aantal hoofdonderwerpen in kaart gebracht. De uitkomsten zijn gewogen op basis van de onderstaande wegingscriteria:

- ++ = voldoet volledig
- + = voldoet
- = voldoet beperkt
- /- = voldoet geheel niet

Dit geeft het volgende beeld

Onderwerp	Boom & Bosch	W	Koetshuis	W
Ruimtebehoefte raadzaal (B&B I zonder insteekverdieping)	Gewenst metrage is niet mogelijk.	-	Gewenst metrage is zo goed als mogelijk.	++
Ruimtebehoefte raadzaal (B&B II met insteekverdieping)	Gewenst metrage is zo goed als mogelijk.	+	Gewenst metrage is zo goed als mogelijk.	++

Onderwerp	Boom & Bosch	W	Koetshuis	W
Ruimtebehoefte algemene voorzieningen (PvE: 133 m ² NVO)	Biedt ruimte voor algemene voorzieningen. Breukelenzaal gebruiken als foyer; opslagruimte invullen in ontwerp. Toiletruimte is beperkt.	+	Alle voorzieningen nieuw creëren in ontwerp. Gewenste metrages per ruimte niet altijd mogelijk (magazijn).	+
Ruimtebehoefte aanvullende voorzieningen (PvE: 350 m ² NVO)	Biedt voldoende ruimte om de aanvullende voorzieningen geheel of gedeeltelijk (qua metrage) in te vullen.	++	Beperkte mogelijkheden om in alle wensen te voorzien. Maximaal drie fractiekamers en voor commissieruimten één op BG en raadzaal gebruiken. N.B. Reservering van vergaderruimten in B&B kan uitkomst bieden.	+
Brandveiligheid	Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk om veiligheid te waarborgen. Situatie beperkt het gebruik m.b.t. het aantal personen dat tegelijk op de verdieping aanwezig mag zijn.	-	Op basis van het ontwerp kan de juiste invulling worden gegeven m.b.t. de veiligheidsvoorzieningen op de 1 ^e verd. en de Begane Grond.	+
Persoonlijke veiligheid raads- en collegeleden (zie ook bijlage 2 – Advies politie).	De afstand tussen publiek en raad is zeer beperkt. Publiek zit ook boven de raad.	-/-	Door de ruimere omvang van de raadzaal is de afstand tussen publiek en raad beter qua opzet.	+
ICT voorzieningen	Bestaande voorzieningen handhaven en waar aan de orde uitbreiden.	+	Is nu afhankelijk van de infrastructuur en actieve componenten in B&B. In stand-alone situatie gehele serverruimte uit B&B en alle voorzieningen, verhuizen. Infrastructuur aanpassen aan behoefte.	-/-
Gebruik tijdens renovatie van commissieruimten/ trouwzaal en fractie-kamers.	Niet mogelijk i.v.m. werkzaamheden.	-/-	Niet aan de orde. (gebruik ruimten B&B blijft mogelijk).	-
Gebruik voor bijzondere bijeenkomsten (uitreiking lintjes e.d.)	Tot maximaal 108 personen. (Trouwzaal 1 ^e verd. dient dan als opslagruimte.)	-	Tot maximaal 166 personen. (Vergaderruimten B.G. dienen dan als opslagruimte.)	++
Technische installatie	De installaties kunnen deels hergebruikt worden en voor het overige moet er vernieuwing plaatsvinden. De luchtbehandelingsinstallatie moet compleet nieuw worden ingebracht.	=	De bestaande installaties moeten vernieuwd worden. De luchtbehandelingsinstallatie moet compleet nieuw worden ingebracht. Het Koetshuis is beter geschikt voor het realiseren van duurzame energietechnieken.	+

