



RAADSVORSTEL

Onderwerp: Huisvesting gemeente	Commissie:	BBVnr: 1149853
Portefeuillehouder: M.M.C. Goedknecht	Gemeenteraad:	Raadsvoorstelnr.: 1149903
e-mailadres opsteller: e.weterings@albrandswaard.nl		

ONDERWERP

Huisvesting gemeente; van meer naar beter op locatie Stationsstraat (Rhoon).

GEADVISEERDE BESLISSING

1. College opdracht te geven een ontwikkeling te starten op de locatie Stationsstraat;
2. College opdracht te geven daarbij de volgende kaders te hanteren:
 - ❖ Ontwikkeling moet passen binnen de in 2013 door de raad vastgestelde Toekomstvisie en Structuurvisie;
 - ❖ Ontwikkeling moet mogelijk maken dat bestuur, griffie, regieteam, wijkteam en publieksbalie uiterlijk op 1 juli 2019 op deze locatie gehuisvest worden;
 - ❖ Ontwikkeling moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan;
 - ❖ Ontwikkeling moet zorgen voor verbinding/integratie met huidige sporthal in relatie tot eerder genomen raadsbesluit (verseonnr: 1073925);
 - ❖ Ontwikkeling moet rekening houden met "waardevolle houtopstanden";
 - ❖ Ontwikkeling moet passen binnen het structurele budget voor huisvesting van €330.000,--;
3. College opdracht te geven een intentieovereenkomst op te stellen voor een gezamenlijke ontwikkeling met de medici met als belangrijkste uitgangspunt dat de ontwikkeling voor alle partijen in eigen beheer plaatsvindt;
4. Voor verdere planvorming een werkbudget beschikbaar te stellen van €75.000,-- en deze te dekken uit de Algemene Reserve.

INLEIDING

Context

De vastgestelde Toekomstvisie en Structuurvisie 2025 helpen de gemeente op zaken in te spelen die tussen nu en de komende 10 jaar op haar afkomen. Deze instrumenten geven de richting aan waarin Albrandswaard zich ontwikkelt. Planvorming en ontwikkeling van locaties in onze gemeente worden langs de lat van deze visies gelegd en daaraan getoetst.

In maart 2013 is de discussie gestart over de huisvesting van bestuur, griffie en regieteam na 2018. Immers het huurcontract van de Hofhoek 5 loopt in dat jaar af. De keus voor de huurvariant lag destijds voor de hand vanwege de volgende onzekerheden:

- Gevolgen van de groei van de gemeente door de Vinex-taakstelling;
- Landelijke discussie over gemeentegrootten;
- Gevolgen van samenwerkingsconcepten.

In het proces tot nu toe is naast de discussies over aantallen vierkante meters, prijzen per vierkante meter etc. de visie op Albrandswaard 2025 een belangrijk houvast gebleken.



Reeds in een in 2015 georganiseerde brainstormsessie met de gemeenteraad werden in de verbeeldingen van de nieuwe huisvesting termen als multifunctioneel, flexibel, bereikbaarheid en investering met toegevoegde waarden gebruikt.

In 2015 heeft de raad op advies van de begeleidingscommissie besloten (raadsbesluit nummer: 1006644) twee concepten voor huisvesting nader te verkennen en voor een aantal potentiële locaties een QuickScan te laten uitvoeren. Deze QuickScan is besproken in de begeleidingscommissie van 26 januari 2016 en aan het college is gevraagd om twee locaties uit het concept “gecombineerd” nader te onderzoeken. U bent hierover geïnformeerd door middel van RIB (1057068). Het concept “gecombineerd” houdt in dat bestuur, griffie en regieteam op een locatie gehuisvest zijn met de mogelijkheid van combinatie van andere functies met een maatschappelijke meerwaarde.

Op 20 juni 2016 heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven (raadsbesluit nummer: 1092747) een programma van eisen op te stellen dat past binnen de financiële kaders. Op basis van dit programma van eisen moet de begeleidingscommissie in staat gesteld worden een advies te geven over de nieuwe locatie en in welke mate er voldaan wordt aan de eerder door de raad vastgestelde criteria (12 oktober 2015). In september 2016 heeft de begeleidingscommissie op basis van de resultaten tot op dat moment gevraagd een verdiepingsslag te maken.

Op 4 oktober 2016 is de begeleidingscommissie geïnformeerd over de resultaten. Hierbij zijn ook de medici aanwezig geweest en hebben zij de kans gekregen de commissie te informeren over hun plannen. De presentatie die in deze bijeenkomst is gegeven treft u aan als bijlage 2. In de periode 20 oktober – 01 november 2016 heeft deze presentatie ter inzage gelegen voor raadsleden.

De begeleidingscommissie heeft in de bijeenkomst van 4 oktober 2016 gevraagd heeft de begeleidingscommissie gevraagd om een bijeenkomst te organiseren waar college- en raadsleden met inwoners in gesprek gaan over deze mogelijke ontwikkeling.

Deze bijeenkomst is gehouden in november 2016 op het gemeentehuis.

BEOOGD EFFECT

Versterken van de locatie Stationsstraat door een ontwikkeling waarbij een combinatie van huisvesting van bestuur, griffie, regieteam, publieksbalie (gemeente Albrandswaard), wijkteam en (1^e-lijns) gezondheidszorg de basis vormt.

ARGUMENTEN

1. De locatie Stationsstraat “scoort” het beste op de vastgestelde criteria

Uit gesprekken met de eigenaar van het perceel naast de sporthal in Rhooon (gemeente Rotterdam) blijkt dat het perceel nog steeds beschikbaar is.

De ontwikkeling biedt, onder andere door de verbinding met de sporthal, kansen voor het Albrandswaardse verenigingsleven om elkaar te ontmoeten en te versterken terwijl de intentie van een tweetal medici om op dezelfde locatie te ontwikkelen kansen biedt voor optimalisatie van de zorgvoorzieningen in Albrandswaard.

In de berekeningen is gelet op de huidige rentestand, uitgegaan van ontwikkeling door de gemeente zelf.

In de financiële uitgangspunten is bij ontwikkeling op deze locatie uitgegaan van de normen van Bijna Energie Neutraal (BENG).

2. Een intentieovereenkomst met een mede ontwikkelende partij is in deze fase noodzakelijk

Deze intentieovereenkomst maakt transparant wat de rechten en plichten zijn in de aanloop naar een gezamenlijke ontwikkeling. Voor beide partijen is het noodzakelijk exact te weten onder welke voorwaarden de gezamenlijke ontwikkeling wordt aangegaan en hoe de kosten in deze fase worden verdeeld.



3. *Een werkbudget is noodzakelijk*

Om de vervolgstappen in het proces te kunnen maken (planvorming, zal er ambtelijke capaciteit vrijgemaakt moeten worden en zal er op onderdelen externe inhuur noodzakelijk zijn en moeten adviezen worden ingewonnen.

KANTTEKENINGEN

1.1 *Op locatie Hofhoek is het mogelijk om de gemeentelijke functies te behouden*

Op de locatie Hofhoek zijn naast het wijkteam geen mogelijkheden voor het huisvesten van andere functies en de beoogde medische partners willen niet huren. De financiële consequenties van het nieuwe huurcontract (Hofhoek 5) passen mede als gevolg van de aanpassingen (o.a. verbetering van het binnenklimaat) niet binnen het financiële kader van de gemeente.

1.2.1 *Het huurcontract van de locatie Hofhoek 5 loopt af voor afronding ontwikkeling locatie Stationsstraat*

De einddatum van het huurcontract van het pand Hofhoek 5 is juni 2018. Bij een positief besluit van de gemeenteraad over de ontwikkeling van de locatie Stationsstraat en de tijd die nodig is voor verdere planvorming en de uiteindelijke bouwtijd, is het onvermijdelijk dat de gemeentelijke organisatie tijdelijk (1 jaar) elders wordt gehuisvest.

1.2.2 *Mogelijk andere invulling noodzakelijk bij nieuwe bestuurlijke realiteit*

De gemeente wordt eigenaar van (een deel) van het gebouw. Er kunnen zich in de toekomst situaties voor doen waardoor deze huisvesting niet meer nodig is voor gemeentelijke functies.

1.2.3 *Volledig Energie Neutraal geniet de voorkeur*

Een volledig energieneutraal gebouw vergt extra financiële middelen en past niet binnen het eerder meegegeven financiële kader van de gemeenteraad.

1.2.4 *Infrastructurele werken zijn niet opgenomen binnen het structurele budget voor huisvesting*

Infrastructurele werken vergen dus extra financiële investeringen die nog niet in de begroting zijn opgenomen. Deze investeringen zijn ook niet betrokken bij de vergelijking van de kosten tussen de varianten Hofhoek en Stationsstraat.

3. *Afspraken bij gezamenlijke ontwikkeling zijn noodzakelijk*

De Stationsstraat kan ook zonder een andere partij ontwikkeld worden. Financieel gezien is de gemeente hiervan niet afhankelijk. Het geeft de ontwikkeling wel een impuls en biedt serieuze kansen voor meerwaarde.

FINANCIËN

De gemeenteraad heeft in juni 2016 het financiële kader voor de nieuwe huisvesting vastgesteld op € 330.000,-- (kapitaalslasten/servicekosten). De financiële onderbouwing van een reëel programma van eisen (voor beide locaties) heeft een onderbouwing opgeleverd van de haalbaarheid. Deze financiële onderbouwing heeft in oktober ter inzage gelegen voor alle raadsleden.

Onderhoudskosten zijn hierin niet meegenomen. Op basis van de meest recente onderhoudsplannen en stand van de reserve groot onderhoud, kan worden geconcludeerd dat de berekende onderhoudskosten op termijn uit deze reserve kunnen worden betaald.

Aansluiting bij de structuurvisie betekent dat de ontsluiting van het gebouw via de Viaductweg mogelijk moet zijn. In het financiële kader dat door de gemeenteraad is vastgesteld, is hiermee geen rekening gehouden.

Om het beoogde kwaliteitsniveau van de aansluitende openbare ruimte te kunnen realiseren, dient rekening gehouden te worden met een jaarlijkse exploitatielast van € 30.000,--.

De frictiekosten (verhuiskosten/meubilair) zijn niet in het structurele budget voor huisvesting van € 330.000,-- opgenomen.



In de voorjaarsnota zullen wij op basis van de definitieve plannen een definitieve raming opnemen.

Voor de volgende stap is een werkbudget noodzakelijk en zal worden gebruikt voor:

- Bespreken, opstellen en ondertekenen van een intentieovereenkomst in verband met de gezamenlijke ontwikkeling met medici;
- Opstellen van definitieve projectopdracht, -plan, definitieve planning etc;
- Benoemen van projectleider.

UITVOERING

- | | |
|--|-----------------------|
| • Raadsbesluit ontwikkeling locatie Stationsstraat | 19-12-2016 |
| | Indicatie |
| • Intentieovereenkomst, projectplan, etc, | 01-04-2017 |
| • Definitief plan | 01-09-2017 |
| • Bestek/aanbesteding/opdrachtverlening | 01-01-2018/01-05-2018 |
| • Start bouw | 01-07-2018 |
| • Oplevering en inhuizen | 01-07-2019 |

De gesprekken met de medici zijn gaande en richten zich in eerste instantie op de intentieovereenkomst. In deze gesprekken gaat het ook over de samenwerking tussen partijen tijdens en na de realisatie en over de structuur van de samenwerking (opdrachtgever, opdrachtnemer, etc.).

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit (1149904);
2. Presentatie aan begeleidingscommissie 04-10-2016 (1149905)

Poortugaal, 8 november 2016

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner