

Agendapunt : 18.
Voorstelnummer : 09-079
Raadsvergadering : 26 september 2013
Naam opsteller : Rob Schouten
Informatie op te vragen bij : Rob Schouten 072-8880365
Portefeuillehouders : Cees Roem
Registratienummer : RAAD130134
Zaaknummer

Onderwerp: Budgetaanvraag voor de noodzakelijke maatregelen in JL4.

Aan de raad,

Beslispunt: *De raad besluit:*

1. *het projectplan "Huisvesting JL4" inclusief het deelproject "Herinrichten publiekshal" vast te stellen en het benodigde budget beschikbaar te stellen;*
2. *de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.*

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel geeft antwoord op de motie van de gemeenteraad van 20 juni 2013, Conclusie 1) en voorziet in een voorstel voor de noodzakelijke ingrepen die op korte termijn aan het pand op de JL4 moeten worden gedaan voor een periode van 2-5 jaar op basis van het RI&E rapport.

De noodzakelijke ingrepen bestaan uit:

- 1.1 De noodzakelijke maatregelen die moeten worden getroffen om een **gezond binnenklimaat** te waarborgen voor een periode van 2-5 jaar als gevolg de RI&E (Risico Inventarisatie & Evaluatie) van september 2012, uitgevoerd door Tri Plus, aangevuld met van het rapport van Omegam Water van maart 2013 over het binnenklimaat in het gemeentehuis Jan Ligthartstraat 4 te Alkmaar (JL4);
- 1.2 De noodzakelijke maatregelen om de **continuïteit van de bedrijfsvoering** te waarborgen voor dezelfde periode;
- 1.3 De noodzakelijke maatregelen om de **ontwikkeling van de organisatie** te waarborgen met betrekking tot de dienstverlening en verdergaande digitalisering;
- 1.4 De **energiebesparende maatregelen** als gevolg van de Wet Milieubeheer voor middelgrote gebruikers.

Historische achtergrond:

De gemeenten Bergen, Egmond en Schoorl zijn op 1 januari 2001 gefuseerd tot de huidige gemeente Bergen. De voormalige gemeentehuizen in Egmond en Schoorl zijn daarna verkocht, het gemeentehuis Elkshove in Bergen heeft sinds de fusie een aantal tijdelijke functies gehad en staat momenteel leeg. De ambtelijke organisatie is sinds 2001 gehuisvest in een voormalig schoolgebouw aan de Jan Ligthartstraat 4 (JL4) in Alkmaar. Dit gebouw stamt uit 1989 en is door de gemeente eind 2000 in gebruik genomen als tijdelijke huisvesting.

Tussen juni en september 2012 is een Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) uitgevoerd door Tri-Plus voor JL4, die ambtelijk is aangevuld met een concept plan van aanpak voor de relatief kleine verbeterpunten die direct konden worden opgepakt en niet afhankelijk waren van de besluitvorming rond een nieuw gemeentehuis. Grotere maatregelen zijn in dit plan van aanpak

afhankelijk gesteld van de besluitvorming over een nieuw gemeentehuis. Omdat de bouw van een nieuw gemeentehuis vooralsnog niet plaatsvindt, worden de grote verbeterpunten in dit project gerealiseerd.

1.1 Het binnenklimaat:

Een belangrijk punt van aandacht in de RI&E was het grote aantal klachten en de aard van deze klachten over het binnenklimaat. Ruim tachtig procent van de gebruikers van de JL4 heeft klachten over het binnenklimaat: soms te warm, soms te koud, gebrek aan frisse lucht, te droge lucht, jeuk, geïrriteerde slijmvliezen, hoofdpijn en benauwdheid. Meer dan vijftig procent hiervan geeft aan lichamelijke klachten te ondervinden.

Ons college heeft daarom opdracht gegeven om nader onderzoek te laten doen naar het binnenklimaat. Dit onderzoek is uitgevoerd door Omegam Water en afgerond in maart 2013.

Bij dit projectplan ligt voor het binnenklimaat in JL4 de nadruk op het verbeteren van de effectiviteit van de luchtbehandelingsinstallaties met betrekking tot het binnen redelijke grenzen handhaven van een CO₂ niveau, de temperatuur en de luchtvochtigheid. Er is gekozen voor verbeteren, omdat vervangen van de installatie en kanalen zodanig ingrijpend is dat de bedrijfsvoering in JL4 moet worden onderbroken en tijdelijk elders moet worden ondergebracht.

Uit het onderzoek van Omegam blijkt dat in het gemeentehuis JL4 de CO₂ (kooldioxide) overwegend hoog, soms veel te hoog en regelmatig boven de hygiënische grenswaarde van 1.200 ppm uit komt. Er worden piekwaarden boven 1.400 ppm gemeten.

Gezondheid:

Hoge CO₂ concentraties kunnen leiden tot:

- discomfort (bv. geurhinder en koude/warmteklachten);
- hoofdpijn, vermoeidheid en sufheid (in de loop van de dag toenemend);
- slijmvliesirritaties en andere 'sick building klachten' (bv. 'droge lucht' klachten);
- (onnodige) overdracht van infectieziekten (via de lucht) leidend tot verkoudheid, griep en dergelijke;
- verergering van allergieën (denk bv. aan hooikoorts en voedselallergieën);
- (extra) astma-aanvallen bij mensen met astma;
- vermindering van concentratie en productiviteit.

Andere gezondheidsklachten kunnen niet worden uitgesloten.

1.2 Continuïteit bedrijfsvoering:

Om de continuïteit van de bedrijfsvoering met betrekking tot de beschikbaarheid van adequate huisvesting te waarborgen dient een gebouw te worden onderhouden. De gemeente Bergen gebruikt daarvoor een "meerjaren onderhoudsplanning" (MJOP). Bij het opstellen en tweejaarlijks bijstellen van deze MJOP voor JL4 is de afgelopen 12 jaar steeds rekening gehouden met de tijdelijkheid van de huisvesting in de Jan Ligthartstraat te Alkmaar als gemeentehuis voor de gemeente Bergen. Omdat het onderwerp "gemeentehuis" in deze 12 jaren diverse malen op de agenda heeft gestaan, is er geen sprake geweest van een planmatige aanpak. Wat een aaneengesloten onderhoudsperiode had moeten zijn, waarin evenwichtige keuzes voor het onderhoud en investeringen werden gemaakt, is een aaneenschakeling van kleine onderhoudscycli geworden tussen de agendering van het onderwerp in. Bij iedere cyclus waren de verwachtingen over de resterende gebruiksduur verschillend. Hierbij zijn concessies gedaan aan de vervangingen en herinvesteringen van onderdelen en componenten van alle installaties en voorzieningen in het gebouw. Er is 12 jaar lang sprake van een instandhoudingsscenario dat geen rekening houdt met de technische levensduur van de (componenten van) installaties en voorzieningen. Daardoor is er nu sprake van achterstallig onderhoud. Sommige onderdelen, componenten en hele installaties zijn zodanig oud en versleten dat er een groot risico is voor storingen die de continuïteit van de bedrijfsvoering en de veiligheid van de gebruikers in gevaar brengen.

1.3 Ontwikkeling van de organisatie:

De publiekshal

Diverse interne projecten ter verbetering en modernisering van de bedrijfsvoering als onderdeel van het project “op weg naar de top in dienstverlening”, met name “meten, weten en verbeteren” en het “digitaliseren van bouwdoSSIers” hebben ondermeer een effect op de wijze waarop er in de publiekshal met klanten (bezoekers) wordt omgegaan.

Dit project heeft de focus op de uitvoering van de doelstellingen zoals geformuleerd in de oplegnotitie, die door ons college en uw raad is vastgesteld, ten aanzien van het alomvattende project “Gemeente Bergen op weg naar de top in de dienstverlening” met betrekking tot het deelproject “Het opzetten en inrichten van het Klantcontactcentrum (KCC) volgens een groei-model”.

Daarnaast streven we ernaar om zoveel mogelijk al langer bestaande problemen op te lossen en de werkomstandigheden van zowel de medewerkers van het informatiecentrum als die van publieksdiensten te optimaliseren en een zichtbare stap te maken in de verbetering van de dienstverlening.

Datanetwerk

Het datanetwerk in JL4 is aangelegd over ladders en door wand/plintgoten die niet zijn gecompartmenteerd, gecombineerd met 400 en 230 Volt kabels en kabels voor telefonie. Volgens het bouwbesluit mogen deze installaties niet zo worden aangelegd. De kabels van de netspanning en het datanetwerk dienen in gescheiden compartimenten ondergebracht te worden of de netwerkkabels zelf dienen afgeschermd te zijn.

De ontwikkelingen in het digitaal werken vragen steeds hogere transmissiesnelheden. Deze snelheid wordt bepaald door de kwaliteit van de kabel. Om aan beide eisen tegemoet te komen dient het bestaande netwerk vervangen te worden. Het is daarbij onmogelijk om een nieuw netwerk aan te leggen met dezelfde routing als het bestaande netwerk, de verschillende typen goten zijn ondeugdelijk en te vol. Voorgesteld wordt daarom om extra nieuwe goten boven de plafonds aan te leggen die ook voor alle andere maatregelen zijn te gebruiken en meer en nieuwe zakpunten naar de bestaande wandgoten te creëren, zodat de verdeling in de wandgoten zelf zodanig wordt dat er schotten voor compartimentering kunnen worden geïnstalleerd. Het vervangen van het netwerk is primair een veiligheidsafweging, zowel voor personen (elektrocucie) als voor de integriteit van de data (storingen). Bij vervanging van het netwerk wordt de aanleg van een Cat. 6a ftp (foiled twisted pair) netwerk geadviseerd. JL4 is daarmee ook klaar voor de verdere toekomst.

1.4 Energiebesparende maatregelen:

Middelgrote gebruikers zijn gebruikers die jaarlijks 50.000 kWh tot en met 200.000 kWh aan elektriciteit verbruiken of 25.000 m³ tot en met 75.000 m³ aardgasequivalenten aan brandstoffen verbruiken of meer dan 5.000 m³ water per jaar verbruiken.

Op basis van de Wet Milieubeheer van 13 juni 1979 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu op 16 januari 2013 een activiteitenbesluit genomen (artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit, afdeling 2.6) waarin is beschreven dat alle middelgrote gebruikers alle **energiebesparende maatregelen** moeten nemen die zich in 5 jaar of minder terugverdienen. Voor JL4 (sector “Kantoren”) vertaalt zich dat in:

- extra dakisolatie in combinatie met de nu noodzakelijke vervanging van de bitumineuze dakdekking;
- warmteterugwinning bij de noodzakelijke aanpassingen aan de binnenklimaatinstallatie;
- energiebesparende verlichting bij de nu noodzakelijke vervanging van de verlichtingsarmaturen.

In het duurzaamheidsbeleid van de gemeente zijn een aantal uitgangspunten gekozen (ondermeer energieneutraal als afgeleide van CO2 neutraal en duurzame opwekking) en 5 speerpunten, waarvan duurzaam ondernemen (MVO), energiebesparing en duurzame energie opwekking een raakvlak met dit project hebben.

Door de opdrachtformulering van de motie, met name "noodzakelijke ingrepen" en de periode van 2-5 jaren en de RI&E als basis, komen deze uitgangspunten en speerpunten, die verder gaan dan de milieuwet, niet volledig tot hun recht.

Het grootste probleem in technische zin is de ventilatie in JL4, het debiet, met andere woorden de hoeveelheid verse lucht die in het gebouw op een gegeven moment naar bepaalde ruimten wordt gevoerd. Zonder de beperkingen van de motie, zouden er nieuwe luchtbehandelingskasten en luchtkanalen worden voorgesteld, omdat ze niet voldoen en technisch en economisch zijn afgeschreven. Dit zou inspelen op de besparingskant en MVO van het beleid. Het gevolg daarvan zou zijn dat college en ambtenaren tijdelijk elders moeten huisvesten, wat niet in verhouding staat tot de periode van 2-5 jaren van de motie en ook veel duurder zou zijn. We zoeken in dit project naar "het best mogelijke" binnen de bestaande mogelijkheden en beperkingen.

Andere maatregelen, zoals vloer en gevelisolatie (spouw en glas) vallen ook buiten het voorstel omdat de terugverdientijd langer is dan 5 jaren. Het project beperkt zich daarom tot de noodzakelijke ingrepen. Bij een opdracht om het duurzaamheidsbeleid te implementeren op JL4 zou ook energieopwekking op het ruim 1.000 m² dak worden overwogen.

Terugverdientijd:

De afweging die hier wordt gemaakt is of de meerinvestering voor duurzaamheid een terugverdientijd heeft van 5 jaar of minder ten opzichte van de noodzakelijke maatregel. De maatregel zelf (het vervangen van de dakdekking, het aanpassen van de klimaatinstallatie en het vervangen van de verlichtingsarmaturen) wordt niet in de terugverdien berekening meegenomen. De grondslag voor de noodzakelijke maatregel wordt gevonden in de technische levensduur en de waargenomen toestand van de dakdekking, de metingen ten aanzien van het binnenklimaat, respectievelijk de Arbo normen voor verlichting van de werkplek.

De terugverdientijd is geen absoluut gegeven. Deze fluctueren met de energieprijzen. Bij het nemen van meerdere (duurzame) maatregelen heeft de ene maatregel een effect op de terugverdientijd van de andere maatregel. Bij de berekening van de terugverdientijd van een enkele maatregel wordt uitgegaan van het energiegebruik vóór de maatregel (derhalve de huidige situatie) en daarna (de nieuwe situatie). Bij meerdere maatregelen moet een keuze gemaakt worden of de huidige situatie voor of na de vorige maatregel is. Omdat bij de berekening van de duurzaamheid al aannames worden gedaan die een grote invloed hebben op het effect van een maatregel hebben we ervoor gekozen om bij de terugverdien berekening van iedere maatregel steeds uit te gaan van de huidige situatie, om te voorkomen dat foutieve aannames van eerdere maatregelen een steeds groter effect gaan krijgen in de uitkomst.

Het kader:

De laatste jaren is het onderhoudsniveau, de herinvesteringen en de aanpak van een aantal meer ingrijpende verbeterpunten voor JL4 afhankelijk gesteld van de besluitvorming rond een nieuw gemeentehuis c.q. andere huisvesting. In de RI&E van 2013 zijn een aantal probleemgebieden opnieuw gesignaleerd. Dit ging met name over het binnenklimaat en veiligheid. Op grond hiervan is een plan van aanpak opgesteld voor uitvoering van de fysieke veiligheidsaspecten in het laatste kwartaal 2012 en het eerste kwartaal 2013. Alle punten ten aanzien van de veiligheid zijn inmiddels volgens het plan van aanpak uitgevoerd.

De aandachtspunten over het binnenklimaat hebben geleid tot een aantal onderzoeken en inspecties, de uitvoering van deze punten is afhankelijk gesteld van besluitvorming over een nieuw gemeentehuis of andere huisvesting.

De vakcommissie “Nieuw Gemeentehuis” heeft na zorgvuldig beraad op 13 juni geadviseerd om geen nieuw gemeentehuis te realiseren, maar bestaande gebouwen te gebruiken voor gemeentelijke huisvesting.

De directe aanleiding van dit project: In de vergadering van de gemeenteraad is op 20 juni 2013 een motie unaniem aangenomen met de volgende tekst bij de “Conclusie” die betrekking heeft op de huisvesting van het college en de ambtelijke organisatie:

“Draagt het college op:

Om direct na het zomerreces te komen met:

Een voorstel voor de noodzakelijke ingrepen die op korte termijn aan het pand op de JL4 moeten worden gedaan voor een periode van 2-5 jaar op basis van het RI&E rapport”

Deze motie gaat tevens in (conclusie 2) op mogelijke ontwikkelingen die op langere termijn een effect op de huisvestingsbehoefte en de dienstverlening kunnen hebben. Hiervoor wordt een startnotitie geschreven. Deze ontwikkelingen kunnen bestaande uit:

1. Mogelijkheden tot samenwerking in de regio;
2. Het optimaal inrichten van de dienstverlening, met als uitgangspunt dichtbij & digitaal;
3. Decentraal vergaderen in de drie kernen door de Raad en commissies.

De voorgestelde maatregelen in dit project ondersteunen een vergaande regionale samenwerking en scheppen de voorwaarden voor dienstverlening dichtbij de inwoners.

In de motie wordt het verband gelegd tussen noodzakelijke maatregelen (ingrepen) en de RI&E van 2012. Deze RI&E signaleerde met name klachten over het binnenklimaat, maar gaf niet de oorzaken, noch de maatregelen aan die genomen moesten worden in dit verband. Deze RI&E was daarom voor het college aanleiding om nader onderzoek te laten doen naar de specifieke oorzaken van de klachten over het binnenklimaat. De oorzaken zijn duidelijker geworden door het onderzoek van Omegam Water, tenminste zijn de omstandigheden met betrekking tot het binnenklimaat duidelijk, vooral cijfermatig in beeld gebracht. Bij de interpretatie hiervan is gebruik gemaakt van technische adviseurs en deskundigen van de Arbo Unie.

De technische adviseurs hebben binnen de beperkingen van de bestaande systemen en uitgangspunten meegezocht naar de meest effectieve maatregelen. De maatregelen zijn daarna gespiegeld aan:

- Energie-onderzoek Gemeentehuis Bergen door Meijer Energie- & Milieumanagement van 4 juni 2008 (rapporten “Analyses” en “Beschrijvende maatregelen”);
- Het activiteitenbesluit van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- De menukaarten zoals die zijn gebruikt bij het opstellen van ons gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, menukaart “duurzame kantoren, bestaande bouw”;
- De publicatie “Duurzame gebouwen nieuwskrant 2013” van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, gepubliceerd door Agentschap.nl;
- De adviezen van de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) van 10 juli 2013.

De arbeidshygiënist van de Arbo Unie tenslotte heeft meegeholpen om een inschatting te maken van de noodzaak en de effectiviteit van de maatregelen.

Duurzaamheid:

Bovenstaande houdt niet in dat het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Bergen volledig is geïmplementeerd in de voorgestelde maatregelen. Alleen daar waar noodzakelijke maatregelen ook duurzaam kunnen worden uitgevoerd is de duurzame variant gekozen, mits de terugverdientijd van het verschil tussen de noodzakelijke maatregel en de duurzame variant korter is dan 5 jaar.

In het duurzaamheidsbeleid van de gemeente zijn een aantal uitgangspunten gekozen (ondermeer energieneutraal als afgeleide van CO2 neutraal en duurzame opwekking) en 5 speerpunten,

waarvan duurzaam ondernemen (MVO), energiebesparing en duurzame energie opwekking een raakvlak met dit project hebben.

Door de opdrachtformulering van de motie, met name "noodzakelijke ingrepen" en de periode van 2-5 jaar en de RI&E als basis, komen deze uitgangspunten en speerpunten niet volledig tot hun recht.

Het coalitieakkoord ging nog uit van een nieuwbouw gemeentehuis op de locatie Elkshove. De opdracht van de raad om het mogelijk te maken de huisvesting in JL4 te continueren sluit daar derhalve niet op aan, maar geeft invulling aan de nieuwe situatie die is ontstaan.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Dit project richt zich met betrekking tot het binnenklimaat op de installatietechnische maatregelen en voorzieningen die nodig zijn om het pand aan de JL4 nog twee tot vijf jaren te kunnen gebruiken binnen de hiervoor genoemde doelstelling

Dit houdt in dat binnen de beperkingen van de bestaande klimaatinstallaties naar de "best mogelijke" oplossing wordt gewerkt of totdat klimaatklasse B is bereikt. Dit is een balans tussen: (a) de beheersing van CO₂ concentraties, (b) de temperatuurregeling en (c) de beheersing van de luchtvochtigheid enerzijds en (x) lawaaioverlast door een hogere ventilatie, (y) extra belasting van de te handhaven installatiecomponenten (draaisnelheden, roest enz.) en (z) de betrouwbaarheid van de installaties anderzijds.

Om dit te realiseren is het noodzakelijk om het project in twee fasen te verdelen.

De eerste fase bestaat uit het treffen van een aantal technische maatregelen op plaatsen in het gebouw waar de hygiënische grenswaarde voor CO₂ (1.200 ppm) wordt overschreden, evenals het luchtzijdig inregelen van de klimaatinstallatie en de regelbaarheid van de verwarming te verbeteren. Deze werkzaamheden dienen op korte termijn, direct aansluitend aan de voorbereidingsfase, maar uiterlijk in september 2013 te zijn gerealiseerd. De reden van deze planning en timing is dat na deze tijd de natuurlijke ventilatie wordt bemoeilijkt door het veranderende weer en deze maatregelen hebben het grootste effect op een gezonde werkomgeving voor iedereen, omdat de excessen worden afgevlakt. Deze maatregelen worden in eerste instantie uit het planmatig onderhoudsbudget voor JL4 betaald. Hierdoor worden andere geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesteld. De kosten van deze eerste fase worden wel in dit project mee begroot om het onderhoudsbudget later weer aan te vullen, zodat deze uitgestelde maatregelen alsnog kunnen worden uitgevoerd.

De tweede fase vraagt een iets langere voorbereiding en bestaat uit maatregelen voor de beheersing van de temperatuur en luchtvochtigheid, het verder optimaliseren van de ventilatie, alle maatregelen die nodig zijn voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en ontwikkeling van de organisatie, evenals het realiseren van de wettelijke duurzaamheidseisen van de maatregelen. Deze maatregelen zijn veel omvangrijker dan fase 1 van dit project en kunnen niet uit het reguliere onderhoudsbudget worden voldaan.

Wat gaan we daarvoor doen

De focus van dit project ligt op een gezond binnenklimaat en de technische maatregelen die nodig zijn voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en de ontwikkeling van de organisatie met betrekking tot de dienstverlening. Dit dient op duurzame wijze te gebeuren.

Om de huisvesting in JL4 geschikt te maken voor de komende 5 jaar worden de maatregelen genomen zoals uitgewerkt in de projectplannen "huisvesting JL4" en "herinrichten publiekshal". Waar mogelijk worden de maatregelen duurzaam uitgevoerd en hebben betrekking op:

- 1 het verbeteren van de ventilatie, zodat er voldoende frisse lucht op basis van bezetting van ruimten in het gebouw wordt ingevoerd, bestaande uit het verbeteren van de distributie en het verhogen van de hoeveelheid geventileerde lucht;
- 2 het verbeteren van de regelbaarheid van de individuele behoefte ten aanzien van temperatuur op kamerniveau;
- 3 het installeren van een duurzame installatie die kan koelen en verwarmen;
- 4 het installeren van luchtbevochtiging, alleen als de verbeterde ventilatie de “droge ogen” klachten niet wegneemt;
- 5 de publiekshal herinrichten, zodat deze geschikt is voor het digitaal werken (op afspraak) en minder validen, voorziet in betere privacy bij de klantenbalies en aansluit bij de behoeften van het nieuwe KCC;
- 6 alle maatregelen om de bestaande installaties operationeel te houden voor de komende 5 jaar en/of een back-up voor verouderde installaties realiseren;
- 7 de verlichtingsarmaturen duurzaam vervangen;
- 8 de dakdekking duurzaam vervangen;
- 9 achterstallig onderhoud plegen;
- 10 duurzame zonwering plaatsen en de trappenhuizen voorzien van nieuwe raamfolie;
- 11 de netwerkbekabeling vervangen;
- 12 gebouw en personen beveiliging actualiseren.

Wat hebben we al gedaan

- 1 besluitvorming over dit project vindt op zijn vroegst plaats op 26 september 2013, mogelijk is er dan een warmtevraag in JL4. Voor werkzaamheden aan de CV installatie moet het systeem worden afgetapt. Het zomerreces is gebruikt om de in het project voorgestelde werkzaamheden aan de CV installatie uit te voeren. De installatie is drie weken buiten bedrijf geweest;
- 2 tijdens het zomerreces zijn diverse aanpassingen voor de luchtdistributie in de drie ruimten uitgevoerd waar de CO2 de hoogste waarden bereikte;
- 3 de ventilatie wordt in september opnieuw ingeregeld, dit dient aan het eind van de uitvoering van het project opnieuw te gebeuren.

Wat gaan we niet doen

1. Een aspect dat niet wordt meegenomen, maar direct is gekoppeld aan de ontwikkeling van de organisatie, is Het Nieuwe Werken (HNW). Hiervoor is een groot aantal gebouwaanpassingen nodig die zo ingrijpend zijn dat er van een volledige renovatie sprake is, die het karakter heeft van één van de varianten die begin 2012 voor de Vakcommissie nieuw gemeentehuis is doorgerekend.
2. Nieuwe inventaris of vervanging van defecte inventaris maakt geen deel uit van dit project. De term inventaris wordt hier gebruikt voor de roerende goederen, zoals bureaus, tafels, stoelen, kasten, apparatuur zoals computers en printers, evenals de keukeninventaris. Een deel van deze keukeninventaris is binnenkort wel aan vervanging toe, maar omdat dit niet valt in het bereik van dit project zal hiervoor een apart advies worden gemaakt.
3. Dit project loopt parallel aan maar separaat van alle andere interne projecten en subprojecten in het kader van “Bergen op weg naar de top van de dienstverlening”.

De randvoorwaarden en uitgangspunten:

Geen tijdelijke huisvesting

Om kosten te sparen wordt het project uitgevoerd terwijl JL4 in gebruik is. Daarbij dient ventilatie, verwarming, computernetwerk, verlichting en stroomvoorziening operationeel te blijven tijdens werktijd (kantooruren en openingstijden).

Medewerking gebruikers JL4

De noodzakelijke maatregelen worden uitgevoerd in een operationele situatie met zo min mogelijk hinder voor de gebruikers van JL4. Toch is overlast niet te voorkomen. In de voorbereiding worden in het kantoorgebouw allerlei metingen uitgevoerd en plafondplaten gelicht. In de uitvoeringsfase

wordt de medewerkers gevraagd om zo nu en dan elders een werkplek te zoeken, dit is pas kort van te voren bekend. Een deel van de werkzaamheden dient buiten werktijden plaats te vinden, met name maatregelen waarbij de ventilatie wordt uitgeschakeld en bij boorwerkzaamheden, om gehoorschade te voorkomen, alsmede bij het “overnemen” van het netwerk (overschakelen van het oude naar het nieuwe netwerk).

Aanbestedingsbeleid

Bij de uitvoering zijn veel vakmensen (disciplines) nodig, die soms gelijktijdig, soms na elkaar samen moeten werken. Er wordt gewerkt aan installaties en componenten die overwegend technisch zijn afgeschreven en waarvoor in enkele gevallen geen onderdelen meer te krijgen zijn. Door de jaren heen zijn verschillende aannemers, technici en installateurs in JL4 werkzaam geweest in een situatie waarbij om achterstallig onderhoud heen moest worden gewerkt en met andere vakmensen moest worden samengewerkt. In andere gevallen hebben de onderhoudstechnici de installaties zelf aangelegd.

Deze kennis van de installaties is onontbeerlijk voor het succes van het project. Het is een harde eis dat deze marktpartijen (installateurs, aannemers en adviseurs) in eerste instantie worden uitgenodigd het werk uit te voeren. Voor het grootste deel gaat het hier om lokale en regionale partijen. Daarnaast zijn voor de grote posten en posten die een samenhang hebben in de uitvoering partijen uitgenodigd die daarop kunnen inspelen om ramingen en offertes te maken. Voor de grote posten in het project (luchtbehandeling, datanetwerk, elektrische installatie en beveiliging) zijn wel 2 of 3 offertes aangevraagd om de marktconformiteit van de primaire partners te kunnen beoordelen.

Projectleiding

Projectleiding (het aansturen van de aannemer(s) en installateurs, het controleren van de kwaliteit van het geleverde werk, zorgen dat bezoekers hun weg vinden, de dagverhuizingen) en project management (budgetbewaking, dagplanning, werkoverleg en overleg met de organisatie) vraagt bij een project van deze omvang ongeveer 4 uur per dag voor de hele looptijd met een afsluitende fase van ca. 4 weken van gemiddeld 2 uur per dag, om te zorgen dat alle installatietekeningen worden bijgewerkt, de nacalculatie wordt gemaakt en het project wordt afgerond. Totaal ca. 380 uur. Het is aan te bevelen om de projectleiding intern te regelen, omdat niet is aan te geven welke 4 uur beschikbaar gedurende het verstrijken van de dag is gewenst en de beschikbaarheid ook niet aaneengesloten hoeft te zijn. Regelmatig dient de projectleider in de weekeinden en avonden beschikbaar te zijn. Dit is onderdeel van de totale urenbesteding.

De projectleiding hoeft niet extern te worden ingehuurd.

3. *Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?*

- collegebevoegdheid:
- raadsbevoegdheid: budgetrecht
- opiniërend:
- kaderstellend:
- maatschappelijk urgent:
- budgetrecht:
- anders, nl.:

4. *Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?*

De gemeente heeft de rol van opdrachtgever en voert de projectleiding voor de uitvoering in eigen beheer uit. Voor technische en ergonomische adviezen wordt de markt geraadpleegd.

De huisvesting van het college en het ambtelijk apparaat hebben de afgelopen jaren diverse malen op de agenda gestaan. Daarbij is gebleken dat het onderwerp ook leeft in de samenleving. Het gaat daarbij om twee groepen. Een groep van de bevolking heeft een mening over de kwaliteit van

de huidige huisvesting of wat de kwaliteit van de toekomstige huisvesting mag zijn, een andere groep, de ondernemers willen graag bijdragen aan het realiseren van betere huisvesting. In dit project gaat het om de noodzakelijke maatregelen.

Regionale samenwerking

- vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- is onderwerp van onderzoek met gemeenten: in de regio Alkmaar en met Uitgeest, Castricum en Heiloo apart. In de komende jaren zal duidelijk worden welk effect samenwerken in de regio, het optimaliseren van de dienstverlening (en eventueel het decentraal vergaderen door de raad en commissies) heeft op de huisvestingsvraag. De maatregelen die in dit advies worden voorgesteld ondersteunen de toekomstige dienstverlening.
- wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- komt hier niet voor in aanmerking omdat:

Burgerparticipatie: n.v.t.

Externe communicatie : n.v.t.

Extern overleg gevoerd met :

Externe bedrijven, adviseurs en materiedeskundigen.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Voorafgaand aan de behandeling van de motie over de huisvesting JL4 waaraan hier invulling wordt gegeven, is in de vakcommissie "nieuw gemeentehuis" de mogelijkheid van nieuwbouw uitvoerig aan de orde geweest. Vanwege de onzekere toekomst met betrekking tot de huisvestingsbehoefte is niet voor deze optie gekozen.

In dezelfde vakcommissie is huur van een ander pand als huisvesting voor college en ambtelijke organisatie aan de orde geweest. Daarbij is de voorwaarde genoemd dat JL4 eerst moet zijn verkocht, voordat voor een (ander) huurobject een huurovereenkomst zou worden afgesloten. In de huidige markt en met de huidige conditie van JL4 lijkt deze mogelijkheid niet op korte termijn te realiseren.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

De initiatiefase, definitiefase en ontwerpfase van dit project zijn afgerond. Er wordt voorzien dat het collegebesluit en het raadsbesluit in de voorbereidingsfase (van de uitvoering) worden genomen. In deze fase worden de maatregelen met betrekking tot het binnenklimaat, de brandmeldinstallatie en de herinrichting van de hal verder gedetailleerd in verband met respectievelijk debietregeling van de ventilatie, een uit te werken programma van eisen rond de brandmeldinstallatie en de ergonomie voor de publiekshal. Direct na het raadsbesluit start de realisatiefase. De doorlooptijd van de realisatiefase wordt geschat op 5 maanden.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

In de projectleiding wordt intern voorzien.

Van initiatiefase tot voorbereidingsfase is door de projectgroepen ca. 474 uur aan beide projecten gewerkt. Voor de uitvoeringsfase en nazorg is ca. 380 uur nodig.

Dekking:

Dit advies is ongedekt, er is geen reservering opgenomen in de begroting. De reservering voor een nieuw gemeentehuis is bij de tussenrapportage 2013 (ook in september 2013 op de agenda van de raad) uit de begroting gehaald. Een begrotingswijziging is bijgevoegd.

De totale kosten voor het project "huisvesting JL4" worden geraamd op €2.085.000

Deze kosten zijn inclusief 10% onvoorzien en 6% niet compensabele BTW. (gemiddelde percentage kostenplaatsen niet verhaalbaar 2013) Van dit totale bedrag is € 16.000 exploitatiegeld en in totaal € 2.069.000 investeringskrediet. De investeringskredieten zijn opgedeeld in afschrijvingstermijnen en als volgt verdeeld:

Afschrijvingstermijn	Bedrag krediet
5 jaar	€ 152.000
10 jaar	€ 618.000
20 jaar	€ 1.286.000
30 jaar	€ 13.000
Totaal	€ 2.069.000

Bij de berekening van de kapitaallasten is ervan uitgegaan dat van het beschikbaar gestelde krediet de helft van het bedrag in het laatste kwartaal 2013 wordt uitgegeven en de andere helft in 2014.

De volgende kosten zijn hiermee gemoeid die ten laste van het begrotingssaldo zullen worden gebracht:

Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017
Rentelasten	€ 13.000	€ 56.000	€ 99.000	€ 90.000	€ 82.000
Afschrijvingslasten	€ 0	€ 0	€ 157.000	€ 157.000	€ 157.000
Exploitatie	€ 16.000	€ 0	€ 0		
Totaal	€ 29.000	€ 56.000	€ 256.000	€ 247.000	€ 239.000

Er is een relatie met de programma begroting. Het resterende planmatig onderhoud voor 2013 en 2014 voor JL4 wordt binnen dit project uitgevoerd en is opgenomen in de omschrijving van de werkzaamheden als de uitvoering afwijkt van de begroting, vanwege de samenhang met nieuwe werkzaamheden.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit?

Voor de voorgestelde maatregelen zijn geen externe subsidiebronnen.

Risico's

- open-einde regelingen:
- garantieverplichtingen:
- risico's gemeentelijke eigendommen:
- overige: de overige risico's zijn project inhoudelijke risico's zoals hieronder beschreven:

Risico	Maatregel
De ontwerpbeperkingen tonen in de ontwerpfase de onhaalbaarheid van de functionele eisen aan.	Eisen bijstellen en op onderdelen streven naar minimaal een C klasse
Na opdracht worden levertijden niet gehaald.	Beschikbaarheid van componenten en manuren (ook buiten kantoortijden) is onderdeel van de opdracht.
De beschikbaarheid van de projectleiding valt weg.	Rest van de projectgroepleden moet de afwezigheid van de projectleider tijdelijk kunnen opvangen.
Werkzaamheden geven teveel overlast voor personeel of bezoekers.	In de opdracht ruimte opnemen om meer werk buiten kantoortijden plaats te laten vinden.
Installateur of uitvoerende partij komt in financiële problemen of gaat failliet.	Het werk moet eerst worden ingetekend, goedgekeurd door de gemeente en dan pas worden uitgevoerd.

	Betaling en aanbetaling synchroniseren met de voortgang van het werk.
--	---

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

De huisvesting in JL4 is niet op standaard. De maatregelen die worden voorgesteld verbeteren het werkklimaat waardoor de klachten over het binnenklimaat aanzienlijk zullen verminderen.

Het gebouw JL4 is door de behandeling van het onderwerp "nieuw gemeentehuis" in de pers slecht afgeschilderd. De maatregelen die worden voorgesteld zorgen dat het een gezond gebouw wordt. Als het gebouw op de markt wordt aangeboden zal de belangstelling van kopers toenemen.

Bijlagen:

1. Projectplan "Huisvesting JL4"
2. Investeringsoverzicht (exclusief BTW)
3. Begrotingswijziging (inclusief kostenverhogende BTW)
4. Projectplan "Herinrichten Hal"
5. RI&E door Tri-Plus van 24 september 2012
6. Rapport luchtonderzoek door Omegam Water van 25 maart 2013
7. Reactie op het projectplan van de Arbo Unie door arbeidshygiënist (gecert.) Sjaak de Groot van 14 augustus 2013

Bergen, 20 augustus 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester