

Registratienummer:	RVO16.0004	Portefeuillehouder:	L. Kuipers
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: • Scenario-onderzoek stadhuis Den Helder; ICS Adviseurs (ID16.00195) • Scenario-onderzoek stadhuis Den Helder; ICS Adviseurs – vertrouwelijke bijlagen, ter inzage bij de griffie (ID16.00364) • Begrotingswijziging (BGW16.0001)	
Behandelend ambtenaar:	J. Westrik		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8896		
E-mail adres:	j.westrik@denhelder.nl		
Onderwerp:	Scenario-onderzoek stadhuis Den Helder		

Gevraagd besluit:

1. Gelet op de kaders in het bestuursakkoord 2015 - 2018 en de uitkomsten van het scenario-onderzoek, uitgevoerd door ICS Adviseurs, het college van burgemeester en wethouders de opdracht te geven om nieuwbouw van een stadhuis op de locatie Willemsoord (scenario D) voor te bereiden;
2. De bestaande twee reserves Stadhuis (1.10201 en 1.10374) samenvoegen tot één reserve Stadhuis;
3. Een voorbereidingskrediet van € 2,1 miljoen ten laste van de reserve Stadhuis beschikbaar te stellen;
4. In enig jaar geld te onttrekken uit deze reserve, gelijk aan de werkelijk gemaakte kosten (conform bestemming) in dat jaar;
5. Bijbehorende begrotingswijziging (BGW16.0001) vast te stellen.

Publiekssamenvatting

De coalitie heeft in haar bestuursakkoord 2015 – 2018 afgesproken om een doorrekening te presenteren van vier mogelijke vestigingsalternatieven voor het stadhuis en op basis daarvan een keuze te maken voor één van die locaties. De huidige locatie aan de Drs. Bijlweg, de locatie 'Halter Bellevue', de locatie van voormalig 't Huys Tydverdryf en de locatie Willemsoord zijn daarbij in beeld. Het bestuursakkoord noemt als uitgangspunten voor de huisvesting:

- een sober, doelmatig en duurzaam ontwerp;
- de laagst mogelijke investeringskosten;
- exploiteerbaar binnen de bestaande huisvestingslasten in de begroting en zo mogelijk leidend tot een vrijval daarbinnen.

Deze locaties zijn financieel doorgerekend door bureau ICS Adviseurs. Hieruit blijkt dat, binnen de gegeven uitgangspunten, nieuwbouw op de locatie Willemsoord, gebruik makend van twee bestaande gebouwen (Willemsoord 29 en 30), ten opzichte van de andere locaties de laagste investeringskosten en de laagste jaarlijkse exploitatielasten kent. Met op basis van kengetallen berekende gemiddelde jaarlijkse exploitatielasten van € 1,35 miljoen past het binnen het begrote budget voor huisvestingslasten.

Met het scenario-onderzoek is uitvoering gegeven aan de afspraak in het bestuursakkoord. Daaruit voortvloeiend wordt voorgesteld om het scenario nieuwbouw op Willemsoord verder uit te werken en hiervoor een voorbereidingskrediet van € 2,1 miljoen euro ter beschikking te stellen.

Inleiding

De vijf coalitiepartijen hebben in 2015 in hun bestuursakkoord vier locaties opgenomen die verder onderzocht worden als huisvestingsoptie voor een nieuw stadhuis. Het gaat om:

- *Scenario A:* verbouw van het huidige stadhuis;
- *Scenario B:* nieuwbouw op de locatie van de voormalige schouwburg ('Halter Bellevue');
- *Scenario C:* nieuwbouw op de locatie van voorheen 't Huys Tydverdryf.
- *Scenario D:* nieuwbouw op Willemsoord;

Afgesproken is om een doorrekening te presenteren van de vier huisvestingslocaties voor het stadhuis. Het scenario-onderzoek is uitgevoerd door ICS Adviseurs. Voor de exacte situering van de locaties inclusief bijbehorende volumestudies, locatie specifieke kenmerken en schetsen wordt verwezen naar de bijgevoegde rapportage van ICS Adviseurs. De schetsen zijn globaal van aard en alleen gemaakt ten behoeve van het bouwvolumeonderzoek.

Voor alle scenario's is een financiële doorrekening uitgevoerd. Hierbij zijn de belangrijkste uitgangspunten de volgende:

- Een sober, doelmatig en duurzaam ontwerp. De gemeente Den Helder heeft een duurzaamheidsambitie, die past bij de eisen van deze tijd en het stadhuis dient soberheid en doelmatigheid uit te stralen. Dit betekent dat het gebouw een passende functionaliteit heeft en er geen specifieke architectonische voorwaarden zijn.
- Exploiteerbaar binnen de huidige begrote huisvestingslasten (€ 2,0 miljoen) en tegen de laagst mogelijke investeringskosten.
- Een benodigd bruto vloeroppervlakte (BVO) van 6.810 meter om voldoende ruimte te bieden aan de gemeentelijke organisatie. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Het Nieuwe Werken invoert, om de vierkante meters doelmatig te gebruiken. Met Het Nieuwe Werken wordt het gebruik van flexwerkplekken, met zowel open als gesloten kantoorruimten, bedoeld.
- Het Bouwbesluit 2020 waarin is opgenomen dat overheidsgebouwen vanaf 1 januari 2019 een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van 0 dienen te hebben.

Om de kaders / uitgangspunten te bepalen is gebruik gemaakt van de expertise van ICS Adviseurs. Onderbouwingen van de specifieke aspecten van het scenario-onderzoek zijn opgenomen als (deels geheime¹ - ID16.00364) bijlage bij dit raadsvoorstel.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Tegen zo efficiënt mogelijke inzet van publiek financiële middelen en minimale risico's voor de gemeente een duurzame huisvesting voor de gemeentelijke organisatie realiseren.

Kader

- In het bestuursakkoord Den Helder Perspectief 2015-2018 zijn de randvoorwaarden weergegeven. Uitgangspunt is een sober, doelmatig en duurzaam ontwerp, met de laagst mogelijke investeringskosten en exploiteerbaar binnen de bestaande huisvestingslasten (€ 2,0 miljoen).
- Het (landelijk) Bouwbesluit 2020 met als uitgangspunt een EPC van 0.
- De ruimtebehoefte conform de bijgevoegde rapportage van ICS, met een bruto vloeroppervlakte van 6.810 m².

Argumenten

Elk van de scenario's is aan de hand van bovengenoemde uitgangspunten doorgerekend. De resultaten zijn in onderstaande tabel weergegeven, waarbij de netto stichtingskosten en de gemiddelde exploitatielasten zijn vermeld. Een specificatie van de bedragen is opgenomen in een vertrouwelijke bijlage. De investeringskosten zijn de totale kosten die worden gemaakt om het project van idee tot oplevering te realiseren. Onder investeringskosten worden verstaan: de grondkosten, de bouwkosten, terrein-inrichtingskosten, de bijkomende kosten en de omzetbelasting. De investeringskosten minus eenmalige opbrengsten en plus eenmalig kosten vormen de netto stichtingskosten.

De tabel heeft tot doel om de vier scenario's onderling te kunnen vergelijken om conform de onderzoeksopdracht van het college te bepalen welk scenario de laagste huisvestingslasten kent. In een later stadium wordt aan de hand van een definitief ontwerp met bijbehorend bestek bepaald wat de feitelijke exploitatielasten worden voor het gekozen scenario. Dit kan in beperkte mate afwijken van de huidige geraamde kosten, omdat deze ramingen op hoofdlijn zijn om de scenario vergelijking mogelijk te maken.

Scenario	Netto stichtingskosten (afgerond)	Gemiddelde exploitatielasten (afgerond)	Percentage (t.o.v. huidige locatie)
A. Huidige locatie	€ 22,90 miljoen	€ 1,75 miljoen	100% (basis)
B. Halter Bellevue	€ 23,60 miljoen	€ 1,70 miljoen	97%
C. 't Huys Tydverdryf	€ 22,20 miljoen	€ 1,70 miljoen	98%
D. Willemsoord	€ 15,20 miljoen	€ 1,35 miljoen	76%

Netto stichtingskosten

De netto stichtingskosten zijn het hoogst voor de huidige locatie aan de Bijlweg, locatie 't Huys Tydverdryf en locatie Halter Bellevue. De huidige locatie kent hoge kostenposten veroorzaakt door de noodzaak tot tijdelijke huisvesting en het in verhouding tot de andere locaties grote vloeroppervlak van het gebouw. Om te kunnen voldoen aan hedendaagse ruimtelijke en technische eisen, dient het gebouw volledig te worden gestript tot casconiveau en opnieuw van gevels, dak, inbouwpakket en installaties te worden voorzien. Dit leidt tot hoge investeringskosten. Op de locatie 't Huys Tydverdryf zijn de kosten voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening – rekening houdend met de locatie aan de dijk - hoog ten opzichte van andere scenario's.

¹ De onderbouwingen met een financiële aard zijn geheim omdat er in de toekomst een aanbestedingsprocedure opgestart moet worden. Het zou de positie van de gemeente als aanbestedende dienst benadelen als de marktpartijen die aan de aanbesteding meedoen reeds de hoogte van de deelbudgetten weten.

Voor de locatie Halter Bellevue zijn de grondverwervingskosten hoog, door de noodzaak van verwerving en sloop van de huidige bebouwing op deze locatie. De investeringskosten voor de locatie Willemsoord zijn het laagste, omdat de grond en bebouwing reeds in eigendom is van de gemeente Den Helder.

Gemiddelde exploitatielasten

De exploitatielasten zijn de jaarlijkse kosten die gemaakt worden voor gebruik en beheer van het stadhuis, onder andere bestaande uit afschrijving, rente, onderhoud, energiekosten, verzekering en belastingen. De gemiddelde exploitatielasten voor alle scenario's zijn lager dan nu is opgenomen in de gemeentelijke begroting. Hoewel door de investering de kosten voor afschrijving en rente zullen toenemen, nemen andere exploitatiekosten, zoals onderhoud en energie af door een verbeterd kwaliteitsniveau. Daarnaast is de omvang van de nieuwe huisvesting kleiner dan op dit moment het geval is. In de vergelijking van de vier scenario's is te zien dat de gemiddelde jaarlasten voor de locatie Willemsoord lager zijn dan die voor de andere drie locaties.

Het scenario-onderzoek toont aan dat, binnen de kaders / uitgangspunten, scenario D Willemsoord vanuit financieel oogpunt de laagste investeringskosten en jaarlijkse exploitatielasten kent ten opzichte van de andere drie scenario's. Met verwachte gemiddelde jaarlijkse exploitatielasten van € 1,35 miljoen liggen de huisvestingslasten 24% lager dan op de huidige locatie. De definitieve huisvestingslasten zijn bekend na berekening daarvan op basis van het programma van eisen of voorlopig ontwerp.

Maatschappelijk draagvlak

Het maatschappelijk draagvlak is niet onderzocht. Het voorstel is referendabel. Het kent evenwel een lange aanloop waarin vele politieke en bestuurlijke stappen in meerdere raadsperiodes zijn gezet. Wij menen dat 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 verklaren.

Duurzaamheid

In de kaders is vooruitlopend op de huidige regelgeving gekozen voor de uitgangspunten van het Bouwbesluit voor 2020. Het nieuwe stadhuis kent een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van 0. Ten opzichte van het huidige Bouwbesluit (2012, met wijzigingsbesluit 2015) worden extra duurzaamheidsmaatregelen getroffen zoals warmte-koude-opslag (WKO), vloerverwarming, CO2-gestuurde regeling per ruimte en maximale inzet van PV-panelen.

Financiële consequenties

Uitgangspunt bij de huisvestingslasten is een budget van € 2,1 miljoen voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie, welke nu gevestigd aan de Drs. F. Bijlweg 2 en 20. De gemeentewerf aan de Ambachtsweg valt buiten het budget van € 2,1 miljoen. Een deel van deze huisvestingslasten betreft niet gebouw gebonden kosten, zoals schoonmaakkosten, tuinonderhoud en beveiliging. Dergelijke kosten zijn in het onderzoek niet meegenomen, om zo dicht mogelijk bij de feitelijke vastgoedinvestering te blijven. Na aftrek van de niet-gebouw-gebonden kosten blijft een beschikbaar huisvestingsbudget van € 2,0 miljoen euro.

Omdat de realisatie van het stadhuis enige tijd zal vergen, is in de aanvulling op de programmabegroting 2016-2019 besloten om voor de komende vier jaren de volgende bedragen te onttrekken aan het beschikbare budget voor huisvestingslasten:

2016: € 0,80 miljoen
2017: € 0,50 miljoen
2018: € 0,30 miljoen
2019: € 0,30 miljoen

In projectteamverband wordt in de komende jaren onder andere gewerkt aan het opstellen van een programma van eisen, juridische afspraken over (grond) eigendommen, een voorlopig ontwerp, (uitwerking) bestemmingsplan, definitief ontwerp en het voorbereiden en begeleiden van de aanbestedingsprocedure. Om voorgenoemde werkzaamheden uit te voeren is een inschatting gemaakt van de voorbereidingskosten. De voorbereidingskosten zijn geraamd op € 2,1 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Ambtelijke inzet en projectleiding	€ 0,60 miljoen
Honoraria en verschotten (architect, constructeur etc.)	€ 0,80 miljoen
Vorbereidingskosten (bestemmingsplan etc.)	€ 0,60 miljoen
Onvoorzien (5%)	<u>€ 0,10 miljoen</u>
Totaal	<u>€ 2,10 miljoen</u>

Het voorbereidingskrediet worden als volgt gedekt:

Reserve Nieuwbouw Stadhuis per 01-01-2016 (1.10201)	€ 1,78 miljoen
Reserve Nieuwbouw Stadhuis per 01-01-2016 (1.10374)	<u>€ 0,32 miljoen +</u>
Totaal	<u>€ 2,10 miljoen</u>

Uit de voorlopige jaarcijfers 2015 blijkt dat de middelen beschikbaar zijn in de reserves.

Communicatie

Persbericht: ja

Burgers en pers worden geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad. In het vervolgtraject wordt een projectplan opgesteld, waar een communicatieplan onderdeel van vormt. Doel is om burgers en pers tijdig en volledig te informeren.

Gemeenteraad

De gemeenteraad van Den Helder 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 zo goed als mogelijk op de hoogte te houden en het proces transparant in te richten.

Er is gekozen voor een structuur van minimaal één informatieavond per half jaar, waarin de gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang. Eventuele opmerkingen, vragen, zorgen en wensen kunnen naast de officiële kanalen, via de raadsinformatieavonden kenbaar gemaakt worden. De raadsinformatieavonden worden gepland rondom belangrijke momenten, zodat de gemeenteraad tijdig en op de juiste momenten geïnformeerd is.

Na opstelling van het voorlopig ontwerp wordt gestart met de benodigde planologische procedure. Is aanpassing van het bestemmingsplan nodig, dan is besluitvorming door de raad hier onderdeel van. Daarnaast wordt de gemeenteraad gevraagd om in te stemmen met het benodigde investeringskrediet in het tweede kwartaal van 2017 voor het zomerreces.

Realisatie

Na besluitvorming wordt het proces opgestart door in het instellen van een projectorganisatie. Eerste contactmoment is de informatieavond waarin het plan van aanpak aan de gemeenteraad wordt gepresenteerd. Hierin wordt onder andere een gedetailleerde planning gepresenteerd voor het vervolgtraject. De planning is erop gericht dat de uitvoering en realisatie start in het eerste halfjaar van 2018.

Den Helder, 9 februari 2016.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
dr. Joost C.M. Cox


