

(Bijlage 1)

BEANTWOORDING BINNENGEKOMEN VRAGEN:

Inhoud:

- | | |
|---|------------------|
| a. Vragen m.b.t. het Programma van Eisen (PvE)..... | Blz 1 t.e.m. 5 |
| 1. Verkeerssituatie | |
| 2. Parkeerkelder | |
| 3. Bibliotheek | |
| 4. Huisartsen Onder Een Dak (HOED) | |
| 5. Planologische aspecten | |
| 6. Duurzaamheid | |
| 7. Resterende vragen | |
| b. Overige vragen..... | Blz. 5 t.e.m. 15 |
| 1. Financiële aspecten | |
| 2. De Beeck | |
| 3. JL4 | |
| 4. Elkshove | |
| 5. Brandweerkazerne | |
| 6. Algemene punten | |

In de kaders zijn de vragen genoemd die na de vakcommissie gesteld zijn door diverse fracties.

Ze zijn samengevoegd en gegroepeerd en rondom een aantal onderwerpen en onderverdeeld in vragen m.b.t. het PVE en overige vragen.

De vragen die door de fractie van GB zijn gesteld voor de commissievergadering zijn in een aparte bijlage opgenomen en beantwoord.

a. Vragen m.b.t. het PvE.

Verkeerssituatie:

- | |
|--|
| - Zijn er al kosten berekend voor de aanpassing van de verkeerssituatie? Zo niet, zijn dit dan nog weer bijkomende kosten? |
|--|

De kosten voor verkeersaanpassingen in de omgeving zijn onderdeel van het PvE en zitten in de stichtingskosten.

Parkeerkelder:

- | |
|--|
| - Is de toegang van de parkeergarage al berekend? |
| - Wordt het een parkeergarage die wel in eigendom van de gemeente is maar die wordt geëxploiteerd door een externe partij (net als bij Mooi Bergen)? |
| - Kan er op het Plein een grotere parkeergarage worden gebouwd zodat een parkeergarage bij het nieuwe gemeentehuis kan vervallen? |
| - Of is het beter toch een eigen parkeergarage te bouwen? |
| - Op pagina 9 van het vorige stuk wordt informatie gegeven over de exploitatie door derden, wat houdt dat in? |

Ontsluiting geheel via de Koninginneweg.

Dit is een belangrijk aandachtspunt. Als de toegang naar de parkeergarage niet via de Nassaulaan kan, adviseren wij om het parkeerterrein op maaiveld zodanig in te richten, dat door middel van een verkeersregelinstallatie (vri) het verkeer van en naar het gemeentehuis tijdens een uitruk van de brandweer wel via de Nassaulaan plaats kan vinden, om opstopping en derhalve hinder voor de brandweer wordt voorkomen.

Parkeren op het dak

Dit kan aan de architect als mogelijkheid worden meegegeven, echter:

- De constructie van het gebouw dient zwaarder te worden uitgevoerd.
- Een parkeergarage neemt gedeeltelijk een fundering over, een gebouw zonder ondergrondse parkeergarage dient alsnog gefundeerd te worden.
- De hellingbaan om 3 of 4 verdiepingen hoger te kunnen parkeren, gaat ten koste van vierkante meters op elke verdieping.
- Het dak gaat verloren voor duurzame maatregelen, tenzij er boven de geparkeerde auto's weer een constructie wordt gerealiseerd om bijvoorbeeld zonnepanelen te kunnen monteren.

Relatie met Bergen-Centrum

Van belang is hierbij de afstand en de bezetting tijdens werkdagen.

De rekenexercitie voor het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor het centrumplan en het gemeentehuis gezamenlijk is reeds uitgevoerd binnen het plan "Mooi Bergen".

Berekend is dat wanneer de parkeergarage bij het gemeentehuis en de garage in het centrum in samenhang kunnen worden gebruikt, dit een reductie van slechts 4 parkeerplaatsen oplevert in het centrum, o.a. veroorzaakt door de afstand en de beschikbaarheid overdag. Dit leidt dus niet tot een besparing.

Exploitatie

Gezien de geringe druk die er vanuit het centrum is buiten kantooruren is exploitatie door derden niet interessant.

Bibliotheek:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Stel de bibliotheek gaat mee naar het nieuwe gemeentehuis, moet er dan extra bijgebouwd worden voor de bieb? Zo ja, hoe hoog zijn de investeringslasten en de exploitatielasten?- Wat gebeurt er vervolgens met de oude bieb?- Kunnen de fractiekamers bijvoorbeeld geschrapt worden t.b.v. de bieb/ of de raadszaal?- Wat betaalt de bibliotheek nu voor de huur en wat zou het bedrag worden in de nieuwbouw?- Stel de bieb wordt onderhuurder, wordt het geld dan rondgepompt? Van de gemeente naar de bieb en daarna weer naar het gemeentehuis? |
|--|

Resultaten gesprek:

Ambtelijk overleg geweest met regionale bibliotheek (17 september jl.)

Men is zeer geïnteresseerd in een combinatie met een gemeentehuis en heeft op andere plaatsen hier goede ervaringen mee. Het kan een win-win situatie opleveren.

Benodigde ruimte:

De huidige oppervlakte van de bibliotheek is 914 m². In een nieuwe situatie, in combinatie met het gemeentehuis, denkt men aan ca. 400 m² voldoende te hebben.

Mogelijkheden voor huidig gebouw Bibliotheek Bergen:

Nadat de bibliotheek hieruit vertrokken is komt er een ruimte van 914 m² beschikbaar op een goede locatie in het centrum van Bergen. De bestemming is "dienstverlening". Er ontstaat een relatie met Mooi Bergen in die zin dat de naastgelegen begane grond van fase 5 ook bestemd is voor dienstverlening. Wanneer er onvoldoende vraag vanuit de markt is naar beide locaties dan zou een van de locaties wellicht een andere bestemming kunnen krijgen waardoor de verhuurwaarde ervan hoger wordt. De marktwaarde van de huur voor dit gebouw is geschat op €72.000,- per jaar.

Huur:

Na de koop van het pand door de gemeente tegen kwijting van de restschuld op de hypotheek (€ 104.000,- per jan. 2013) betaalt men voor de huidige huisvesting jaarlijks een bedrag van € 27.000,-, waarbij rekening is gehouden met de huisvestingslasten. Hoeveel de bibliotheek betaalt voor huur van een ruimte van ca. 400 m² in het gemeentehuis zal in combinatie met subsidiering nader overlegd moeten worden.

HOED:

- | |
|---|
| - Is er al zicht op een andere onderhuurder? De HOED? |
|---|

Resultaten gesprek

Op 16 oktober is er ambtelijk overleg geweest met vertegenwoordigers van de HOED. Op zich heeft men voldoende ruimte binnen het huidige gebouw. Men is wel een voorstander van het centraliseren van voorzieningen in de eerste lijn van de gezondheidszorg, bijvoorbeeld de thuiszorg en de wijkverpleegster die waarschijnlijk weer zal verschijnen.

Men maakt nu mede gebruik van het parkeerterrein. Ook in de toekomst is dit een aandachtspunt, waar combinatiemogelijkheden liggen.

Huur voor eerstelijns voorzieningen acht men indien nodig en mogelijk een goede zaak.

Conclusie:

Vooralsnog heeft men dus geen directe behoefte aan huur van ruimtes, maar wellicht in de toekomst wel. Men heeft behoefte aan ca. 8 parkeerplaatsen buiten het eigen terrein.

Planologische aspecten:

- | |
|--|
| - Hoe zit het met het bestemmingsplan? Wat kan wel, wat niet en hoe zit het met de hoogte van het nieuwe gemeentehuis? |
| - Is het programma van eisen ook voorgelegd aan Trompert (onze stedenbouwkundig adviseur)? |
| - Heeft BBN dit al gedaan? |

Bestemmingsplan

Het gebied valt onder het bestemmingsplan Bergen Zuid. Dit bestemmingsplan is op 24 maart 2009 door de raad vastgesteld.

De herziening van het bestemmingsplan Bergen-Zuid is onderdeel van een herzieningsoperatie van alle bestemmingsplannen in de afgelopen jaren. Hierbij is met de raad afgesproken om conserverend te bestemmen, d.w.z. dat bestemd wordt conform het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm. Nieuwe ontwikkelingen waarover nog geen afgeronde besluitvorming had plaatsgevonden werden niet opgenomen.

Dit betekent dat het huidige gebouw Elkshove bestemd is als gebouw voor "M - maatschappelijke doeleinden". De maximale hoogte is conform het huidige gebouw 6 meter (2 bouwlagen) In het oude bestemmingsplan Elkshove (1977) was de bestemming eveneens Maatschappelijke doeleinden, maar met een maximaal toelaatbare hoogte van 3 lagen. In het PvE wordt gedacht aan een gebouw van 2 bouwlagen, met een gedeelte in 3 bouwlagen.

In het bestemmingsplan zal de mogelijkheid om het gehele gebouw in drie lagen te bouwen wel worden opgenomen om latere uitbreiding mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan zal dus hiervoor aangepast moeten worden.

Voorleggen aan dhr. Trompert?

Het PvE gaat over de eisen die de organisatie stelt aan haar nieuwe onderkomen. Er hoort nog geen scherp beeld te zijn van hoe het gebouw er uit gaat zien, het is dus ook nog niet relevant hoe dit in praktische zin op het perceel Elkshove terecht komt.

Het bureau bbn is geselecteerd omdat zij veel ervaring hebben bij het opstellen van een PvE voor dit soort projecten en ook van het realisatietraject.

De heer Trompert is ingeschakeld voor het project Mooi Bergen als stedenbouwkundige.

Duurzaamheid:

- Wat betekent het als de nieuwbouw energieneutraal is, heb je dan geen energielasten meer?

Voor het nieuwe gemeentehuis gaan we uit van een energieneutraal gebouw. Dit betekent dat we net zo veel energie consumeren als dat we produceren. Dit is niet het zelfde als kostenneutraal. Er zal gasconsumptie voor de verwarming blijven, maar vanwege de hoge isolatiewaarde van het gebouw en de geavanceerde warmteterugwinning zal deze rekening laag zijn. Voor elektra zal er ook een nota komen voor de consumptie. Dit verbruik zal door de duurzaamheidsmaatregelen worden gecompenseerd, echter zowel over afgenomen als terug geleverde energie worden transportkosten in rekening gebracht en we gaan er van uit dat er een verschil in prijs blijft bestaan tussen afgenomen elektra en terug geleverde elektra. Het soort maatregelen hangt af van het uiteindelijke ontwerp van het gebouw. Om het nieuwe gemeentehuis ook energie kosten neutraal te exploiteren kunnen er aanvullende maatregelen worden genomen. Hierbij kan gedacht worden aan extra zonnepanelen of restwarmte uit een warmte-koude opslag (WKO) door te leveren aan de omgeving. Afhankelijk van de gekozen duurzaamheidsmaatregelen schatten wij dat de energierekening jaarlijks ca. €20.000 bedraagt.

Ambitie op gebied van duurzaamheid:

Zoals geschetst bij de studie van bbn zal de gemeente Bergen bij nieuwbouw wel, maar met verbouw van JL4 nooit haar duurzaamheidsambitie voor de gemeentelijke huisvesting kunnen bereiken.

Het gemeentelijk beleid voor duurzaamheid is vastgelegd in de, door de raad op 21 juni 2012, vastgestelde beleidsnotitie "Natuurlijk Duurzaam Bergen!" (Duurzaamheidsbeleid 2012 – 2016)

Resterende vragen PvE:

In dit stuk en de beantwoording van de vragen van GB, zijn vrijwel alle vragen die zijn binnengekomen over het PvE behandeld, maar er resteert een aantal vragen die wat meer principieel van aard zijn, zoals:

- Moet het minimummodel verder gedefinieerd worden, d.w.z. een aangepast PVE opgesteld worden?
- Moet in het PvE een trouwzaal worden opgenomen en welke kwaliteit moet deze hebben ?
- Moeten er raadsfractiekamers worden opgenomen in het PvE ?

Moet het minimummodel verder gedefinieerd worden, d.w.z. een aangepast PVE opgesteld worden?

Dit vergt een extra studie. Om te bepalen wat het absolute minimum is bij aanpassing van het gebouw JL4 is het allereerst nodig het minimum toelaatbare niveau van de huisvesting te bepalen, daarnaast de verwachte tijd waarbinnen dit niveau gehandhaafd moet worden. Net als bij het PvE, waarbij het gewenste niveau is bepaald zal in dit geval het minimale niveau bepaald moeten worden op het gebied van de werkomstandigheden in JL4 en de functionele eisen.

Dit zal dan ook bij de Beeck gedaan moeten worden op het gebied van de eisen die de raad stelt aan de eigen huisvesting. Hierna kunnen de kosten berekend worden om dit niveau te bereiken en vast te houden voor een bepaalde periode.

Voor JL4 zijn bijvoorbeeld berekeningen gemaakt over instandhouding op korte termijn tegen relatief geringe kosten en instandhouding op langere termijn, waarbij zaken als groot onderhoud gaan spelen die aanmerkelijk hogere kosten met zich mee brengen.

Zoals in de scenariostudie gelden hier ook naast de functionele, ook de kwalitatieve eisen op het gebied van representatie, bereikbaarheid, uitstraling, toegankelijkheid, multifunctionaliteit etc.

Moet in het PVE een trouwzaal worden opgenomen en welke kwaliteit moet deze hebben ?

Vanwege de vele en mooie trouwlocaties elders in de gemeente is de belangstelling om op het gemeentehuis te trouwen klein. Mocht de vakcommissie van mening zijn dat er een trouwzaal met een zekere kwaliteit moet worden opgenomen dan wordt dit in het PvE en de begroting aangepast.

Moeten er raadsfractiekamers worden opgenomen in het PVE ?

Er zijn in het PvE geen separate fractiekamers opgenomen, deze functie is onderdeel van het vergadercentrum. In het vergadercentrum zijn opgenomen: (zie de ruimtestaat bijlage 1 bij PvE):

- B&W kamer 1 stuks 35 m2
- Vergaderkamer groot (25 – 30 personen) 1 stuks 70 m2
- Vergaderkamer middelgroot (10 – 12 personen) 2 stuks van 26 m2 is 52 m2
- Vergaderkamer klein (6 – 8 personen) 2 stuks van 16 m2 is 32 m2
- Daarnaast zijn er nog 4 spreekkamers voor het KCC opgenomen.

b. Overige vragen

Financiële aspecten

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Hoe hoog zijn de te verwachten exploitatielasten van een nieuw gemeentehuis?- Is er al zicht op de onderhoudskosten van de nieuwbouw? Wat valt daar precies onder?- Steken we onze kop niet in de strop (op financieel gebied)?- Hoe verhouden de kosten van een nieuw gemeentehuis zich tot de bestedingsruimte, kortom blijft er nog wat over?- Waar zitten de sloopkosten, zijn dit bouwkosten of stichtingskosten? |
|--|

Exploitatielasten Nieuw Gemeentehuis/ Brandweerkazerne/ jaarlijkse lasten:

De exploitatielasten (verzekeringen, belastingen, energiekosten, onderhoud, schoonmaak, beveiliging enz.) voor een nieuw gemeentehuis incl. brandweerkazerne zijn volgens scenario 4 op Elkshove zijn ca. €550.000 per jaar vanaf een jaar na oplevering. In de periode daarvoor zijn deze lasten lager, omdat de onderhoudskosten dan nog onder garantie vallen.

Onderhoudskosten:

De onderhoudskosten maken deel uit van de hierboven genoemde exploitatielasten. Dit onderhoud bestaat uit exploitatieonderhoud, correctief onderhoud, preventief onderhoud en schilderwerk.

Exploitatieonderhoud zijn de relatief kleine dagelijkse werkzaamheden, zoals smeren, vervangen van filters, lampen, snelle slijtagedelen enz.

Correctief onderhoud is het corrigeren van zaken die defect zijn geraakt, zoals pompen, scharnieren.

Onder de noemer onderhoud worden ook de noodzakelijke vervangingsinvesteringen geschaard, zoals het vervangen van vloerbedekking, grote delen van of gehele installaties enz. Boekhoudkundig hoort dit niet onder de noemer onderhoud maar investeringen, de planning van deze werkzaamheden gebeurt wel op dezelfde manier als het andere onderhoud.

Onderhoudskosten worden in dit stadium van de ontwikkeling vaak uitgedrukt in procenten van de bouwkosten. Voor een nieuw gemeentehuis met een parkeergarage liggen de onderhoudskosten gemiddeld rond de 1.4% van de bouwkosten (gemeentehuis ca. 1.6% en de parkeergarage ca. 1.1%) en komen daarmee op ca. € 250.000 gemiddeld per jaar. Deze vuistregel sluit de 20 jaar cyclus voor het vervangen van grote delen van de E en W installaties in. De gebruikte kengetallen kunnen sterk worden beïnvloed door het gebruik van “duurzame” materialen in de betekenis van materialen die lang mee gaan. Dit zijn niet altijd materialen die duurzaam zijn in de betekenis van het milieu.

Voorbeeld: een betonnen trapleuning kan de levensduur van het gebouw overleven en vergt alleen schoonmaak. Een houten trapleuning vergt schoonmaak, schilderwerk en mogelijk enkele malen vervanging gedurende de levensduur van het gebouw. De houten trapleuning is in termen van de milieulast duurzamer dan de betonnen uitvoering

Steken we onze kop niet in de strop (op financieel gebied)?

Het hoofd in een strop steken betekent onverantwoorde risico's nemen met een ongewisse en mogelijk fatale afloop. Daarvan is hier geen sprake. We onderzoeken veel en weten daardoor goed wat de gevolgen zijn van bepaalde keuzes ook op langere termijn.

Bij het niet maken van keuzes voor de toekomst blijft de bestaande situatie gehandhaafd. Die situatie zal dan onderhouden moeten worden door te investeren in vernieuwingen en groot onderhoud, om niet in een situatie te geraken waar sprake is van onverantwoorde risico's.

In het raadsvoorstel dat wij als college in het 1^e kwartaal van 2013 aan uw raad voorleggen zullen wij ook de invloed daarvan op het meerjarige begrotingssaldo aangeven. Dit zal een deugdelijke onderbouwing zijn omdat ons college rekening houdt met de eis van onze toezichthouder de provincie dat onze begroting meerjarig sluitend dient te zijn.

Hoe verhouden de kosten van een nieuw gemeentehuis zich tot de bestedingsruimte, kortom blijft er nog wat over?

Zie het antwoord op de voorgaande vraag. Daaraan voegen wij toe dat in de huidige meerjarenbegroting wel een eerste schatting is opgenomen van de extra jaarlasten als gevolg de nieuwbouw op Elkshove, zie programma 7 onder 7.3. Deze informatie is al eerder opgenomen in bijlage 3 van de ombuigingsvoorstellen van 27 maart 2012 (beter bekend als de projectenlijst, zie regel 1).

Bij 7.3 in de begroting 2013 is de volgende motivatie opgenomen:

“Is grove schatting van de extra kosten. Betreft het verschil tussen de kapitaallasten van een krediet van 21,5 miljoen (prijspeil 2015) en huidige kapitaallasten JL4 berekend begin 2012. Verder is als uitgangspunt genomen dat dit via een aparte lening wordt gefinancierd (rekenrente 3,25%) en dat de exploitatielasten van de JL4 lager of gelijk zijn aan de nieuwe exploitatielasten. Uitgaande van oplevering in 2016 is dit voor 2016 een half jaar rente van € 170.000. Vanaf 2017 zijn de totale extra kapitaallasten (rente en afschrijving) € 711.000 aflopend met circa € 4.000 per jaar”

In de onderstaande tabel hebben we de gevolgen door toe- en afname van kapitaal- en exploitatielasten zichtbaar gemaakt.

Tabel 1	Huidige situatie			Nieuwe situatie scenario 4		
	Kapitaal- lasten	Exploitatie- lasten incl energie	Totaal	Kapitaal- lasten	Exploitatie- lasten incl energie	Totaal
Elkshove	11.500	27.000	38.500			
De Beeck	PM	42.500	42.500	PM	PM	
JL4	337.000	425.000	762.000			
Brandweerkazerne Plein	1.525	42.500	44.025			
	350.025	537.000	887.025			
Nieuw gemeentehuis Incl.brandweerkazerne				1.220.000	550.000	1.770.000
Dekking agv boekwinst €2 mln op JL4				-50.000		-50.000
Dekking krediet nieuwe kazerne incl grond	80.000		80.000			-
						-
	430.025	537.000	967.025	1.170.000	550.000	1.720.000
	Kapitaal- lasten	Exploitatie- lasten incl energie	Totaal			
Vershil huidige en nieuwe situatie	739.975	13.000	752.975			

Toelichting op de tabel:

- De getallen voor de exploitatielasten komen uit de scenariostudies van bbn.
- Zoals beschreven gaan wij er vanuit dat u als raad instemt met het feit om niet ons omslagrentepercentage van 5% te hanteren in de berekening van de kapitaallast van de nieuwbouw maar 3,25%. Dit percentage was begin 2012 indicatief voor een lening met een looptijd van 40 jaar bij de BNG. Dat is feitelijk het rentepercentage dat wij betalen voor de lening voor de nieuwbouw, zeg maar onze hypotheek.
- De jaarlijkse kapitaallast van een krediet van €21,5 mln is bij een rentepercentage van 3,25% in het 1^e jaar €700.000 en daarna ruim €1.220.000. Die kapitaallast neemt vervolgens jaarlijks af met ruim €17.000 door de jaarlijkse aflossing op de lening (die gelijk is aan de afschrijving op het pand)
- Die nieuwe kapitaallast verminderen we met een aantal posten die al in de huidige meerjarenbegroting zijn opgenomen en die kunnen vervallen bij nieuwbouw)
 - De kapitaallasten voor JL4 en Elkshove (ca.€350.000 bij elkaar)
 - De kapitaallasten voor krediet nieuwe brandweerkazerne incl aankoop van grond (bijna €80.000 bij elkaar)
 - Er is een boekwinst van €2 mln ingeschat op het pand JL4. Als we deze €2 mln in een aparte reserve ter dekking van een deel van de afschrijvingslasten wegzetten kan er over die periode van 40 jaar jaarlijks €50.000 worden uitgenomen. Dit dan ook als dekking van de hogere kapitaallasten voor de nieuwbouw.
- Het bedrag van €550.000 als exploitatielasten van een nieuw gemeentehuis met brandweerkazerne is een inschatting.
- Per saldo is de inschatting dat de extra jaarlasten, op basis van deze grove benadering, jaarlijks zo'n €700.000,- tot €750.000 zijn.

Als risico's zijn daarbij aan te geven:

- Om de boekwinst op het huidige gebouw JL4 apart te kunnen zetten in een reserve dient het gebouw ook wel daadwerkelijk verkocht te zijn. Anders kunnen ook niet de vervallen jaarlijkse kapitaallasten als dekking worden meegenomen en lopen deze kapitaallasten nog verder door.
- De boekwaarde van Elkshove dient versneld te worden afgeschreven wat een incidenteel nadeel van maximaal zo'n €100.000,- tot € 20.000 oplevert (afhankelijk van moment sloop)
- In de grove benadering is het totale bedrag van de nieuwbouw over 40 jaar afgeschreven terwijl dit bestaat uit het gebouw maar ook bijvoorbeeld de W en E installaties die een kortere afschrijvingstermijn hebben. Gevolg zal zijn dat de jaarlijkse kapitaallasten zullen stijgen.
- Al deze aspecten zullen worden meegenomen bij het definitieve voorstel dat wij aan uw vakcommissie en raad zullen voorleggen in het 1^e kwartaal 2013.
- De genoemde bedragen zijn exclusief BTW en de effecten van het afschaffen van het BTW-compensatiefonds uit het regeerakkoord zijn in de cijfers nog niet verwerkt.

Blijft er nog iets over ?

Naast de huisvestingsproblematiek zijn er natuurlijk nog veel wensen, die de komende jaren investeringen vergen. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan sportveldcomplexen in Bergen en Egmond, de sporthal/-zaal in Egmond aan Zee en de Blinkerd in Schoorl.

Alle wensen zullen op hun merites bekeken moeten worden. Per geval zal gestreefd worden naar een oplossing met zo weinig mogelijk jaarlasten.

Voor een aantal wensen zijn al bedragen in de meerjarenraming gereserveerd.

- Zo is bij verbouw van de Blinkerd (kosten ca. € 1 miljoen) reeds gekozen voor een budgettair-neutrale oplossing (lasten investering versus verlaging van subsidie voor SWB).
- Sportvoorziening in de Egmond: hiervoor is in de begroting (blz. 22) een stelpost opgenomen voor dekking van de kapitaallasten voor een investeringskrediet van 3,9 miljoen euro. In dit bedrag zit niet de opbrengst van de eventuele verkoop van het Watertorenterrein
- Voor een nieuw gemeentehuis is in de begroting, voor 2016 een bedrag van € 160.000,- aan rente opgenomen en is gemeld dat de toename van de jaarlijkse lasten vanaf 2017 ca. €710.000,- zal bedragen.

Van belang voor beantwoording van de vraag "Blijft er nog iets over?" zijn tevens de volgende posten:

- Opend naar 2016 is er een geprognosticeerd overschot op de jaarlijkse exploitatie van ca. €611.000,- euro per jaar. Verder kijken kan nu nog niet.
- Een nieuw gemeentehuis kost ca. €711.000,- extra op jaarbasis. De ruimte voor investeren in een nieuw gemeentehuis op de begroting bedraagt in 2017: €160.000,- (reeds opgenomen in 2016) en €611.000,- (geprognosticeerd overschot in 2016), is samen €771.000,-

Financieringsconstructies:

Er zijn veel manieren om de ontwikkeling van vastgoed te financieren en te exploiteren.

1. Aan de ene kant van het spectrum zit financieren uit eigen middelen, ontwikkelen (ontwerp en bouw) in eigen beheer en onderhoud in eigen beheer, waarbij de gemeente ook eigenaar is en blijft van grond en opstal.
2. Aan het andere eind van het spectrum zit een zogenaamde “design, build, finance and maintain” constructie. Hierbij ontwikkelt, financiert, ontwerpt en onderhoudt een derde partij de huisvesting van de gemeente.
3. Daar tussen in zit een scala van mogelijkheden waarbij de factor tijd ook een rol speelt.

Het programma van eisen gaat vooralsnog van de eerste variant uit waarbij de gemeente eigenaar is van het object, dit in eigen beheer ontwikkelt en onderhoudt. Voor de financiering kan een alternatief worden gezocht om van de marktrente te profiteren om zodoende de exploitatiekosten zo laag mogelijk te houden.

Deze vorm is gekozen om invulling te geven aan de eisen die in het PvE gesteld worden aan de flexibiliteit van het gebouw bij groei en krimp. Als er substantieel leegstand in een nieuw gemeentehuis ontstaat door krimp van de organisatie kan de gemeente zelf besluiten wat zij met deze ruimte gaat doen, verhuren aan een marktpartij, ombouwen tot alternatief gebruik (woningen, bedrijfsruimte in appartementsrecht o.i.d.).

Als er structureel ruimtegebrek ontstaat door groei van de organisatie of het aantrekken van regionale functies, kan de gemeente besluiten om bijvoorbeeld de derde bouwlaag vol te bouwen.

Deze oplossingen zijn moeilijker te realiseren in een D(esign) B(uild) F(inance) M(aintain) constructie. In de eerste plaats zal de ontwikkelaar/eigenaar van het nieuwe pand een pand bouwen dat is afgestemd op het risico dat de huurovereenkomst in zich heeft. Bij een korte huurtermijn (5 of 10 jaar) zal een ontwikkelaar geen gebouw realiseren dat veel met de wensen van de gemeente rekening houdt, omdat het risico bestaat dat de gemeente de huur beëindigt bijvoorbeeld bij een fusie. De ontwikkelaar is veel meer geïnteresseerd wat hij na de huur van de gemeente met het pand kan doen. De aanwezigheid van de brandweer zal dan als negatief worden ervaren. Ook ligt het rendement van de investering dan aan het begin van de levensduur van het object en de huurprijs die dan zal moeten worden betaald zal hoog zijn om de risico's af te dekken.

Zoals in het PvE is opgemerkt, zal bij een ontwikkeling waarbij de gemeente geen eigenaar is van het object (bijvoorbeeld een DBFM constructie) een uitgebreider PvE noodzakelijk zijn, omdat de gemeente geen partij meer is in de ontwikkeling van het gebouw.

Voordelen van het bouwen in de huidige crisissituatie.

De huidige crisissituatie in de bouwwereld heeft voor opdrachtgevers voordelen. Omdat er veel vraag naar werk is en weinig aanbod, wordt er voor lagere prijzen ingeschreven.

Overheden kunnen in deze crisissituatie stimulerend zijn voor de lokale economie door te investeren en bouwopdrachten te verlenen.

Waar zitten de sloopkosten?

De sloopkosten zijn opgenomen in de bouwkosten, die op zichzelf weer onderdeel zijn van de stichtingskosten.

De Beeck

- Hoe hoog zijn de jaarlijkse lasten van De Beeck?
- Stel de gemeente vertrekt uit De Beeck, wat gebeurt er dan met de bovenverdieping?
- Stel er komt geen nieuwe huurder, moet de gemeente dan meer subsidie gaan verstrekken aan De Beeck zodat die open kan blijven?

Exploitatielasten

De exploitatielasten voor De Beeck kunnen moeilijk worden vastgesteld, omdat de installaties voor het zwembad, Frats, raadszaal en overige (vergader)ruimten geïntegreerd, dan wel uit duurzaamheidsoverwegingen aan elkaar zijn gekoppeld. Als deel van de totale exploitatie schatten wij dat het deel dat door de gemeente Bergen wordt gebruikt ca. € 42.500 jaarlijkse exploitatielasten heeft.

Hergebruik vrijkomende ruimten De Beeck

Wanneer de ruimten op de bovenverdieping van De Beeck niet meer nodig zijn voor gemeentelijke activiteiten zijn er de volgende mogelijkheden:

- De ruimten worden gebruikt door de Stichting Welzijn Bergen voor eigen gebruik en voor onderverhuur aan maatschappelijke functies. Dit was aanvankelijk ook de bedoeling. Dit kan leiden tot een geringere behoefte aan kantoorruimte bij de Blinkerd.
- De functies die nu in het gebouw Binnenhof 9-11 zijn ondergebracht (3-5 werkplekken en 423 m²) kunnen dan in deze ruimten worden ondergebracht, waardoor het gebouw Binnenhof 9-11 afgebroken kan worden en de grond deel kan uitmaken van een herinrichtingsplan rondom het Binnenhof, gekoppeld aan uitbreiding van Albert Heyn.
- De ruimten kunnen door de gemeente, of door de exploitant van De Beeck verhuurd worden aan derden. De horecaruimte op de verdieping zou ook weer als zodanig in gebruik genomen kunnen worden. Dit kan leiden tot een betere exploitatiemogelijkheid van het gebouw en mogelijk tot een hogere huursom van de exploitant richting gemeente.

JL4:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Stel het gebouw aan de JL4 moet dicht en er is nog geen ander gebouw, wat kost het dan om ambtenaren ergens anders te huisvesten?- Hoe hoog zijn de kosten als JL4 verbouwd moet worden?- Hoe hoog zijn de jaarlijkse exploitatielasten van JL4?- Hoe verhouden de energielasten van JL4 zich tot de energielasten van de nieuwbouw?- Wat zijn de onderhoudskosten van JL4?- Hoe hoog is de boekwaarde van JL4?- Hoe hoog is de verkoopwaarde?- We praten over JL4 en de risico's over 5 jaar. Stel we maken de JL4 bruikbaar/gebruiksklaar voor de komende 20 jaar, wat zijn dan de kosten/risico's?- Hoe ziet de kostenverdeling eruit ? |
|--|

Elders huisvesten omdat JL4 dicht moet:

Bij de berekening van de renovatievariant voor JL4 (het 0-scenario) is tijdelijke huisvesting meegenomen. Deze bestaat uit het plaatsen van modules met een totale oppervlakte van ruim 5.000 m² bvo voor een periode van 104 weken, op het parkeerterrein bij JL4. Daarin zijn meegenomen het transport, de montage en demontage, de aanleg van nutsaansluitingen en infrastructuur, de huur van de units, een liftinstallatie, een trappenhuis, een afgewerkte entree, een trap, een miva hellingbaan, rijwiel- en bromfietsenstalling en groenvoorziening. De kosten hiervoor bedragen ca. € 2 miljoen. Het huren van een ander gebouw met een oppervlakte van ca. 5600 m² (hetgeen overigens in de directe omgeving niet mogelijk is) kost in de markt ca. € 200,- per m² per jaar. Dit resulteert in een jaarlijkse huursom van ca. € 1,1 miljoen excl. bijkomende verhuis- en aanpassingskosten.

Exploitatielasten JL4. (antw. Op vraag J.Snijder D66)

In bijgevoegd overzicht (bijlage 3) is aangegeven dat de huidige exploitatielasten van het gebouw JL4 jaarlijks ca.€673.000 bedragen, waarvan €263.000 kapitaallasten zijn en €65.000 energielasten.

In tabel 1 staat een hoger bedrag van €762.000,- omdat daarin de kapitaallasten van nieuwe investeringen zijn opgenomen.

Verbouwkosten:

Nadat het Programma van Eisen eind juli de status “definitief concept” had gekregen, is op basis van dit PvE een berekening gemaakt van de kosten voor realisatie van dit PvE in JL4 (zie het rapport “Voortzetting huisvesting JL4).

Het PvE kan slechts deels worden gerealiseerd, met name de duurzaamheideisen en de kwalitatieve eisen kunnen niet allemaal of helemaal worden gerealiseerd.

De stichtingskosten zijn ca. €17 miljoen, de totale investering inclusief tijdelijke huisvesting bedraagt €19 miljoen. Daarnaast bedraagt de investering op Elkshove ten behoeve van de brandweer ca. €1.8 miljoen. De lagere investering voor de vernieuwbouw van JL4 ten opzichte van nieuwbouw, wordt teniet gedaan door de tijdelijke huisvesting.

Boek-/ verkoopwaarde:

Verkoopwaarde:

Voor het gebouw JL4, inclusief ondergrond en de naastgelegen parkeerplaats is voor het laatst in juli 2011 een hertaxatie uitgevoerd door Kuijs Reinder Kakes op basis van de voorgestelde “sale and lease back” constructie voor een lease back periode van 5 jaar. De opbrengst werd toen getaxeerd op €3.9 miljoen.

Boekwaarde JL4:

De hierna getoonde gegevens hebben als basis gediend voor de stukken uit het ombuigingstraject die op 27 maart 2012 door ons college zijn vastgesteld en aan uw raad zijn verstrekt.

- Dit zijn dan de cijfers en verwachtingen zoals die begin 2012 bestonden.
- De boekwaarde per 1 januari 2012 komt overeen met die van de stand per 31 december 2011 (conform de jaarrekening 2011).
- De investeringsbedragen in de jaarschijven 2012 en 2013 zijn de bedragen die in de programmabegroting 2012 zijn opgenomen voor de JL4.
- Voor de jaren 2014 en verder zijn de investeringen op PM gezet omdat een en ander afhangt van de vervolgstappen die genomen worden.
- De afschrijvingsbedragen volgen uit de activastaat bij de begroting 2012.

	2012	2013	2014	2015	2016
boekwaarde per 1 januari	3.039.755	3.168.556	3.069.239	2.857.750	2.649.611
bij: investeringen	274.352	96.646	PM	PM	PM
af: afschrijvingen	-147.563	-197.976	-213.503	-210.154	-210.153
boekwaarde per 31 december	<u>3.168.556</u>	<u>3.069.239</u>	<u>2.857.750</u>	<u>2.649.611</u>	<u>2.441.474</u>

In bijlage 5 wordt gesproken over een boekwaarde per 31 dec. 2012 van ruim 2,6 miljoen. Dit is de boekwaarde gebaseerd op de oorspronkelijke aankoopssom in 2000, dus exclusief de latere investeringen

JL4 bruikbaar/gebruiksklaar voor 20 jaar

Als het PvE de grondslag is voor het bruikbaar maken van JL4 voor 20 jaar in plaats van 40 jaar, worden in feite alleen de vervangingsinvesteringen in de periode 20 tot 40 jaar vermeden. Ook de kosten van tijdelijke huisvesting worden gemaakt omdat de huidige E en W installaties vervangen dienen te worden. De investering die voor 20 jaar gemaakt moet worden is ca. 90% van de investering die voor 40 jaar moet worden gedaan.

JL4 bruikbaar/gebruiksklaar voor 5 jaar:

Op dit moment wordt gewerkt met een "instandhoudingsscenario". Dit betekent dat alleen de meest noodzakelijke onderhoudswerken worden verricht. Groot onderhoud is steeds uitgesteld, maar kan steeds moeilijker verder uitgesteld worden.

Standaard is voor technisch onderhoud 58.000 per jaar opgenomen. Dit wordt gebruikt voor slijtage en het veilig houden van de werkomgeving (onderhoud, lift installaties, sanitair etc.)

Gebleken is dat dit bedrag van €58.000,- jaarlijks niet voldoende is voor uitvoering van ingrepen die om technische, of bedrijfsmatige redenen nodig zijn.

In de begroting van 2012 is daarom een extra investeringsbedrag van € 274.352,- opgenomen voor reparaties aan de installaties e.d. en in 2013 € 96.646,- .

Uit de RI&E komen een aantal verbeterpunten naar voren die op korte of langere termijn uitgevoerd moeten worden. Deze punten worden opgenomen in een Plan van Aanpak. Hiervoor moet in de komende 5 jaar geld gereserveerd worden. Belangrijk is hierbij of er wel of geen uitzicht is op verhuizing naar een nieuw onderkomen op termijn.

Verbetering van de luchtkwaliteit is, zoals ook blijkt uit de RI&E een urgent speerpunt.

Om dit te verbeteren is algehele vervanging van het kanalsysteem de enige oplossing.

Dit systeem is technisch verouderd (30 jaar) en gebaseerd op een gebruik als school.

Bij vervanging zullen alle plafonds geopend en vernieuwd moeten worden. Omdat ook alle andere installaties aan vervanging toe zijn (electra, verwarming en automatisering) zal dat op dat moment ook uitgevoerd worden.

Er kan tijdens de uitvoering van deze werkzaamheden niet worden doorgewerkt in het gebouw. De organisatie zal dan in een tijdelijke behuizing moeten worden ondergebracht voor de periode van 1 a 1,5 jaar. De kosten van uitsluitend deze tijdelijke verhuizing worden geschat op ca. 2 miljoen

Deze actie (zonder verdere verbeteringen aan het gebouw) vergt dus een grote investering die overigens geen waarde toevoegt aan het gebouw bij verkoop.

Elkshove:

- Wat is de boekwaarde van Elkshove?
- Kost Elkshove ons nu ook nog geld, bv. op exploitatiegebied?
- Zijn de sloopkosten van Elkshove al berekend? Zo niet, hoe hoog zijn die?

Boekwaarde bestaand gebouw Elkshove:

	2012	2013	2014	2015	2016
boekwaarde per 1 januari	134.167	108.462	82.759	58.674	34.591
bij: investeringen	0	0	0	0	0
af: afschrijvingen	-27.717	-27.716	-26.099	-26.098	-10.337
boekwaarde per 31 december	108.462	82.759	58.674	34.591	26.270

Ook gebouwen die niet meer in gebruik zijn kosten geld. Elkshove wordt via "anti kraak" bewoond. Recent is de hier opgeslagen kunst overgebracht naar de voormalige bibliotheek

in Egmond. Daardoor kon het gas worden afgesloten en de cv installatie worden afgetapt. De elektra blijft gehandhaafd voor de anti kraak bewoning en de veiligheidinstallaties. De Totale exploitatielast is voor 2012 zo'n € 62.000 per jaar, waarvan € 35.000 kapitaallasten.

In 2016 is het voormalige gemeentehuis geheel afgeschreven waardoor de kapitaallasten dalen tot ruim € 11.000 per jaar De sloopkosten zijn (inclusief volgestorte kelders van het vorige gebouw) geschat op ca. € 250.000,- (Dit bedrag is meegenomen in de calculaties)

Brandweerkazerne:

- Wanneer wordt de huidige brandweerkazerne gesloopt
- Hoe lang mag een tijdelijke situatie, die niet aan de eisen voldoet duren ?

Volgens de planning van Mooi Bergen zal de huidige brandweerkazerne eind 2014 gesloopt moeten worden voor uitvoering van de volgende fase van dit project.

Voor het stallen van het materiaal en materieel van de brandweer zal dan een tijdelijke oplossing voorhanden moeten zijn. Een mogelijkheid is het tijdelijk medegebruiken van de gemeentewerf aan de Kerkedijk.

Omdat deze locatie niet voldoet aan de vereiste voorwaarden wordt daarmee een veiligheidsrisico genomen. Als tijdelijke oplossing kan dit acceptabel zijn, maar uitzicht op een definitieve huisvesting op de locatie Elkshove, zoals door de raad besloten, is daarbij wenselijk.

De opbrengst van de grond in het centrum is verwerkt in het project Mooi Bergen, maar de huidige exploitatielasten van dit gebouw vallen vrij in de begroting en zijn in het schema (zie financiële aspecten, blz.7) opgenomen.

Algemene punten:

- Voor welke periode bouw je een gemeentehuis (40 jaar? Langer?)
- Als je een huis koopt, weet je wat je kunt besteden. Weten we dat ook met een nieuw gemeentehuis?
- Graag informatie betrekken over kosten bouw nieuw gemeentehuis van een paar andere, vergelijkbare gemeenten (bijvoorbeeld van die plaatsen die we bezocht hebben) Wat waren hun kosten qua exploitatielasten en investeringslasten?
- Wat betekent de regeringsverklaring voor de besluitvorming rondom een nieuw gemeentehuis ?

Voor welke periode bouw je een gemeentehuis ?:

Bij het ontwerp van een gebouw zoals een gemeentehuis (kantoor met een publieke functie) wordt veelal een periode van 40 jaar gehanteerd.. Dit heeft niets te maken met de levensduur van het gebouw, die kan oplopen tot honderden jaren. De periode die bij het ontwerp wordt gebruikt heeft vooral te maken met het (on)vermogen om verder in de toekomst te kijken met betrekking tot de eisen die aan een gebouw worden gesteld. Op basis van de ervaring is het zeer aannemelijk dat na de eerste 20 jaar de meeste installaties moeten worden vervangen en andere investeringen moeten worden gedaan voor daken, voegen en allerlei andere maatregelen die voortvloeien uit technische ontwikkelingen en duurzaamheidseisen. Meestal blijft de structuur van het gebouw bij deze fase in tact. Na 40 jaar is er meestal een veel ingrijpender renovatie nodig, die behalve installaties ook voorziet in de vervanging van allerlei andere voorzieningen in het gebouw. Na deze periode worden er ook vaak andere eisen door de gebruiker gesteld, die het gevolg zijn van de ontwikkeling van de bedrijfsvoering. Denk maar aan de kantoren met een cellenstructuur, gevolgd door kantoortuinen, die nu worden geconfronteerd met eisen door "het nieuwe werken". Deze cycli zijn vaak ook 20 jaar.

De wetgeving heeft zich ook aan deze termijnen aangepast met betrekking tot afschrijvingsregels. De afschrijvingsperiode (economische levensduur) is 40 jaar. De

technische levensduur is dus veel langer. Het is de bedoeling, ook vanuit de duurzaamheidsambitie, om het gebouw vitaal te houden en daarnaast zodanig te ontwerpen dat, wanneer het niet meer nodig is voor een gemeentehuis, het relatief eenvoudig geschikt te maken is voor ander gebruik.

Vergelijking met het kopen van een huis:

Het bouwen van een nieuw gemeentehuis laat zich slecht vergelijken met het kopen van een huis, beter kan het worden vergeleken met het bouwen van een huis. Bij het kopen van een huis zie je wat je koopt en bijna instinctief wordt het ongeschreven programma van eisen afgemeten aan hetgeen je ziet. Bij het bouwen van een huis komt het schrijven van een programma van eisen veel vaker voor dan bij het kopen van een huis. De vragen die men zich bij het bouwen van een huis gaat stellen zijn dezelfde als bij het bouwen van een gemeentehuis, omdat bij nieuwbouw alle mogelijkheden open liggen. De vragen bij het gemeentehuis zijn alleen wat complexer, maar altijd stel je eerst vast “wat heb ik nodig” en dan “kan ik het betalen”.

Met het programma van eisen hebben we het nieuwe gemeentehuis abstract gebouwd. Dit is voor iedereen een moeilijke fase, omdat er geen beeld is van hoe het er uit gaat zien, of dat iedere voorstelling van de verschijning in de volgende fase weer onderuit kan gaan, omdat we niet op de stoel van een architect willen gaan zitten. Dit is zijn/haar functie, het optimaal omzetten van het abstracte naar een beeld. Hij/zij kan dit doen door een maquette, tekeningen en schetsen. De fase van het PvE is daarom de moeilijkste fase in het proces.

Vergelijking met andere gemeenten:

We hebben bezocht de gemeenten Dalfsen, Emmen, Beverwijk, Heemstede en Heerhugowaard.

Hiervan waren alleen Dalfsen en Beverwijk gehele nieuwbouwprojecten.

Beverwijk was een “design and construct” constructie.

Voor een goede vergelijking is dus Dalfsen interessant.

- **Dalfsen:**

Dalfsen heeft 160 medewerkers en 180 werkplekken, dat is een flexfactor van meer dan 100 %. Het Nieuwe Werken is dus nog niet vertaald in dit gemeentehuis.

Het project was dus iets kleiner dan ons gemeentehuis en kende niet de combinatie met een brandweerkazerne. De totale kosten bedroegen (inclusief parkeerkelder) geïndexeerd naar het niveau van 2012 van ca. 18 miljoen

Onderwerp	Gemeentehuis Dalfsen	Gemeentehuis Bergen
Inwonertal	27.000	30.000
Stichtingskosten	18 mln. (incl. parkeergarage, verdiept, geïndexeerd)	19 mln. (incl. parkeergarage half verdiept)
Medewerkers	160	240
Fte	130	195
Verhouding medewerkers/fte	1,23	1,23
Werkplekken	180	170
Oppervlakte	6.000	6.300

Er zijn geen normen voor de verhouding tussen functieplaatsen en werkplekken, dit is een keuze die samenhangt met de gewenste bedrijfsvoering, samenstelling van het personeel en keuzes bij de implementatie van "het nieuwe werken". De voorgestelde flexfactor (verhouding Fte's en werkplekken) van 70% is een ervaringscijfer van andere gemeenten.

Regeringsverklaring m.b.t. grootte gemeenten.

Het kabinet geeft in de regeringsverklaring aan te willen streven "op termijn" 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. Feitelijk gaat het om goede samenwerking in de regio, zoals dit al gebeurt in onze regio Alkmaar.

Hoe beïnvloedt dit het besluitvormingsproces rondom het bouwen van een nieuw gemeentehuis en brandweerkazerne.

Allereerst op de noodzaak rondom de bouw van een nieuwe brandweerkazerne heeft deze uitspraak geen invloed. In een regionale brandweer blijft de noodzaak om in Bergen een brandweerkazerne te hebben onverkort bestaan.

Het toekomstbeeld waar nu op gekoerst wordt is een sterkere regio, waarin taken zoveel mogelijk gezamenlijk worden uitgevoerd en waarin gemeenten van voldoende omvang en met voldoende bestuurskracht samenwerken, maar met handhaving van de autonomie van de deelnemende gemeenten.

Hoe het voorgenomen regeringsbeleid uitkristalliseert is nog onhelder, maar de grote lijn is wel dat gedecentraliseerde taken in grotere eenheden worden uitgevoerd dan die van de meeste huidige gemeenten. Of het ook tot een volledige fusie komt en op welke termijn moet worden afgewacht.

Voor de bouw van een gemeentehuis betekent dit dat de noodzaak om zodanig te bouwen dat dit gebouw in de toekomst andere functies kan herbergen nog groter wordt.

In het PVE was hiervoor om redenen van duurzaamheid al rekening mee gehouden.

Het is zeer waarschijnlijk dat er ook bij het opgaan in een grotere gemeente functies blijven bestaan die decentraal gehuisvest blijven. Daarvoor zou het gebouw ook in de toekomst kunnen dienen.

Te denken valt in dit verband aan bijvoorbeeld:

Bibliotheek, politiepost, eerstelijns gezondheidszorg, overige zorgfuncties, dependances van gemeentehuis, flexibele werkplekken/ werkhotel, buurthuisachtige functies, etc.

Kortom een goed multifunctioneel gebouw in de kern Bergen kan later een belangrijke functie als accommodatie in een andere vorm vervullen.

Bij verbouw van het gebouw JL4 is dit niet aan de orde. Wanneer dit gebouw niet meer nodig is voor het openbaar bestuur zal het zeer waarschijnlijk een kantoorfunctie krijgen of afgebroken worden.