

BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2022/b22.00017

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Huisvesting gemeentebestuur (met uitgewerkte businesscases).

Portefeuillehouder

A.H.M. Stam.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

Het college stelt de raad voor het college, de staf en de raadsgriffie in het Brinkhuis te huisvesten. Het (huidige) raadhuis kan dan doorontwikkeld worden tot een medisch cluster, over mogelijke verkoop moet het college nog definitief besluiten. De gemeenteraad beslist over de eigen huisvesting, het voorstel gaat uit van voortzetting van de vergaderingen in Eemnes, maar vergaderen in het Brinkhuis is ook mogelijk.

Besluiten

1. Te kiezen voor variant 4 voor de huisvesting van het gemeentebestuur en daarmee:
 - a. In te stemmen met de verhuizing van college, staf en griffie naar het Brinkhuis,
 - b. De raads- en commissievergaderingen voorlopig in het BEL-kantoor te doen plaatsvinden,
2. Ter uitvoering van de werkzaamheden onder 2a een krediet beschikbaar te stellen van €266.000.

Aanleiding voorstel

Het college is voornemens het raadhuis te verkopen, zodat de ontwikkeling tot medisch cluster verder vorm kan krijgen. Dat leidt tot de verhuizing van het gemeentebestuur, waarbij het college voorkeur heeft voor de eigen huisvesting in het Brinkhuis. Er zijn

verschillende varianten aan de raad aangeboden. De gemeenteraad heeft op 24 november besloten “*Het college de opdracht te geven een businesscase voor de varianten 1 tot en met 4 (...) uit te werken*”.

Het college legt de uitkomsten van de businesscase nu aan de raad voor, met het voorstel om het college met staf en griffie in het Brinkhuis te huisvesten.

Doel

Een passende huisvesting voor het gemeentebestuur, waarbij het Brinkhuis zich als financieel solide maatschappelijk centrum ontwikkelt en het (huidige) raadhuis doorontwikkeld wordt tot een medisch cluster.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Huisvesting in het Brinkhuis zorgt voor doorontwikkeling tot een stevig

maatschappelijk centrum en representatieve huisvesting voor het gemeentebestuur

De gemeenteraad heeft in juli 2021 de ‘Visie Brinkhuis’ vastgesteld, met als doel om van het Brinkhuis hét maatschappelijke hart van het dorp te maken. Het inbrengen van het gemeentebestuur zorgt voor een verdere clustering van activiteiten en brengt partijen samen.

1.2 Huisvesting in het Brinkhuis levert direct een verbetering op van de exploitatie, die in de businesscases is meegenomen.

In de businesscases is ook het effect meegenomen op andere onderdelen van de begroting dan puur de huisvesting. Dat was bij eerdere berekeningen nog niet het geval. Huisvesting van het gemeentebestuur verlaagt de leegstand en zorgt voor een stabiele kostendrager voor de exploitatie van het Brinkhuis. Doordat de inkomsten hoger zijn kan de subsidie naar rato verlaagd worden. Nadere afspraken over de servicekosten, bodes en receptie moeten nog gemaakt worden.

1.3 Uit de businesscase blijkt dat huisvesting in het Brinkhuis zowel incidenteel als structureel een forse verbetering van de gemeentebegroting oplevert

Dit besluit leidt tot een geraamde structurele verbetering van de begroting van €70.000, substantieel meer dan de opdracht (€20.000) die in de meerjarenraming is vastgesteld. Daarnaast kan er, indien wordt besloten tot verkoop van het raadhuis, een forse incidenteel voordeel worden gerealiseerd.

1.4 Hiermee wordt het besluit van de raad op 24 november herhaald

Het college spreekt zich niet uit over de vergaderlocatie van de raad, dat is een keuze die de raad zelf hoort te maken. In dit voorstel is de uitspraak van de raad op 24 november 2021 herhaald, waarbij de raad *voorlopig* in Eemnes kan vergaderen. De raad kan dit voorstel desgewenst amenderen naar een andere variant. Ook variant 3 (waarbij ook in het Brinkhuis vergaderd wordt) levert een structureel voordeel op. Besluitvorming daarover kan ook later, separaat plaatsvinden.