Onderwerp	Boom & Bosch	W	Koetshuis	W
Constructie gerelateerde zaken	Indien de insteekverdieping wordt gerealiseerd zijn omvangrijke en kostbare ingrepen nodig. Zonder insteekverdieping zijn de constructieve maatregelen beperkt.	-/- +	Door het vernieuwen van het hele dak dat tevens omhoog wordt gebracht, zijn omvangrijke en kostbare voorzieningen noodzakelijk. Ontwerp kan dan wel compleet worden ingevuld.	+
Losse inrichting (zie 2.1):				
Variant 1	<i>Nieuw en gebruikt</i>	-/-	<i>Nieuw en gebruikt</i>	-/-
Variant 2	<i>Nieuw en sober</i>	+	<i>Nieuw en sober</i>	+
Variant 3	<i>Nieuw en comfortabel</i>	++	<i>Nieuw en comfortabel</i>	++
Pre-advies monumentencommissie (zie bijlage 1 bij scenario analyse)	Het inpassen van de raadzaal zal altijd een compromis blijven. De ruimtematen en vormen lenen zich niet voor de de functie, er is architectonisch gezien weinig meerwaarde te behalen.	-/-	Het Koetshuis biedt goede mogelijkhedenom hier een herkenbare nieuwe functie in te huisvesten. Vanuit de cultuurhistorische waarden zijn er meer mogelijkheden om te komen tot een goede inpassing van de raadzaal dan in het hoofdgebouw.	+
AV voorzieningen	Nieuwe audiovisuele installatie, voor beeld- en geluidsverslag via internet in de raadzaal. Gebruik van de huidige audio-apparatuur in de commissiezalen. Belangrijke relatie met ICT voorzieningen en infrastructuur.	++	Nieuwe audiovisuele installatie, voor beeld- en geluidsverslag via internet in de raadzaal. Gebruik van de huidige audio-apparatuur in de commissiezalen of nieuw aan te schaffen. Belangrijke relatie met ICT voorzieningen en infrastructuur.	++

Gebruik vergaderruimten

Er is geïnventariseerd hoe het gebruik was van de kleine en grote vergaderzalen (zie bijlage 5). Deze inventarisatie heeft vooral plaatsgevonden op basis van het feitelijk gebruik van de afgelopen twee jaren (periode juni 2014 t/m juni 2016). Omdat in deze periode nauwelijks ruimten beschikbaar waren voor fractievergaderingen van fracties is een inventarisatie gemaakt van het geplande gebruik voor de periode augustus t/m december 2016. De vergaderruimten werden vooral voor interne doeleinden gebruikt (gemiddeld 82% van de bezetting). Aangezien de meeste vergaderingen nu in Maarssen worden gehouden, moet vooral gekeken worden naar het gebruik door externen en fracties.

Uit de inventarisatie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Van de bezetting van de kleine ruimten bestond 3% uit externen 6% uit fracties.
- Van de bezetting van de grote vergaderkamers werd 6% gebruikt door externen en 3% door fracties.
- In de toekomst kan worden uitgegaan van maximaal 200 fractievergaderingen per jaar. Vooral op de maandagavonden is er vraag naar meer dan 3 vergaderruimten. Daarnaast zijn er alleen aanvragen voor donderdagavond.
- Het aantal externe vergaderingen zal jaarlijks maximaal 100 bedragen, ongeveer gelijk verdeeld over kleine en grote vergaderzalen.

Dit betekent dat er zowel in Boom & Bosch als in het Koetshuis voldoende vergaderruimten beschikbaar zijn. Alleen de maandagavond kan in het Koetshuis knelpunten opleveren.

Tijdens schorsingen van de raadsvergaderingen zijn er in Boom en Bosch vijf ruimten beschikbaar voor fracties en in het Koetshuis twee. Bij de keuze voor Boom en Bosch kan overwogen worden om op raadsavonden ruimten terug te huren in Koetshuis en bij keuze voor het Koetshuis geldt hetzelfde voor vergaderruimten in Boom en Bosch. Uiteraard hangt dit wel af van de definitieve invulling van deze tweede locatie.

Advies college

Het college stelt de raad voor, om op basis van de uitkomsten van de scenarioanalyse, geen keuze te maken voor één van de gebouwen omdat deze solitair niet voldoen. Op basis van de oude raadsbesluiten en de uitkomsten van dit onderzoek stelt het college de raad voor om de gebouwen in combinatie te gaan gebruiken en te onderzoeken of extern commercieel beheer mogelijk is. De bovenverdieping van het koetshuis kan dan gebruikt worden als raadzaal in combinatie met commissiekamers en fractie/vergaderkamers in Boom en Bosch. De begane grond van het koetshuis is dan beschikbaar voor de beheerder c.q. een lichte vorm van horeca.

Tijdelijke raadzaal

Gedurende de geplande voorbereidings- en bouwtijd (oktober 2016 tot en met juni 2018) zal gebruik worden gemaakt van de 4-en-1 zaal. Eventueel kan dat ook nog na de zomervakantie 2018. De maandelijks extra kosten bedragen € 2.300 gedurende de periode februari t/m juli 2016 en vanaf september 2016 € 1.900 (zie bijlage 5)

Tijdelijke commissiezalen

Bij keuze voor Boom en Bosch kan gedurende de bouwperiode van 7 maanden geen gebruik worden gemaakt van de beide commissieruimten. Daarvoor kan uitgeweken worden naar de 4-en-1-zaal en de zolder van Goudestein. De kosten over 2017 en 2018 hiervan bedragen € 31.500 (zie bijlage 5) .

Externe exploitatie (bijlage 6)

Er is een advies opgesteld over de mogelijkheden hetzij Boom & Bosch of Koetshuis te laten exploiteren door een externe partij.

Hierbij zijn vier mogelijke exploitatievormen onderzocht:

- A. Regulier kantoorgebruik
- B. Flexibel kantoorgebruik
- C. Evenementen en vergaderen
- D. Logies

Conclusie (blz. 9 van Bijlage 5) is dat optie C Evenementen en vergaderen de meeste opbrengst oplevert. Hierbij geldt de beperking dat de gemeente gedurende 4 dagen de preferente gebruiker is. Voor deze optie is een beperkte horecavoorziening nodig en moeten afspraken worden gemaakt over het bestaande beding met de vorige eigenaar ("Gunterstein") en is aanpassing van de bestemming nodig.

Voorgesteld wordt om bij de uitwerking van optie C opnieuw een beroep te doen op een adviseur die het proces van uitbesteding van de exploitatie kan begeleiden. Hiervoor wordt een bedrag geraamd van € 15.000 (te dekken uit de Algemene Reserve).

Duurzaamheid (paragraaf 4 Scenario-analyse – blz. 11-12)

Door plaatsing van zonnepanelen kan in de toekomst 60% van de kosten van het elektragebruik gereduceerd worden.

In de raadzaal komen nieuwe armaturen met dimbare LED verlichting. Om gebruik te maken van bodemwarmte en –koude kan bij het Koetshuis een aantal gesloten bronnen worden aangebracht.

Dit moet nader worden onderzocht. Bij Boom en Bosch is dit niet mogelijk. Bij de uitwerking van één van de opties kan nog onderzocht worden of het mogelijk is om een houtpalletketel te plaatsen. Bij de uitwerking zal ook zichtbaar worden gemaakt hoe rendabel de investering is. Bij de aanpassing van de daken wordt voldaan aan de huidige normen voor isolering. Indien de raad instemt met het voorstel bij het project “verduurzaming gemeentelijk vastgoed” worden de gebouwen nogmaals gezien in het kader van duurzaamheidsmaatregelen.

Communicatie

Voorafgaande aan het besluit van het college over het raadsvoorstel is de voormalige eigenaar van Boom & Bosch op de hoogte gesteld van de inhoud van het voorstel. Belangenorganisaties zoals de Vechtplassenc commissie en de Historische Kring Breukelen zijn direct na het collegebesluit geïnformeerd.

