

Notitie voor vakcommissie NG op 6 december 2012

Inleiding:

In de laatste vergadering van de vakcommissie Nieuw Gemeentehuis op 10 oktober jl. is het Programma van eisen (PVE) voor een nieuw gemeentehuis en brandweerkazerne op de locatie Elkshove in Bergen onderwerp van gesprek geweest.

Tijdens deze bespreking zijn opmerkingen gemaakt en is een aantal vragen gesteld door de diverse fracties. Ook later zijn door diverse fracties op verschillende manieren nadere vragen gesteld.

- Afgesproken is dat de opmerkingen in het college besproken en de vragen schriftelijk beantwoord worden. Deze vragen en de antwoorden zijn als **bijlage 1** bij deze inleiding gevoegd.
- De fractie van GB had voor de bijeenkomst schriftelijke vragen ingediend. Als **bijlage 2** zijn deze vragen, met antwoorden bijgevoegd.
- Tijdens bovengenoemde vergadering is mondeling gerapporteerd over nadere onderzoeken, zoals het uitgevoerde **Risico-inventarisatie en –evaluatie (RI&E)** onderzoek en het aanvullende onderzoek naar de verbouw van JL4, alsmede de resultaten van de overleggen met de bibliotheek en de **Huisartsen onder een dak (HOED)**.
- De resultaten van de RI&E en het onderzoek van het bureau bbn sturen we hierbij door als **bijlagen 3 en 4**.
- Door de fractie van D66 is eerder verzocht een overzicht op te stellen en op te sturen van de huidige exploitatielasten van het gebouw JL4. Dit overzicht was reeds opgestuurd, maar wordt nogmaals bijgevoegd bij deze stukken als **bijlage 5**.

Van diverse kanten zijn ook vragen gesteld over het proces van dit project. In de volgende passage gaan we hierop in.

Het proces:

Het proces om te komen tot een duurzame toekomstige huisvesting van het bestuur, de ambtelijke organisatie en de brandweer is een project en kent dus een aantal fasen, zoals in door de raad vastgestelde Kadernota Projectmatig Werken is opgenomen.

Onderscheiden zijn daarin:

- **De initiatiefase** (Hierin ontstaat het idee en wordt de richting gekozen)
- **De definitiefase** (Hierin wordt de gekozen richting verder uitgewerkt)
- **Ontwerpfase/Vorbereidingsfase** (Hierin wordt het plan besteksgereed gemaakt)
- **Realisatiefase** (Hierin wordt het plan uitgevoerd)
- **Slotfase** (Hierin wordt het plan opgeleverd)

Belangrijk is te onderkennen dat we bij dit project nog in de Initiatiefase zitten, waarbij t.a.v. scenario 4 een eerste verkenning is gedaan in de Definitiefase.

Het is aan de raad om te besluiten om van de Initiatief- naar de Definitiefase te gaan.

Een Initiatiefase (Kadernota PW)

“In deze fase ontstaat het idee, of noodzaak voor een nieuw project.

Het document dat in deze fase opgesteld wordt en waarop besloten wordt is het zgn.

“initiatiefrapport”

Hierin worden algemene gegevens beschreven als bijv.: wat is de bron, wat is de inhoud, wat zijn de geschatte kosten en wanneer wordt het uitgevoerd ?

Dit rapport dient tevens voor aanmelding van het project voor de p en c cyclus.”

Binnen de initiatiefase zijn de volgende stadia te doorlopen:

a. De idee-fase

In dit project begon deze fase al bij de fusie in 2001. Door diverse raadsbesluiten is e.e.a. hierna bekrachtigd en nader gespecificeerd.

b. De onderzoek-fase

In deze fase zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- a. Het onderzoek naar de mogelijke locaties uitmondend in de keuze voor de locatie Elkshove.
- b. Het onderzoek naar de bruikbaarheid van het gebouw Elkshove (DAAD).
- c. Het opstellen en doorrekenen van scenario's 0 t.e.m. 4 uitmondend in het besluit om de voorkeur uit te spreken voor scenario 4 en hiervoor een PVE en een begroting op te stellen (bbn)

c. De besluitvorming-/keuzefase

In deze fase zal een definitieve keuze voor een scenario gemaakt moeten worden op basis van alle beschikbare gegevens.

Deze keuze mondt uit in een "**initiatiefrapport**" dat de basis is voor het raadsbesluit om door te gaan naar de volgende fase; de **Definitiefase**.

In de p. en c. cyclus worden de gevolgen van het vastgestelde initiatiefrapport vervolgens vertaald in de begroting etc.

Waar staan we nu en wat is het vervolg ?

De in de afgelopen jaren uitgevoerde onderzoeken hebben vele gegevens opgeleverd.

- Uit vergelijkingen van de scenario's 1 t.e.m. 4 en het daaraan toegevoegde scenario-0 bleek dat de kosten van deze 5 scenario's over de komende 40 jaar nagenoeg gelijk zijn.
- Uit de aanvullende studie van bbn over het vertalen van het PVE in het gebouw JL4 blijkt dat het realiseren van het PVE in het gebouw JL4 ook tot eenzelfde kostenbeeld leidt.

Berekend is dat al deze modellen (onder de huidige aannames) leiden tot een toename van de jaarlijkse kosten van ca. € 700.000 tot € 800.000,- t.o.v. de huidige situatie.

Al deze modellen zijn gebaseerd op dezelfde kwaliteitseisen op het gebied van bouwkundige kwaliteit, duurzaamheid en werkomstandigheden.

Deze eisen zijn gebaseerd op vastgesteld beleid, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid.

Wanneer deze eisen naar beneden worden bijgesteld kan een goedkopere oplossing worden bereikt, die leidt tot marginaal lagere jaarlijkse kosten.

De voorlopige conclusie is dat in alle gevallen een verhoging van de jaarlijkse lasten voor huisvesting van het bestuur, de organisatie en de brandweer, tot een bedrag tussen de ca. € 600.000,- en € 800.000,-, noodzakelijk is.

Het nemen van een besluit is noodzakelijk, omdat de tijd begint te dringen. Ook de druk van binnen uit – het gebouw JL4 levert steeds meer mensen op die last hebben van het binnenklimaat, zoals blijkt uit de RI&E – speelt daarbij een belangrijke rol.

Hoe ziet de toekomst er uit?

Het kabinet geeft in de regeringsverklaring aan "op termijn" te willen streven naar gemeenten met een minimale grootte van 100.000 inwoners.

Hieromtrent is nog veel onzekerheid en partijen (waaronder de VNG) reageren niet onverdeeld enthousiast, bovendien is de termijn nog onhelder.

Hoe beïnvloedt dit regeringsbeleid de visie op een nieuw gemeentehuis? Wat is de situatie in bijvoorbeeld 2025 ? Is Bergen op dat moment nog een zelfstandige gemeente, of opgegaan in een grotere eenheid? Het is relevant de scenario's ook door deze bril te bekijken en bijvoorbeeld per scenario de duurzame resultaten voor Bergen, na een eventuele fusie, te bezien.

Wat is de “restwaarde” in 2025, na een eventuele fusie ?

Uit de vergelijking op dit punt blijkt dat scenario's 2 en 4 (waarbij direct, via verbouw, of nieuwbouw, een compleet gemeentehuis wordt gebouwd op de locatie Elkshove) de meeste “restwaarde” voor de plaats Bergen e.o. hebben na een fusie, in de vorm van een multifunctionele voorziening met brandweerkazerne.

Een brandweerkazerne is ook na een fusie noodzakelijk in de plaats Bergen.

Een multifunctionele voorziening kan, als die niet meer nodig is voor het openbaar bestuur, een andere functie krijgen en zo duurzaam bijdragen aan het voorzieningenniveau van het dorp en omgeving.

Bij de scenario's 1 en 3 (de gefaseerde modellen) resteert, naast een bestuurscentrum en een brandweerkazerne op de locatie Elkshove, een gerenoveerd gebouw JL4 in de plaats Alkmaar.

Bij scenario 0 (handhaving huidige situatie) resteert een brandweerkazerne op de locatie Elkshove en een uitgebreid en gerenoveerd gebouw JL4 in Alkmaar.

Bij een fusie gaat de eventuele boekwinst bij verkoop van het gebouw JL4 (in scenario's 1,3 en 0) naar een nieuwe gemeente.

Kansen:

Het nieuwe regeringsbeleid biedt dus, naast uitzicht op mogelijk verlies van zelfstandigheid, kansen om voor de toekomst het voorzieningenniveau in de kernen voor de toekomst duurzaam op peil te brengen.

Met name de volgende generatie Bergenaren zal hiervan profiteren. De kinderen van nu en die nog op komst zijn gaan van deze voorzieningen profiteren. Het is voor hen dat we op dit moment beslissingen nemen.

Communicatie:

In bijlage 6 is een beschouwing over de communicatie rondom dit project opgenomen.

Vervolg proces:

Op dit moment zitten we op de grens van de onderzoek- en besluitvormingfase.

De vragen die op dit moment actueel zijn luiden:

“Zijn alle gegevens bekend om een goed besluit te nemen ?”

“Zijn alle alternatieven in beeld gebracht ?”

“Welke alternatieven vallen af ?”

“Op welke termijn is kiezen noodzakelijk ?”

“Wanneer wordt de keuze gemaakt ?”

De volgende vergadering van de vakcommissie is gepland op 6 december a.s.

Bovengenoemde vragen zullen in deze commissie aan de orde komen.

Na behandeling gaat het college een raadsbesluit voorbereiden op basis van het resultaat van de Initiatieffase.

In het eerste deel van 2013 zal het “**initiatiefrapport**” aan de raad worden voorgelegd, nadat het eerst weer in de vakcommissie NG is behandeld.

Bijlagen:

- **RI&E onderzoek**

Door Triplus is een Risico-inventarisatie en – evaluatie (RI&E) uitgevoerd binnen het gebouw JL4.

(Dit rapport is als **bijlage 3** bijgevoegd.)

Doel van deze RI&E is om zicht te krijgen op de risico's op het gebied van arbeidsomstandigheden, zodat duidelijk is welke verbeteringen genomen kunnen en moeten worden.

Het bureau Triplus is deskundig op dit gebied en adviseert onafhankelijk en objectief.

Onderdeel van het onderzoek is een enquête onder de gebruikers van het gebouw en een visuele inspectie.

Resultaat:

In de rapportage staat beschreven welke risico's zijn geconstateerd en welke maatregelen hiervoor genomen kunnen worden.

In de samenvatting RI&E (blz.11) zijn de uitkomsten schematisch weergegeven. Bij ieder risico is een risicoklasse genoemd. Als belangrijkste klacht wordt het binnenklimaat genoemd. Zo blijkt uit de enquêteresultaten (genoemd door 119 van de 148 medewerkers) en de rondgang.

Intern wordt gewerkt aan de vertaling van de opmerkingen uit dit rapport in een Plan van Aanpak. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de maatregelen die op korte termijn uitgevoerd moeten worden en die welke in de toekomst nodig zijn.

Het al of niet uitzicht hebben op een verhuizing binnen een aantal jaren beïnvloedt natuurlijk vooral de langere termijnplanning.

- **Aanvullend onderzoek bbn naar de mogelijkheden om het PVE te realiseren in JL4**

Deze notitie (die als **bijlage 4** is bijgevoegd) omschrijft de bevindingen van de technische opname van het gebouw JL4, alsmede de haalbaarheid van de kwalitatieve eisen zoals die in het PvE zijn genoemd.

Dit onderzoek is een verdere verdieping van - en uitbreiding op de diverse eerder uitgevoerde onderzoeken bij de scenariostudie.

Resultaat:

- In eerste instantie blijkt JL4, om te voldoen aan het PVE en dus een compleet gemeentehuis wordt, te moeten worden uitgebreid tot in totaal ca. 7.100 m2 bvo. Dat is ca. 800 m2 meer dan wanneer de gemeente volledige nieuwbouw zou plegen op Elkshove. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat JL4 een bestaand gebouw betreft, waarop het PvE nooit naadloos is aan te sluiten. Er is sprake van efficiencyverlies.
- Verder wordt geconcludeerd dat de gebouwinstallaties (waaronder luchtbehandeling, elektrische installatie en lift) 'op' zijn. Het is nodig om deze op korte termijn te vervangen.
- Een ander argument om de installaties te vervangen is de introductie van Het Nieuwe Werken. Dit nieuwe concept vraagt een compleet andere indeling van de kantoorverdiepingen met een daarop toegeruste gebouwinstallatie. Het Nieuwe Werken betekent ook dat het zogenaamde 'inbouwpakket' (wanden, vloerbedekking, verlichting, plafond)gesloopt en opnieuw ingebouwd moet worden.
- JL4 is in de huidige staat niet energiezuinig. De gevel heeft een beperkte thermische isolatiewaarde, waardoor deze vervangen moet worden, mede omdat ook nieuwe, energiezuinige installaties worden voorzien. Opgemerkt wordt dat JL4 met de aanpassingen nooit energieneutraal kan worden. Dat wordt alleen bereikt als gebouwwontwerp, installaties en omgevingsfactoren in nauwe samenhang kunnen worden ontwikkeld. Dat is met een bestaand gebouw als JL4 niet mogelijk.

- De totale investeringsom voor de vernieuwbouw van JL4 (inclusief de bouw van een nieuwe brandweerkazerne op Elkshove) raamt men op € 19.900.000,- (exclusief de aankoopkosten van het onverharde parkeerterrein) De nieuwbouwvariant op Elkshove raamt men op € 22.700.000,-. De lagere investering voor de vernieuwbouw van JL4 ten opzichte van nieuwbouw, wordt grotendeels teniet gedaan door de kosten van tijdelijke huisvesting.
- Zoals geschetst zal de gemeente Bergen met JL4 nooit haar duurzaamheidsambitie voor de gemeentelijke huisvesting kunnen bereiken. Daarnaast zijn er eveneens beperkingen ten aanzien van de uitstraling van het gebouw (architectuur). Ook is het mogelijk dat de introductie van Het Nieuwe Werken (HNW) wordt beperkt, omdat de lengtebreedte verhouding van de kantoorvloeren niet optimaal is

Het verslag van de gesprekken met vertegenwoordigers van de bibliotheek en de HOED zijn in de vragen en antwoorden opgenomen.

Bijbehorende bijlagen:

1. Vragen en antwoorden
2. Vragen fractie GB en antwoorden
3. RI&E onderzoek
4. Aanvullend onderzoek bbn naar situatie JL4
5. Overzicht exploitatielasten JL4 (antwoord vraag Jan Snijder D66)

Bergen, 22 november 2012