

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 18 December 2018 Portefeuillehouder: P.J. Verheij & A. Kraijo	Datum voorstel: 15 November 2018 Auteur: S. van Heeren Samenlevingsagenda: ja
--	---

Onderwerp:

Renovatie van gemeentehuis en omzetting naar Huis van de samenleving

Voorstel:

In vervolg op de door de raad op 27 juni 2018 vastgestelde uitvoeringskredieten voor I. Renovatie gemeentehuis, II. Raadhuisplein, oversteek Haven (incl. trap) en Havenstraat:

I Renovatie gemeentehuis

1. In te stemmen met het aanbrengen van de volgende wijzigingen in DO:

- a. inpassing bibliotheek;
- b. onderhandelresultaat.

2. Ten gevolge hiervan extra krediet beschikbaar te stellen voor:

- a) Hogere bouwkosten van € 755.000
- b) Inpassing bibliotheek van € 260.000
- c) Hogere bijkomende kosten vertraging en extra werkzaamheden van € 148.000

In de wetenschap dat de kapitaallasten die samenhangen met deze extra investering van €1.163.000, mede door de huuropbrengsten van partijen die deelnemen in het huis van de Samenleving, gedekt kunnen worden binnen de jaarlijkse netto exploitatielasten die in de begroting 2019 zijn opgenomen.

3. In te stemmen met voorgestelde begrotingswijziging.

II Renovatie Raadhuisplein / Havengebied / Aansluiting Haven

1. Instemmen met aanbrengen van aanpassingen in DO Raadhuisplein, oversteek Haven (incl. trap) en Havenstraat, in vervolg te noemen "omgeving Huis van de samenleving";
2. Het door de raad al vastgestelde uitvoeringskrediet 'Raadhuisplein, oversteek Haven (incl. trap) en Havenstraat' vanwege besparingen door aanpassingen in het DO te verlagen met een bedrag van € 361.000;
3. Het vrijkomende investeringsbedrag van € 361.000 in het Investeringsplan 2019-2022 beschikbaar te houden en aan te merken als B-krediet voor 'omgeving Huis van de samenleving'.

III Bereikbaarheid

1. Het college de opdracht geven een voorstel te maken voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het gemeentehuis (en de voorzieningen bovendien).

Leeswijzer

Voor de leesbaarheid van dit raadsvoorstel hebben wij in afwijking van het format een leeswijzer toegevoegd. Voordat we starten met de uitwerking van de scenario's benoemen we kort de bestuurlijke uitgangspunten die de basis zijn geweest voor de uitwerking van de scenario's en schetsen we kort in chronologische volgorde het gelopen proces en de overwegingen daarbij. Na uitwerking van de scenario's volgt de argumentatie voor de door het college gewenste keuze. Ter afsluiting treft u informatie over de besparingsmogelijkheden op de plannen voor het Raadhuisplein/Havengebied waarna de bekende paragrafen Risico's, Financiën en Communicatie volgen.

1. Inleiding.....	3
2. Beoogd resultaat.....	3
3. Bestuurlijke uitgangspunten	3
4. Procesverloop	4
5. Overwegingen.....	5
6. Scenario 1	7
7. Scenario 2.....	9
8. Scenario 3.....	11
9. Advies College	13
10. Omgeving Huis van de samenleving	13
11. Risico's.....	15
12. Financiële paragraaf	16
13. Communicatie	18

BIJLAGEN

1. Intentieovereenkomst Bibliotheek AanZet;
2. Intentieovereenkomst Stichting Huisvesting OBA;
3. Intentieovereenkomst Stichting Leerwerkbedrijf Alblasserdam (Smile);
4. Financiële vertaling scenario 2a huur
5. Financiële vertaling scenario 2b nieuwbouw
6. Analyse verschillen investering en exploitatie definitief ontwerp en variant 3
7. Impressies aanpassingen ontwerp
- 8.A. Uitwerking wijzigingen ontwerp
- 8.B. GEHEIM Uitwerking wijzigingen ontwerp financieel
9. Financiële vertaling bezuinigingen Raadhuisplein, oversteek naar Haven en Havenstraat
10. Begrotingswijziging

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in de periode 2014-2018 belangrijke besluiten genomen over de ontwikkeling van het centrum van Alblasterdam. Met het vaststellen van de visie op het Centrumhart en de besluiten tot renovatie van het gemeentehuis en herinrichting van het Raadhuisplein zijn twee van de elf gebiedsontwikkelingen in juni 2017 in gang gezet. Gevolgd door een Europese aanbesteding voor de gunning van de renovatie van het gemeentehuis, gebonden aan strikte regelgeving.

Op 25 september jl. is in een besloten raadsbijeenkomst gesproken over de stand van zaken renovatie gemeentehuis en Raadhuisplein e.o. U heeft het college tijdens deze bijeenkomst de opdracht gegeven naast het uitwerken van het bestaande plan nog twee alternatieve scenario's uit te werken.

U heeft gevraagd de volgende scenario's uit te werken:

1. Onderhandeling stopzetten en een nieuwe aanbesteding opstarten voor huidige pand;
2. Onderhandeling stopzetten, verkoop huidige pand en nieuwbouw of huur op andere (centrum)locatie;
3. Onderhandelingsresultaat optimaliseren en continueren renovatie gemeentehuis.

Op basis van deze drie scenario's wenst u te beslissen over het al dan niet voortzetten van het huidige plan. U heeft tijdens deze bijeenkomst ook gevraagd het Raadhuisplein hierbij te betrekken. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd een keuze te maken over het al dan niet voortzetten van de geplande renovatie gemeentehuis.

2. Beoogd resultaat

Een besluit over het al dan niet voortzetten van de renovatie van het gemeentehuis en het verder uitwerken van het Huis van de samenleving, inclusief instemming met het op verzoek van bibliotheek AanZet integreren van de openbare bibliotheek in het vernieuwde Huis van de samenleving en besluiten over voortzetting proces herinrichting Raadhuisplein en Havenstraat en directe omgeving. In het vervolg onder de werktitel ' omgeving Huis van de samenleving' .

3. Bestuurlijke uitgangspunten

Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Alblasterdam het besluit genomen om het gemeentehuis te renoveren en er een Huis van de samenleving van te maken. Renovatie van het gemeentehuis en de aanpak van de omgeving Huis van de samenleving moet leiden tot een resultaat met maatschappelijke waarde; te weten:

1. Een gebouw dat minimaal voldoet aan de hedendaagse eisen van een kantoor;
2. Een bijdrage levert aan een levendig ' centrum hart' en maatschappelijk en sociale voorzieningen in het centrum;
3. Een huiskamer voor alle Alblasterdammers waar het prettig vertoeven is;
4. Het plein een vanzelfsprekende verbinding is tussen alle omliggende gebieden (Landvast, Haven-zuid, Haven, Dam, Cortgene en Makado).

Het besluit dat door de raad in juni 2017 genomen is, luidt:

- a. Het Definitief Ontwerp voor de renovatie van het gemeentehuis vast te stellen;
- b. Een uitvoeringskrediet beschikbaar stellen van totaal: € 7.937.000;
- c. Een aanvullend budget van € 86.000 te dekken binnen het meerjarenperspectief;
- d. Afwijkend van de cultuurnota " Verrijking en Verbinding 2014" tot een alternatieve invulling te komen van de cultuurambitie;
- e. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Tevens zijn in deze raadsvergadering besluiten genomen over de inrichting van het Raadhuisplein, oversteek Haven (incl. trap) en Havenstraat (zie paragraaf Omgeving Huis van de samenleving).

In diezelfde raad (juni 2017) zijn drie moties door de gemeenteraad aangenomen, waarin het college opgedragen wordt:

- a. Specifieke verantwoording in de jaarrekening aan de gemeenteraad af te leggen over inspanningen en resultaat om de aan de maatschappelijk gebruik toerekende investering voor de renovatie terug te verdienen;
- b. De renovatie zo uit te gaan voeren dat maximaal gestuurd wordt op het voorkomen en oplossen van eventuele financiële tegenvallers zodat binnen het vastgesteld krediet van € 7.397.000 de totale renovatie van het gemeentehuis kan worden gerealiseerd;
- c. De renovatie van het Raadhuisplein, oversteek Haven (incl trap) en de Havenstraat zo uit te gaan voeren dat financiële tegenvallers opgevangen kunnen worden door op dat moment de plannen zo aan te passen dat binnen het vastgestelde krediet van 2.357.000 de totale ontwikkeling van dit gebied kan worden gerealiseerd.

Met deze bestuurlijke uitgangspunten als duidelijk kader heeft het college de opdracht aangenomen en uitgevoerd.

4. Procesverloop

In deze paragraaf schetsen wij het proces op hoofdlijnen vanaf het vaststellen van het definitief ontwerp in juni 2017:

- Na vaststelling van het definitief ontwerp en het bijbehorend krediet in juni 2017 is in november 2017 gestart met de aanbestedingsprocedure;
- Het programma van eisen werd in december 2017 aangepast, toen de Bibliotheek AanZet zich meldde om partner te worden in ons Huis van de samenleving;
- Vier partijen melden zich in het kader van deze Europese aanbesteding. Drie partijen haakten echter af omdat hun orderportefeuille een dergelijke grote klus niet toeliet;
- In mei 2018 ontvingen wij een offerte van -1- aannemende partij (inschrijver), waarvan de inschrijving echter te hoog was om direct te gunnen;
- In mei en juni 2018 is in afstemming met de fractievoorzitters bezien op welke wijze het overleg met de gemeenteraad over het vervolg van de procedure vorm moest krijgen;
- Op 19 juni is de commissie Grondgebied in een besloten bijeenkomst geïnformeerd over de uitkomst van de aanbesteding en zijn er strategische afwegingen gemaakt waaronder de

onderhandelingen met de enige inschrijver konden worden voortgezet rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving;

- In de zomer van 2018 is in nauw overleg met het projectteam en inschrijver gezocht naar mogelijkheden om te komen tot een meer aanvaardbaar financieel eindresultaat. Hierbij is gebruik gemaakt van de expertise van een onafhankelijk bureau (BOAG);
- In september 2018 is de raad in een besloten bijeenkomst geïnformeerd over de voortgang;
- In oktober 2018 is consensus bereikt en een juiste balans gevonden tussen het te investeren bedrag en het recht doen aan de bestuurlijke uitgangspunten van de opdracht;
- Ondertussen is met de beoogde samenwerkingspartners in het Huis van de samenleving gewerkt aan het uitwerken van de intentieovereenkomsten en business cases;
- Op 8 november 2018 zijn de intentieovereenkomsten met de OBA, Bibliotheek AanZet en Smile getekend. De politie volgt zo spoedig mogelijk. De intentieovereenkomsten zijn aangegaan onder voorwaarde van positieve besluitvorming van de gemeenteraad. De intentieovereenkomsten treft u in de bijlagen.

5. Overwegingen

Aan dit advies liggen een aantal overwegingen ten grondslag die wij in deze paragraaf benoemen.

Vertrouwelijkheid

Uiteraard hecht het college veel waarde aan transparante besluitvorming en een openbaar debat. Echter in sommige gevallen is vertrouwelijkheid en geheimhouding van stukken noodzakelijk. Vooral wanneer het de financiële belangen van de betrokken partijen of de gemeente kan schaden wanneer deze informatie op straat komt te liggen. Deze overwegingen vinden ondersteuning in de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) en de Gemeentewet. Om deze reden is gekozen voor een aantal besloten bijeenkomsten en heeft het college voor enkele financiële bijlagen van dit voorstel geheimhouding opgelegd. De gemeenteraad dient deze geheimhouding in de vergadering van 27 november 2018 nog wel te bekrachtigen.

Bibliotheek AanZet

De bibliotheek AanZet en de gemeente delen een aantal maatschappelijke opgaven, zoals het bevorderen van taalvaardigheid en het vergroten van toegankelijkheid informatie / transparante besluitvorming. Het is onder meer om die reden dat de bibliotheek AanZet zich in december 2017 heeft gemeld als partner van het op te richten Huis van de samenleving.

Intensivering van de samenwerking is nadrukkelijk meer dan alleen gezamenlijke huisvesting. Vanuit die gezamenlijke maatschappelijke opgaven zal een integraal programma Huis van de samenleving worden opgesteld, waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van elkaars expertise en kracht.

Op 26 oktober j.l. heeft de bibliotheek haar leden geïnformeerd over de voorgenomen verhuizing. Door een aantal leden zijn zorgen geuit ten aanzien van de bereikbaarheid. Het college is zich daar van bewust en vraagt de raad in beslispunt III het college een opdracht te geven om met een aangepast voorstel voor bereikbaarheid te komen.

Bereikbaarheid

In de visie op het Centrumhart was de verbetering van de bereikbaarheid gepland in een volgende fase. Vanwege wensen uit de samenleving over de bereikbaarheid van het Huis van de samenleving, het Raadhuisplein en Landvast wil het college onderzoeken op welke wijze zij de bereikbaarheid kan verbeteren. Dit kan middels fysieke maatregelen, maar er zijn meer mogelijkheden die kunnen bijdragen aan bereikbaarheid. Hierbij kan worden gedacht aan de inzet van E Wheels. Bij de aanbesteding van het openbaar vervoer aan Q Buzz zijn ook afspraken gemaakt over de verdere uitrol van het concept van E Wheels in de rest van de Drechtsteden in navolging van Dordrecht. Het college wil in 2019 komen met een voorstel om de bereikbaarheid te verbeteren.

Tijdelijke huisvesting

De huidige tijdelijke huisvestings situatie is voor de ambtelijke organisatie acceptabel zolang het tijdelijk is en er een einddatum in zicht is. Er is vooraf ingestemd met een periode van 'kamperen' waarin we tijdelijke ongemakken voor lief nemen en experimenteren met flexibel en samenlevingsgericht werken. Uitgangspunt is echter terugkeer naar een centraal gebouw van waaruit we onze diensten verlenen. Een centraal gebouw is ondersteunend aan onze visie op goed werkgeverschap (een gebouw verbindt) en onze visie op dienstverlening waaronder een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente voor inwoners en organisaties. Het substantieel verleggen van de terugkeerdatum naar de toekomst levert extra druk op onze medewerkers.

Uitwerking scenario's

Voor een goede vergelijking tussen alle scenario's werken we ieder scenario uit langs de lijn van GOTIK, ofwel Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit. We realiseren ons dat er andere alternatieven zijn binnen deze scenario's. Voor een correcte vergelijking hebben wij echter vastgehouden aan de bestuurlijke uitgangspunten.

6. Scenario 1

Scenario 1: Onderhandeling stopzetten en nieuwe aanbesteding starten

Oftewel we stoppen de onderhandeling met de inschrijver en formuleren nieuwe bestuurlijke uitgangspunten en vervolgens een nieuw programma van eisen op basis waarvan een nieuwe aanbesteding kan starten. Dit kan overigens alleen wanneer de uitgangspunten en het ontwerp substantieel wijzigen (wettelijke bepaling Europese aanbesteding).

Geld:

- De tot nu toe gemaakte project-, ontwerp-, en advieskosten (november 2018) bedragen ongeveer € 1,25 miljoen. Een deel van dit bedrag moet direct worden afgeschreven. De hoogte hiervan is afhankelijk van de exacte situatie en de verslaggevingsregels;
- Mogelijk moet aan de bestaande inschrijver een afkoopsom worden betaald van ongeveer € 50.000;
- Voor het maken van nieuwe aanbestedingsdocumenten, het doorvoeren van de substantiële wijziging en de uitloop van de planning worden extra kosten gemaakt. Deze kosten zijn nog niet exact in te schatten;
- De (financiële) uitkomst van een hernieuwde inschrijving is onzeker gelet op marktsituatie. In het slechtste geval is er geen marktpartij die inschrijft;
- De kosten van tijdelijke huisvesting lopen op, omdat de doorlooptijd langer is. De huidige kosten bedragen ongeveer €20.000 per maand.

Organisatie:

- Nieuwe architect / nieuwe substantieel gewijzigde opdracht of mogelijk andere architect die wel het basis ontwerp en bijbehorend gedachtegoed kan onderschrijven en daarop kan voortborduren.
- Stopzetten huidig projectteam;
- Onzeker of samenwerking met beoogde partners in nieuw ontwerp Huis van de samenleving voortgezet kan worden;
- Extra druk op ambtelijke organisatie door langere tijdelijke huisvesting.

Tijd:

- Planning loopt verder uit, een nieuwe aanbestedingsprocedure duurt tenminste zes maanden. De recent uitgevoerde aanbestedingsprocedure leert dat er een gerede kans is dat deze periode substantieel langer wordt als de uitkomst aanleiding geeft tot een proces van gedetailleerd onderhandelen.

Informatie

- Goede communicatie over keuze richting alle belanghebbenden is noodzakelijk. Alle bij het oorspronkelijke proces betrokken partijen dienen geïnformeerd en opnieuw geconsulteerd te worden. Dit vraagt tijd en inspanning die zich in projecturen vertaalt. Daarbij is het van wezenlijk belang dat bij het starten van een nieuwe aanbesteding op basis van een gewijzigd plan de juiste verwachtingen worden gewekt. Dit vraagt om een vernieuwde communicatiestrategie op basis van heldere - zo nodig vernieuwde bestuurlijke

uitgangspunten. Daarnaast dient de afschrijving reeds gemaakte kosten transparant verantwoord te worden, waarbij context informatie van belang is om oneigenlijke en complicerende beeldvorming niet onnodig in de hand te werken

Kwaliteit:

- Afhankelijk van vernieuwde bestuurlijke uitgangspunten
- Mogelijk alleen lager kwaliteitsniveau haalbaar door verdere (prijs)druk in de ´ bouwmarkt ´

7. Scenario 2

Scenario 2: Onderhandeling stopzetten, verkoop huidige pand en nieuwbouw of huur op andere locatie.

Dit houdt in: We verkopen het bestaande gemeentehuis en geven op een andere plek in het centrum vorm aan het concept Huis van de samenleving door middel van een huurconstructie dan wel nieuwbouwconstructie. De mogelijkheden in het centrum zijn beperkt, waarbij het Havengebied de meeste kansen lijkt te bieden.

Ten aanzien van scenario 2 zijn twee varianten op hoofdlijnen uitgewerkt. Deze varianten passen binnen de vastgestelde bestuurlijke uitgangspunten:

2a) Huur op andere (centrum)locatie.

2b) Nieuwbouw op andere (centrum) locatie

7.1 Scenario 2a Huur op andere (centrum)locatie

Geld:

Voor beide scenario's

- De tot nu toe gemaakte project-, ontwerp-, en advieskosten (november 2018) bedragen ongeveer € 1,25 miljoen. Dit bedrag moet direct worden afgeschreven;
- Bij verkoop van het huidige pand moet de huidige boekwaarde van het pand van ongeveer € 250.000 worden afgeboekt
- De verkoopwaarde van het huidige pand is onzeker. De waarde wordt ingeschat op een bedrag tussen € 1,5 en 2,5 miljoen.
- Mogelijk moet aan de bestaande inschrijver een afkoopsom worden betaald van ongeveer € 50.000;
- Voor het maken en uitwerken van de nieuwe plannen is een substantieel bedrag benodigd;
- De kosten van tijdelijke huisvesting lopen op, omdat de doorlooptijd langer is. De huidige kosten bedragen ongeveer € 20.000 per maand;
- De kosten in de 'bouwmarkt' zijn de afgelopen tijd hard gestegen. Het is niet de verwachting dat de prijzen op de korte en middellange termijn gaan dalen.

Specifiek huur

In bijlage 4 is het scenario huur in het centrum financieel uitgewerkt. Omdat op dit moment geen vergelijkbare panden te huur zijn in het centrum is gewerkt met bandbreedtes. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het gegeven dat er ontwikkelbaar gebied zal moeten worden aangewezen in het centrum waarin dan een te huren pand van vergelijkbare grootte wordt gerealiseerd door derden. Bij huur dient er rekening mee te worden gehouden dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd.

Conclusie

Huren in het centrum conform de bestuurlijke uitgangspunten is duurder dan het scenario (3) continueren renovatie gemeentehuis.

7.2 Scenario 2b Specifiek nieuwbouw

In bijlage 5 is het scenario nieuwbouw in het centrum financieel uitgewerkt. Op dit moment is de bouwmarkt onzeker, daarom zijn verschillende varianten uitgewerkt. Er moet een ontwikkelbaar gebied aangewezen worden, waarop het pand van vergelijkbare grootte kan worden gerealiseerd. Bij dit pand moet ook parkeergelegenheid worden gerealiseerd conform de gemeentelijke norm.

Conclusie

De benodigde investering in nieuwbouw in het centrum conform bestuurlijk uitgangspunten is hoger en daarmee duurder dan het scenario (3) continueren renovatie gemeentehuis.

De overige aspecten van GOTIK

Organisatie:

- Stopzetten van projectteam en zoektocht cq. marktconsultatie van ontwikkelende organisaties.
- Onzeker of samenwerking met beoogde partners in nieuw ontwerp Huis van de samenleving voortgezet kan worden;
- Geen relatie meer tussen Raadhuisplein/Havenstraat en gemeentehuis;
- Extra druk op organisatie door tijdelijke huisvesting.

Tijd:

- De planning loopt sterk uit. In dit scenario moet een ontwikkelbaar gebied worden gevonden, een mogelijke marktconsultatie worden gedaan en is sprake van nieuwe bestuurlijke besluitvorming. Een jaar uitstel kost ongeveer € 240.000 extra voor tijdelijke huisvesting.

Informatie:

- Goede communicatie over stopzetten plannen is essentieel.

Kwaliteit:

- Afhankelijk van nadere keuzes, nu onbekend.
- Bestemmingsplan wijzigen

8. Scenario 3

Scenario 3: Voorstel onderhandeling uitwerken in een voorstel voor openbare behandeling in de gemeenteraad.

Oftewel doorgaan op de ingeslagen weg van juni 2018 waarin de onderhandelingen met de inschrijver resulteren in een juiste balans tussen de uitgangspunten en de gevraagde investering waarna de opdracht verstrekt kan worden. Het gemeentehuis wordt verbouwd naar een Huis van de samenleving.

Geld:

In dit scenario leidt het resultaat van de Europese aanbesteding tot het ongeldig verklaren van de ingediende bieding. Daarna is de onderhandeling gestart. Het onderhandelingsresultaat en de inpassing van de bibliotheek zijn uitgewerkt in bijlage 6 en in de paragraaf financiën.

Organisatie:

- Uitvoering Huis van de samenleving in combinatie met renovatie omgeving Huis van de samenleving;
- Beoogd functioneel Huis van de samenleving, passend binnen de gestelde bestuurlijke uitgangspunten.

Tijd:

- Naar verwachting start sloop en verbouwing eind februari 2019 (uitgaande van een vlotte doorlooptijd ingediende vergunning);
- Oplevering voorjaar 2020 (aannemer rekent op bouwtijd van 13 maanden).

Informatie:

- Afronden informeren betrokken partijen en inwoners over aanpassingen in ontwerp, functionaliteit, planning en financiën;
- Communicatieplan bewoners en bezoekers, rekening houdend met verkeersdruk, feestdagen, evenementen e.d.
- Ontwikkelen en uitdragen van het concept van het Huis van de samenleving.

Kwaliteit:

De visie en uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit zijn verwoord in zaken als integraliteit, duurzaamheid, monumentaal karakter, comfort, uitstraling en functionaliteit.

Om te komen tot een consensus voor een aanvaardbare investering zoals die nu voorligt, zijn keuzes gemaakt in het definitieve ontwerp. Keuzes die impact hebben op de uitgangspunten, maar daar wel zo dicht mogelijk bij in de buurt blijven. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Aanpassing klimaatinstallatie van WKO naar VRF systeem (zie verder aspect duurzaamheid volgende pagina) (ter info: op 1/1/2023 moet elk kantoor groter dan 100m2 minimaal label C hebben).
- Aanpassingen aan dakvlak vanwege gewijzigde klimaatinstallatie. Er is een optimale locatie gevonden voor plaatsing op dak zodanig dat de installatievoorzieningen zo min mogelijk zichtbaar zijn.
- Meer differentiatie in plafond- en wandafwerking incl. verlichting;

- Minder vaste data aansluitingen;
- Een deel van het bordes (aan zijkant pand; Cortgene zijde) komt te vervallen;
- Extra PV (zonne) panelen met een hogere opbrengst per paneel.

Het totaal aan wijzigingen is verbeeld in bijlage 7 en verwoord in bijlage 8 (geheim).

Specifieker hebben de aanpassingen gevolgen voor:

- Duurzaamheid:
 - o De zgn. `GPR score` (GPR wordt gebruikt als duurzaamheidsmeting voor bestaande gebouwen in lijn met wet- en regelgeving) wordt 8,1
(was op basis van DO met WKO 8.2)
In de GPR worden de aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde gewogen.
E.e.a. verder op basis van uitvoering: HR++ glas, spouwmuurisolatie, LED verlichting, PV panelen en correct ingeregeld VRF systeem.
 - o Het energielabel gaat naar verwachting van F (huidig) naar A
Een formele labeling kan pas in gang gezet en uitgevoerd worden door een geaccrediteerde organisatie, als de renovatie voltooid is.
 - o LED verlichting i.c.m. met bewegingssensoren.
- Monumentaal
 - o Voor een VRF systeem is op het dakvlak een installatievoorziening nodig;
 - o Kopgevel Cortgene zijde ziet er anders uit dan vanuit het DO door o.a. het wegvallen vanuit de versobering van een deel van het bordes.
 - o Door wijziging klimaatinstallatie is lokaal plafondaanpassing benodigd waar er sprake is van originele schroten plafonds.
- Comfort
 - o Geen klimaatplafonds (WKO) maar inblaasroosters (VRF).
 - o Flexibiliteit toekomstige aanpassingen vlekkenplan is beperkter door VRF systeem.
- Uitstraling
 - o Ontwerpvisie architect blijft grotendeels in tact; open, transparant en licht
 - o Verbinding Huis van de samenleving met buitenruimte
- Functionaliteit
 - o Voldoende ruimte entree rekening houdend met diverse verkeersbewegingen
 - o Multifunctioneel in samenwerking met beoogde partners

9. Advies college

Het college heeft de verschillende scenario's gewogen en komt tot de conclusie dat scenario 3 de voorkeur heeft om de volgende redenen:

1. De visie op het Centrumhart van Alblasserdam vraagt om een intensivering van maatschappelijke functies op en aan het Raadhuisplein als verbinding tussen het gebied rond de Haven en de winkelgebieden. Scenario 3 voorziet hierin;
2. De bestuurlijke uitgangspunten blijven gehandhaafd met uitzondering van een hogere investeringslast. Daarentegen is het gelukt de jaarlasten gelijk te houden t.o.v. oorspronkelijke kredietaanvraag.
3. Met de eind 2017 door de Bibliotheek Aan Zet gevraagde inpassing van de bibliotheek in het vernieuwde gemeentehuis wordt een deel van de extra investering verklaard. Het college is van mening dat de bibliotheek het concept van het Huis van de samenleving versterkt. Scenario 3 geeft de beste garantie voor toekomstige samenwerking binnen totaalconcept.
4. De partners Smile, Bibliotheek en politie zijn bereid samen een Huis van de samenleving op te zetten. Er is veel energie gestoken om met goede afspraken tot elkaar te komen en de wens om van start te gaan met verdere uitwerking is groot. In de scenario's 1 en 2 is onzekerheid over de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het concept van het Huis van de samenleving.
5. De planning van de tijdelijke huisvesting is gebaseerd op een overzienbare periode van 'kamperen' voor medewerkers en bestuur. De uitrol van de organisatieontwikkeling en het met name daarmee beoogde effect voor de samenleving is gebaat bij het zonder verdere vertraging realiseren van het Huis van de samenleving. Vertraging leidt tot extra druk voor ambtenaren en bemoeilijkt uitrol gewenste dienstverlening.
6. De scenario's 1 en 2 zijn financieel nadeliger dan scenario 3.

10. Omgeving Huis van de samenleving

Tegelijk met het besluit van juni 2017 ten aanzien van het Huis van de samenleving is door de raad een besluit genomen over de ontwikkeling van het Raadhuisplein, de oversteek naar de Haven (inclusief trap) en Havenstraat. De uitgangspunten van dit besluit waren:

- a. Een huiskamer voor alle Alblasserdammers waar het prettig vertoeven is;
- b. Het plein een vanzelfsprekende verbinding is tussen alle omliggende gebieden (Landvast, Haven-zuid, Haven, Dam, Cortgene en Makado).

Het besluit zelf betrof:

1. Het Definitief Ontwerp voor de ontwikkeling van het Raadhuisplein, oversteek Haven (incl. trap) en Havenstraat vast te stellen.
2. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor Raadhuisplein en de oversteek Haven (incl. trap, excl. hellingbaan) van totaal: € 1.880.000.
3. Een uitvoeringskrediet beschikbaar stellen voor de Havenstraat van: € 477.000.

De raad heeft bij dit besluit de volgende motie aangenomen.

- a. De renovatie van het Raadhuisplein, oversteek Haven (incl trap) en de Havenstraat zo uit te gaan voeren dat financiële tegenvallers opgevangen kunnen worden door op dat moment de plannen zo aan te passen dat binnen het vastgestelde krediet van 2.357.000 de totale ontwikkeling van dit gebied kan worden gerealiseerd.

Het Waterschap heeft na vaststelling van het krediet een aanvullende harde eis op tafel gelegd; te weten de stenen trap naar het Landvast moet vanaf maaiveld niveau Haven voorzien worden van een (uitkragend) bordes van ca. 3 meter. diep. De plannen zoals die voorzien waren, zijn daardoor niet haalbaar binnen het beschikbare krediet. Om invulling te geven aan de motie heeft het college gezocht naar mogelijkheden om binnen het vastgestelde krediet de ontwikkeling te realiseren. De raad heeft daarnaast gevraagd naar bezuinigingsopties. Ook vraagt de bereikbaarheid van het Huis van de samenleving, het Raadhuisplein en Landvast extra aandacht. Door de gewijzigde marktsituatie zijn ook voor de ontwikkeling Raadhuisplein, oversteek Haven en Havenstraat de kosten gestegen.

In bijlage 9 is een financiële vertaling opgenomen van de bezuinigingsopties.

Het college stelt voor de volgende bezuinigingsopties te verwerken in het DO:

a. Het Raadhuisplein en oversteek Haven:

- 1- In plaats van een bestrating van beton met een natuurstenen toplaag de bestrating uitvoeren in klinkers: overigens wel met behoud van het ontwerp lijnenspel.
- 2- Gezien de zware en eigenlijk dure eis van het Waterschap (toevoegen uitkragend bordes over de gehele lengte van de stenen trap) de stenen trap richting Landvast nu laten vervallen en daarmee ook de renovatie van de oversteekplaats.
- 3- Het plaatsen van een eenvoudige functionele trap richting parkeerterrein Landvast ter plaatse van waar de loopbrug begint op maaiveldniveau Haven.

b. De Havenstraat:

- 1- In plaats van de Havenstraat grondig renoveren en uitvoeren als een 'mini park' omgeving met parkeergelegenheid, deze alleen functioneel renoveren met 2 extra te creëren parkeerplaatsen.
- De ingang van het terrein blijft gesitueerd aan de Cortgene zijde wat tegelijk impliceert dat de Cortgene niet autoluw kan zijn.

11. Risico's

Duurzaamheidslabel

Het gerenoveerde pand wordt door erkende installatie adviesbureaus ingeschat op label A. Echter, dit is vooraf niet met 100% zekerheid te zeggen en zal pas daadwerkelijk blijken na toetsing als de renovatie gereed is.

Audio-video

In zowel het oorspronkelijke als het nieuw aangevraagde krediet zijn beperkte audio-visuele middelen opgenomen. Er wordt uitgegaan van het overzetten van de huidige geluidsinstallatie naar de gerenoveerde raadszaal. De raad heeft dit onderwerp en de eventueel gewenste uitbreiding van faciliteiten via het presidium dit voorjaar, tijdelijk 'on hold' gezet. Belangrijk is om kort na het besluit over dit voorstel dit specifieke onderdeel weer op te pakken en de wensen verder uit te werken. Andere keuzes dan het huidige systeem kunnen leiden tot andere installatie- en bouwtechnische eisen welke niet zijn meegenomen in het krediet.

Draagvlak verplaatsing bibliotheek

Zoals bekend hebben zich een aantal mensen gemeld die moeite hebben met het verplaatsen van de bibliotheek naar het gemeentehuis vanwege de 'bovendijkse' bereikbaarheid. In paragraaf 10 is hier reeds nader op ingegaan. Als er onvoldoende gehoor wordt gegeven aan deze zorg kan dit leiden tot vermindering draagvlak verplaatsing van de bibliotheek. Overigens is het belangrijk om deze zorg in een breder kader te plaatsen aangezien er meer 'bovendijkse' centrumvoorzieningen zijn.

Financieel; aannemingsovereenkomst met inschrijver

De inschrijver/aannemer meldt dat hij vanwege verder stijgende bouwkosten bij een besluit NA 31 december a.s. zijn aanbieding met minimaal 3% moet en wil verhogen.

Monumentaal karakter

De erfgoedcommissie is inmiddels geïnformeerd over de monumentale wijzigingen aan de hand van de ontwerp wijzigingen; Er is nog geen nieuw advies ontvangen.

Flora en Faunawet

Voor de aanwezigheid van de 'dwergvleermuis' in en rond het Gemeentehuis zijn al acties ondernomen en wordt in de planning rekening gehouden met de door Faunaspecialisten geadviseerde uitvoeringsperioden. De situatie moet enigszins aangepast worden met de plaatsing van installatievoorzieningen op het dak. De aanvullende maatregelen moeten nog goedgekeurd worden.

Planning

De aannemer wil bij een positief besluit direct aan de slag met de werkvoorbereiding en vanaf medio februari de eerste werkzaamheden gaan starten (asbestsanering, sloop etc.). Een en ander is afhankelijk van doorlooptijd en besluit omtrent nieuw aan te vragen Omgevingsvergunning. Deze moet opnieuw aangevraagd worden omdat er sprake is van ontwerp wijzigingen. Wij zetten in op een vlotte

en soepele doorlooptijd en behandeling voor zover dit binnen onze invloedssfeer ligt (tijdig vooroverleg, compleetheid aanvraag etc).

Samenwerking

Met het tekenen van de intentieovereenkomsten hebben de partners hun bereidheid verklaard samen te werken in het Huis van de samenleving uitgaande van de vastgestelde bestuurlijke uitgangspunten. Er is geen garantie dat bij een andere scenariokeuze dan scenario 3 deze partners blijven participeren.

Definitief Ontwerp

De details met betrekking tot engineering moeten nog definitief worden vastgelegd. Er bestaat een mogelijkheid dat bepaalde zaken binnen het DO dienen te worden aangepast.

Asbest

Na het vaststellen van het definitief ontwerp heeft aanvullend asbestonderzoek plaatsgevonden. Hierbij is op essentiële locaties destructief onderzoek gepleegd waardoor meer zekerheid is verkregen over de aanwezigheid van asbest die niet direct zichtbaar is. Het risico blijft echter bestaan dat er meer asbest aanwezig is dan verwacht, omdat het onderzoek blijft gebaseerd op steekproeven. Pas bij de daadwerkelijk sloop blijkt de werkelijke aanwezigheid en de daarbij behorende kosten.

Subsidie zonnepanelen

Het is nog niet zeker of in 2019 SDE+ subsidie beschikbaar komt. Minister Wiebes maakt zijn plannen voor 2019 naar verwachting begin december 2018 bekend. Wij zullen dit nauwlettend volgen en indien mogelijk proberen subsidie te krijgen op de investering van de zonnepanelen.

12. Financiële paragraaf

Aanvraag extra krediet

De raad heeft op 27 juni 2017 een uitvoeringskrediet voor de renovatie van het gemeentehuis beschikbaar gesteld van € 7.937.000. Op grond van scenario 3 is een uitvoeringskrediet benodigd van € 9.100.000. Uw raad wordt voorgesteld een extra krediet beschikbaar te stellen van **€ 1.163.000** bestaande uit:

- Hogere bouwkosten ad € 755.000
- Inpassing bibliotheek € 260.000
- Hogere bijkomende kosten voor vertraging, onderhandeling en uitwerking scenario's € 148.000

Onderhandelingsresultaat

De uitkomst van de aanbesteding was € 2.359.000 hoger dan het budget. Dit bedrag is na onderhandeling verminderd met €1.405.000 tot € 954.000, na toerekening van de verlaging van de post onvoorzien resteren netto hogere bouwkosten van € 755.000.

Dekking extra krediet

De kapitaallasten van het aanvullend krediet kunnen worden gedekt binnen de al in de begroting opgenomen gemiddelde netto exploitatielasten. Tegenover de hogere kapitaallasten staan ook hogere huuropbrengsten ten opzichte van de gemiddelde netto exploitatielasten op grond van het krediet van 27 juni 2017.

Businesscases

De gemeente heeft inmiddels intentieovereenkomsten afgesloten met de Bibliotheek AanZet, de Stichting Huisvesting OBA en de Stichting Leerwerkbedrijf Alblasserdam (Smile). De Stichting Huisvesting OBA wil haar vermogen aanwenden voor duurzame instandhouding van de bibliotheek in het Huis van de samenleving.

De partijen hebben ieder een eerste opzet op hoofdlijnen voor een businesscase opgesteld. Er is comfort tussen de partijen dat bij de verdere uitwerking van het dienstverleningsconcept alle partijen tot een definitieve businesscase kunnen komen met een gezonde exploitatie. In de businesscases is zowel aandacht voor mogelijkheden om de huur- en servicekosten te dekken, als de kosten en dekking die samenhangen met het dienstverleningsconcept en de programmering van het Huis van de samenleving.

Bijstelling krediet Raadhuisplein, oversteek Haven (incl.trap) en krediet Havenstraat

Aan de raad wordt voorgesteld het krediet Raadhuisplein, en oversteek Haven (incl. trap) te verminderen met € 206.000 en het krediet Havenstraat te verminderen met € 155.000 én om het vrijkomende investeringsbedrag van € 361.000 in het Investeringsplan 2019-2022 beschikbaar te houden en aan te merken als B-krediet voor 'omgeving Huis van de samenleving' voor mogelijke maatregelen rondom bereikbaarheid.r

Effecten financiële positie

De voorgestelde aanpassingen op de kredieten hebben geen effect op de structureel sluitende begroting en het weerstandsvermogen. Door het beschikbaar stellen van extra krediet van € 1.163.000 blijft de debt ratio met 80% afgerond gelijk aan de financiële positie volgens de op 13 november 2018 door uw raad vastgestelde vastgestelde begroting 2019 en het meerjarenperspectief 2020-2022. In de begroting 2019 is een oplopende reeks van 111% in 2019 tot 121% in 2022 gepresenteerd voor de netto schuld/inkomsten. Bij een verhoogd krediet is het verwachte percentage in 2022 124%. Tijdens de behandeling van de begroting 2019 op 13 november 2018 is toegelicht dat de indicatoren voor de schuldpositie signaleert dat er sprake is van een relatief hoge schuldpositie, maar dat deze past bij de fase waarin de gemeente Alblasserdam zich bevindt. Het is belangrijk dat het risico op hogere rentelasten als gevolg van aanpassing van het rentepercentage opgevangen kunnen worden. Daarvoor dient ook naar andere indicatoren gekeken te worden, zoals:

- In de meerjarenbegroting 2019-2022 is een structurele post onvoorzien opgenomen;
- Voor het risico op verhoging van de rentelasten door een renteaanpassing wordt ook weerstandsvermogen aangehouden.

De begroting 2019-2022 biedt voldoende flexibiliteit om een stijging van rentelasten als gevolg van aanpassing van het rentepercentage op te kunnen vangen.

13. Communicatie

Doorlopen communicatieproces

Al geruime tijd wordt in Alblasserdam gesproken over de renovatie van het gemeentehuis.

Uitgangspunt voor de gemeente is steeds geweest om een Huis van de samenleving te maken in een open dialoog met de inwoners van Alblasserdam. We willen het samen doen! In de afgelopen periode zijn er verschillende momenten geweest waarop bewoners mee konden praten, of kennis konden nemen van de voortgang. Ook zijn via de website van de gemeente en op de gemeentepagina in de Klaroen diverse malen berichten geplaatst over de voortgang.

In de aanloop naar het raadsbesluit in juni 2017 zijn samenlevingsbijeenkomsten georganiseerd om ideeën op te halen en om verschillende mogelijkheden te bespreken. Vervolgens zijn college- en raadsleden de straat opgegaan (o.a. tijdens Havenfestival 2016) om reacties op de visie en eerste schetsontwerpen op te halen. Ook zijn rondleidingen door het gemeentehuis georganiseerd. Na het besluit van de raad in juni 2017 is gewerkt aan de aanbesteding. In deze periode zijn bewoners op de hoogte gehouden via berichten in de krant en op de website van de gemeente.

Vervolg communicatieproces

Na de informatiebijeenkomst van 15 november 2018 en een besluit van de gemeenteraad op 18 december 2018 worden bewoners geïnformeerd via de website van de gemeente, een bericht in de Klaroen en een brief voor direct betrokkenen.

Indien de gemeenteraad kiest voor scenario 3, dan zal in overleg met de aannemer een communicatieplan worden opgesteld over de ontwikkeling van de bouwwerkzaamheden. Ook zal een campagne worden gestart om inwoners te betrekken bij het Huis van de samenleving.

Proces behandeling gemeenteraad

Met het presidium is afgesproken om het voorstel op 15 november 2018 openbaar te maken via een informatieavond voor publiek, zodat er ruimschoots gelegenheid is voor consultatie van inwoners, bedrijven en instellingen door raadsleden ter voorbereiding op het debat van 18 december 2018. Het presidium heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan een BIO voor nadere technische uitleg. Voor de individuele raadsleden die behoefte hebben aan mondelinge uitleg op (delen van) het raadsvoorstel bieden wij een vragenuur met leden van de projectgroep aan. Dit vragenuur zal gepland worden op de avond van 27 november. Daarnaast bieden wij u de mogelijkheid om tot 29 november 9:00 uur schriftelijk technische vragen in te dienen. Bij tijdige indiening ontvangt u uiterlijk 7 december een antwoord.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



de secretaris,
S. van Heeren



de burgemeester,
J.G.A. Paans

