

B&W-advies

Aan: het college van B&W

Van afdeling: FB

Portefeuillehouder: S. Hulman

Adviseur: [REDACTED]

Classificatie: Openbaar

Telefoonnummer: [REDACTED]

Datum advies 26 februari 2008

Kenmerk:

Afstemming in porte-

Paraaf financieel adviseur d.d. [REDACTED]

feuillehoudersoverleg: Ja [REDACTED]

Paraaf afdelingsmanager d.d. [REDACTED]

Onderwerp: Nieuwbouw stadhuis

akkoord 19/3/08 [REDACTED]

Samenvatting:

De Raad heeft in juni 2007 opdracht gegeven de haalbaarheid te onderzoeken van nieuwbouw van een stadhuis in het stadshart. De eerste stap is gezet: Een concept Nota van Uitgangspunten. De concept Nota is behandeld in de werkgroep (ambtelijk), de stuurgroep (college) en de klankbordgroep (raad). De nota vormt de basis voor het haalbaarheidsonderzoek en voor het op te stellen programma van eisen. Met de BNG is oriënterend gesproken over de wijze van realisering en exploitatie: van traditioneel tot het DBFMO-concept (Design, Build, Finance, Maintain, Operate)

Concept besluit:

1. Het concept van de Nota van uitgangspunten vast te stellen;
2. De locatiestudie te voeren in het kader van het uitwerkingsplan stadshart (het concept daarvan gaat uit van de locatie "postkantoor/stationsgebied");
3. De nota van uitgangspunten ter kennis te brengen van de Raad;
4. Maximaal € 30.000,- beschikbaar te stellen uit het onderhoudsbudget voor gemeentelijke gebouwen voor:
 - a. een advies met keuzes voor realisatie en exploitatie (van traditioneel tot DBFMO-concept) en
 - b. een volume studie met artist-impression voor de locatie "postkantoor/stationsgebied".
5. Als uitgangspunt te hanteren dat er geen substantiële verbouwingen meer plaatsvinden in Bijlweg 1, 2 en 20 anders dan om dringende arbotechnische redenen of veiligheidsbelangen.

Presidium verzoeken het voorstel door te geleiden naar de: 6) vaststellen RFB

Commissie

Raad 20 april 2008

Opmerkingen van collegeleden & gemeentesecretaris:

Art. 10 lid 2 sub e Wob

AKKOORD

BESPREKEN

KENNISGEVING

Parafenbesluit B&W d.d.:

Opgenomen in lijst akkoordstukken d.d.:

Vergadering B&W d.d.

Beslissing:

Burgemeester
S. Hulman
3.1. / 3

Wethouder
C.J.M. Hienkens

Wethouder
[REDACTED]

Wethouder
B. Fritzsche

Wethouder
[REDACTED]
27/2

Wethouder
L.R.E.R. Smit

Secretaris
[REDACTED]
25/3

1. Toelichting op het besluit

In de bijlage vindt u de Nota van Uitgangspunten voor nieuwbouw van het stadhuis in het stadshart. De nota gaat uit van:

- een opleverdatum van 01-10-2012
- de locatie "postkantoor/stationsgebied" conform het concept uitwerkingsplan stadshart
- sloop van het postkantoor.
- 450 arbeidsplaatsen voor eigen gebruik.

De noodzakelijke omvang van het gebouw is moeilijk in te schatten. Dat geldt zowel voor de korte (5 jaar) als de langere (10-30 jaar). Uitwerking van de regiegemeentegedachte zal ongetwijfeld effect hebben. Hoewel bijvoorbeeld bij WIZ veel uitbestede taken inhuisen. Het volume blijft daardoor ongeveer gelijk. Aan de andere kant is op Rijks niveau een werkgroep decentralisatie overheidstaken aan het werk. Niet valt uit te sluiten dat daaruit weer nieuwe taken voor de gemeenten voortkomen. Ideaal zou zijn een oversized gebouw waarin we ons min of meer vrij kunnen bewegen. Daarvoor zijn meerdere constructies denkbaar. De stuurgroep zoekt naar de variant die bedrijfseconomisch daarvoor het meest geschikt is.

Een eerste grove inschatting van de haalbaarheid valt positief uit.

De gronden zijn in bezit van de gemeente. Stedenbouwkundig is een stadhuis op de locatie "postkantoor/stationsgebied" in beginsel inpasbaar. Financieel is een perspectief geschetst in het raadsvoorstel van juni 2007 (opdracht tot een haalbaarheidsonderzoek). Dit wordt verder uitgewerkt. Ook van andere onoverkomelijke obstakels is vooralsnog niet gebleken.

We kunnen de haalbaarheid meer definitief inschatten nadat uw college de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld.

Mogelijke partners in het project zouden het CWI/UWV en enkele zorgverleners in het kader van de WMO kunnen zijn. Wellicht dat daarnaast de politie na wil denken over een post in het stadhuis. Geen van de partijen is nog benaderd. Na uw eventuele instemming met de Nota van Uitgangspunten, benaderen wij -binnen de daarin gestelde randvoorwaarden- potentiële partners.

De stuurgroep adviseert verder uit oogpunt van efficiency en kostenbesparing om als uitgangspunt te hanteren dat er geen substantiele verbouwingen meer plaatsvinden in Bijlweg 1, 2 en 20 anders dan om dringende arbotechnische redenen of veiligheidsbelangen.

2. Gevolgen

Financieel

We hebben oriënterend gesproken met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en BNG Consultancy Services. Deze instellingen hebben ons gewezen op de ontwikkelingen in realisatie en exploitatie van gebouwen waarbij we tegenover de traditionele wijze (zelf financieren, bouwen en exploiteren) aan de andere zijde van dit spectrum de DBFMO-contracten kennen. Bij dit contract is er sprake van een langdurig contract met een marktpartij voor de complete zorg voor realisatie, exploitatie met alle mogelijke faciliteiten. Met een zeer compleet en strak gedefinieerd programma van eisen worden dan de doelen omschreven. Tussen beiden liggen nog diverse tussenoplossingen voor realisatie en exploitatie en BNG Consultancy Services biedt aan ons te helpen met een pakketvergelijking. Zij heeft daartoe een offerte gedaan. De offerte is bij dit advies gevoegd. Zo'n traject lijkt ons leerzaam en verstandig. Afhankelijk van de uitkomst kunnen we een keuze maken. Het offerte bedrag beloopt maximaal [REDACTED], -.

Art. 10 lid 2 sub g Wob

Daarnaast krijgt het project meer een "gezicht" wanneer we kunnen beschikken over een volumestudie en een artist-impression. Er ontstaat dan een beeld van de omvang, de situering en de potentiële uitstraling van het gebouw. Communicatief helpt een dergelijke studie naar verwachting ook. We denken de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren voor een bedrag onder de € 10.000,-. Het karakter van de studie zal richtinggevend en gedachtevormend zijn. Het uiteindelijke stadhuis gaat er ongetwijfeld anders uit zien.

Juridisch

Vooralsnog geen.

Personeel en ondernemingsraad

Voor directe betrokkenheid van het personeel is het nu nog te vroeg.

De ondernemingsraad heeft aangegeven zich voortaan in relevante processen terug te trekken op haar formele posities.

EU

Vooralsnog niet aan de orde.

ICT

Nvt.

Communicatief

Extern:

Hoe wordt de burger geïnformeerd?

Persbericht:

Ja

Intern:

Raad wordt geïnformeerd door middel van:

- raadsinformatiebrief nadat de klankbordgroep bijeen is geweest (3 april 2008)

Personeel wordt geïnformeerd door middel van:

- Kop van Jut.

3. Verdere procedure

Uitwerken van de Nota van Uitgangspunten en onderzoek van de haalbaarheid binnen de contouren van de nota en de opdracht van de Raad.

Het benaderen van potentiële partijen die partner/medebewoner zouden kunnen zijn in het stadhuisconcept.

4. Relatie met Strategische Visie

Nieuwbouw van het stadhuis in het stadshart geeft een investeringsimpuls aan de beoogde stedelijke vernieuwing. Bovendien bezoeken ieder jaar meer dan 70.000 mensen het stadhuis!

5. Wijze van totstandkoming

Een werkgroep organiseert het voorbereidende werk. Een stuurgroep stuurt aan en een klankbordgroep uit de raad volgt het proces en reflecteert op de gedachte en gekozen richtingen.

6. Bijlagen

Concept Nota van Uitgangspunten.