



Scenario's huisvesting gemeentebestuur

*Tbv besluitvorming B&W en
gemeenteraad*

Aanleiding



- Het college onderzoekt de mogelijkheid om het raadhuis te verkopen.
- Keuze voor vernieuwing audiovisuele installatie raadszaal moet gemaakt worden.
- Bezuinigingsopgave op huisvesting gemeentebestuur (€20.000)
- *Kans: zoeken naar efficiënt (multifunctioneel) ruimtegebruik*
- *Kans: investering audiovisueel in één keer goed doen*
- *Kans: samenloop met verkenningen Brinkhuis*

Afstemming werkgroep raad



Op 24 maart en 29 juni is met de werkgroep van de gemeenteraad gesproken over de opties, over welke wensen er zijn en welke informatie nodig is voor besluitvorming.

Het belangrijkste aandachtspunt voor de meeste fracties was de prijs van de huisvesting, zoeken naar goedkoopste optie.

Andere aandachtspunten waren het risico op verdringen van functies uit het Brinkhuis, de noodzakelijke technische vernieuwing en de nabijheid en ruimte voor insprekers/toehoorders. Vanuit de griffie werd het belang van één bestuurscluster ingebracht (geen scheiding griffie-staf).

Naar aanleiding van de inbreng van de werkgroep is (combinatie)variant 3a toegevoegd aan de vergelijking.

Met B&W is op 6 april in het Brinkhuis gesproken over de verschillende ruimtelijke mogelijkheden.

Opmerkingen vooraf



- Alle drie de onderzochte locaties (en de combinatievariant 3a) zijn in theorie en praktijk mogelijk. Er zijn in de verkenning geen belemmeringen gevonden in ruimtelijke of technische zin.
- Huisvesting in het Raadhuis of het Brinkhuis betekent dat het college ‘huurder’ is van zichzelf. Daarom is gezocht naar zo objectief mogelijke berekening. Huisvesting in het raadhuis levert geen nevenvoordeel op. Huisvesting in het Brinkhuis verbetert ook de exploitatie daarvan en heeft direct een positief effect via een lagere subsidiebijdrage. Huurbetalingen voor het BEL-kantoor kunnen via betere BEL-exploitatie deels terugslaan in de gemeentebegroting.
- Een onderscheid maken tussen de vergaderlocatie voor raadsvergaderingen en commissies kan, maar is financieel of technisch weinig zinvol. Als er in Laren vergadert wordt dan zal de investering in de techniek en inrichting sowieso nodig zijn. De reden om dan een deel van de vergaderingen in Eemnes te doen vervalt dan.

Optie 1: Raadhuis



Kosten

Structureel	ca. €128.000 per jaar (incl kunstopslag, excl WMO) + €52.000 (servicekosten)
Incidenteel	€55.000 investering audio-(of video)systeem, daarnaast ca. €40.000 in beveiligingssysteem

Ruimte en beschikbaarheid

Nu reeds beschikbaar, om taakstelling te halen is wel inkrimping in vierkante meters noodzakelijk, icm verhuur.

Techniek raadsvergaderingen

Moet vervangen worden.

Bijzonderheden

Onderzoek verkoop afgerond, komt binnenkort naar raad.

Optie 2: BEL-kantoor



Kosten

Structureel ca. €54.000 per jaar (servicekosten) + €25.000 per jaar vierkante meters. Incidenteel €PM verhuizing en aanpassing ruimtes
Kosten vergaderruimten zitten in BEL-exploitatie versleuteld en zijn voor 3 gemeenten zonder verdere doorberekening beschikbaar.

Ruimte en beschikbaarheid

BEL-organisatie kan ruimte beschikbaar maken.

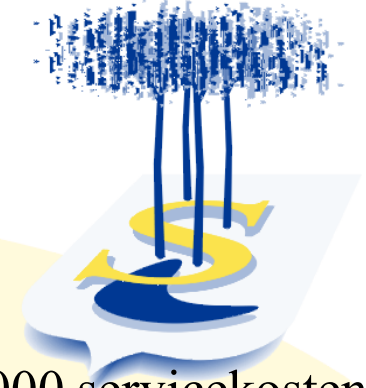
Techniek

Situatie zoals nu voor raads- en commissievergaderingen

Bijzonderheden

Kunstcollectie Laren/Blaricum (ca €6.000p.j. huur) blijft achter in kelder.

Optie 3: Brinkhuis



Kosten

Structureel	€35.000 huurkosten per jaar + ca €40.000 servicekosten
incidenteel	€250.000 inrichting en verhuizing (schatting)
	€55.000 investering audio-(of video)systeem,

Ruimte en beschikbaarheid

Voldoende ruimte beschikbaar, door onderbenutting op dit moment. Meer flexibel ruimtegebruik. Vergaderruimte kan in bibliotheek.

Techniek raadsvergaderingen

Moet in z'n geheel aangelegd worden.

Bijzonderheden

- Financieel voordelig ivm sluitende exploitatie Brinkhuis (positievere exploitatie leidt tot lagere subsidie en positief effect elders in gemeentebegroting)
- Kunstcollectie Laren/Blaricum (ca €6.000p.j. huur) blijft achter in kelder.

Optie 3a: Brinkhuis, vergaderen in BEL-kantoor



Kosten

Structureel €35.000 huurkosten per jaar + ca €40.000 servicekosten
incidenteel ca. €150.000 inrichting (schatting)

Ruimte en beschikbaarheid

Voldoende ruimte beschikbaar, door onderbenutting op dit moment. Meer flexibel ruimtegebruik.

Techniek raadsvergaderingen

Benutting voorzieningen BEL-kantoor

Bijzonderheden

- Financieel voordelig ivm sluitende exploitatie Brinkhuis (positievere exploitatie leidt tot lagere subsidie en positief effect elders in gemeentebegroting)
- Kunstcollectie Laren/Blaricum (ca €6.000p.j. huur) blijft achter in kelder.

Financieel overzicht / vergelijking



<i>Zie kanttekeningen en onderbouwing schattingen voor toelichting!</i>	Variant 1 Raadhuis	Variant 2 BEL-kantoor	Variant 3 Brinkhuis	Variant 3a Brinkhuis + raadszaal BEL
Structurele kosten	€180.000	€79.000 + €6.000	€75.000 + €6.000	€75.000 + €6.000
Incidentele kosten	€95.000	PM (verhuizing)	€305.000 + PM (verhuizing)	€150.000 + PM (verhuizing)
Structurele bezuiniging	NEE	€101.000	€105.000	€105.000
Projectleiding		€100.000	€100.000	€100.000
Kosten looptijd 10 jaar*	€1,895 miljoen	€0,95 miljoen	€1,215 miljoen	€1,06 miljoen
Raadsvergaderingen	Laren	Eemnes	Laren	Eemnes
College, staf, griffie	Laren	Eemnes	Laren	Laren

**Kosten looptijd 10 jaar zijn indicatief op basis van beschreven kosten.*

Aandachtspunten en voorbehoud



De kosten zijn gebaseerd op schattingen en norm- of referentiebedragen. Zie volgende sheet voor toelichting. Er zijn nog geen offertes opgevraagd of uitgewerkt. Daar is financieel en in de organisatie (nog) geen capaciteit voor, zal in een volgende fase worden uitgewerkt.

Separaat moet nog gekeken worden naar (kleinere) functies van het raadhuis, ihkv WMO en receptiefunctie, hoe die uitgewerkt worden in de verschillende varianten.

Bij inhuizing van college, staf en griffie in het Brinkhuis kan het wenselijk zijn om het zijvleugetje ook aan te huren van de parochie om een samenhangend gebied te creëren. Dit kan extra structurele kosten met zich meebrengen en moet in het geheel van de businesscase uitgewerkt worden.

In alle gevallen lijkt het logisch de kunstcollectie in de kelder van het huidige raadhuis achter te laten en die ruimte terug te huren. Daarover zullen met een eventuele koper afspraken gemaakt moeten worden. In de taxatie is daar rekening mee gehouden.

Bijlage: Bronnen en uitgangspunten



RAADHUIS

- Huidige kosten raadhuis gebaseerd op netto verschil tussen baten en lasten in vastgoedbegroting (restant is kosten huisvesting gemeentebestuur)
- Beveiligingsinvestering raadhuis: gebaseerd op ambtelijke raming (besluit voorlopig uitgesteld in afwachting van besluitvorming verkoop)
- Kosten audiovisuele installatie (Raadhuis en Brinkhuis), gebaseerd op feitelijke kosten aanleg huidige installatie. Uit een quickscan van recente besluiten in andere raden lijkt dit een reële schatting. Kan ook in kapitaallast (ca. €10K p.j.) of in leaseconstructie worden vormgegeven.

BEL KANTOOR

- Huisvestingslasten en servicekosten BEL-kantoor, gebaseerd op feitelijke kosten gemeente Eemnes, die afschrijvingskosten heeft in plaats van huurlasten, maar een vergelijkbare ruimtevraag heeft.

BRINKHUIS

- Structurele lasten huisvesting Brinkhuis: schatting $300\text{m}^2 * €150\text{p.j.}$. Effect is direct positief op exploitatie Brinkhuis en dus potentieel subsidieverlagend.
- Inrichtingskosten Brinkhuis, inschatting: raadszaal gebaseerd op huidige inrichtingskosten (€100K) en een grove inschatting voor de inrichting van de vierkante meters voor werkplekken griffie, B&W en staf (300m^2 à €500 per vierkante meter inrichtingskosten)
- Servicekosten Brinkhuis gebaseerd op huidige kosten, met verlaging ivm efficiency van inpassing in bestaande voorziening (waar al kosten gemaakt worden)
- Kosten audiovisuele installatie (Raadhuis en Brinkhuis), gebaseerd op feitelijke kosten aanleg huidige installatie. Uit een quickscan van recente besluiten in andere raden lijkt dit een reële schatting.