2.1 De kosten voor verhuizing zijn niet in de begroting voorzien. Het totale effect van de verhuizing is positief, maar voor het krediet is een raadsbesluit nodig.

De berekening van de businesscase leidt tot een raming van €266.000,-. Door een krediet vrij te geven kan het college tot uitvoering overgaan. Het krediet wordt na afronding van de werkzaamheden geactiveerd, waardoor de afschrijvingslasten in de meerjarenbegroting van de gemeente worden verwerkt. Daarbij wordt de financiële verordening gevolgd voor de toepasselijke afschrijvingstermijnen.

Dit voorstel gaat uit van de raming in de businesscase, die heeft een onzekerheid van 20%. Bij nadere uitwerking kan het feitelijke bedrag dus afwijken. Het college mag het krediet niet overschrijven zonder nadere besluitvorming in de raad.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

nvt

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

De gemeenteraad blijft met dit voorstel in het BEL-kantoor vergaderen. Dat vraagt goede afstemming met de gemeenteraden van Blaricum en Eemnes over de beschikbare avonden, zeker nu de Larense raad een extra commissie heeft opgenomen in het vergaderschema.

Kanttekeningen

1.1 De raad kan ook anders beslissen, de businesscases bieden alleen een financiële verdieping

De businesscases bevatten financiële informatie over de verschillende varianten. In de raad zijn ook andere, voor fracties moverende, argumenten aangedragen. Alle vier de scenario's zijn ruimtelijk en financieel mogelijk. De financiële en praktische informatie biedt mogelijkheid om andere beslispunten te formuleren.

Het wordt echter opnieuw duidelijk dat huisvesting in het huidige raadhuis voortzetten aanzienlijk duurder is dan verhuizen. Het college en de burgemeester hebben met klem aangegeven in het dorp te willen blijven voor hun eigen huisvesting.

1.2 Het college moet nog besluiten over de verkoop van het raadhuis en de raad wordt nog in de gelegenheid gesteld daar wensen en bedenkingen bij aan te geven

In de raadscyclus van september lag het voorstel 'verkoop raadhuis' voor wensen en bedenkingen bij de raad voor. De raad heeft besloten het voorstel nog niet te bespreken totdat er meer duidelijkheid was over de huisvesting van het gemeentebestuur. Het college heeft toegezegd met het verkoopbesluit te wachten.

Het voorstel kan nu opnieuw worden ingebracht, zodat de raad wensen en bedenkingen kan formuleren voordat het college een definitief besluit neemt.

Indien het college naar aanleiding van de wensen en bedenkingen alsnog anders besluit kan worden overgegaan tot andere vormen van exploitatie maar verdwijnt het beoogde incidentele financiële voordeel.

Naast de verkoopopbrengst van het raadhuis is in de businesscases ook vermeld dat €170.000,- onderhoudsvoorziening voor het raadhuis vrijvalt bij verkoop. Deze baten zijn nog niet cijfermatig in de businesscase opgenomen, omdat een definitief besluit nog volgt. In alle gevallen zal een deel van de voorziening nodig zijn om inrichting te vernieuwen, ook in het huidige raadhuis is die investering inmiddels lang uitgesteld en nodig.

1.3 De uitvoering van de businesscases leidt op onderdelen tot een ander beeld dan in de eerdere ramingen, maar niet tot andere conclusies.

Het opstellen van de businesscases had tot doel om scherper zicht te krijgen op de kosten en baten van de verschillende varianten. Dat leidt ook op een aantal onderdelen tot een aangepast beeld. De belangrijkste zijn:

- de incidentele kosten voor investeringen zijn als kapitaallasten in beeld gebracht, waardoor het effect op de exploitatie duidelijk wordt (en de vergelijking makkelijker)
- in de eerdere verkenning was een deel van de facilitaire kosten van het huidige raadhuis dubbel gerekend, waardoor die variant nu iets voordeliger uitkomt,
- de investering in geluidsystemen voor de raad wordt lager geraamd, waardoor varianten waarbij die investering nodig is voordeliger uitkomen,
- In eerdere varianten waren positieve effecten, die elders in begroting neerslaan niet meegenomen, waardoor verhuizing naar het Brinkhuis en het BEL-kantoor voordeliger uitkomen,
- Voor vergaderen in het Brinkhuis zijn in de exploitatie kosten opgenomen voor het op- en afbouwen van de commissie- en raadsvergaderingen. Of die daadwerkelijk nodig zijn zal afhangen van de serviceafspraken die gemaakt kunnen worden en welke inzet uit bestaande formatie past.

Het geheel aan aanpassingen leidt niet tot een zodanig ander beeld dat het voorstel van het college daardoor verandert.

1.4 De businesscases geven meer zekerheid over de kosten, maar bevatten nog steeds onzekerheden.

De businesscases bieden meer zekerheid over de kosten. Sweco geeft aan bij de berekening in deze fase een onzekerheid van plus of min 20% aan te houden. Ook is de uitwerking afhankelijk van nadere afspraken met het Brinkhuis over de exploitatie

en doorbelasting van kosten. De businesscases geven echter voldoende zekerheid om een volgende stap in de besluitvorming te zetten.

Ook met de parochie als eigenaar van het Brinkhuis zal gesproken moeten worden over de huurcontracten, zodat de gemeente gedurende de hele looptijd van de investeringen gebruik kan maken.

Financiën

De businesscase voor de verschillende varianten is in de bijlage uitgewerkt. Op sheet 28 is een vergelijking opgenomen, die hieronder wordt samengevat. Indien de raad het voorgestelde besluit neemt en de verkoop van het raadhuis doorgaat is het totale beeld als volgt:

	Structureel	Incidenteel
Kosten huidige huisvesting (vervallen)	-/- €129.000	
Lasten variant 4: huisvesting Brinkhuis (huur+servicekosten+kapitaallasten)	€94.000	
Geraamd effect exploitatie Brinkhuis (lagere subsidie nodig)	-/- €35.000	
<i>Effect structureel</i>	<i>€70.000</i>	
Vrijval onderhoudsvoorziening raadhuis		€170.000
Opbrengst verkoop raadhuis		PM (raming geheim)
<i>Effect incidenteel</i>		<i>€170.000</i>
Totaal positief effect van verhuizing op de begroting	€70.000	PM + €170.000

De nieuwe huisvesting levert dus, naar verwachting, een structureel positief effect op van €70.000 per jaar voor de gemeentebegroting. Daarnaast is er een incidenteel positief effect mogelijk door de verkoop van het raadhuis en de vrijval van de onderhoudsvoorziening.

Indien de raad besluit in het Brinkhuis te gaan vergaderen (variant 3) worden de structurele lasten €22.000 hoger geschat, maar blijft er een structurele én incidentele verbetering van de begroting.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Op dit moment wordt een krediet gevraagd, dit wordt later in de begroting verwerkt, in de vorm van afschrijvingslasten.

Uitvoering

Indien de raad instemt met dit voorstel:

- Zal een projectleider worden aangezocht die verbouwing en verhuizing gaat voorbereiden
- Zullen met de Stichting Hart van Laren (Brinkhuis) afspraken worden gemaakt over de inhuizing, het ruimtegebruik, de receptiefunctie en huurprijs, en zal met de Parochie worden gesproken over zekerheden in het huurcontract,
- Zal worden ingezet op voortvarende uitvoering (een tijdpad wordt later gepresenteerd, afhankelijkheid van beschikbaarheid uitvoerders)
- Zal het college de raad opnieuw in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen te geven bij de voorgenomen verkoop van het Raadhuis, waarna het college een definitief besluit neemt.

Communicatie

Publiekscommunicatie vindt na definitieve besluitvorming plaats via een persbericht en het Larens Journaal. Partners en gebruikers in Brinkhuis en Raadhuis worden geïnformeerd over de stappen die de gemeente zet.

Bijlagen

- (1) Uitwerking businesscases
- (2) Concept raadsbesluit

Steller

(swave).

Registratiedatum

28 december 2021.

Burgemeester en wethouders van Laren,

S. van Waveren
secretaris

drs. N. Mol
burgemeester