Tegelijk met de uitwerking van de audiovisuele faciliteiten wordt een communicatieplan voor de raadsvergaderingen aan de raad aangeboden

Financiën en risico's

De investeringen bedragen:	Boom en Bosch met insteekverdieping ¹	Koetshuis
Investeringskosten raadzaal	€ 962.800	€ 1.096.000 ²
Extra investeringen duurzaamheid		
a. zonnepanelen	€ 15.000	€ 15.000
b. warmtepomp/vloerverwarming		€ 57.500
	-----	-----
Totale investeringen	€ 977.800	€ 1.168.500
	=====	=====

In de Voorjaarsnota 2016 zijn de investeringen in de raadzaal meegenomen voor de volgende exploitatiebedragen:

	2018	2019	2020
De kapitaalslasten bedragen nu voor Boom & Bosch	€ 48.700	€ 47.986	€ 47.272
	€ 83.411	€ 67.434	€ 66.457
	-----	-----	-----
Extra kosten Boom & Bosch t.o.v. VJN 2016	€ 34.711	€ 19.448	€ 19.185
	=====	=====	=====
	€ 48.700	€ 47.986	€ 47.272
De kapitaalslasten bedragen nu voor Koetshuis	€ 97.138	€ 80.919	€ 79.699
	-----	-----	-----
Extra kosten Koetshuis t.o.v. VJN 2016	€ 48.700	€ 32.933	€ 32.427
	=====	=====	=====

Bij de Voorjaarsnota is rekening gehouden met een “opbrengst” van € 40.000 door wegvallen van exploitatielasten van het koetshuis.

De mogelijke jaarlijkse exploitatieopbrengsten zijn door verhuur zijn op basis van het gemiddelde van de opties A t/m D:

	Boom en Bosch	Koetshuis
	€ 53.100	€ 56.900

Indien optie C succesvol kan worden uitgewerkt kan in beide gevallen de opbrengst hoger worden, maar dit wordt weer beperkt door de eis dat de gemeente gedurende vier dagen een preferente positie heeft.

¹ Zonder insteekverdieping bedraagt de investering € 649.200.

² In bijlage 3 (ter inzage bij de griffie) was een te lage raming voor bijkomende kosten opgenomen. Dit is gecorrigeerd.

Audiovisuele faciliteiten

De uitwerking van de audiovisuele faciliteiten vindt in een later stadium plaats. Daarvoor wordt een externe deskundige ingeschakeld. De kosten hiervan bedragen € 16.500. De kostenramingen die vooraf zijn opgevraagd lopen uiteen van € 150.000 tot € 300.000.

De gemeente Bodegraven heeft enkele jaren geleden voor een optimale audiovisuele inrichting € 200.000 geïnvesteerd. De exploitatielasten voor deze investeringen worden pas berekend op basis van enkele uitgewerkte varianten. Hiervoor wordt een apart voorstel aan de raad voorgelegd. Dit geldt ook voor de keuze met betrekking tot de inrichting/ vergaderopstelling.

N.B. In de totale kostenraming is wel een bedrag opgenomen voor losse inrichting. De invulling van de totale inrichting zal afzonderlijk aan de raad worden voorgelegd.

Incidentele kosten

De incidentele kosten voor de tijdelijke huisvesting in 4-en-1 bedragen (bijlage 5):

	Boom en Bosch	Koetshuis
In 2016:	€ 25.700	€ 25.700
In 2017:	€ 41.40	€ 22.600
In 2018:	€ 27.700	€ 15.100

Voorgesteld wordt om het college de opdracht te geven hiervoor dekking te zoeken en een voorstel daarvoor aan de raad voor te leggen.

Risico's

Bij externe exploitatie bestaan de volgende risico's:

- tegenvallende verhuuropbrengsten;
- faillissement exploitant.

Vervolg

Na de keuze van de raad zal het college de ruimtelijke procedure voorbereiden.

Parallel daaraan vinden de volgende activiteiten plaats:

- dekking zoeken voor de incidentele kosten
- het ontwerptraject en het voorbereiden van de aanbesteding;
- het voorbereiden van het traject om over te gaan tot externe exploitatie
- het opstellen van een advies over de audiovisuele faciliteiten; het afronden van een communicatieplan voor de raadsvergaderingen.

30 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester