



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Postregistratienummer	Z.346312/D.291590
Ambtenaar	

Omschrijving

Renovatie gemeentehuis

Advies

Middels bijgevoegd raadsvoorstel de raad verzoeken een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de renovatie van het gemeentehuis.

Inleiding

Het gemeentehuis staat op een prominente plek in ons dorp. Het voorste deel heeft een monumentale status (Rijksmonument) en is gebouwd in 1936, het achterste deel gelegen tegen het park is gebouwd in 1986. De laatste 10 jaar is er naast het strikt noodzakelijke onderhoud, nagenoeg geen onderhoud gepleegd. Om het gemeentehuis duurzaam te behouden voor de toekomst en weer de uitstraling te geven die het verdient is een grondige renovatie noodzakelijk. Voor het monumentale deel is hiervoor reeds budget beschikbaar gesteld in de Begrotingen van 2023 en 2024. Dit budget is onvoldoende en heeft daarom aanvulling nodig.

Vanwege de integrale aanpak en de eenduidige uitvoering is het wenselijk om ook het andere deel direct mee te nemen. De aanpak van dit deel zal bestaan uit: het vervangen van de kozijnen aan de zuidzijde van het pand (waarbij de ramen voorzien worden van nieuw isolatieglas, het renoveren van de bestaande kozijnen in de overige gevels, het schilderen van de luiken, het grondig schilderen van de volledige buitenzijde van het gemeentehuis en het deels schilderen aan de binnenzijde van het gemeentehuis.

Beoogd resultaat (wat)

Het weer op orde brengen van de uitstraling en staat van ons gemeentehuis en het daarmee duurzaam behouden van dit prachtige pand voor de toekomst. De restauratie van het monumentale deel en de renovatie van het achterste deel dragen tevens bij aan een gezonder binnenklimaat, een prettigere werkomgeving en een besparing op de energiekosten.

Kader

- Raadsbesluit d.d. april 2021 (Z.331943 / D.211391)
- Beschikking (Z.346332) verleend op 7 november 2024 met in achtneming van artikel 5.1 en / of 5.2 van de Omgevingswet

Argumenten

Beide delen zijn toe aan groot onderhoud, waarbij er onderscheid wordt gemaakt in het rijks monumentale deel daterend uit 1936, hier zal sprake zijn restauratie en renovatie, wat betreft het deel aangebouwd in 1986 spreken wij van een combinatie van renovatie en grootonderhoud.

Rijksmonument

Het Rijksmonument zal deels in de oude staat worden gerenoveerd, na het demonteren van de bestaande stalen kozijnen, zullen de houten kozijnen een grondige inspectie ondergaan, en waar nodig zal herstelwerk plaatsvinden. In de tussentijd zullen de stalen kozijnen worden schoongemaakt en worden verzinkt. Na terugplaatsing zal indien mogelijk het bestaande glas worden terugplaats en gestopt worden met stopverf en worden geschilderd.

Een deel van de kozijnen is niet meer te restaureren. In overleg met Mooisticht voorheen Provinciale Utrechtse Welstandcommissie, is gekeken naar een alternatief kozijn. Gezamenlijk

zijn wij uitgekomen op Janssen Arte Z profiel. Het nieuwe stalen kozijn zal worden voorzien van isolatieglas, dit zal ook worden doorgevoerd in de bovenlichten. In de samenstelling van het glas is rekening gehouden met de monumentale status van het pand.

De luiken worden indien mogelijk hersteld, is de staat dermate slecht dan zal er vervanging plaatsvinden.

Daarnaast zal het overige houtwerk grondig worden geïnspecteerd, waar nodig worden hersteld en in uiterste gevallen worden vervangen. Alle luiken en het overige houtwerk zal worden geschilderd.

Bouwdeel Rijksmonument	Restauratie van bestaande kozijnen	Renovatie – vervangen van bestaande kozijn
Begane grond		Vervanging van stalen kozijnen voorzien isolatieglas
1 ^e verdieping		Vervanging van stalen kozijnen voorzien isolatieglas (met uitzondering van de kozijnen in de toiletten)
2 ^e verdieping	Restauratie van de bestaande kozijnen, indien mogelijk hergebruik van het bestaande glas	
Tussen stuk (hoofdentree)	Volledige restauratie van bestaande kozijnen, indien mogelijk hergebruik van het bestaande glas	

Deel nieuwbouw/aanbouw

Ook het in het park gelegen gedeelte aangebouwd in 1986 is na veertig jaar toe aan een grondige renovatie. De west-, noord- en oostgevel ondergaan waar nodig houtreparaties waarna alle kozijn en luiken worden geschilderd.

De werkzaamheden aan de zuidgevel zullen omvangrijker zijn. In eerste instantie zou het uitstukken van kozijnen voldoende zijn, naar aanleiding van een grondige inspectie blijkt dat het volledig vervangen van de kozijnen, inclusief beglazing, op zowel de begane grond als op de eerste verdieping duurzamer is en een grotere bijdrage levert aan een gezonder binnenklimaat en een nog prettigere werkomgeving.

Aanpak voorbereiding

Reeds in juli 2022 is door een adviesbureau een plan en kostenraming opgesteld voor de uitvoering van de restauratie van het monumentale deel en renovatie van het nieuwe deel van het gemeentehuis. Na een lang traject van planvorming en advisering en beoordeling door Mooisticht (welstands- en monumentencommissie) over de voorgestelde aanpak van het monumentale deel, is inmiddels de beschikking verleend voor de uitvoering hiervan. Zowel de uiteindelijk goedgekeurde materialisering, als de duur van dit traject en de hebben wel geleid tot financiële consequenties.

Na advies van IBMN is in 2023 besloten voor de uitvoering van de restauratie van het monumentale deel uit te gaan van een marktconforme inkoop bij een lokaal aanwezig deskundige restauratie-aannemer. Dit vanwege de volgende argumenten:

- Duurzaamheid: een lokale aannemer vermindert de CO2-uitstoot door de kortere transportafstanden.
- Eerlijke marktwerking: aangezien met name het Rijk monumentale deel een sterke mate van voorgeschreven materialisering heeft, zijn slechts de manuren en kilometers bepalend voor een verschil in prijsstelling. De twee dichtstbijzijnde geschikte aannemers zijn op een dermate grote afstand gevestigd dat volgens IBMN zelfs sprake zou zijn van een ongelijke strijd.

- Economische stimulans: door lokaal in te kopen, ondersteunen wij de lokale economie. Het draagt bij aan een stabiele lokale arbeidsmarkt.

Bijkomende voordelen van een lokale inkoop kunnen zijn:

- Gemeenschapsbetrokkenheid: lokale bedrijven hebben vaak een sterkere band met de gemeenschap. Dit resulteert in een hogere mate van betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het werk.
- Snellere respons en flexibiliteit: lokale leveranciers schakelen sneller, reageren adequater op veranderingen of problemen, omdat ze dichterbij zijn en de lokale omstandigheden beter kennen.
- Kwaliteit en maatwerk: lokale bedrijven spelen beter in op specifieke behoeften en wensen van de gemeenschap.

Onze uitvraag en daarmee ook de aanbidding van de restaurateur/aannemer bevatten zowel de restauratie van het monumentale deel en de renovatie van het achterste deel.

Voor de renovatie blijken de benodigde werkzaamheden aan de zuidzijde omvangrijker te zijn dan eerder verwacht op basis van de raming van het adviesbureau.

De aanbidding is door ons en IBMN geanalyseerd, er is sprake van marktconforme prijzen. Het benodigde budget is € 446.810. Op basis van onze financiële verordening dienen deze kosten te worden afgeschreven in 25 jaar. De jaarlijkse kapitaallasten ad € 10.360 worden opgenomen in de Kadernota 2026.

Kanttekeningen en risico's

Van grote risico's is geen sprake en met de volgende aspecten zal wel rekening moeten worden gehouden:

1. Er zal sprake zijn van geluidshinder, de uitvoerende partijen zullen bepaalde werkzaamheden in overleg uitvoeren zodat er zo min mogelijk hinder zal worden ervaren.
2. De werkzaamheden in en rondom het gemeentehuis hebben invloed op onze dagelijkse gang van zaken. Een groot deel van de werkzaamheden zal vanaf een steiger worden verricht, het zicht naar binnen zal hierdoor worden vergroot. Dit brengt met zich mee dat wij nog alerter zullen moeten zijn op o.a. ons pc gebruik en het gebruik van vertrouwelijke stukken.
3. Vergaderingen van de raadscommissie en gemeenteraad kunnen wel doorgaan, tijdens de vergaderingen zullen er geen bouwactiviteiten plaatsvinden.
4. De burgemeesterskamer en de wethouderkamers op de 1^e verdieping zullen gedurende een periode van 2 maanden beperkt te gebruiken zijn. Voor alternatieve kantoorruimte zal worden zorggedragen.

Maatschappelijke draagvlak

■ *Inclusie:*

Niet van toepassing op dit voorstel.

■ *Duurzaamheid:*

In het nieuwbouw deel zal de verduurzaming plaatsvinden in het aanbrengen van zonwerende beglazing (Eclaz-One), deze zal worden aangebracht in de zuid-, zuidoost- en de zuidwestgevel. De HR coating weerkaatst een groot deel van de zonnestaling, waardoor overmatige opwarming van de ruimte wordt voorkomen, met als gevolg een prettiger werkklimaat.

■ *Participatie:*

Het voorbereidingsproces is voornamelijk een lokaal proces geweest in gezamenlijkheid met Mooisticht. Alle betrokken partijen hebben hun kennis uitgebreid ingezet. Er zijn diverse bijeenkomsten geweest waar aan de hand van een voorbeeldkozijn en bovenlicht uitgebreid is gesproken over de mogelijke oplossingen.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door

Totaal investeringskrediet

Voor de renovatie van het gemeentehuis is in totaal een bruto investeringskrediet nodig van € 980.457 (excl. BTW). Aan subsidie ontvangt de gemeente € 135.466.

Het netto investeringskrediet ad. € 844.991 is als volgt opgebouwd:

Investering	Bedrag	Afschrijving in jaren
Renovatie monumentale deel	704.620	25
Renovatie nieuwbouw deel	88.607	25
Onderhoud nieuwbouw deel	187.230	1
Bruto kosten	980.457	
Subsidies	-135.466	
Netto kosten	844.991	

De renovatie van het gemeentehuis bestaat uit drie onderdelen:

- Renovatie monumentale deel
- Renovatie nieuwbouw deel
- Onderhoud nieuwbouw deel

De investering renovatie van het monumentale en nieuwbouw deel van het gemeentehuis wordt in 25 jaar afgeschreven en de investering onderhoud nieuwbouw deel wordt in 1 jaar afgeschreven.

Investeringskrediet Monumentale deel

Een groot deel van het investeringskrediet monumentale deel, en de financiële consequentie hiervan, is reeds verwerkt in de begroting 2025-2028.

Monumentale deel gemeentehuis	Investering	Jaarlijkse lasten
Renovatie	704.620	28.185
Subsidies	-135.466	-5.419
Netto investering	569.154	22.766
<u>Reeds verwerkt in de begroting</u>		
Netto investering	398.181	15.950
Aanvullend krediet	170.973	6.816

Het netto investeringskrediet voor de renovatie van het monumentale deel van het gemeentehuis bedraagt € 569.154. Hiervan is reeds € 398.181 opgenomen in de begroting 2025-2028.

Aan de raad wordt een aanvullend investeringskrediet gevraagd van € 170.930. De extra jaarlijkse lasten hiervan bedragen € 6.816. De twee belangrijkste redenen voor een hoger investeringskrediet zijn: een duurdere uitvoering van de kozijnen om te voldoen aan de wensen van Mooisticht en prijsstijging als gevolg van de uitloop van de werkzaamheden door het lange voorbereidingstraject.

Investeringskrediet nieuwbouw deel

Het gehele investeringskrediet nieuwbouw deel, en de financiële consequentie hiervan, zijn nog niet meegenomen en verwerkt in de begroting 2025-2028.

Nieuwbouwdeel gemeentehuis	Investering	Jaarlijkse lasten	Eenmalige lasten
Groot onderhoud (o.a. schilderwerk)	187.230	0	187.230
Renovatie (vervanging kozijnen)	88.607	3.544	0
Netto investering	275.837	3.544	187.230
<u>Reeds verwerkt in de begroting</u>			
Netto investering	0	0	0
Aanvullend krediet	275.837	3.544	187.230

Het netto investeringskrediet voor de renovatie en onderhoud van het nieuwbouw deel van het gemeentehuis bedraagt € 275.837. Dit gehele investeringskrediet is nog niet opgenomen in de begroting 2025-2028.

Aan de raad wordt een investeringskrediet gevraagd van € 275.837. De extra jaarlijkse lasten hiervan bedragen € 3.544. De eenmalige lasten van dit investeringskrediet bedragen € 187.230 en komen ten laste van de reserve onderhoud gebouwen.

Dekking aanvullende investeringskredieten

Aan de raad wordt een aanvullend investeringskrediet gevraagd van € 446.810 (€ 170.973 heeft betrekking op het monumentale deel en € 275.837 op het nieuwbouw deel).

Dekkingaanvullende kredieten	Investering	Jaarlijks t.l.v. begroting	Reserve onderhoud gebouwen
Monumentale deel gemeentehuis	170.973	6.816	0
Nieuwbouw deel gemeentehuis	275.837	3.544	187.230
Totaal	446.810	10.360	187.230

De extra jaarlijkse lasten van het aanvullend investeringskrediet bedragen € 10.360 en worden financieel verwerkt in de voorjaarsrapportage 2025 (voor boekjaar 2025) en de kadernota 2026-2029 (voor de boekjaren vanaf 2026).

De eenmalige lasten van het aanvullend investeringskrediet bedragen € 187.230. Dit betreft voornamelijk schilderwerk en kan ten laste worden gebracht van de reserve onderhoud gebouwen. Daarvoor is gereserveerd.

De eenmalige lasten en dekking, via de reserve onderhoud gebouwen, worden financieel verwerkt in de voorjaarsrapportage 2025.

Aanpak/uitvoering

Na instemming van de raad zal definitieve gunning plaatsvinden.

Om een beeld te krijgen van de doorlooptijd van de uit te voeren werkzaamheden is een planning als bijlage toegevoegd.

Communicatie

Tijdig zullen wij als gemeente zowel extern als intern communiceren. Intern zal er een bericht worden geplaatst worden op Pleio en zal er in de Time2Meet aandacht aan worden besteed. Extern zal er een stuk in De Woudenberger komen. Dit zal in samenwerking met communicatie worden opgesteld.

Bijlage(n)

Geef hier (indien nodig) een opsomming van de bijlage(n).

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
-----------------	---------------------	----------------------	-------------------------------

D.291351	Beschikking	n.v.t.	<i>Dit veld hoeft voorlopig nog niet te worden ingevuld.</i> <i>Toelichting:</i> <i>T.z.t. zijn we op grond van de Wet open overheid (Woo) verplicht om bepaalde categorieën van documenten actief te publiceren. Wanneer die wettelijke plicht ingaat, zal hier vermeld moeten worden tot welke informatiecategorie het document behoort.</i>
D.291355	Planning restauratie- renovatie	n.v.t.	
D.291437	Behandelwijze per kozijn	n.v.t.	
D.291438	Profiel details	n.v.t.	
D.291442	Fotoreportage	n.v.t.	
D.291447	Plattegrond voorzien van bouwfases	n.v.t.	

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

Z.D.M. van den Boogaard
Waarnemend secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester