

De Gemeenteraad van Wijchen

03 AZ 095

Nieuwbouw gemeentekantoor

Brief van het college

Wijchen, 25 november 2003

Geachte leden van de raad,

Als college hebben wij het volgende besluit voorgenomen:

1. De bouw van een nieuw gemeentekantoor voortvarend ter hand te nemen, uitgaande van 325 werkplekken en een nog vast te stellen programma van eisen;
2. Het nieuwe gemeentekantoor te situeren op een nader te bepalen plaats, ergens op de locatie mr. Van Thielhal / Juniorcollege / Mariaschool;
3. Daartoe een stedenbouwkundig bureau met spoed een opdracht verstrekken voor het maken van een masterplan en een beeldkwaliteitplan voor bovengenoemde locatie en daarbij ook te betrekken de locatie van het huidige gemeentekantoor;
4. Tevens in dit masterplan aandacht te schenken aan ondergrondsparkeren, een mix van werken en wonen, waarbij de differentiatieafspraken op het gebied van woningbouw van het knooppunt Arnhem-Nijmegen richtinggevend zijn;
5. Nader te onderzoeken of de ontwikkeling van bovengenoemd gebied mogelijk is in een Publiek-Private constructie waarbij de gemeente de onderliggende gronden inbrengt. Tevens in ditzelfde onderzoek de mogelijkheid bekijken voor het turn-key realiseren van het nieuwe gemeentekantoor;
6. De gemeentebegroting met ingang van 2005 voor een periode van 6 jaar structureel te belasten met een bedrag van € 250.000 zodat een basisinvesteringsbudget ontstaat waarbij de overige investeringskosten plus een gedeelte van de herhuisvestingskosten voor de sporthal en het onderwijs uit de opbrengsten van de locatie dienen te komen;
7. De onderhandelingen met Planon / De Lage Landen stop te zetten en de bestaande panden (kasteel, koetshuis, het Molenhuis en de nieuwe werf) te betrekken bij oplossingsrichtingen voor de korte termijn huisvestingsuitbreidingen van het ambtelijk apparaat;

8. De burgemeester en de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening aan te wijzen als begeleiders van het totale proces en de manager RME vooralsnog aan te wijzen als ambtelijk coördinator.

Toelichting

In 2000 heeft u geconstateerd dat het huidige gemeentekantoor grote gebreken vertoont en heeft u opdracht gegeven een onderzoek te doen naar een programma van eisen waarin hiervoor een oplossing gevonden wordt. Het onderzoek, gericht op grootschalige renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw resulteerde niet direct in een vervolg, onder meer doordat in een aanvullend onderzoek ook een nieuwbouwvariant is onderzocht en zich daarna de discussie toespitste op nieuwbouw of verbouw. Bovendien had de instelling van een vertrouwelijke klankbordgroep een verkeerde uitwerking en ontstond een onbedoelde sfeer van “achterkamertjespolitiek”.

Om die reden heeft u begin 2002 een plan van aanpak vastgesteld waarin opnieuw het proces wordt begonnen, uiteraard gebruik makend van de onderzoeken en gegevens die al bekend zijn. Dit leidde eind 2002 tot een inventarisatie van de huisvestingssituatie in het gemeentekantoor die met name was gericht op de beperkingen die de ambtelijke organisatie ondervindt naar aanleiding van het ruimtegebrek. De arbonormen moeten worden overschreden om alle medewerkers nog te kunnen huisvesten en de ontwikkeling van de organisatie kan de behoefte van de klant niet meer volgen door beperkingen in de huisvesting. Op basis van deze inventarisatie heeft u besloten dat er een structurele oplossing moest komen voor de huisvestingssituatie voor een periode van minimaal 20 jaar, waarbij dan uitgegaan wordt van een mogelijke groei in deze periode naar 325 werkplekken. U heeft opdracht gegeven voor het in 2003 opstellen van een programma van eisen hiervoor. Dit programma van eisen is overigens nagenoeg gereed.

Tussendoor zijn bovendien de conclusies duidelijk geworden van de aanvraag gebruiksvergunning en bleek dat ook met betrekking tot de brandveiligheid het gemeentekantoor niet meer geschikt is. Omdat een structurele oplossing nog steeds minimaal een aantal jaren voor ons ligt, zijn we genoodzaakt om deze aanpassingen voor de brandveiligheid te realiseren. Dit zijn echter ingrijpende werkzaamheden.

Vandaar dat nu hét moment is om te besluiten aan de hand van de nu bekende gegevens, of de structurele oplossing zal uitmonden in een volledige nieuwbouwsituatie of in een volledige renovatie inclusief een gedeeltelijke nieuwbouwsituatie. Immers, bij een keuze voor renovatie kan het nu aantrekkelijk zijn om tegelijk met de werkzaamheden in het kader van de brandveiligheid, ook een aantal werkzaamheden in het kader van een volledige renovatie mee te nemen. En in geval van een nieuwbouwsituatie kan het aantrekkelijk zijn om bij de aanpassingen in het kader van de brandveiligheid ook niet meer uit te voeren dan (wettelijk of “ethisch”) minimaal noodzakelijk is.

U heeft tijdens de begrotingsvergadering van 6 november jl. hier terecht ook op aangedrongen. Vandaar dat wij u nu deze keuze onderbouwd voorleggen.

Door de keuze voor nieuwbouw nu uit te spreken, worden nu alleen de hoogst noodzakelijke investeringen gedaan om het gebouw brandveilig te maken. Aanvullende "gewenste" aanpassingen die uitstelbaar zijn kunnen dan worden voorkomen.

Investeringskosten (renovatie, verhuiskosten, tijdelijke huisvesting etc)

In het boekje "Bouw en investeringsgegevens van gemeentehuizen en stadskantoren" (ter inzage) staan overzichten van de kosten van gemeentehuizen van verschillende gemeenten. Hiermee kan een globale indicatie worden gegeven van investeringskosten. Gemeenten met 40.000 inwoners hebben gemiddeld een gemeentehuis ter waarde van 17 miljoen euro (prijsspeil 2003). Rekening houdend met een uitvoering vanaf omstreeks 2008 zal hier nog zo'n 10% bij moeten worden opgeteld zodat rekening moet worden gehouden met een investeringsbedrag van circa € 19.000.000. In het eerdere rapport van Haskoning (2001), die destijds nog uitging van 220 werkplekken, zouden we bij extrapolatie naar 2007 en rekening houdend met 325 werkplekken uitkomen op circa € 23.000.000. Door jaarlijks met ingang van 2005 de begroting te belasten met een bedrag van € 250.000, kunnen zes jaar later de kapitaalslasten van een dergelijke investering worden bekostigd. Daarnaast zijn overigens nog inverdieneffecten te verwachten door de verkoop van het huidige gemeentekantoor en de onderliggende gronden in te brengen in een PPS-constructie.

Haskoning becijferde destijds ook dat een grootschalige renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw circa 10% goedkoper zou zijn dan nieuwbouw. Dit alleen is al een reden om te kiezen voor nieuwbouw. Immers, bij nieuwbouw is zo'n 15% minder vloeroppervlak benodigd in vergelijking met ons huidige (inefficiënte) gemeentekantoor (zie hiervoor de inventarisatie, ontvangen in 2002 en opnieuw ter inzage). En een vermindering van het vloeroppervlak levert jaarlijks terugkerende besparingen in de exploitatie (zie hieronder).

Exploitatiekosten (waaronder meerjaren onderhoud)

Tot en met 2013 is gemiddeld circa € 122.000 per jaar benodigd (maar niet volledig beschikbaar) voor eigenaarsgebonden groot onderhoudsactiviteiten in het gemeentekantoor. Als definitief besloten wordt om nieuwbouw te realiseren dan kan een belangrijk deel van deze uitgaven worden voorkomen tot de nieuwbouw is gerealiseerd. Zoals hierboven beschreven zal in geval van nieuwbouw zo'n 15% minder bruto vloeroppervlakte benodigd zijn dan in geval van een grootschalige renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw. Dit levert jaarlijks aanzienlijke voordelen op in beperkingen van het schoonmaakonderhoud, lagere vervangingskosten vloer- en plafondafwerking, lagere energiekosten etc. waardoor de aanvankelijke meerkosten van de nieuwbouw (ten opzichte van de renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw) zich gedurende de looptijd meermalen zal terugverdienen.

Ontwikkeling centrumvisie

In de strategische visie is de centrum ontwikkeling één van de thema's die opgepikt moet gaan worden. Een nieuwe locatie voor het gemeentekantoor biedt dan goede mogelijkheden om op de huidige locatie

nieuwe ontwikkelingen te realiseren.

Uitbreiding ambtelijke organisatie

De komende jaren zal de ambtelijke organisatie nog groeien. Binnen het gemeentekantoor zijn uitbreidingen nu niet meer te realiseren. De onderhandelingen met Planon hebben nu geleid tot een leasevoorstel waarbij een overeenkomst voor 15 jaar moet worden afgesloten. Deze leaseperiode is in geval van nieuwbouw te lang. De overeenkomst voorziet wel in een koopmogelijkheid na vijf jaar, maar dit is alleen interessant als tegen die tijd een koper gevonden kan worden of als duidelijke plannen aanwezig zijn voor herontwikkeling van dit gebied. Vandaar dat voorgesteld wordt om de tijdelijke groei van de ambtelijke organisatie met zo weinig mogelijk kosten op te vangen in de eigen locaties, waaronder het kasteel, koetshuis, Molenhuis en de nieuwe werf. Hiervoor wordt separaat een voorstel uitgewerkt.

Ontwikkeling dienstverlening

Zoals ook gemeld in onze rapportage "inventarisatie huisvesting" wordt de ontwikkeling van de gemeentewinkel nu belemmerd door de beperkingen in de huisvesting. In ons huidige gemeentekantoor is één totale, centrale gemeentewinkel niet of nauwelijks te realiseren. In geval van een nieuwbouwsituatie, kan het pand hierop volledig worden afgestemd en zal daarnaast, meer dan vroeger, rekening worden gehouden met de benodigde flexibiliteit van inrichting van het pand.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De burgemeester,

Portefeuillehouder : G. H. W. Noordewier
Informatie : H. Hendriks
Telefoonnr. : (024) 649 22 25
E-mailadres : H.Hendriks@wijchen.nl
Bijlage : -
Ter inzage : Boekje "Bouw- en investeringsgegevens van gemeentehuizen en stadskantoren", mei 2003 (eerder is u een kopie toegezonden van versie 2002).