



Nr. 318 /FB (2007)

Voorstel voor een bestuursopdracht voor het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van een nieuw te bouwen Stadhuis.

Aan de Raad.

Sinds 1986 is een belangrijk deel van de gemeentelijke organisatie gevestigd in het stadhuis. De oplossing was bedoeld als een tijdelijke. Een seniorenflat stond leeg, was slecht verhuurbaar en de organisatie groeide aan de Kerkgracht uit haar jasje. Het probleem van het ene bleek de "oplossing" van het andere. Deze tijdelijke invulling bestaat nu al ruim 20 jaar. Andere onderdelen van de gemeente zijn gehuisvest op verschillende locaties in de stad. Op het hoogtepunt waren dat er 15.

Het stadhuis

We zijn in de loop van de jaren toegesloegen naar een situatie die niet langer houdbaar is. Een selectie uit belangrijke aandachtsgebieden levert het volgende beeld op:

- De klant kan niet optimaal worden bediend
- Het stadhuis is niet representatief
- Eén fysiek loket is niet te verwezenlijken (dienstverleningsconcept)
- De bereikbaarheid per openbaar vervoer was en is niet optimaal
- Géén van de gebouwen is duurzaam
- Versnipperde huisvesting is duur en inefficiënt,
- Het stadhuis is hokkerig en de werkomstandigheden zijn niet optimaal
- De staat van onderhoud van het stadhuis loopt zichtbaar terug.

De huidige huisvesting doet verder géén goed maar ook géén recht aan onze identiteit, aan ons imago en aan onze trots. Wat kun je verwachten van een organisatie die zich zelf positioneert in een afgeschreven seniorenflat op een bedrijventerrein?

Al met al voldoende impuls om naar alternatieven om te zien. De noodzaak groeit nog vanuit de gedachte dat voorbereiding en realisatie van nieuwbouw van een stadhuis tenminste 5 jaar duurt. Wanneer we nu besluiten het proces te starten, zijn de eerste verhuisbewegingen zeker niet vóór 2012 te verwachten! Bijna 30 jaar na het verlaten van de Kerkgracht.

De klant en de stad

Bij nieuwbouw doen zich een aantal kansen voor op het niveau van klant, stad, duurzaamheid en huisvesting. Deze aspecten worden hierna afzonderlijk belicht.

De klant

Van klanten hebben we er vele. Ze zijn de reden van ons bestaan. Ze hebben alleen daarom al recht op adequate service. Belangrijke klanten zijn naast de burger in verschillende gedaanten bijvoorbeeld ook bedrijven, maatschappelijke instellingen en collega overheidsinstellingen.

De wijze waarop we de burger willen bedienen is vastgelegd in het dienstverleningsconcept (2004). De uitbouw van dat concept loopt tegen fysieke grenzen aan. De plaza is te klein om alle klantfuncties te kunnen accommoderen, front- en backoffices sluiten niet goed op elkaar aan en belangrijke klantfuncties zijn ergens anders gehuisvest (bestemmingsplannen, werk- en inkomen, wijkmanagement etc.).

Met een goed doordacht concept met de klant in het centrum kan het dienstverleningsconcept verder tot ontwikkeling worden gebracht. Concentratie van klantfuncties, goed bereikbaar voor iedereen, veilig voor klant en medewerker, afgestemd op de behoefte en toekomstbestendig. Nog afgezien van additionele kansen tot versterking van de eenheid in klantbenadering, tot verdere professionalisering van de totale dienstverlening en tot combi's met andere dienstverlenende instellingen (bijvoorbeeld : wijkservicepunt, politiepост, wijkconciërge, WMO-loket, postkantoor).

Niet minder belangrijk is dat we in een nieuw, modern en representatief gebouw onze klanten en partners kunnen ontvangen op een wijze die recht doet aan hen en onze belangen, aan intenties over en weer en aan wederzijdse verwachtingen. Omgeving, gebouw en inrichting beïnvloeden onmiskenbaar de sfeer, de onderlinge verhoudingen en de betekenis die we voor elkaar hebben.

De stad

We staan aan de vooravond van de (bouw)start van het project stedelijke vernieuwing. De stad krijgt een impuls die moet leiden tot een ommekeer. Het stadshart vormt daarin de kern. Een revitaliseringproces met belangrijke partners is aanstaande. De gemeente speelt daarin een centrale rol. Die centrale rol kan worden benadrukt door zelf nadrukkelijk te investeren in het stadshart en daar ook onze klanten te ontvangen. Daaruit blijkt geloof, vertrouwen en commitment. Bijkomend effect is dat een belangrijk signaal wordt afgegeven naar potentiële investeerders. Het stadshart is weliswaar niet het geografische middelpunt van de gemeente, maar wel van de stad en bovendien goed ontsloten voor alle doelgroepen.

Duurzaamheid

De huidige bebouwing is oud en niet ontworpen naar huidige inzichten en met recente technieken. Duurzaamheid is een belangrijke factor. Voor de hand liggen bijvoorbeeld:

- Bereikbaarheid per voet, per fiets en per trein, bus en taxi.
- Gebruik van duurzame materialen
- Duurzaam ontwerp en inrichting
- Energiebeheer.

Nevenambitie zou bijvoorbeeld kunnen zijn om een energieneutraal gebouw neer te zetten.

De organisatie

Welke organisatie kan en wil het zich permitteren om over zoveel locaties verspreid te zitten? Extra huisvestingslasten, dubbele bezettingen op onderdelen (recepties, catering, beveiliging, ondersteuning), extra bewegingen voor post, voor onderlinge afstemming en voor vergaderingen, moeizamere aansturing- en samenwerkingsrelaties, eigen werkwijzen, systemen en gewoonten et cetera. Efficiënt noch effectief.

De huidige huisvesting kenmerkt zich door:

- Veel kleine kamertjes
- Slechte en beperkte vergaderaccommodatie
- Géén goede ontvangstruimte
- Ontbreken van adequate presentatieruimte
- Onsamenvangende indeling voor kantoordoeleinden
- Verspreid zittende afdelingen
- De accommodatie van de ICT voorzieningen loopt tegen haar grenzen aan
- Slechte klimaatbeheersing
- Moeilijk oplosbare lekkages

Vanuit de optiek van het bestuur komt daar nog bij:

- De vergaderaccommodatie voor de Raad is onvoldoende en niet van deze tijd (vergaderzaal, ruimten voor de parallelle sessies, fractiekamers) nog afgezien van het feit dat bezoekers bij drukke vergaderingen "om de hoek" zitten
- Het college zit "twee hoog achter"
- De bestuursvleugel is verre van representatief

Dit is nog slechts een greep uit de verbetermogelijkheden.

Concentratie van organisatieonderdelen maakt aan deze nadelen een eind. Ambtenaren en bestuurders brengen vele uren door in hun stadhuis en ontvangen er hun gasten. Bij goed werkgeverschap hoort adequate huisvesting. Zoals gezegd: Als we nu beginnen, hebben we het vooreerst in 2012 op orde!

Een Perspectief

Inzicht leidt tot uitzicht. Het hierboven geschetste beeld geeft de "sense of urgency" weer. Vanuit welke dimensie of welk perspectief de problematiek ook wordt benaderd, een alternatief voor de huidige huisvesting is onontkoombaar. Laten we het dan ook maar goed doen. Een waardig stadhuis, duurzaam gebouwd, centraal in de stad en klaar om haar klanten op maat te bedienen. Daartoe dient dit voorstel met de bijbehorende startnotitie in de bijlage.

Voor de investering moet gedacht worden aan een bedrag tussen de 30 en 35 miljoen euro afhankelijk van het programma van eisen, de locatie en de flankerende voorzieningen. Daarbij hoort een exploitatie last van om en nabij 3 miljoen euro. Uiteraard kunnen ook andere constructies worden onderzocht zoals lease en huur.

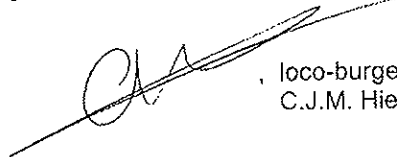
Concept raadsvoorstel

Op grond van al deze overwegingen stellen wij u voor:

1. In te stemmen met dit raadsvoorstel;
2. ons college opdracht te geven op basis van dit raadsvoorstel een haalbaarheidsstudie te doen
3. een bedrag beschikbaar te stellen ad € 100.000 voor een haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw stadhuis;
4. De lasten van dit onderzoek ad € 100.000,-- te dekken ten laste van de "reserve nieuwbouw stadhuis;
5. Minimaal 2 en maximaal 5 vertegenwoordigers aan te wijzen vanuit uw midden voor deelname aan de klankbordgroep.

Den Helder, 25 april 2007.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

 , loco-burgemeester
C.J.M. Hienkens

 , loco-secretaris
F. de Boo

De waarde van de huidige gebouwen weerspiegelt de kwaliteit er van. De boekwaarde is niet hoog en veel investeringen zijn afgeschreven. Een globaal beeld van de dekkingsmogelijkheden ziet er als volgt uit:

* Huidige exploitatielasten Drs. F. Bijweg 1, 2 en 20	€ 1,2 mln.
* Structurele opbrengsten door de reorganisatie (conform raadsbesluit)	<u>€ 1,2 mln.</u>
Subtotaal	€ 2,4 mln.
* Efficiencyvoordeel door gezamenlijke huisvesting	PM
* Besparing op energielasten	PM
* Overige dekkingsmiddelen	PM
Totaal	<u>€ 2,4 mln.</u>

Met deze structurele middelen is een investering mogelijk van circa € 28 mln.

De opstelling is in dit stadium uiteraard nog indicatief en niet sluitend. Het programma van eisen en de haalbaarheidsstudie moeten leiden tot verdieping en verruiming van de huidige inzichten. Zowel het concept programma van eisen als de haalbaarheidsstudie worden uiteraard te besluitvorming voorgelegd aan de Raad.

Alternatieven

Er zijn er vele denkbaar. Enkele voorbeelden zijn:

- De front-Office in het stadshart en de BackOffice elders (ook in nieuwe huisvesting!)
- Huren in plaats van kopen
- Stadhuis stand alone of in combinatie met andere dienstverlenende functies
- Bezien -op korte termijn, vooruitlopend op het haalbaarheidsonderzoek- of tijdelijke huisvesting van representatieve onderdelen aan de Kerkgracht een aantrekkelijke en haalbare optie is.

Aan de hand van een vast te stellen programma van eisen kan een diepgaander discussie over alternatieven worden gevoerd.

Organisatie

Het proces om te komen tot de nieuwbouw van een stadhuis is complex en langdurig. We stellen ons voor om het proces –na de haalbaarheidsstudie- te laten begeleiden door:

- Een stuurgroep bestaande uit collegeleden ondersteund door het ambtelijke apparaat
- Een ambtelijke werkgroep ad-hoc zonodig ondersteund met externe deskundigheid
- Een klankbordgroep bestaande uit raadsleden, collegeleden, een OR vertegenwoordiging en wellicht een beperkte representatie vanuit de bevolking.

De haalbaarheidsstudie wordt begeleid door een afvaardiging uit het college met ambtelijke ondersteuning.

Indicatieve planning

De planning kan er globaal als volgt uit zien:

- Besluit tot onderzoek door raad	mei 2007
- Uitgangspunten formuleren gereed	juli 2007
- Besluit raad instemming met nota uitgangspunten	september 2007
- Globaal programma van eisen gereed en besloten	november 2007
- Uitvoering haalbaarheidsstudie gereed	maart 2008
- Alternatievenonderzoek gereed	juni 2008
- Principebesluit raad keuze alternatief	september 2008
- Opdracht ontwerper voor eerste planontwerp	november 2008
- Eerste planontwerp gereed en opdracht DO	mei 2009
- Definitief ontwerp gereed	september 2009
- Opdracht uitwerken plan	november 2009
- Aanbestedingen en gunning	september 2010
- Start realisatie plan	januari 2011
- In gebruikneming	oktober 2012

GEAMENDEERD VASTGESTELD


Nr. 66/FB (2007)

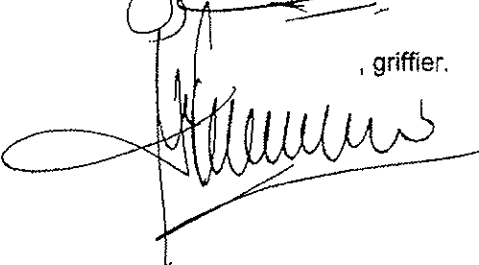
De Raad van de gemeente Den Helder;
gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van Den Helder van
25 april 2007, nr. 318/FB;

b e s l u i t :

- *) 1. Burgemeester en Wethouders opdracht te geven op basis van het raadsvoorstel in **hoofdzaak op eigen kracht** een haalbaarheidsstudie te doen;
2. Het college opdracht te geven voor het zomerreces van 2007 de mogelijkheden en beperkingen te onderzoeken van vestiging van delen van het bestuur en de ambtelijke organisatie in het pand Kerkgracht 1, vooruitlopend op de haalbaarheidsstudie genoemd onder 1.
3. 3 vertegenwoordigers vanuit de raad aan te wijzen voor deelname aan de klankbordgroep; het presidium te verzoeken daartoe met een voorstel te komen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 11 JUNI 2007

 , voorzitter.

 , griffier.

*) Zie amendement CDA, nr. 9.1



AMENDEMENT nr.: <u>g.1</u>
datum raadsvergadering: <u>11 juni 2007</u>
<input checked="" type="radio"/> aangenomen <input type="radio"/> verworpen / ingetrokken

Amendement op raadsbesluit Nr. 66/FB (2007)

Toevoegen aan besluit punt 1 de woorden: “op eigen kracht”,

zodat de tekst van punt 1 komt te luiden:

Burgemeester en Wethouders opdracht te geven op basis van het raadsvoorstel in *hoofdzaak* op eigen kracht een haalbaarheidsstudie te doen;

Schrappen punt 3 en 4 van het besluit.

Namens de fractie van het CDA

Wiltrude Turnhout-van den Bosch

~~Wiltrude Turnhout-van den Bosch~~