

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

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Kredieten fundering en audiovisuele apparatuur nieuwe raadzaal.

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

19 december 2017

Datum commissievergadering

28 november 2017

Commissie

Bestuur en Financiën

Portefeuillehouder

P.F. de Groene

M. Witteman

Organisatie onderdeel

Wijken en kernen

Griffie

E-mail opsteller

gerritjan.leunenbergh@stichtsevecht.nl

jelle.hekman@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254517

0346254657

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Een krediet beschikbaar stellen van €248.000 voor herstel van de fundering van het Koetshuis Boom en Bosch.
2. Een krediet beschikbaar stellen van €223.000 voor audio visuele middelen voor de raadzaal.
3. Het college opdracht geven een aanbestedingstraject te starten voor de externe exploitatie als vergadercentrum van Boom en Bosch.
4. Te kiezen voor de semi vaste Lagerhuisopstelling.
5. Het saldo van de mutaties 2018 van €8.629 ten laste te brengen van de post Onvoorzien.
6. De extra exploitatielasten vanaf 2019 (met uitzondering 2020) mee te nemen in het meerjarenperspectief bij de Voorjaarsnota 2018
7. De door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te laten bekrachtigen in de raadsvergadering.

Samenvatting

De raad heeft in de vergadering van 15 november 2016 een krediet beschikbaar gesteld van €1.168.500 voor het realiseren van een nieuwe raadzaal in het Koetshuis van Boom en Bosch te Breukelen. Bij de behandeling van het voorstel is door de portefeuillehouder toegezegd dat een definitieve raming van de bouwkosten nog aan de raad zal worden voorgelegd. Met dit voorstel wordt aan die toezegging tegemoet gekomen. Daarnaast is tijdens de uitwerking van het bouwplan geconstateerd dat door noodzakelijk funderingsherstel en constructieve maatregelen alsmede de prijsstijging in verband met marktomstandigheden, het beschikbaar gestelde budget onvoldoende is. De kosten voor funderingsherstel bedragen €191.000. Dit herstel moet ook plaatsvinden als er geen raadzaal in het Koetshuis komt. Er is naast de variant "raadzaal verdieping Koetshuis" een nieuwe variant "raadzaal begane grond Koetshuis" berekend. Voor het realiseren van deze variant is €248.000 extra krediet nodig (inclusief €191.000 funderingsherstel).

De Hospitality Group heeft een vervolgonderzoek gedaan naar haalbaarheid van externe exploitatie van Boom en Bosch en Koetshuis als vergadercentrum met een lichte vorm van horeca op de benedenverdieping van het Koetshuis. De verhuurbaarheid blijkt complex te zijn. Daarom is een vervolgoopdracht gegeven aan een bedrijf met ervaring met de exploitatie van een vergelijkbaar gebouw. Uit dit onderzoek blijkt dat de verhuurbaarheid beter wordt als het gebouw wordt opgewaardeerd, inclusief een horecavoorziening. Dit gaat gepaard met forse investeringen. Gekozen wordt echter voor een minimale horecavoorziening, uitsluitend gericht op de vergaderaccommodatie.

Bijlagen

1. Verbeelding 2 varianten raadzaal Koetshuis
- 1 a Verbeelding raadzaal begane grond Koetshuis
2. Investeringskostenraming Realisatie Raadzaal (Geheim- ter inzage voor de raad)
3. Kostenraming Audiovisuele middelen Gemeenteraad (Geheim – ter inzage voor de raad)
- 3 a Advies en kostenraming mobiele regieset (Geheim – ter inzage voor de raad)
4. Haalbaarheidsonderzoek Hospitality Groep Boom en Bosch - 20170517
5. Advies VOF Coen & Walrick - exploitatiemogelijkheden Boom en Bosch - 20170914

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het realiseren van een nieuwe, publieks- en toekomstgerichte, multifunctionele raadzaal en het in stand houden van het ensemble Boom en Bosch als vergadercentrum van de gemeente.

