

Registratienummer:	RVO19.0001	Portefeuillehouder:	M. Wouters
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Oplegnotitie scenario-onderzoek stadhuis (ID19.00135) • Scenario-onderzoek - financiële bijlage - BBN Adviseurs - geheime bijlage, ter inzage bij de griffie (ID17.00137) • Begrotingswijziging (BGW19.0001) • Raadinformatiebrief R118.0098
Behandelend ambtenaar:	J. Westrik		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8896		
E-mail adres:	j.westrik@denhelder.nl		
Onderwerp:	Scenario-onderzoek stadhuis Den Helder		

Gevraagd besluit:

1. Een Investeringskrediet beschikbaar stellen van afgerond € 5,3 miljoen voor de tijdelijke realisatie van de gemeentelijke huisvesting op de Kerkgracht 1 en de Verkeerstorenweg 3 in combinatie met portakabins (scenario 4 – tijdelijk).
2. Een Investeringskrediet beschikbaar stellen van afgerond € 15,8 miljoen voor de permanente realisatie van een stadhuis voor de backoffice, frontoffice en het bestuursdomein op Willemsoord 66 en 72 (scenario 3- permanent).
3. Een bijdrage te doen in de investering/ activa van Willemsoord B.V. ter hoogte van afgerond € 9,0 miljoen.
4. Vrijvallende huisvestingsbudgetten in de periode 2020 – 2022 te storten in de reserve nieuwbouw stadhuis.
5. Bijbehorende begrotingswijziging (BGW19.0001) vast te stellen.
6. De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding (zie brief AU19.00555) over de financiële bijlage (ID19.00137) behorende bij de oplegnotitie scenario-onderzoek stadhuis 2018, op grond van artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Publiekssamenvatting

In het coalitieakkoord 2018 – 2022 zijn de uitgangspunten voor de gemeentelijke huisvesting beschreven. Op basis hiervan heeft ons college een scenario-onderzoek uitgevoerd waarin voor de tijdelijke huisvesting vier opties zijn onderzocht: De Verkeerstorenweg, Willemsoord, Kerkgracht en Drs. F. Bijlweg. Voor de structurele huisvesting zijn drie scenario's verkend met opties op Willemsoord, de Verkeerstorenweg en Halter Bellevue. De scenario's zijn financieel doorgerekend door BBN Adviseurs én daarnaast beoordeeld op bereikbaarheid, doorlooptijd en bedrijfskundige aspecten.

Op basis van het uitgevoerde scenario-onderzoek stelt ons college voor om voor de tijdelijkheid huisvesting te realiseren op Kerkgracht 1 en de Verkeerstorenweg 3 in combinatie met plaatsing van portakabins in de nabijheid van het laatstgenoemde pand.

Als structurele oplossing stellen wij voor om het stadhuis te realiseren in gebouw 66 en 72 op Willemsoord. Wij hechten veel waarde aan het feit dat de gebouwen en het gebied Willemsoord het maritieme karakter van de gemeente symboliseert en wij willen een bijdrage leveren aan een duurzame exploitatie van Willemsoord. Op deze manier is er sprake van een win-win situatie. Ook biedt deze oplossing de mogelijkheid om de gehele organisatie op één locatie te huisvesten, een belangrijke wens.

Wel betekent deze oplossing dat het gestelde financiële plafond (van € 1,6 miljoen) net niet gehaald wordt. Gelet op het feit dat de huur ten gunste komt van de exploitatie van Willemsoord vinden wij dat gerechtvaardigd.

Verder dient Willemsoord ontsloten te worden met een openbaar vervoer faciliteit (bus). Door de komst van het stadhuis naar Willemsoord wordt deze lang gekoesterde wens mogelijk. Tot slot verdient het parkeren aandacht. Door de verdere ontwikkeling van Willemsoord wordt de druk op parkeren hoger. Wij denken echter dat dit goed oplosbaar is.

Op basis van bovenstaande stellen wij voor om het tijdelijke en permanente scenario te realiseren en hiervoor investeringskredieten van respectievelijk € 5,3 miljoen en € 15,8 miljoen beschikbaar te stellen.

Inleiding

In het coalitieakkoord 2018 – 2022 zijn de uitgangspunten voor de gemeentelijke huisvesting beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt in een tijdelijke en permanente situatie. Voor de tijdelijke situatie is, onder andere, het volgende opgenomen¹:

- Backoffice gesitueerd in de Verkeerstorenweg 3.
- Frontoffice op Willemsoord, met als denkrichting het theater.
- Bestuursdomein op Willemsoord, met als denkrichting het theater.

Bij de begrotingsbehandeling afgelopen najaar zijn twee aanvullende scenario's genoemd:

- Drs. F. Bijlweg 1.
- Kerkgracht 1.

De Kerkgracht is op basis daarvan toegevoegd aan het scenario-onderzoek. Voor de Drs. F. Bijlweg 1 is dat niet het geval. Enerzijds omdat het pand in eigendom is van een commerciële niet verbonden partij. Anderzijds omdat er aanzienlijke verbouwingen moeten plaatsvinden. Resumerend leidt dit tot de volgende tijdelijke scenario's:

	Backoffice	Frontoffice	Bestuursdomein
Scenario 1	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Willemsoord 30, i.c.m. portakabins	Huur van zalen en fractiekamers in de schouwburg.
Scenario 2	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Willemsoord 30, i.c.m. portakabins	Tijdelijke realisatie in een deel van de schouwburg.
Scenario 3	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Drs. F. Bijlweg 20 (en evt. 2)	Drs. F. Bijlweg 20
Scenario 4	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Kerkgracht 1	Kerkgracht 1

Voor de permanente situatie zijn de volgende scenario's onderzocht, zoals eerder gecommuniceerd in raadsinformatiebrief RI18.0098:

	Backoffice	Frontoffice	Bestuursdomein
Scenario 1	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Halter Bellevue	Halter Bellevue
Scenario 2	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Willemsoord 66	Willemsoord 66
Scenario 3	Willemsoord 72	Willemsoord 66	Willemsoord 66

Voor alle tijdelijke en permanente scenario's is een financiële doorrekening uitgevoerd door BBN Adviseurs. Daarnaast is elk van de scenario's gescoord op bereikbaarheid, doorlooptijd en bedrijfskundige aspecten, middels de stoplichtmethode (groen, oranje en rood). Voor de resultaten, inclusief een opsomming van de gehanteerde (rekenkundige) uitgangspunten wordt verwezen naar bijgevoegde oplegnotitie (ID19.00135) en geheime bijlage (ID19.00137).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vanuit realisme, passend bij de financiële ruimte die er is en in ogenschouw genomen de belangen van inwoners, ambtenaren en vanuit politieke opvattingen, huisvesting voor de gemeentelijke organisatie realiseren. Met de realisatie van huisvesting op Willemsoord willen we ook de historische nautische uitstraling versterken voor de hele locatie (te denken valt hierbij aan het meer zichtbaar maken van de werkzaamheden op en aan historische schepen). Ideeën/plannen hiervoor worden ontwikkeld tijdens de planning/uitvoeringsfase van realisatie stadhuis.

¹ Voor de definiëring van begrippen als back- en frontoffice wordt verwezen naar bijgevoegde oplegnotitie.

Kader

- Coalitieakkoord 2018-2022 waarin onder andere de volgende kaders zijn meegegeven met betrekking tot de gemeentelijke huisvesting:
 - o Goede bereikbaarheid van inwoners en bezoekers;
 - o Adequate huisvesting van ambtenaren;
 - o De huidige exploitatielasten van ca. € 1,6 miljoen zijn taakstellend en maximaal;
 - o Onderscheid is mogelijk tussen back- en frontoffice;
- Raadsinformatiebrief RI18.0098 waarin de scenario's zijn benoemd, inclusief toetsingselementen: financieel, bereikbaarheid, doorlooptijd (planning) en flexibiliteit (bedrijfskundig).

Argumenten

Tijdelijke huisvesting

Ons college stelt voor om voor de tijdelijke situatie Kerkgracht 1 aan te kopen met een terugkoopverplichting voor Woningstichting Den Helder én de Verkeerstorenweg 3 voor een periode van maximaal vier jaren te huren. Hoewel Kerkgracht 1 niet de goedkoopste oplossing is, scoort het op elk van de aspecten voldoende of hoger. Het goedkoopste alternatief - huisvesting nog enkele jaren continueren op de Drs. F. Bijlweg 20 - conflicteert met de gestelde kaders in het coalitieakkoord, waarin als voorwaarde is opgenomen dat adequate huisvesting voor de ambtenaren geboden moet worden.

Beide tijdelijke scenario's op Willemsoord zijn kostbaar én hebben impact op de verbonden partijen en De Kampanje. Nog los van het feit dat de doorlooptijd in beide scenario's op Willemsoord te lang is. Als resultante wordt voorgesteld om het tijdelijke scenario 4 als uitwerkingsopdracht aan ons college te verstrekken.

In de uitwerking dient nagedacht te worden over het parkeervraagstuk én over verplaatsing van de bushalte aan de Kerkgracht, om zodoende in de tijdelijke situatie een goede bereikbaarheid te garanderen. Met een verwachte bouw(voorbereidings)periode van ca. 9 maanden kunnen de panden Drs. F. Bijlweg 2 en 20 nog voor het einde van 2019 leeg opgeleverd worden.

Permanente huisvesting

Wij stellen voor om voor het permanente scenario Willemsoord 66 en 72 te realiseren. Wij hechten waarde aan de kwaliteit en de maatschappelijke aspecten. De locatie én gebouwen illustreren de kernwaarden van de gemeente Den Helder als maritieme gemeente. De stedenbouwkundige kwaliteit van het terrein Willemsoord met authentieke monumentale bebouwing, maar ook specifiek de architectonische karakteristieken van gebouw 66 en 72, dragen positief bij aan de uitstraling van de gemeentelijke organisatie. Een omgeving waarin inwoner, medewerker en raadslid op een kwalitatief hoogwaardige wijze ontvangen kan worden. De totale locatie Willemsoord heeft profijt van de uitstraling na realisatie van het stadhuis in gebouw 66 en 72. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van Willemsoord als geheel waarbij de nautisch-historische beleving centraal staat. Ook draagt het stadhuis op deze locatie bij aan de exploitatie van Willemsoord. Op deze wijze kunnen wij een win-win situatie realiseren.

Tot slot biedt dit scenario de mogelijkheid om de gehele organisatie op één plek te huisvesten. Hiermee wordt, ten opzichte van de andere scenario's, reistijd tussen de locaties tot een minimum beperkt. Naast een efficiëntie voordeel wordt hiermee de integraliteit bevorderd. De ingezette trend om (meer) publieksdiensten thuis of in wijken/buurtten aan te bieden wordt meegenomen in de planontwikkeling.

Financieel betekent deze keuze dat het financieel plafond uit het coalitieakkoord van € 1,6 miljoen voor de jaarlijkse exploitatielasten beperkt wordt overschreden. De toekomstige permanente huur van gebouw 66 en 72 draagt bij aan een positieve exploitatie van Willemsoord. Gelet daarop vinden wij deze overschrijding gerechtvaardigd.

Bereikbaarheid

Voor bezoekers van het stadhuis is de ontsluiting van Willemsoord heel belangrijk. Door de ontsluiting via het openbaar vervoernetwerk (buslijn) wordt niet alleen het stadhuis maar heel Willemsoord goed bereikbaar via het OV, dit is een langgekoesterde wens die hiermee realiteit kan worden.

De eventuele kosten voor realisatie van deze busverbinding zijn niet meegenomen in het onderzoek. Het is op dit moment niet duidelijk wat de kosten zullen zijn en of deze volledig voor rekening van de gemeente zullen komen. Voor de verbinding tussen openbaar vervoer en stadhuis gaan we op zoek naar alternatieven, die mogelijk ook de totale toegankelijkheid van Willemsoord ten goede komen.

Ook de bereikbaarheid via de Beatrixstraat en mogelijk de oversteek Zuidstraat worden in deze fase onderzocht en waar mogelijk gelijktijdig ontwikkeld.

In de plan/ontwikkelingsfase wordt onderzoek gedaan om verkeerstromen van medewerkers te faciliteren en/of te reguleren. Tot slot dient de parkeerdruk op Willemsoord opnieuw onderzocht worden, doordat er met de realisatie van het horecawartier parkeerplaatsen verdwijnen, terwijl vestiging van het stadhuis tot een toename van de parkeervraag leidt.

Tijdens de plan- en ontwikkelfase wordt nadrukkelijk ingezet op het verbeteren van de N250 vanuit de QuickWins zoals genoemd in het coalitieakkoord, zoals intelligente verkeerslichten en afspraken over

laden/lossen. Het streven is dat deze quickwins in elk geval gerealiseerd zijn gelijktijdig met de realisatie stadhuis. Vanzelfsprekend wordt de lobby voor structurele aanpassingen van de bereikbaarheid geïntensiveerd.

Wij zijn van mening dat wij gelet op de termijn van realisatie (circa 4 jaar) voldoende tijd hebben om zowel de bereikbaarheid als het parkeren op een goede wijze op te lossen.

Maatschappelijke aspecten

Draagvlak

Het voorstel leent zich voor het houden van een referendum. Het kent evenwel een lange aanloop waarin vele politieke en bestuurlijke stappen in meerdere raadsperiodes zijn gezet. Het college meent dat er inmiddels voldoende gegevens voorhanden zijn om tot een zorgvuldige besluitvorming over de vestiging van het stadhuis te komen en in dat kader de kosten en baten van een referendum niet opwegen tegen de nu gewenste daadkracht. Wij geven uw raad daarom in overweging conform artikel 2, lid a, van de Referendumverordening 2012, te besluiten het voorstel *niet* referendabel te achten als hiertoe een verzoek wordt ingediend

We willen het gesprek aangaan met de gebruikers/werkers op Willemsoord die zich op enige wijze bezig houden met het uitdragen van de nautische historie van Willemsoord om te bezien hoe we de uitstraling kunnen versterken en daarmee bijdragen aan de totale beleving van Willemsoord als nautisch-historisch monument.

Duurzaamheid

Duurzaamheid

Uitgangspunt is een duurzaam stadhuis passend in de ambitie om in 2040 als gemeente energieneutraal te zijn. Onder andere zijn kosten opgenomen voor duurzaamheidsoplossingen voor de installaties. Vooruitlopend op de huidige regelgeving gekozen voor de uitgangspunten van het Bouwbesluit voor 2020.

Financiële consequenties

Tijdelijke huisvesting

De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd in 2019 waarvoor € 5.246.000 aan uitgaven geraamd wordt en wat in 4 jaar afgeschreven moet worden. Aan het eind van de 4 jaar heeft het pand een gegarandeerde restwaarde van € 2.150.000 zodat er per saldo € 3.096.000 als afschrijvingslast in de exploitatie opgenomen moet worden. Begrotingstechnisch wordt gerekend dat het tijdelijk scenario ingaat per 1 januari 2020. Samen met de overige exploitatielasten zoals huur (verkeerstorenweg), rente, energie en onderhoud wordt voor de periode 2020 - 2022 een jaarlijkse exploitatielast van € 1.489.000 geraamd.

Ten opzichte van het op dit moment in de begroting opgenomen budget voor huisvesting, jaarschijf 2020, € 1.662.000, een onderschrijding van € 173.000, aflopend naar € 164.000 en € 155.000. Voorgesteld wordt dit vrijvallend budget toe te voegen aan de bestemmingsreserve Nieuwbouw stadhuis.

Permanente huisvesting

De werkzaamheden voor permanente huisvesting nemen ook in 2019 een aanvang. Hiervoor wordt een investeringskrediet van € 15.829.000 gevraagd. De opbrengst van het voormalig stadhuis wordt hier op in mindering gebracht worden, zodat er per saldo een bedrag van € 13.329.000 afgeschreven moet worden. Aangezien kapitaallasten begrotingstechnisch pas opkomen na realisatie van de investering, doen de hier aan gekoppelde lasten zich pas voor vanaf 2023. De planning voorziet in een bouw en voorbereidingsperiode van globaal 4 jaar waarvoor gerekend wordt met de begrotingsjaren 2019 tot en met 2022.

Naast de door de gemeente te realiseren investeringen moeten er ook investeringen ter waarde van € 9.007.000 door Willemsoord B.V. gedaan worden. Gelet op het belang van de gemeente wordt er voor gekozen dat de gemeente een bijdrage aan Willemsoord hiervoor verleent welke bijdrage resulteert in een verlaging van de huur.

Vanaf 2023 komt de totaal raming van exploitatielast voor afschrijving, rente, huur, energie etc. op € 1.686.000.

Bestemmingsreserve

De bestemmingsreserve nieuwbouw Stadhuis bedraagt eind 2019 € 1.273.000 met een jaarlijks geraamde onttrekking van € 25.000. De opbouw van de reserve is dan als volgt:

Saldo 1 januari 2020	€ 1.273.000
Geraamde onttrekking*	€ -25.000
Overschot 2020	€ 173.000
Idem saldo 2021*	€ 139.000
Idem saldo 2022*	€ <u>130.000 +</u>

Saldo eind 2022

€ 1.690.000

** In de actuele begroting is reeds een onttrekking van € 25.000 uit de reserve Nieuwbouw stadhuis begroot, deze moet verrekend worden met de prognose van het verloop van de stand van de reserve*

Als deze reserve gelijkmatig over een periode van 40 jaar ingezet wordt ter dekking van de huisvestinglasten levert dit structureel een bedrag op van € 42.000. De structurele jaarlast huisvesting komt hiermee uit op:

Exploitatielasten permanente situatie	€ 1.686.000
Verbetering bereikbaarheid Willemsoord (bus)	€ PM
Vrijval reserve Nieuwbouw Stadhuis	€ - 42.000
Totaal	€ 1.644.000

Met dit bedrag moet in de meerjarenschijf 2023 gerekend worden.

Communicatie

Betrokken partijen (waaronder Zeestad, Willemsoord, Woningstichting Den Helder en Rabobank), burgers, medewerkers, werkers/gebruikers zijn en worden actief betrokken in het proces én worden geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad.

Gemeenteraad

De gemeenteraad wordt via een aantal communicatiekanalen betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe huisvesting van het stadhuis. Doel is om de gemeenteraad gedurende het gehele proces op de hoogte te houden en het proces transparant in te richten.

Naast het versturen van raadsinformatiebrieven wordt er minimaal één informatieavond per half jaar georganiseerd, waarin de gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang. Eventuele opmerkingen, vragen, zorgen en wensen kunnen naast de officiële kanalen, via deze raadsinformatieavonden kenbaar gemaakt worden. De raadsinformatieavonden worden zoveel mogelijk gepland rondom belangrijke momenten, zodat de gemeenteraad tijdig en op de juiste momenten geïnformeerd is.

Realisatie

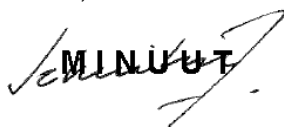
Na besluitvorming wordt een vervolg gegeven aan beide trajecten:

- Tijdelijke huisvesting: onder andere contractvorming Verkeerstorenweg en Kerkgracht, opstellen vlekkenplannen, beschrijving werkzaamheden en aanbesteden werkzaamheden. Resulterende in een feitelijke verhuizing van de Drs. F. Bijlweg 2 en 20 naar de Verkeerstorenweg én Kerkgracht in naar verwachting eind 2019.
- Permanente huisvesting: bepalen bouwproces (traditioneel of geïntegreerd), waarna op basis hiervan gestart wordt met de uitwerking van het scenario.

Den Helder, 15 januari 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
Robert Reus

