

Raadsvergadering d.d. 19 oktober 2017

Voorstel no.

Agenda no.

Aan  
de Raad.

**Voorstel:**

Voorstel om een keuze te maken voor een locatie voor de gemeentelijke huisvesting.

**Samenvatting:**

Bureau ICS heeft een onderzoek gedaan naar 4 locaties. Dit zijn:

- De locatie CAI nabij de CAI mast aan de Dijkgraaf Poschlaan;
- De locatie "Tase" aan de Julianaweg;
- De locatie volkstuinten op het volkstuintencomplex aan de Dijkgraaf de Ruiterslaan en
- De locatie Veermanlaan, de huidige kantoorlocatie.

Presentatie heeft plaatsgevonden in het Raadsplein van 20 juli jl.

De voorgestelde 5<sup>e</sup> locatie nabij de Singelweg wordt niet nader onderzocht vanwege juridisch planologische redenen.

Het college stelt voor te kiezen voor de locatie nabij de CAI mast.

Wij gaan voor een nieuw gebouw, waarbij ieder bij elkaar kan worden gehuisvest, dat past bij de nieuwe cultuur met een goede dienstverlening, een duurzaam voorbeeld is en verder voorbereid is op de toekomst, waar het fijn werken is, centraal gelegen en met kansen voor een huis der gemeente met mogelijke extra opties.

**Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:**

De keuze van de locatie heeft investeringskosten en exploitatielasten tot gevolg. De investeringskosten variëren van €14,6 miljoen tot € 19 miljoen. Op hoofdlijnen is van een aantal relevante componenten een inschatting gegeven gebaseerd op aannames. In het vervolgproces zal dit nader worden uitgewerkt.

De totale lasten van nieuwbouw zullen naar verwachting lager zijn dan die van renovatie van bestaande gebouwen.

**Gevolgde Procedure:**

Aan de gemeenteraad is gevraagd om mede met voorstellen voor locaties te komen die onderzocht dienen te worden. Er is een keuze gemaakt voor de 4 locaties.

Via onderhandse aanbesteding is bureau ICS adviseurs geselecteerd.

**Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:**

Na keuze van de gemeenteraad extra aandacht voor communicatie over de keuze en het vervolgproces in het algemeen en specifiek voor omwonenden.

**Relatie met kerntakendiscussie**

Een adequate ambtelijke huisvesting behoort tot goed werkgeverschap en is als zodanig als kerntaak aan te merken.

**Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:**

Voor de keuze van de locatie is getoetst op planologische haalbaarheid en zijn onderzoeksresultaten meegenomen op gebied van verkeer, milieu, bodem.

**Eventuele alternatieven en keuzebepaling:**

Er ligt een keuze voor van 4 locaties, met een voorstel van ons college.

**Tijdpad van realisatie:**

Definitieve keuze van de locatie wordt voorgesteld in de gemeenteraad van **19 oktober** a.s. Daarna starten de vervolgfases van voorbereiding tot realisatie met als voorgenomen planning de oplevering medio 2021. Besluitvorming over de wijze van uitvoering vindt in een vervolgstadium plaats. De keuze is nu gemaakt op basis van de huidige beschikbare parameters.

**Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:**

Geen specifieke evaluatie van locatiekeuze.

**Personele aspecten:**

Voor locatiekeuze geen personele consequenties.

**Toelichting op het voorstel:**

**Context**

In 2016 hebben we u meegenomen in de overkoepelende benadering van de dienstverlening onder de noemer van "gewoon goed". Huisvesting is naast het nieuwe werken en de doorontwikkeling van de digitalisering een deel van de dienstverlening. Voor de continue verbetering van de dienstverlening gaan we immers. Ook zijn wij een unieke gemeente en willen we met behoud van onze sterke punten verder ontwikkelen naar een gemeente met de kernwaarden verbinden, vertrouwen, leiderschap en wendbaar. Het is realistisch dat we binnen een termijn van 4 jaar ook daadwerkelijk de kenwaarden van de organisatie passend maken bij onze ambities op het gebied van dienstverlening. Op 16 maart 2017 heeft u ingestemd met de hoofdlijnen voor een concept programma van eisen voor de definitieve huisvesting. Daarin past nieuwbouw.

U heeft tevens om voor de gemeentelijke huisvesting en in combinatie met de voorbereiding van een concept programma van eisen een krediet beschikbaar te stellen van € 50.000,-

Bij brief van 31 mei jl. hebben wij u geïnformeerd over de 4 te onderzoeken locaties, te weten:

- De locatie CAI nabij de CAI mast aan de Dijkgraaf Poschlaan;
- De locatie "Tase" aan de Julianaweg;
- De locatie volkstuinten op het volkstuintencomplex aan de Dijkgraaf de Ruiterslaan en
- De locatie Veermanlaan, de huidige kantoorlocatie.

Na een bureauselectie hebben wij bureau ICS adviseurs het onderzoek laten verrichten.

Het onderzoeksrapport treft u hierbij aan.

Het bureau heeft op 20 juli jl een toelichting gegeven op het rapport in het Raadsplein.

Op 20 juli jl. is het locatieonderzoek gepresenteerd, zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt en heeft een eerste gedachteswisseling plaats gevonden.

Voorgesteld is om een 5<sup>e</sup> locatie nader te onderzoeken bij de entree van Èdam aan de Singelweg. Wij hebben besloten deze locatie niet nader te onderzoeken vanwege planologisch juridische redenen. De locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht, waarop geen bebouwing is toegestaan. Tevens valt het buiten de bebouwings-, de "rode" contour. Het terrein is ook in beeld voor de realisatie van een Pen R voorziening, die ingepast zal moeten worden. Bij brief bent u hierover ook separaat geïnformeerd.

Het oorspronkelijke raadsvoorstel voor de vergadering van 20 juli jl. is hierna aangevuld met nadere gegevens en onderbouwing.

**Financiële aspecten.**

In onze brief van 31 mei jl. hebben we aangegeven u ook te informeren over de exploitatielasten en investeringen. Hierbij presenteren wij u de volgende gegevens.

Het betreft een verkennende berekening van de keuze voor het bouwen van een geheel nieuw stadskantoor waarin de gehele organisatie kan worden gehuisvest. Deze keuze zal worden afgezet tegen de lasten die nu in de gemeentelijke begroting zijn opgenomen voor de huisvesting van de organisatie. ~~plus nog een opslag voor grootschalige renovatie van deze panden.~~

Voor de onderstaande berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- nieuwbouwkosten € 15 mln., afschrijving in 40 jaar;
- inrichtingskosten € 2,5 mln., afschrijving in 15 jaar;
- gronden zijn eigendom van de gemeente;
- exploitatielasten zijn nu gebaseerd op huidige lasten. Met duurzaamheid is in de berekening nog geen rekening gehouden. Dit zal tot verdere besparingen leiden.

Jaar	Bouwkosten	Inrichting	Exploitatie	Totaal:
2019	0	0		0
2020	450.000	179.167	150.000	779.167
2021	448.125	178.333	151.500	777.958
2022	446.250	177.500	153.015	776.765
2023	444.375	176.667	154.545	775.587
2024	442.500	175.833	156.091	774.424
2025	440.625	175.000	157.652	773.277
2026	438.750	174.167	159.228	772.145
2027	436.875	173.333	160.820	771.029
2028	435.000	172.500	162.429	769.929
2029	433.125	171.667	164.053	768.844

Bovenstaand betreft de lasten in de eerste tien jaar. De lasten lopen natuurlijk verder door.

Huisvestingslasten in huidige begroting

Voor de onderstaande berekening zijn de exploitatielasten genomen van alle gemeentelijke panden die gebruikt worden voor de huisvesting van ambtenaren, zowel panden in eigendom als huurpanden. Daarnaast is er bekeken wat het de gemeente zou kosten aan grootschalig onderhoud als deze panden gebruikt blijven worden voor de huisvesting van ambtenaren.

Voor het berekenen van deze grootschalige onderhoudskosten is gebruik gemaakt van het rapport van BOAG Advies en Management uit 2015. De gemiddelde kosten voor de renovatie van een kantoorpand zijn hierin berekend op € 722 m<sup>2</sup>. Voor de gemeente Edam-Volendam betekent dit een jaarlijkse structurele last van ± € 185.000. Deze kosten zijn tot nog toe niet begroot vanwege de onzekerheid over de huisvesting. Maar deze kosten moeten worden opgenomen in de begroting indien wordt afgezien van nieuwbouw.

### Huisvestingslasten huidige begroting

	2017	2018	2019	2020
<b>Panden in eigendom</b>	<b>320.304</b>	<b>322.061</b>	<b>318.273</b>	<b>318.278</b>
Stadskantoor	180.523	181.365	179.070	180.058
Kantoor OW	48.767	49.123	48.991	49.359
Kantoor Oosthuizen	54.849	55.282	53.793	52.312
Kantoor Zeestraat 35a	36.165	36.291	36.419	36.548
<b>Panden die worden gehuurd</b>	<b>229.124</b>	<b>231.919</b>	<b>251.345</b>	<b>236.184</b>
Centrum voor Jeugd en Gezin*	136.224	138.655	157.713	142.181
Vergadercentrum Schepenmakersdijk	92.900	93.264	93.632	94.003
<b>Totaal:</b>	<b>549.428</b>	<b>553.980</b>	<b>569.618</b>	<b>554.462</b>

#### Huurcontracten

De huurovereenkomst voor het CJG aan de Wieringenlaan loopt nog door tot 1 november 2020. Verlenging voor een periode van 2 jaar is contractueel mogelijk.

De huurovereenkomst voor het pand aan de Schepenmakersdijk loopt tot en met 31 juli 2018, met de mogelijke bereidheid van de eigenaar tot verlenging met 3 jaar

#### Boekwaarde huidige panden

Onderstaande tabel geeft de boekwaarde weer van de panden (plus inrichting) in eigendom die gebruikt worden voor de huisvesting van ambtenaren en daarnaast de investeringen die zijn gedaan in het inrichten van het CJG. Het is momenteel niet duidelijk wat er met deze panden gaat gebeuren. Er is in dit ~~memo~~ **voorstel** dan ook geen rekening gehouden met eventuele verkoop- en/of huuropbrengsten. Dat zou nog een extra incidentele inkomst zijn, nog los van potentiële en wenselijke ontwikkelingskansen.

	jan-17	jan-18	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22
Stadskantoor Volendam:	1.290.961	1.210.342	1.129.830	1.058.411	986.992	918.585
Kantoor G.G. Volendam:	293.174	259.601	226.028	192.947	159.866	126.784
Kantoor Oosthuizen:	33.574	26.035	18.496	12.885	9.207	5.529
Zeestraat 35a Volendam:	266.747	251.927	237.108	222.289	207.470	192.650
CJG de Griend Volendam:	509.058	447.387	385.716	324.045	262.375	209.900
<b>Totale boekwaarde:</b>	<b>2.393.513</b>	<b>2.195.292</b>	<b>1.997.179</b>	<b>1.810.577</b>	<b>1.625.909</b>	<b>1.453.448</b>

€

Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen op 20 juli jl. kan bij op basis van indicatie bij verkoop nog incidenteel inkomsten worden verkregen, gebaseerd op de m2 prijs.

De bedragen zijn bij benadering:

Stadskantoor, Van der Knoopdreef 1: €1.200.000,-

Mgr. Veermanlaan: € 830.000,-

Raadhuisstraat 7 Oosthuizen €1,200.000,- ( taxatie)

Er heeft geen taxatie plaats gevonden van de locaties stadskantoor en Mgr. Veermanlaan.

Bestemde reserve Gemeentelijke huisvesting.

Met het oog op de herhuisvesting van de gemeentelijke organisatie is er door de raad besloten tot het vormen van een bestemde reserve Gemeentelijke Huisvesting.

Deze reserve kan dus worden aangewend voor eventuele nieuwbouw. Onderstaand het meerjarig overzicht van de reserve. In de laatste kolom worden de jaarlijkse gevolgen van deze reserve voor de begroting weergegeven.

Dienst-jaar	Saldo per 31 december	Geraamde Toevoeging (A)	Geraamde Beschikking (B)	Begrotingslast (A-B)
2017	1.863.008	293.683	183.588-	110.095
2018	2.128.877	293.325	27.456-	265.869
2019	2.391.553	290.000	27.324-	262.676
2020	2.653.361	289.000	27.192-	261.808
2021	2.914.301	288.000	27.060-	260.940
2022	3.174.373	287.000	26.928-	260.072
2023	3.433.577	286.000	26.796-	259.204

#### Voorlopige conclusie

Afgaande op de lasten in de huidige begroting voor het huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de geprognostiseerde kosten voor nieuwbouw kan voorlopig worden geconcludeerd dat de bouw van een geheel nieuw stadskantoor kan worden opgevangen binnen de huidige begroting en op langere termijn zal leiden tot een besparing omdat de structurele kosten voor grootschalig onderhoud aan de bestaande panden ad. € 185.000 p/j nu niet zijn opgenomen in de begroting.

	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw	779.167	777.958	776.765	775.587
Begrote huisvestingslasten	-554.462	-560.007	-565.607	-571.263
Begrotingslast reserve (A-B)	-261.808	-260.940	-260.072	-259.204
<b>Nieuw - Oud</b>	<b>-37.103</b>	<b>-42.988</b>	<b>-48.914</b>	<b>-54.880</b>

#### Risico's

Op 3 locaties, met uitzondering van de Mgr. Veermanlaan, moeten planologische procedures worden doorlopen vanwege strijdigheid met de geldende bestemmingsplannen. Bij het indienen van bedenkingen, bezwaren en beroep kan dit een langere doorlooptijd tot gevolg hebben. In de planning is er rekening mee gehouden door hier in het totaal 2 jaar voor uit te trekken.

Er kunnen planschadeclaims worden ingediend op basis van waardevermindering. Er vindt bij de beoordeling van de claims een vergelijking plaats tussen de huidige en nieuwe bestemming en afstanden tot de bebouwing. Feit is wel dat de voorgestelde 4 locaties binnen de "rode" bebouwingscontour vallen. Bij de locatie CAI mast is in de structuurvisie van 2009 al een zoeklocatie brandweerkazerne opgenomen. Er was dus al een perspectief op invulling van dat gebied.

In de praktijk wordt maximaal 2 tot 5 % toegekend van de taxatiewaarde van een pand onder aftrek van een eigen risico.

## Planning.

Na de locatiekeuze wordt gestart met het opstellen van een programma van eisen.

Voor het verdere project zullen we een deskundige projectleider aantrekken, die vanuit de gemeente het verder proces begeleidt.

Verdere fasering in hoofdlijnen:

- opstellen programma van eisen: september tot maart 2018;
- voorbereiding bestemmingsplanprocedure en vooronderzoeken starten in oktober 2017, verwachte doorlooptijd 2 jaar;
- Start ontwerpfase vanaf 2<sup>e</sup> kwartaal 2018: selectie architect en opstellen ontwerp gereed 4<sup>e</sup> kwartaal 2018;
- Start uitwerkingsfase vanaf 1<sup>e</sup> kwartaal 2019: opstellen bestek en prijsvorming
- Start bouwfase vanaf 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 met oplevering in 2<sup>e</sup> kwartaal 2021.

Het is een ambitieuze planning, maar wij vinden die haalbaar.

## Keuze locatie

Naar aanleiding van het onderzoek van het bureau hebben wij een afweging gemaakt ten aanzien van de 4 locaties.

Wij hebben daarbij meegenomen de uitbreidingsmogelijkheden om te kunnen fungeren als "huis der gemeente" waarbij er functies kunnen worden toegevoegd en modulaire vergrotingsmogelijkheden bij een eventuele schaalvergroting van de gemeente in de toekomst.

In het locatieonderzoek van ICS zijn argumenten naar voren gebracht. In aansluiting daarop, willen we mede gelet op de discussie op 20 juli jl. nog het volgende onder uw aandacht brengen.

De locatie voor het volkstuintencomplex achten we, hoewel qua oppervlakte toereikend, maatschappelijk onwenselijk, daar we geen directe vervangende locatie in Volendam beschikbaar hebben en het terrein intensief gebruikt wordt. Verplaatsing naar een andere locatie in Volendam vinden we niet mogelijk. Een situering in de omgeving van de 3<sup>e</sup> ontsluitingsweg vinden we vanuit planologische optiek qua uitstraling niet gewenst bij deze entree van de gemeente.

Een locatie in Edam is voor de doelgroep qua afstand minder aantrekkelijk. De locatie welke bestemd was voor de voorbereiding van het bedrijfsterrein Oosthuizerweg hebben we als een optie overwogen, maar een verplaatsing naar deze locatie blokkeert wel andere ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied.

De locaties Tase en Mgr. Veermanlaan zijn beperkt van omvang. Dit impliceert een bebouwing in lagen en parkeren onder het gebouw hetgeen kosten verhogend is.

De locatie Tase heeft niet onze voorkeur. Deze is te huur aangeboden voor 2,5 jaar en heeft een hoge restant boekwaarde, te weten € 2.000.000,- Voorgesteld is als optie om de locatie te vergroten. Dat betekent dat er ander voorzieningen getroffen moeten worden voor de te verplaatsen Steven Van Dorpelhal en het nabijgelegen trapveld. Op het RKAV terrein is al een tekort aan ruimte. Een oplossing kan zijn de aanleg van kunstgrasvelden. Dit brengt per veld een investering mee van €200.000,- af te schrijven in 10 jaar. Ook zijn er ideeën voor de realisering van een opblaashal om de capaciteit op het RKAV terrein te vergroten. Ook dit vergt een investering.

Al deze aspecten vormen voor ons aanleiding om niet voor deze locatie te kiezen.

Voor wat betreft de locatie Mgr. Veermanlaan is naast het genoemde beperkt beschikbare oppervlak, het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, de bijkomende vervangende huisvestingskosten en de hoge financiële investering het motief om niet te kiezen voor deze locatie. Op 20 juli jl is ook voorgesteld om op maaiveldniveau in de nabijheid parkeerplaatsen aan te leggen. Wij vinden dit een ongewenste ontwikkeling omdat dit ten koste gaat van de groenstructuur in dit wijkgedeelte.

Voor ons resteert als de beste locatie het terrein naast de CAI mast. Qua investering, omvang en ligging opteren wij voor deze locatie. Wij stellen voor te besluiten om deze locatie te kiezen.

Wij stellen ons voor dat de bebouwing plaats vindt direct aan de 3<sup>e</sup> Ontsluitingsweg. In het locatieonderzoek is een schets bijgevoegd van het terrein. De oppervlakte ( 25.000 m2) is veel groter dan het voor het bebouwingsoppervlakte benodigde terrein.( 4850 m2 bvo ) Het is ook mogelijk om bebouwing plaats te laten vinden aan de Noordzijde van de 3<sup>e</sup> ontsluitingsweg. Deze locatie is ook eigendom van de gemeente.

Schetsmatig hebben we hieronder dit voor u visueel gemaakt. De exacte locatie zullen we vervolgens via de bestemmingsplanprocedure nader vastleggen.



Na de locatiekeuze zal een aantal zaken in de fase van het programma van eisen nader dienen te worden uitgewerkt.

Dit betreft onder meer welke functies er in het gebouw dienen te worden ondergebracht; van welke werkplekfactor wordt uitgegaan 0,7 of 0,6 of er wordt gekozen voor circulair en/of duurzaam in de uitvoering, de omvang van de parkeervoorziening etc.

Naar het ons voorstaat krijgen we een nieuw gebouw, waarbij ieder bij elkaar kan worden gehuisvest, dat past bij de nieuwe cultuur met een goede dienstverlening, een duurzaam voorbeeld is op circulair niveau en verder voorbereid op de toekomst, waar het fijn werken is, centraal gelegen en met kansen voor een huis der gemeente met extra opties.

Edam-Volendam, d.d. 5 september 2017

Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,  
de secretaris, de burgemeester,  
drs. M.A.J.R. Hermans. L.J. Sievers.