



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Postregistratienummer	Z.350099/D.302687
Ambtenaar	
Vertrouwelijkheid	Openbaar / Niet openbaar

Omschrijving

Verbouwing Parklaan 8

Advies

Middels bijgevoegd raadsvoorstel de raad verzoeken een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de verbouwing van Parklaan 8.

Inleiding

In de raadsvergadering van 24 april jl., is het memo Parklaan 6-10 d.d. 8 april 2025 besproken. In dit memo is toegelicht dat als gevolg van reeds uitgevoerde en rigoureuze sloopwerkzaamheden aan het pand aan de Parklaan 8 aanzienlijk meer kosten gemaakt moeten worden om de ruimten te herstellen en klaar te maken als werkplek, dan het beschikbare budget toestaat. Vervolgens zijn in dit memo twee opties toegelicht voor het gebruik van het pand op korte termijn. De eerste optie die is toegelicht ziet op het in gebruik nemen van het gehele woongedeelte en de tweede optie op het enkel in gebruik nemen van de ruimte op de begane grond.

De conclusie van het college, welke ook in het memo is opgenomen, is dat optie twee vooral een terugval scenario is maar geen reëel scenario. Door te kiezen voor optie één wordt zowel de begane grond benut als de eerste verdieping en wordt op korte termijn tegemoetgekomen aan de behoefte aan huisvesting van zowel medewerkers van de gemeente als van Coöperatie de Kleine Schans (hierna: CDKS). Zodoende gaf het college in het memo aan voornemens te zijn om in de voorjaarsrapportage een extra krediet op te nemen voor de verdere verbouwing van het woongedeelte.

Gehoord hebbende het debat tijdens de raadsvergadering van 24 april jl., heeft het college besloten om het kredietvoorstel niet in de voorjaarsrapportage 2025 op te nemen maar via dit onderhavige raadsvoorstel aan uw raad voor te leggen. Hierna treft u de nadere onderbouwing van het kredietvoorstel aan waarbij tevens een vergelijking is gemaakt met het huren van een externe kantoorruimte.

Beoogd resultaat

Door de herstelwerkzaamheden van Parklaan 8 uit te voeren, wordt het te kort aan ambtelijke werkplekken en vergaderruimtes op korte termijn opgelost. Daarnaast draagt het bij aan een beter werkklimaat en een efficiëntere indeling van de kantoorruimtes in het gemeentehuis.

Kader

- Organisatievisie 2024-2028
- Arbobesluit en Arbowet

Argumenten

In het memo d.d. 8 april 2025 (welke als bijlage bij dit raadsvoorstel is opgenomen) is toegelicht dat de ambtelijke organisatie qua aantallen (stilte) werkplekken en vergaderruimten niet meer past in het huidige pand en dat ook CDKS al jaren kampt met een tekort aan werkplekken, gespreks- en groepsruimten. Het woongedeelte aan de Parklaan 8 wordt in dit kader als een passende tijdelijke oplossing gezien en het biedt de gemeente ruimte om een zorgvuldige afweging te maken voor de lange termijn visie op dit gebied.

Voor de ambtelijke organisatie is de behoefte aan extra werkplekken en vergaderruimten onveranderd. Voor CDKS is het tekort aan werkplekken echter dermate nijpend geworden dat CDKS niet kan langer kon wachten totdat Parklaan 8 verbouwd is. Ter overbrugging is er daarom voor gekozen om het leegstaande appartement aan Parklaan 10 tijdelijk te benutten en hier een tweetal spreekkamers te realiseren. De vrijgekomen spreekkamers in het Cultuurhuis worden tijdelijk ingericht met in totaal 7 (krappe) werkplekken. Dit verlicht de ergste druk van het tekort, maar is geen structurele oplossing voor CDKS.

De structurele oplossing voor CDKS zal pas ontstaan op het moment dat de verbouwing en herinrichting van het Cultuurhuis volledig is afgerond. Gezien de omvang van dit project wordt een termijn van twee en een half jaar in dit kader realistisch geacht. De tijdelijke oplossing met de spreekkamers in het appartement van Parklaan 10, is CDKS voor de komende twee en een half jaar echter ook geen afdoende oplossing. De behoefte aan meer vaste en volledig ingerichte werkplekken met voldoende ruimte, is groter dan nu met deze tussenoplossing gerealiseerd is.

Zodoende acht het college het in het memo van 8 april jl. beschreven scenario om het gehele woongedeelte in gebruik te nemen, nog steeds het meest reëel en passend bij de huidige situatie. De totale kosten (incl. de reeds gemaakte sloopkosten) hiervoor worden nu geschat op ca. € 113.000.

Kantoorruimte huren

Zoals hiervoor beschreven, heeft uw raad tijdens de vergadering van 24 april jl. het college gevraagd om in dit kader ook de huur van kantoorruimte als alternatief voor de verbouwing te onderzoeken. Een mogelijke optie die daarbij genoemd werd, is de kantoorruimte aan het Fonteinkruid. In dit gebouw zijn diverse kantoorruimten te huur.

Uit navraag bij de lokale makelaar is gebleken dat de gemiddelde huurprijs van dit kantoorpand € 31,46 per m² (€ 26 per m² excl. 21% btw) bedraagt.

In het navolgende tabel is een vergelijking gemaakt van de geschatte kosten van de huur van een kantoorruimte aan de Fonteinkruid en afgezet tegen de kosten van de verbouwing en inrichting van het pand aan de Parklaan 8.

Locatie	Kantoorvloer Oppervlakte in m ² *	Huur per m ² per maand	Huur per maand	Huur per jaar	Duur huur periode*	Totale kosten*
Parklaan 8	100	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 112.782
Fonteinkruid	100	€ 31,46	€ 3.146	€ 37.752	21/2 jaar	€ 94.380

Voor deze vergelijking zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Oppervlakte kantoorvloer De vloeroppervlakte van Parklaan 8 bedraagt 100m², om een reëel beeld te krijgen is er voor de huuroptie ook uitgegaan van dezelfde m².

Duur huurperiode Gezien de fase waarin de businesscase cultuurhuis zich bevindt, is in het rekenvoorbeeld uitgegaan van een huurperiode van twee en een half jaar.

Inrichting en faciliteiten De huurprijs is inclusief inrichting (bureaus, stoelen en kasten), gas, water en elektra, internet, schoonmaak, koffie en thee, pantry en lunch/kantine ruimte, privé afvalcontainer en

papierversnipperaar. Daarnaast voldoende parkeergelegenheid voor zowel de fiets als de auto.

Totale kosten De vermelde kosten zijn inclusief 21% btw.

Vergelijking

Financieel gezien zijn de kosten van de verbouwing van het woongedeelte van Parklaan 8 hoger dan de huur van kantoorruimten aan het Fonteinkruid. Als er voor de huur van kantoorruimten aan het Fonteinkruid gekozen wordt, moeten er alsnog kosten gemaakt worden aan het pand van Parklaan 8 om het weer voor de woonbestemming gereed te maken en vervolgens bijvoorbeeld te kunnen verhuren. Deze kosten zijn in bovenstaand overzicht niet meegenomen. De economische levensduur van investeringen in de Parklaan 8 is bovendien langer dan twee en een half jaar.

Verder is de ligging een belangrijk verschil tussen beide locaties. Het pand aan de Parklaan 8 is voor de ambtelijke organisatie naastgelegen en voor de medewerkers van CDKS op loopafstand. Hierdoor wordt de fysieke afstand beperkt geacht. Als ervoor wordt gekozen om de kantoorruimten aan het Fonteinkruid te huren, wordt deze afstand groter. Dit vraagt van zowel onze eigen medewerkers als van de medewerkers van CDKS een goede communicatie en afstemming qua activiteiten en processen. De grotere afstand zal ook meer reistijd vergen.

Conclusie

Ondanks dat de huurkosten lager uitvallen, met als kanttekening dat er gerekend is voor een duur van twee en een half jaar, is het een feit dat er hoe dan ook in Parklaan 8 geïnvesteerd moet worden. Alles overziend concludeert het college dat het opbouwen en inrichten van zowel de begane grond als de eerste verdieping aan Parklaan 8 voor het creëren van extra (stille) werkplekken en vergaderruimten, de meest passende oplossing is.

Kanttekeningen en risico's

De tijdelijke invulling als kantoorruimte, heeft als gevolg dat er een ontheffing van het omgevingsplan nodig is. De procedure, de doorlooptijd van aanvraag tot antwoord, de uitkomst, wel of geen bezwaar zijn factoren waar rekening mee moet worden gehouden en kunnen van invloed zijn op het gewenste resultaat.

Maatschappelijk draagvlak

- *Inclusie*
Niet van toepassing.
- *Duurzaamheid*
Het verbouwen en betrekken van Parklaan 8 zal bijdragen aan de duurzame inzetbaarheid van medewerkers van zowel de gemeente als CDKS omdat zij betere werkplekken krijgen.
- *Participatie*
Niet van toepassing.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door

Dit voorstel past binnen de begroting

	Voorstel	Begroot	Verschil	Gevolgbudget	Naam Product
Uitgaven	€ 113.000	€ 30.000	€ 83.000	extra uitgaven	Verbouwing Parklaan 8
inkomsten	€ 113.000	€ 30.000	€ 83.000	extra inkomsten	Algemene reserve
Totaal	€ 0	€ 0	€ 0	tekort op begroting	

- Bovengenoemde bedragen betreffen incidentele uitgaven.
- Bovengenoemd totaal verschil wordt aan de raad bekend gemaakt via: bijgevoegd raadsvoorstel
- Het voorstel is dit te dekken uit de algemene reserve.

	Parklaan 8 begane grond	Parklaan 8 1e verdieping	Totaal
Kosten verbouwing	€ 50.160	€ 43.048	€ 93.208
BTW	€ 10.534	€ 9.040	€ 19.574
Totale investering	€ 60.694	€ 52.088	€ 112.782

Geraamde kosten verbouwing Parklaan 8	€ 112.782
Reeds beschikbaar gesteld door raad	-€ 30.000
Benodigd aanvullend investeringskrediet	€ 82.782
Afgerond	€ 83.000

Toelichting:

De verbouwingkosten voor Parklaan 8 begane grond en 1^e verdieping bedragen € 112.782 (incl. btw). Het bedrag van € 112.782 is zoals vermeld in de memo aan de raad van april jl.

Van de totale investering van afgerond € 113.000 is reeds € 30.000 beschikbaar gesteld door de raad in juli 2024. Afgerond wordt aanvullend aan de raad een investeringskrediet aangevraagd van € 83.000. Voorgesteld wordt het bedrag van € 83.000 te dekken via een eenmalige aanwending van de algemene reserve en dit financieel te verwerken in de najaarsrapportage 2025.

Aanpak/uitvoering

Indien uw raad akkoord gaat met het beschikbaar stellen van het extra verbouwingkrediet wordt de uitvoering van de verbouwing ter hand genomen. Het streven is om de ruimten eind 2025 gereed te hebben voor gebruik. Deze planning is onder voorbehoud van beschikbaarheid uitvoerende partijen.

Uit te voeren werkzaamheden

De uit te voeren werkzaamheden voor de verbouwing van Parklaan 8 bestaan o.a. uit het aanbrengen van plafonds en het stuken van wanden. De stroomvoorzieningen worden aangepast naar de huidige maatstaf/regels en de cv-installatie zal een grondige onderhoudsbeurt ondergaan. De benodigde voorzieningen zoals water en afvoer voor de keuken en het toilet worden aangelegd, en de wanden worden voorzien van tegelwerk. Voorzieningen zoals een alarm en wifi/internet zijn onderdeel van de installatiewerkzaamheden. Tot slot worden de wanden gesausd en al het houtwerk geschilderd, worden de ramen voorzien van vitrage en worden tapijtegels gelegd als vloerafwerking.

Communicatie

Door middel van een brief welke in gezamenlijkheid met communicatie wordt opgesteld, worden de omwonenden geïnformeerd over de beoogde invulling van het pand aan Parklaan 8 en de eventuele hinder tijdens de werkzaamheden.

Bijlage(n)

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
D.294497	Memo Parklaan 6-10	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.302687	Collegeadvies verbouwing Parklaan 8	N.v.t	
D.302685	Raadsbesluit verbouwing Parklaan 8	N.v.t	