

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Zaaknummer: 44847	Behandeld in raadscommissie en raad	
	Datum commissie	19 augustus 2020
	Datum raad	2 september 2020
	Opsteller	J. Dijcker
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Huisvesting ambtelijke organisatie
-------------------	------------------------------------

Te besluiten om

1. Kennis te nemen van de update van het Strategisch Huisvestingsplan 2020
2. Kennis te nemen van vier scenario's die aan de ambities voldoen
3. Het Scenario Centrum nader te laten uitwerken
4. Kennis te nemen van de voortgang van de burger- en medewerkersparticipatie
5. Instemmen met de voorlopige keuze voor Scenario Centrum

Inleiding

In het Bestuursakkoord 'Bouwen aan een betere toekomst' heeft het College haar ambities voor de komende jaren geformuleerd. Zo wil zij haar eigen vastgoed energieneutraal maken en moet er een integraal plan voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie worden opgesteld (Strategisch Huisvestingsplan).

Op dit moment is de ambtelijke organisatie van de gemeente Harlingen traditioneel gehuisvest over 5 locaties in Harlingen. Uit het onderzoek blijkt dat de huidige huisvesting op onderdelen gedateerd is. Zo heeft de gemeente te maken met klimaatproblemen, kennen de gebouwen een lage bezetting en zijn nieuwe werkvormen in de huidige huisvesting lastig toepasbaar. Daarnaast wil de gemeente Harlingen zich profileren als een goede en aantrekkelijke werkgever.

In juli 2019 heeft de Raad besloten dat het handhaven van de huidige situatie onwenselijk is en niet verder onderzocht hoefde te worden. Daarnaast heeft de Raad gevraagd om aanvullend onderzoek naar andere locaties en beter betrekken van burgers en medewerkers bij het onderzoek.

Beoogd effect

De gemeente Harlingen wil met een vernieuwde toekomstbestendige huisvesting een aantrekkelijk werkgever zijn voor huidige en toekomstige ambtenaren. Bovendien is deze huisvesting duurzaam en met efficiënte bezetting.

Argumenten

1.1 Hiermee is uitvoering gegeven aan het voornemen om een Integraal Huisvestingsplan vast te stellen, zoals beschreven in het Bestuursakkoord.

1.2 Met het opstellen van een plan van aanpak, het onderzoeken van extra locaties en het starten van burgerparticipatie is uitvoering gegeven aan het Raadbesluit van 10 juli 2019

Op 4 september 2019 is de raad geconsulteerd over het vervolgonderzoek. Vervolgens is de raad geïnformeerd over het plan van aanpak, het onderzoek van extra locaties en de start van burgerparticipatie met raadsinformatiebrieven op 30 september 2019 en 7 november 2019. Alle onderzoeksresultaten zijn op 15 januari 2020 met de raad gedeeld in een informatieve raadsbijeenkomst. Hierbij is ook een peiling gehouden over de weging van beoordelingscriteria.

2.1 In het onderzoek zijn alle scenario's geschikt beoordeeld.

De ambitie van de gemeente ligt hoog, op zowel aantrekkelijk werkgeverschap als duurzaamheid. De nieuwe huisvesting moet de identiteit van Harlingen weergeven, nabijheid en ontmoeting stimuleren, zichtbaar en gastvrij zijn en een moderne, groene en lichte werkomgeving kennen. In de nieuwe situatie moet het klimaat en akoestiek worden verbeterd, de duurzaamheidsambities (gasloos, energielabel A en energieneutraal) inclusief circulariteit worden geïmplementeerd.

De scenario's Centrum, Waddenpromenade, N31 en Westerzeedijk zijn getoetst op de toetsingscriteria duurzaamheid, financieel, aantrekkelijk werkgeverschap, burgers en bezoekers, beleid en locatie. Alle scenario's zijn geschikt voor de ambtelijke huisvesting, maar er zijn wel onderlinge verschillen.

Geen van de Scenario's sluit het toekomstig huisvesten van het Gebiedsteam en eventuele partners uit.

Het rapport Strategisch Huisvestingsplan d.d. 31 januari 2020 is opgenomen als bijlage 1. De financiële bijlage (no. 2) bij dit rapport is geheim.

2.2 Alle scenario's passen binnen het taakstellend financiële kader

Scenario's N31 en Westerzeedijk zijn binnen de beschikbare dekking uitvoerbaar. Scenario Centrum kent een marginaal tekort terwijl het tekort bij scenario Waddenpromenade verder oploopt. Het tekort van beide scenario's wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de kosten voor het gebruik van parkplaatsen in de parkeergarage van de Waddenpromenade. Indien deze parkeerkosten buiten beschouwing worden gelaten, zijn alle scenario's uitvoerbaar binnen de beschikbare dekking. Daarnaast zijn binnen alle scenario's optimalisatiemogelijkheden aanwezig waarmee de ambtelijke huisvesting binnen het taakstellend financiële kader kan worden gerealiseerd.

	Scenario 1 Waddenpromenade	Scenario 2 N31	Scenario 3 Centrum	Scenario 4 Westerzeedijk
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 6.887.294	€ 9.225.146	€ 7.829.919	€ 9.508.977
Kapitaallasten	€ 343.500	€ 445.000	€ 384.000	€ 479.000
Exploitatielasten	€ 257.000	€ 186.000	€ 240.000	€ 186.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 600.500	€ 631.000	€ 624.000	€ 665.000
Historische kapitaallasten	€ 88.500	€ 30.500	€ 41.500	€ 30.500
kapitaallast dekingsreserve	€ 33.500-	€ 55.000-	€ 21.500-	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 655.500	€ 606.500	€ 644.000	€ 640.500
Tekort t.o.v. dekking €643.000	€ 12.500	€ 36.500-	€ 1.000	€ 2.500-

3.1 Het scenario Centrum heeft een lichte voorkeur boven andere scenario's

Het college heeft kennis genomen van het Strategisch Huisvestingsplan, de eerste opbrengsten van de burgerparticipatie en de medewerkersbijeenkomsten. Uit de burgerparticipatie en medewerkersbijeenkomsten blijkt geen uitgesproken voorkeur voor een locatie. Het Centrum wordt een aantrekkelijke optie gevonden die past bij de identiteit van Harlingen. De plek in het centrum is herkenbaar en zichtbaar.

Het Scenario Centrum heeft een aantal extra voordelen ten opzichte de andere scenario's:

- De bestuurlijke (stadhuis) en ambtelijke organisatie komen "onder één dak".
- De gemeente kiest voor een voorbeeld voor het verduurzamen van monumenten.
- Dit scenario draagt het sterkste bij aan de vitaliteit van de binnenstad. Het stadhuis en ambtelijke huisvesting zijn een trekker voor bezoekers aan de binnenstad.
- Voor aankoop van een extra pand zijn meerdere opties beschikbaar.
- Deze optie heeft eenvoudige ruimtelijke procedures (geen of beperkte wijziging van het bestemmingsplan).
- De Waddenpromenade is een courant object voor de verkoop en er is serieuze interesse van marktpartijen.

Het Scenario Centrum heeft wel het hoogste risicoprofiel van verbouw van monumentale gebouwen, een beperkte bouwplaats en onzekerheid over verwerving van een extra pand. In de begroting is hier rekening mee gehouden.

Voor de andere locaties betekent een keuze voor Centrum dat:

- De N31-locatie beschikbaar blijft als ontwikkellocatie voor kantoorfuncties.
- De locatie aan de Westerzeedijk is beschikbaar voor een recreatief toeristische invulling.
- Het afstoten van gebouw Waddenpromenade creëert extra mogelijkheden voor de verder ontwikkeling van het gebied Waddenpromenade als toeristische verblijfs- en transitzone.

Op basis van bovenstaande overwegingen heeft het college een lichte voorkeur voor het Centrum.

4.1 De burger- en mederwerkersparticipatie is gestart

In het Plan van Aanpak is een actieplan opgenomen voor het betrekken van de inwoners van Harlingen bij het project ambtelijke huisvesting. De mate en wijze van betrekken verschilt per projectfase. In de huidige initiatiefase zijn de inwoners op 2 manieren actief betrokken. Via een button op de gemeentelijke website kan er worden gereageerd met suggesties en ideeën. Daarnaast zijn inwoners op straat geïnterviewd.

In totaal zijn in december circa 50 interviews afgenomen. Hieruit blijkt dat het ruime merendeel van de ondervraagden het (zeer) belangrijk vindt om op de hoogte te blijven van de actualiteiten rondom de ambtelijke huisvesting. Zij halen deze informatie over het algemeen uit de Harlinger Courant en in enkele gevallen via de website van de gemeente. Iets meer dan de helft van de respondenten vindt het (zeer) belangrijk om inspraak te hebben op de nieuwe huisvesting. Het liefst via een enquête of georganiseerde informatieavond.

Uit de interviews en reacties via de website blijkt dat inwoners geen collectief uitgesproken voorkeurslocatie hebben. Inwoners spreekt een authentiek en historisch gebouw aan dat past in de omgeving. Bij voorkeur toekomstbestendig, maar geen prestigeproject. Ook is een goed bereikbare locatie gewenst. Met name beschikbaarheid van parkeerplaatsen en toegankelijkheid voor mindervaliden.

Voor medewerkers van de gemeente zijn eind november twee lunchbijeenkomsten georganiseerd. De medewerkers:

- Worden graag op de hoogte gehouden via inloopbijeenkomsten en intranet
- Willen graag inspraak door deelname aan werksessies en enquêtes.
- Willen actief deelnemen aan verandering van het werkplekconcept
- Zijn merendeels tevreden over de parkeersituatie
- Zien het liefst een duurzaam en groen gebouw met een robuuste en tijdloze uitstraling met een goed klimaat en ruimtes om geconcentreerd te werken.

Op basis van bovenstaande resultaten het wordt het actieplan voor participatie voor de volgende fases verder uitgewerkt en uitgevoerd.

Kanttekeningen

2.1 De begrotingen van alle scenario's kennen onzekerheden

De begrotingen zijn gebaseerd op ervaring van ABCNOVA kengetallen. Er is voor alle scenario's rekening gehouden met risico's tijdens de (ver)bouw. Bijvoorbeeld kostenstijgingen, onvoorziene uitgaven, extra kosten voor planologische procedures en vergunningen.

3.1 De aankoop van een extra pand in het centrum kan extra kosten opleveren

Voor het Scenario Centrum is een (deel van) een extra pand nodig voor de ambtelijke huisvesting. Hier is een aankoopbudget voor ingeschat en in de begroting opgenomen, maar (markt)ontwikkelingen kunnen leiden tot extra kosten.

3.2 De verbouw van monumentale gebouwen kan financieel tegenvallen

In de begroting zijn voor Scenario Centrum zijn extra kosten opgenomen van de verbouw, maar desondanks is het mogelijk dat kosten onvoldoende zijn geraamd.

3.3 Er is onzekerheid over verkoop van met name de Groenlandsvaarder en in minder mate Waddenpromenade

Hoewel er interesse is van marktpartijen is er onzekerheid over de verkoop van de Waddenpromenade. Dit geldt ook in sterkere mate voor de Groenlandsvaarder als geen keuze wordt gemaakt voor het Centrum. Voor de Groenlandsvaarder is op dit moment niet bekend of er belangstelling van marktpartijen is.

Financiën

Totaal is voor de huisvestingslasten € 643.000 jaarlijks beschikbaar vanaf 2023. Dit samengesteld uit de huidige huisvestingslasten voor Groenlandsvaarder, Waddenpromenade en stadhuis en de structurele verhoging opgenomen in de begroting 2020.

Alle scenario's kunnen worden gerealiseerd binnen deze kaderstellende huisvestingslasten. Voor het Centrum en Waddenpromenade is het noodzakelijk om in de volgende fase taakstellende financiële optimalisaties door te voeren. Gezien de beperkte omvang lijkt dit eenvoudig realiseerbaar.

Communicatie

De medewerkers van de gemeente Harlingen worden geïnformeerd via Seayou (intranet) en een medewerkersbijeenkomst.

De inwoners van Harlingen worden geïnformeerd via een persbericht en website van de gemeente. Hierin wordt ook de voortzetting van burgerparticipatie opgenomen.

Uitvoering

Voor de uitvoering van het huisvestingsplan is een Plan van Aanpak opgesteld. Dit is aan de raad verzonden in een Raadinformatiebrief (8 november 2019) tegelijkertijd met een onderzoek naar extra locaties. In het PvA is de projectaanpak stapsgewijs uitgewerkt alsmede een actieplan voor de burgerparticipatie.

Met een besluit over het voorliggende Strategisch Huisvestingsplan wordt de initiatieffase afgerond. Vervolgens wordt de definitiefase gestart. In de definitiefase worden de kaders en uitgangspunten bepaald waarbinnen het project moet worden gerealiseerd. In de definitiefase worden de volgende werkzaamheden verricht:

- Invullen en aanscherpen van het ambitieniveau voor duurzaamheid en vooral circulariteit.
- Opstellen en vaststellen programma van eisen: ruimtelijk, functioneel, huisvestingsconcept, bouwtechnisch etc.
- Vaststellen de definitieve scope.
- Uitvoeren van een scenariostudie (massastudie) voor 3 tot 4 opties in het centrum.
- Onderzoeken van diverse verwervingsopties met vastgoedeigenaren in het centrum.
- Detaillering van de planning en begroting (incl. risicoanalyse).
- Onderzoeken en vaststelling contract- en aanbestedingsstrategie.
- Samenwerkingsafspraken maken met eventuele partners.

Aan het eind van de definitiefase (na de zomer 2020) volgt een Raadsbesluit met onder andere een definitieve keuze voor de locatie. Start van de verbouw is voorzien in 2022 en oplevering in 2023.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>Raadsbesluit Strategisch Huisvestingsplan 10 juli 2019</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>n.v.t.</i>
Gevolgen ander beleid:	<i>n.v.t.</i>

Bijlagen

Bijlage 1: Strategisch Huisvestingsplan 31 januari 2020

Bijlage 2: Raadsinformatiebrief aanvullend onderzoek 13 augustus 2020 (incl bijbehorende bijlagen)

Harlingen, 11 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester,

S. van den Broek

W.R. Sluiter

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:

Huisvesting ambtelijke organisatie

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020

Besluit

1. Kennis te nemen van de update van het Strategisch Huisvestingsplan 2020
2. Kennis te nemen van vier scenario's die aan de ambities voldoen
3. Het Scenario Centrum nader te laten uitwerken
4. Kennis te nemen van de voortgang van de burger- en medewerkersparticipatie
5. Instemmen met de voorlopige keuze voor Scenario Centrum

Besluit aangepast

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 2 september 2020

, de voorzitter

, de raadsgriffier