



MEMO van college aan de raad

datum : 31 juli 2012
aan : Vakcommissie Nieuw Gemeentehuis
van : College
onderwerp: Memo bij definitief concept Programma van Eisen- Scenario 4- Nieuw Gemeentehuis en brandweerkazerne op de locatie Elkshove

Portefeuillehouder: Hetty Hafkamp

Inlichtingen bij: Jan de Boer

Inleiding

Bij dit Memo treft u de resultaten aan van een uitwerking van het zgn. "scenario 4", in opdracht van het college uitgevoerd door het bureau bbn uit Houten.

Op 2 februari 2012, gaf de raad het college de opdracht voor dit onderzoek.

Dit resultaat zal op 10 oktober a.s. door de vakcommissie Nieuw Gemeentehuis worden besproken.

De resultaten van het onderzoek bestaan uit:

- Een definitief concept van het Programma van Eisen voor de bouw van een gemeentehuis gecombineerd met een brandweerkazerne en een geheel verdiepte of halfverdiepte parkeergarage op de locatie Elkshove te Bergen.

Aanleiding

De gemeente Bergen staat voor de uitdaging een duurzame en zo optimaal mogelijke oplossing te vinden voor de herhuisvesting van het gemeentebestuur, de ambtelijke organisatie en de brandweer.

Vijf scenario's onderzocht

De afgelopen jaren zijn in overleg met de (raads-)vakcommissie Nieuw Gemeentehuis en de raad diverse mogelijkheden onderzocht. Bureau DAAD heeft in 2010 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar hergebruik van het bestaande gemeentehuis in Bergen, gekoppeld aan een nieuwbouwwitbreiding.

De conclusie was dat het gebouw qua structuur eigenlijk niet, of slechts door middel van zeer ingrijpende maatregelen, geschikt is te maken voor hergebruik of uitbreiding op basis van de huidige normen.

Het bureau bbn heeft vervolgens op basis van dit onderzoek vijf huisvestingsscenario's (4 scenario's op de locatie Elkshove en het 0-scenario) onderzocht en hierover gerapporteerd. Dit onderzoek richtte zich op de financiële- en kwalitatieve aspecten van de verschillende scenario's. De conclusie was dat alle 5 scenario's uiteindelijk over een periode van 40 jaar dezelfde totale kosten opleveren (Netto Contante Waarde-methodiek).

Op 2 februari 2012 heeft uw raad op basis van deze conclusies besloten:

1. De voorkeur uit te spreken voor scenario 4.
2. Het college opdracht te geven scenario 4 uit te werken in een Programma van Eisen planning en begroting.
3. Het resultaat te bespreken in een raadsvergadering in het voorjaar van 2012 en bij de behandeling van de Perspectiefnota 2013¹.

Totstandkoming PvE

Belangrijke onderwerpen die in dit PvE aan de orde komen, zijn besproken met inhoudelijk betrokkenen die binnen de gemeente werkzaam zijn, door zogenaamde 'stakeholdersoverleggen'. In verband met de omvang van het gedetailleerde PvE is een Managementsamenvatting gemaakt, waarin de belangrijkste keuzes en uitgangspunten zijn opgenomen (bijgevoegd als bijlage 2).

Huidige en gewenste situatie

Tijdelijke huisvesting

Tijdens de fusie van de gemeenten Egmond, Bergen en Schoorl in 2001 is besloten om de totale ambtelijke organisatie en het bestuur in één gebouw te huisvesten. Ter overbrugging werd in de voormalige HEAO aan de Jan Ligthartstraat in Alkmaar tijdelijke huisvesting gevonden. Het was toen de bedoeling om ca. 5-7 jaar in dit gebouw te blijven en daarna het gebouw weer af te stoten en te verhuizen naar een nieuw gemeentehuis. De aanpassingen die in 2000 aan dit voormalig schoolgebouw zijn gedaan (bouwkundig, ICT, inrichting e.d.) waren ook gericht op het verblijf gedurende deze periode.

In april 2005 is door de raad besloten nog maximaal 10 jaar in de JL4 te blijven met ambtelijke organisatie en college.

De gemeenteraad vergaderde aanvankelijk in Elkshove, het voormalige gemeentehuis van Bergen. In 2006 is door de raad besloten de ruimte op de verdieping van het sportcentrum De Beeck in te richten en te gebruiken voor vergaderingen van de gemeenteraad en de commissies. Door verbouwingen zijn twee commissie/ vergaderzalen gerealiseerd en door een andere waterzuivering is de luchtkwaliteit in het sportcentrum verbeterd.

Noodzaak

Inmiddels zijn de gemeenteraad, het college, de griffie en de ambtelijke organisatie van de gemeente al ruim 11 jaar tijdelijk gehuisvest in De Beeck en de Jan Ligthartstraat. Deze accommodaties zijn niet ideaal en in de huidige vorm niet geschikt als duurzame oplossing voor de toekomst. Het werkklimaat en – omstandigheden zijn op een minimaal niveau en bij een langer verblijf zijn ingrijpende vernieuwingen onvermijdelijk. Daarnaast hebben beide gebouwen geen representatieve uitstraling.

De brandweerkazerne, die nu aan het Plein in Bergen staat voldoet ook niet meer aan de eisen en zal binnenkort plaats maken voor het herinrichtingsplan voor het centrum van Bergen.

Instandhoudingsscenario

Zowel ten aanzien van het gebouw JL4 als de Beeck geldt dat het onderhoud nu gericht is op een instandhoudingsscenario met als uitgangspunten: handhaving van het huidige binnenklimaat, de persoonlijke veiligheid en de continuïteit in de dienstverlening.

¹ In het coalitieakkoord 2012-2014 zijn hierover nadere afspraken gemaakt, die uitvoering van dit besluit hebben veranderd. In dit akkoord is m.b.t. het Nieuwe Gemeentehuis opgenomen dat een definitief besluit in 2013 moet worden genomen.

We vragen hierbij “offers” van de medewerkers, op grond van een verblijf in JL4 dat nog enkele jaren duurt met uitzicht op een nieuw onderkomen dat een grote kwaliteitsverbetering gaat bieden t.a.v. het werkklimaat en -omstandigheden. We accepteren hierbij dat de Arbo-normen niet overal kunnen worden gehaald. We inventariseren de meest kritische installaties die de continuïteit in gevaar kunnen brengen en op welke wijze we dit risico kunnen afdekken. Vooralsnog worden alleen de onvermijdelijke vernieuwingen uitgevoerd opdat de bedrijfsvoering niet in gevaar komt.

In detail: nadelen/voordelen Jan Ligthartstraat 4

Bij een langer verblijf dan ca. 5 jaar in het gebouw JL4 zijn ingrijpende aanpassingen onvermijdelijk. Het gaat dan om de volgende vernieuwingen:

- Verwarming en luchtbehandeling
- Elektrische installatie
- Telefooncentrale
- Datanetwerk
- Beveiliging
- Sleutelplan
- Verbetering van de luchtkwaliteit
- Ventilatie
- Dakbedekking
- Inrichting en vloerbedekking
- Schilderwerk
- Keukeninstallatie
- Waterdrukinstallatie
- Verharding en aankoop parkeerterrein.

Deze werkzaamheden zijn exclusief het herinrichten van het gebouw voor Het Nieuwe Werken, de verbetering van de dienstverlening en de invulling van de ambities op het gebied van duurzaamheid en de andere kwalitatieve aspecten. In de komende 5 jaar is er door de leeftijd van de technische installaties al sprake van een verhoogd risico voor de bedrijfsvoering.

Aan het gebouw JL4 kleven nadelen die niet door bouwkundige oplossingen zijn weg te nemen, zoals:

- Het gebouw heeft geen uitstraling van een gemeentehuis. Het ligt in de plaats Alkmaar, op een bedrijventerrein en heeft het uiterlijk en uitstraling van een schoolgebouw/ kantoorpand.
- De vorm, indeling en installaties van het gebouw zijn afgestemd op een schoolgebouw en niet op die van een kantoorpand/gemeentehuis.
- Voor inwoners van de gemeente Bergen is JL4 slechts een loket waar men zaken kan regelen waarvoor men bij de gemeente moet zijn.
- Het parkeren en de toegang blijven marginaal. Men moet parkeren op een halfverhard terrein dat ons in bruikleen is gegeven door de gemeente Alkmaar.
- De ingang is moeilijk te vinden aan de achterkant.
- Het gebouw heeft niets van energiezuinigheid en duurzame materialen. De architectuur is weinig ambitieus.
- Multifunctioneel gebruik van het gebouw, zoals gewenst en beschreven in de definitie van de Perspectiefnota 2010 (zie blz. 4), is nagenoeg onmogelijk gezien de ligging. Avondgebruik beperkt zich tot het openstellen van de loketten op donderdagavond en de fractievergaderingen op maandagavond.
- Naast het gebouw JL4 kunnen in de toekomst nog twee kantoorgebouwen van vergelijkbare omvang worden gebouwd (op het terrein van het dierenasiel en op het naastgelegen parkeerterrein, waardoor het gebouw in de toekomst ingeklemd staat tussen deze gebouwen.

Het college is gehuisvest in het gebouw JL4 en ondervindt vergelijkbare bovenomschreven problemen.

De griffie is gehuisvest in het gebouw JL4 en ondervindt hier dezelfde problemen als de ambtelijke organisatie en college en heeft bovendien geen directe verbinding met overige faciliteiten voor raad (vergaderzaal, fractiekamers etc.)

Naast de genoemde nadelen heeft het gebouw als voordelen dat:

- Het gebouw goed bereikbaar is voor fiets- en autoverkeer .
- Vanuit Schoorl, Bergen en Egmond is de JL4 nagenoeg even goed bereikbaar
- Voor bezoekers is het gebouw zonder natransport met de trein bereikbaar na een wandeling van ca. 15 minuten.
- De bus stopt voor de deur. (Het reizen per bus vanuit de dorpen is echter voor Schoorl en Egmond omslachtig.)

In detail: nadelen/voordelen De Beeck

Enkele problemen die de raad ondervindt bij het gebruik van de Beeck als “thuisbasis” zijn:

- Geen representatieve uitstraling en/of allure voor toehoorders, bezoekers en raad zelf.
- Geen goede dagelijkse fysieke verbinding van de met het college, de ambtelijke organisatie en alle bijbehorende activiteiten die zich in een gemeentehuis afspelen.
- Slechte bereikbaarheid raadszaal via trap en kleine lift
- Slechte klimaatbeheersing in raadszaal en vergaderruimten.
- Hinderlijke visuele relatie met zwembad.
- Menging van publiek voor raadsvergaderingen met sporters.
- Slechte voorzieningen voor publiek.
- Geen dagelijks te gebruiken fractiekamers.

De voordelen van het gebruik van de Beeck zijn:

- Minder personele inzet door gebruik receptie van zwembad
- Goede parkeergelegenheden.

De ambitie: een huis van en voor de gemeente

De ambitie van de gemeenteraad voor de huisvesting van de gemeente heeft hij verwoord en vastgesteld in de perspectiefnota 2010:

“Een gemeentehuis is wat ons betreft een huis van en voor de gemeente, een huis waar inwoners en gasten voor meerdere doelen naar toe gaan en samen komen. Een huis ook waar inwoners met trots samen komen met hun raadsleden, hun collegeleden en hun ambtelijke organisatie. Kortom een gemeentehuis met kwaliteit dat de potentie heeft om te verbinden”.

Naast kwaliteit en uitstraling is het belangrijk dat een gemeentehuis ingericht is voor de toekomst; door ontwikkelingen in de ICT treden er significante en snelle veranderingen op in de werkwijze van bestuur en ambtelijke organisatie. Het dienstverleningsconcept, zoals ons dat voor ogen staat en waar de burger om vraagt, vereist eveneens een goede omgeving. Tot slot dient de gemeente Bergen als werkgever in staat te zijn nu en in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor werknemers door naast een interessant takenpakket ook een moderne werkomgeving aan te bieden.

In vergelijking met andere gemeenten die recentelijk nieuwbouw gepleegd hebben staan we wat deze punten betreft op achterstand.

Impuls voor lokale economie:

Wanneer het gemeentehuis in de kern Bergen aanwezig is komen de bestedingen van de ca. 200 personen die dagelijks aanwezig zijn in het gebouw, ten goede aan de lokale economie (inkopen, horecabezoek, zakenlunches etc.).

Groei en Krimp

De grootste uitdaging bij het opstellen van het programma van eisen is de flexibiliteit van het gebouw, om zo in te spelen op de gevolgen van regionale samenwerking, de additionele taken die de gemeente vanuit de rijksoverheid krijgt toebedeeld en groei en krimp met andere oorzaak. Regionale samenwerking hoeft overigens niet altijd te leiden tot krimp. Het kan ook betekenen dat regionale taken in het nieuwe gemeentehuis van Bergen worden gehuisvest.

Met een eventuele fusie wordt geen rekening gehouden. Ook in de startnotitie van de op te stellen "Toekomstvisie 2040" wordt een eventuele fusie binnen deze periode niet genoemd.

Modulaire opzet:

Om groei en krimp te kunnen opvangen, is een modulaire opzet van het gebouw als eis in het PvE opgenomen. Wanneer het gebouw leeg zou komen te staan, moet het mogelijk zijn om grote delen of het gehele gebouw voor andere doeleinden (zoals wonen) te gebruiken. Ook in een toename van het aantal FTE's is voorzien. Kleine schommelingen worden door de flexfactor 0,7 (het aantal FTE's in verhouding tot het aantal werkplekken) opgevangen. Bij een grotere toename is het mogelijk het gebouw op de tweede verdieping (definitief of tijdelijk) uit te breiden. De uitbreidingsmogelijkheden zijn hiertoe beperkt, omdat het bouwen in meer dan drie lagen uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is. Ook uit overleg met de omwonenden is gebleken dat deze hoogte de maximaal toelaatbare is in deze omgeving.

Vervolg- Planning en Proces

Vervolgonderzoeken

Nog niet alles is bekend en onderzocht. Voor een goede besluitvorming in 2013 is het noodzakelijk nog een aantal zaken te onderzoeken. Ook moeten sommige aannames nog getoetst worden.

RIE voor JL4 en de Beeck.

Voor het najaar stond de actualisatie van de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE) op het programma.

De nadruk ligt hierbij op veiligheid en arbeidsomstandigheden. Hiervoor is een budget beschikbaar in de begroting.

In verband met de invloed op het dossier Nieuw Gemeentehuis is het onderdeel dat betrekking heeft op de gebouwen naar voren gehaald. De opdracht hiervoor is op 5 juli jl. gegeven aan het bureau tri-plus uit Hoofddorp. Dit onderzoek wordt in de zomerperiode uitgevoerd en is gereed voor 1 oktober. Ten tijde van de vergadering van de vakcommissie op 10 oktober is het resultaat van deze studie dus bekend en kan eventueel genoemd worden.

In het vervolgtraject krijgen de resultaten een plaats.

Nader technisch onderzoek JL4:

In combinatie met het RIE onderzoek doet het bureau bbn onderzoek naar gebreken aan het gebouw JL4 m.b.t. de lange doorkijk (40 jaar) en de technische en economische levensduur van onderdelen en installaties.

Onderzoek naar een eventuele combinatie met de bibliotheek en /of GOED:

In de vakcommissie NG is regelmatig gediscussieerd over het toevoegen van maatschappelijke en/of commerciële functies in een nieuw te bouwen gemeentehuis.

- Toegezegd is in dit kader te onderzoeken of een combinatie met de bibliotheek voordelen oplevert. Dit onderzoek zal in de zomermaanden in eigen beheer worden uitgevoerd.
- Er wordt contact opgenomen met de eigenaren van de GOED aan de Nassaulaan over een eventuele samenwerking;

Onderzoek naar commerciële kostendragers:

Gezien het feit dat Kennemer Wonen, als eigenaar van de naastgelegen woningen, niet bereid is meer woningen te slopen, is de ruimte voor een eventuele commerciële partner gering, tenzij er in meer dan drie lagen wordt gebouwd, hetgeen uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is.

Verder worden deze zomer in eigen beheer enkele nadere onderzoeken uitgevoerd:

- a. Onderzoek naar het parkeergedrag bij JL4 van de ambtelijke organisatie en bij de Beeck
- b. Te verwachten verandering van het parkeergedrag en aanvullende regels, eventueel gecombineerd met een onderzoek naar de reistijden en vervoermogelijkheden van en naar Elkshove
- c. Nader onderzoek naar de vergadercapaciteit, zowel aantal ruimten als plaatsen per ruimte als maximum behoefte.

Deze onderzoeken dienen ervoor om de, in het PvE op deze punten gedane, aannames te checken.

Tijdpad tot raadsbesluit in 2013

Om via een zorgvuldig proces te komen tot een definitief besluit over dit onderwerp in 2013 is in overleg met de interne Regiegroep Nieuw Gemeentehuis (o.l.v. de portefeuillehouder) het volgende proces afgesproken:

- Het college behandelt het PvE in haar vergadering van 31 juli 2012. Parallel hieraan behandelen het MT en de OR het P.v.E. en worden de bovengenoemde vervolgonderzoeken uitgevoerd
- Op 28 augustus komt dit PvE met de door MT en OR gemaakte opmerkingen en de (dan bekende) resultaten van de vervolgonderzoeken opnieuw in het college. De door het MT en de OR gemaakte opmerkingen worden daarna ook aan de Vakcommissie doorgestuurd. Het PvE wordt (met uitzondering van geconstateerde fouten) niet gewijzigd, maar begeleid door commentaar van MT, OR en College.
- Na behandeling van het PvE in de Vakcommissie op 10 oktober a.s. is het, na aanpassing en vervolmaking, "leidend voor verdere besluitvorming" (zoals genoemd in het Coalitieakkoord).
- Na 10 oktober stelt het college een finaal raadsvoorstel op om te komen tot een definitief besluit over de toekomstige huisvesting van bestuur en ambtelijke organisatie en brandweer.
- In dit voorstel worden alle ingrediënten (In de afgelopen jaren uitgevoerde onderzoeken, financiële consequenties etc.) gebruikt.
- Het college stuurt dit voorstel begin 2013 naar de raad.
- De Vakcommissie speelt een (in overleg nader uit te werken) rol in de voorbereiding van deze besluitvorming.

Raadsvoorstel 2013

Onderdelen van dit finale stuk zijn:

- Definitief Programma van Eisen
- Resultaten onderzoek bureau DAAD 2010
- Resultaten scenariostudie bbn 2011
- Resultaten van studies naar medegebruik gemeentehuis.
- Resultaten RIE en bbn studie naar de bouwkundige staat van JL4
- Resultaten onderzoek naar de 'sale and lease back' mogelijkheden van JL4+Nieuw Gemeentehuis
- Kostenraming
- Financiële strategie² (waaronder een evt. "sale en lease back constructie")

Bijlagen

1. Definitief concept van het Programma van Eisen
2. Managementsamenvatting Programma van Eisen

² De opgave is om de toekomstige huisvestingskosten op een manier te dekken die zo weinig mogelijk belastend is voor de jaarlijkse exploitatie. Binnen de regelgeving zijn er diverse financiële strategieën mogelijk om dat te bereiken. Hiernaar zal studie verricht worden en de alternatieven zullen in de finale advisering worden opgenomen.