Voorgeschiedenis

Op 15 november 2016 heeft de raad gekozen voor de variant "raadzaal verdieping Koetshuis" en daarvoor een krediet beschikbaar gesteld van € 1.168.500. ([raadsvoorstel en –besluit 15-11-2016](#)) Toegezegd is dat aan de raad alvorens tot een aanbesteding zou worden overgegaan een definitieve raming van de bouwkosten zou worden voorgelegd.

In juni werd duidelijk dat onverwachte kosten gemaakt moesten worden i.v.m. de fundering en de constructie. Daarom is het voorstel voor de aanschaf van audiovisuele apparatuur aangehouden. De raad is door middel van een Raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht. ([RIB 47 30-6-2017](#))

Direct na de vakantie is een voorstel aan de raad gedaan voor aanschaf van camera's en een discussiesysteem, vooruitlopend op de nieuwe raadzaal. De raad heeft daar op 26 september mee ingestemd. ([raadsvoorstel en –besluit 26-9-2017](#)). Inmiddels is de aanbesteding afgerond.

In oktober is gemeld dat de variant "raadzaal begane grond Koetshuis" was uitgetekend en dat deze variant zou worden doorgerekend. ([RIB 70 13-10-2017](#))

1. Nieuwe raadzaal

Er zijn twee varianten getekend en doorgerekend:

- a. De oorspronkelijke variant "raadzaal verdieping Koetshuis", met bezuinigingen.
- b. De nieuwe variant "raadzaal begane grond Koetshuis" (zie bijlage 1)

Geadviseerd wordt om te kiezen voor de variant "raadzaal begane grond Koetshuis" omdat deze variant enerzijds qua kostenraming het dichtst het oorspronkelijk krediet benadert en anderzijds omdat zowel logistiek als vergader technisch een betere situatie ontstaat..

Argumenten

1. De raad heeft op 15 november 2016 gekozen voor een raadzaal in het Koetshuis bij het ensemble Boom en Bosch en het aanwijzen als bestuurlijk en ambtelijk vergadercentrum van het Koetshuis en het hoofdhuis Boom en Bosch.
2. Bij de uitwerking van de variant "raadzaal 1^e verdieping Koetshuis" bleek dat funderingsherstel en extra constructieve maatregelen noodzakelijk zijn. Daarom zijn besparingen onderzocht en is de variant "raadzaal begane grond Koetshuis" uitgewerkt.
3. De variant "raadzaal begane grond Koetshuis" is € 151.500 goedkoper dan de variant "raadzaal verdieping Koetshuis". Voor het realiseren van de variant "Koetshuis begane grond" geldt dat het oorspronkelijk krediet met slechts € 57.000 wordt overschreden (inclusief funderingsherstel € 248.000)
4. De variant "raadzaal begane grond Koetshuis" heeft enkele belangrijke voordelen:
 - a. meer ruimte voor publiek (op de verdieping ontstaat een met glas af te sluiten vide die uitzicht biedt op de raadzaal);
 - b. logistiek beter toegankelijk omdat de raadzaal zich op de begane grond bevindt (dus geen trappen lopen).

Kanttelingen bij variant "raadzaal begane grond Koetshuis"

1. De variant "raadzaal verdieping Koetshuis" is ruimtelijk en architectonisch aantrekkelijker.
2. Het aantal beschikbare m2 wordt minder omdat de benedenverdieping vervalt.
3. De griffier vindt deze variant meer toekomstbestendig i.v.m. de mogelijkheid om in het Koetshuis ook de commissievergaderingen te houden.

Semivaste Lagerhuisopstelling

Voorgesteld wordt om te kiezen voor een semivaste Lagerhuisopstelling, met een verhoging van de tweede rij i.v.m. de zichtlijnen. (zie bijlage 1 a – plattegrond begane grond Koetshuis)

Argumenten voor semivaste Lagerhuisopstelling

1. De Lagerhuisopstelling is beter inpasbaar, levert meer loop- en bewegingsruimte voor de raadsleden op en geeft de meeste plaatsen voor het publiek.
2. Een semivaste Lagerhuisopstelling biedt voldoende flexibiliteit in het gebruik van de raadzaal voor andere doeleinden, met name voor vergaderingen.

Kantttekeningen bij semivaste Lagerhuisopstelling

1. Er moeten hogere kosten worden gemaakt voor het ontruimen van de raadzaal voor bijeenkomsten voor meer dan 100 personen.
2. Door verhoging van de tweede rij verbeteren de zichtlijnen voor de raadsleden en de voorzitter. Door deze verhoging vermindert de flexibiliteit.

Meubilair

Na de keuze voor de raadsopstelling zal een marktverkenning plaatsvinden voor het aan te schaffen meubilair. Hierna wordt het inkooptraject, conform het Inkoopbeleid, opgestart. In verband met de wenselijke loopruimte wordt niet gekozen voor gebruik van de huidige vergaderstoelen. Deze worden hergebruikt in de Maarssenzaal.

Het presidium krijgt een adviesrol in de keuze van het type stoel.

2. Aanschaf audiovisuele apparatuur

De gemeenteraad heeft op 26 september 2017 ingestemd met de aanschaf van camera's en een discussiesysteem voor gebruik in de tijdelijke raadzaal in het 4-en-1 gebouw. Op dat moment is de dekking nog niet aangegeven omdat deze in het totaalplan zou worden opgenomen. Daarnaast heeft de raad op 3 juli 2017 ingestemd met het communicatieplan gemeenteraad, inclusief het programma "Rondom de Raad". Inmiddels is de aanbesteding voor de camera's en het discussiesysteem succesvol afgerond. Tijdens dit proces bleek dat ook aanschaf van een mobiele regieset nodig is voor de realisatie van het programma Rondom de Raad.

Als duidelijk is welke keuze de raad maakt voor de raadzaal, kan de advisering over de audiovisuele inrichting (met name de schermen) worden afgerond. Voorgesteld wordt om taakstellend uit te gaan van de totale raming van € 223.000 die de externe adviseur heeft opgesteld inclusief de benodigde mobiele regieset. Dit betekent een exploitatielast van jaarlijks € 30.700 (zie bijlage 3 – ter inzage voor raadsleden en 3 a).

3. Externe exploitatie Boom en Bosch

De Hospitality Group heeft een vervolgadvisie opgesteld over de mogelijkheden om Boom en Bosch en het Koetshuis te laten exploiteren door een externe partij (bijlage 3). In het rapport is ook de mogelijkheid verkend om Abrona in te schakelen voor de beperkte horecafunctie. Het blijkt dat de verhuurbaarheid complex is. Er is een aanvullend advies gevraagd van een bedrijf met ervaring in de exploitatie van een vergelijkbaar gebouw. Uit dit onderzoek (bijlage 4) blijkt dat verhuurbaarheid beter wordt als het gebouw wordt opgewaarderd, inclusief een horecavoorziening.

Gezien het kettingbeding t.a.v. de horeca en de noodzaak tot hoge investeringen wordt hier van afgezien. De aanbesteding zal uitgaan van de exploitatie van een sobere vergaderaccommodatie met een horecavoorziening die uitsluitend gericht is op de vergaderfunctie.

Er is rekening gehouden met een minimale bijdrage in de exploitatiekosten van € 40.640. Dit bedrag is zeker haalbaar. De exploitatie van een externe partij hangt echter ook in belangrijke mate af van de kosten voor schoonmaak, bewaking en energie. Deze zijn momenteel relatief hoog.

Communicatie

De pers ontvangt een persbericht bij het publiceren van het raadsvoorstel. Voorafgaande aan de commissievergadering wordt nog een actueel bericht over de behandeling verzonden.

In verband met de economische/ financiële belangen van de gemeente in relatie tot de komende aanbesteding wordt met betrekking tot de diverse kostenramingen geheimhouding opgelegd op grond van artikel 25 lid 2 resp. artikel 86 lid 2 Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.

Duurzaamheid

Het monument wordt hergebruikt en krijgt "tweede leven". Een ideale oplossing in de zin van circulaire economie. Om energie behoefte te beperken wordt de buitenschil van het gebouw thermisch geïsoleerd. De uitgangspunt voor de keuze van de installaties is het gebruik van gas te minimaliseren. De ambitie om het gebouw helemaal gasloos te maken lijkt echter niet haalbaar wegens te hoge investeringen. Ledverlichting met aanwezigheidssensoren wordt toegepast.

Financiën

We hebben de gevolgen van bovenstaand voorstel in beeld gebracht:

+ is voordeel en - is nadeel	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Raadszaal</i>					
Kapitaallasten inclusief fundering			-83.840	-82.972	-82.103
Verhuuropbrengsten			40.640	40.640	40.640
In begroting opgenomen raad nov 2016			42.216	41.774	41.332
Niet geactiveerde kosten (o.a. bouwleges)	-105.047				
Saldo t.o.v. raadsbesluit nov. 2016	-105.047		-984	-558	-131
<i>Bijstelling ingebruikneming raadszaal</i>					
Bijstelling kapitaallasten	43.100	42.658			
Bijstelling verhuuropbrengst	-40.640	-40.640			
Bijstelling Onderhoudsplan	105.109		46.371		
	107.569	2.018	46.371		
Saldo raadszaal	2.522	2.018	45.387	-558	-131
<i>AV-installatie</i>					
Exploitatielasten (incl. kapitaallasten)	-11.150	-36.349	-36.059	-35.769	-35.479
Saldo totaal investeringen en bijstellingen	-8.629	-34.331	9.328	-36.327	-35.611

Toelichting overzicht:

1. Conform het vastgestelde beleid (Nota waardering en afschrijving) wordt een deel van het benodigde bedrag niet geactiveerd. Dit betreft bijvoorbeeld de legeskosten. Deze kosten (totaal € 105.047) brengen wij ten laste van de exploitatie.
2. In de begroting 2018 was rekening gehouden met ingebruikname van de nieuwe raadzaal. De kapitaallasten € 43.100 en de te verwachte huuropbrengsten € 40.640 worden bijgesteld.
3. Het saldo van het onderhoudsplan van € 105.109 kan vrijvallen.
4. De exploitatielasten van de audio/visuele installatie waartoe uw raad op 26 september jongstleden heeft besloten zijn verwerkt in bovenstaand overzicht.

Het saldo van deze mutaties resulteren in 2018 tot een nadelig resultaat van € 8.629. Wij stellen voor om dit bedrag ten laste te brengen van de post Onvoorzien.

2019 en verder:

5. De overige benodigde middelen schrijven wij conform het vastgestelde financiële beleid af (voor de raadszaal € 1.311.555). Dit is inclusief het bedrag voor de fundering van € 191.000 en de meerkosten van € 57.000. De kapitaallasten van deze investering is vanaf 2020 opgenomen.
6. De extra lasten vanaf 2019 (met uitzondering 2020) nemen wij mee in het meerjarenperspectief bij de Voorjaarsnota 2018.

Risico's

Mogelijk heeft het voorstel ook tegenargumenten, neveneffecten, scenario's of is er een voorbehoud. In het voorstel is aangegeven dat wij het verantwoord vinden om het bedrag voor onvoorzien te verlagen van 10% naar 7%, dit in verband met de nadere uitwerking in het huidige voorlopig ontwerp. Daardoor beschikken wij over smallere marges voor onvoorzien tegenvallers.

Bouwbedrijven hebben veelal een gevulde orderportefeuille. Dit betekent een financieel risico, maar ook het risico van een latere startdatum van de bouw.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad kan in februari 2018 het definitief ontwerp worden afgerond. Vanaf maart tot en met november loopt de aanvraag omgevingsvergunning. Parallel daaraan zal de bestekfase (april t/m juni), de aanbesteding (juli t/m september) en de werkvoorbereiding (oktober t/m november) lopen. Bij start bouw in december 2018 is de planning dat de uitvoering van de bouw tot september 2019 loopt. De raadszaal zal dan in het najaar 2019 in gebruik kunnen worden genomen.

14 november 2017

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester