

Datum raadsvergadering:	10 februari 2011	Agenda nr.:	7.a
Portefeuillehouder:	A.A.B.Theunis	Registratiecode:	AO/2011-09
Onderwerp:	Heroverweging majeure opgave nieuwbouw stadskantoor		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

### Samenvatting

In de zoektocht van het college naar een volwaardig alternatief voor het Huis van de Gemeente is het college -samen met de partners- gekomen tot een voor alle partijen meer dan acceptabel alternatief. In het onderstaand overzicht wordt duidelijk dat dit alternatief voldoet aan de randvoorwaarden zoals die bij het begin van de zoektocht gezamenlijk zijn opgesteld. De partners hebben aangegeven dat er vanuit hun oogpunt sprake is van een volwaardig alternatief. Voor de gemeentelijke organisatie heeft dit alternatief het nadeel dat er geen sprake meer is van geïntegreerde huisvesting voor de gehele organisatie. Het college is echter van mening dat de beschreven voordelen opwegen tegen dit genoemde nadeel. Het is de opdracht aan de organisatie onder leiding van de algemeen directeur om dit nadeel door krachtig doorzetten van de gewenste doorontwikkeling zoveel mogelijk te niet te doen.

Kaders	Raadsbesluit 15 december 2010	Volwaardig alternatief
SOK	√	√
Planning*	√	√
Samen met partners	√	√
Uitstraling	√	√
GREX	√	√
Bestemmingsplan	√	√
Programma	√	√
- vmbo	symbiose	symbiose
- Sportfunctie	gymzalen	Sporthal voor Roosendaalse samenleving (symbiose)
- Stedelijk kantoor	16.000 m2 bvo	5.000 m2 bvo
- Overig Kantoor	3.750 m2 bvo	3.750 m2 bvo
- Woningen**	88	88
Afschermdende werking	√	√
Investeringsniveau	€ 59,4	€ 54,3 (inclusief turnhal)
Exploitatie	€ 4,8 miljoen	€ 4,4 miljoen
Taakstelling	€ 1,3 miljoen	-

\* De planning betreft hier de oorspronkelijke planning plus één jaar (= september 2014)

\*\* Het woningvraagstuk vergt in beide varianten een verdere gezamenlijke uitwerking.

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Een krediet te verstrekken van € 54,3 miljoen voor de realisatie van het BestuursCentrum en het Da Vinci College in wederzijdse symbiose, de renovatie van Stadserf 1 en een turnhal met het daarbij behorende dekkingsvoorstel onder gelijke intrekking van de raadsbesluiten van 16 december 2009 m.b.t. tot de nieuwbouw Huis van de Gemeente en nieuwbouw VMBO Da Vinci College
2. De daarbij behorende meerjarenbegrotingswijziging vast te stellen.

### Aanleiding

Op 16 december 2009 heeft de gemeenteraad besloten tot gezamenlijke nieuwbouw van het Stadskantoor en nieuwbouw van het vmbo/ Da Vinci College (hierna te noemen DVC) in het nieuwe stadsdeel Stadsoevers. Aanleiding voor dit besluit was de symbiose die dit plan op zou leveren, zowel inhoudelijk als financieel. Daarvoor heeft de raad een krediet van respectievelijk € 38 miljoen en € 21,4 miljoen

verstrekt. Verder werd een reserve van € 6 miljoen gevormd voor onder meer parkeren, duurzaamheid en onvoorziene uitgaven. In de samenwerkingsovereenkomsten (SOK) waren reeds contractuele afspraken gemaakt met BV/CV Stadsoevers (bestaande uit Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV, Proper-Stok groep BV en de gemeente) en met OMO (bestuur Ons Middelbaar Onderwijs/DVC).

In de periode december 2009 tot zomer 2010 werd de omvang van diverse bezuinigingen duidelijk. Zo is bijvoorbeeld het besluit genomen om ingaande 2011 € 2,8 miljoen (oplopend tot € 3,3 miljoen in 2014) op de ambtelijke organisatie te bezuinigen. Daarnaast vormen in het collegeprogramma 'Duurzaam kiezen' financiële overwegingen en maatschappelijke effecten de aanleiding voor de heroverweging van alle acht majeure opgaven. Daarbij houdt het college de samenleving als prioriteit hoog in het vaandel. Het college blijft investeren in de samenleving. In de huidige tijdgeest betekent dit dat de gemeentelijke organisatie goed naar zichzelf dient te kijken en een stapje terug moet doen.

Bij het sluiten van het coalitieakkoord was duidelijk dat vanaf 2011 forse ombuigingen noodzakelijk zijn. Voor 2012 en verder waren de rijksbezuinigingen op dat moment qua aard en omvang nog onzeker. Ook de landelijke verkiezingen, vervolgens de kabinetsformatie die op zich liet wachten, Thorbecke 2.0 zorgden voor onduidelijkheid. Zelfs de decembercirculaire van 2010 geeft nog steeds geen uitsluitsel.

De bezuinigingen dienen zo min mogelijk negatieve gevolgen te hebben voor onze inwoners. Daarom is voor de ombuigingsoperatie gekozen voor een heroverweging van alle majeure opgaven. Voor zeven majeure opgaven heeft deze heroverweging direct geleid tot (gewijzigde) besluitvorming. Ten aanzien van Spoorhaven is in het collegeprogramma bepaald dat het college zich concentreert op de ontwikkeling van Stadsoevers. En dat zij - samen met de partners in BV/CV Stadsoevers en OMO - kritisch onderzoek doet naar een volwaardig alternatief voor het Stadskantoor. Het college heeft zich daarbij de vraag gesteld of aanpassingen van het raadsbesluit op dit punt zouden kunnen leiden tot een verlaging van het benodigde investeringsbedrag, een positiever maatschappelijk effect en een breder maatschappelijk draagvlak. Vanzelfsprekend binnen de mogelijkheden van het vastgestelde bestemmingsplan. Bij de Agenda van Roosendaal, die gezamenlijk met de raad wordt opgesteld, kiest het college voor een meer fundamentele aanpak voor 2012 en verder

De partners met wie overeenkomsten zijn afgesloten, waren aanvankelijk niet enthousiast over mogelijke aanpassingen van het raadsbesluit. Het kostte de nodige tijd en overredingskracht om hen in dit proces mee te nemen. Inmiddels zijn de partners akkoord en spreken zij van een positief alternatief. Ook het college is van mening dat het alternatief minstens zoveel maatschappelijke effecten oplevert voor de samenleving tegen een lager investeringsbedrag.

### **Kader**

Om uiteindelijk over te kunnen gaan tot heroverweging als een volwaardige tegenhanger van het raadsvoorstel uit december 2009, heeft het college een aantal randvoorwaarden opgesteld:

- de realisatie van de wijk Stadsoevers blijft overeind en maakt aldus geen deel uit van de heroverweging;
- de nieuwbouw van het DVC in Stadsoevers blijft overeind en maakt aldus ook geen deel uit van de heroverweging;
- de nieuwbouw van het stadskantoor. Deze resteert dan in de heroverwegingsopgave.

Het besluit tot heroverweging van het Stadskantoor leidde tot discussies met zowel OMO als met de marktpartijen in BV/CV Stadsoevers. Zij waren in de veronderstelling dat het college het besluit om geen stadskantoor in Stadsoevers te bouwen al had genomen. Hoewel deze redenering niet juist is, leidde het tot de stellingname van OMO dat er dan ook geen sprake kon zijn van een vmbo in Stadsoevers. De boodschap van de marktpartijen in BV/CV Stadsoevers was dat alle risico's van het niet doorgaan van het stadskantoor in het project Stadsoevers voor rekening van de gemeente zouden komen.

Het dilemma voor het college was geboren: Heroverweging is noodzakelijk, maar als betrouwbare overheid wil het college zich ook houden aan gemaakte afspraken met de partners binnen BV/CV Stadsoevers. En daarnaast het vmbo als één van de belangrijke onderwijsiconen in Stadsoevers behouden.

### *Criteria*

In goed overleg met de partners in BV/CV Stadsoevers en OMO is gezamenlijk een aantal criteria opgesteld waaraan het alternatief moet voldoen. Passend binnen de SOK en eerder gemaakte afspraken respecterend. Een alternatief is alleen dan volwaardig, wanneer aan alle hieronder genoemde criteria voldaan wordt:

- een programma dat past binnen het vigerende bestemmingsplan

- de milieuafscherpende werking tussen Stadsoevers en Borchwerf blijft overeind
- de (aangepaste) planning wordt gerespecteerd
- de grondexploitatie wordt niet nadelig beïnvloed (dat wil zeggen afnamegarantie)
- er is sprake van een gelijkwaardig alternatief dat voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit, beleevingswaarde, uitstraling én voor de vestiging van het vmbo geen belemmering vormt
- het alternatieve programma past binnen de ambitie van de proeftuin (in het kader van duurzaamheid)

Het college voegt aan dit rijtje een aanvullend criterium toe:

- het alternatieve scenario is maatschappelijk en financieel aanvaardbaar voor de gemeente

Het is een complexe opgave om samen met partijen te komen tot een voor een ieder acceptabel alternatief. Maar met het opstellen van de criteria krijgt deze zoektocht handvatten om beargumenteerd te kunnen beoordelen of een genoemd alternatief door alle partijen als volwaardig kan worden betiteld.

## Motivering / toelichting

### 1. Focus op Stadsoevers

Kiezen voor Stadsoevers betekent ook kiezen voor de bijbehorende planning en de eerder vastgelegde kwaliteit. Focus betekent dan ook allerm minst verlies van ambitie en de visie zoals die in de loop der jaren zijn ontstaan. Immers, met de nieuwe wijk Stadsoevers komt een kwalitatieve, duurzame (woon)wijk in de plaats van een verrommeld industriegebied. Een gebied waarin, naast wonen, ook maatschappelijke en economische functies op een hoogwaardige wijze samenkomen en worden gecombineerd. Dat Stadsoevers aan het water ligt, biedt ook nieuwe kansen voor Roosendaal.

Belangrijke doelstellingen die zijn geformuleerd bij de ontwikkeling van Stadsoevers zijn:

- de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma binnen de grenzen van de exploitatie-opzet.
- de vestiging van maatschappelijke voorzieningen, zoals het ROC met de zorg/welzijnsboulevard en het DVC als belangrijke kwaliteitsdragers.

Met de gemeentelijke huisvesting in Stadsoevers wordt in symbiose met het DVC een ankerpunt in het gebied gecreëerd. Door samen te bouwen is sprake van kostenbesparing. Anders gezegd: naast inhoudelijke symbiose is er ook sprake van financiële symbiose.

Stadsoevers is van belang om te kunnen voldoen aan toekomstige woningbehoefte. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van Stadsoevers voor de noodzakelijke aansluiting van de wijk Westrand op de rest van de stad. Dat voor de ontwikkeling van dit gebied enkele tientallen miljoenen euro's subsidies zijn toegekend, bevestigt nog maar eens het belang, de potentie van en het geloof in Stadsoevers.

### 2. Besluitvorming raad 16 december 2009

Op 16 december 2009 nam de raad in relatie tot het bestemmingsplan Stadsoevers de volgende twee besluiten over de nieuwbouw van het Huis van de gemeente in symbiose met de nieuwbouw van het Da Vinci College:

*Huis van de gemeente*

1. tot nieuwbouw van een duurzaam en gezond Huis van de Gemeente in symbiose met het vmbo/DVC binnen de voor de gemeente belangrijke Majeure Opgave Spoorhaven/Stadsoevers.
2. een krediet beschikbaar te stellen van € 38 miljoen.
3. in te stemmen met de exploitatielasten die voortvloeien uit de nieuwbouw Huis van de Gemeente van € 3,373 miljoen.
4. voor het verschil tussen de exploitatielasten van de nieuwbouw ad € 3,373 miljoen en de exploitatielasten van de bestaande gebouwen ad € 2,045 miljoen een taakstelling door efficiencywinst ad € 1,327 miljoen op te leggen.
5. dat de taakstelling wordt gerealiseerd door een efficiencywinst op de personeelskosten oplopend van 1 % in 2014 tot 4% in 2017. Voor het verschil in het exploitatietekort in 2014 groot € 977.000, 2015 groot € 627.000 en 2016 groot € 277.000 de bestemmingsreserve nieuwbouw aan te wenden als dekking.
6. het restant van de opgebouwde bestemmingsreserve ad € 6 miljoen beschikbaar te stellen voor het oplossen van de parkeerproblemen, het verder verduurzamen van het gebouw en het opvangen van mogelijke tegenvallers.

7. de opbrengsten van de verkoop van Stadserf en Dunantstraat, conservatief begroot op € 5,5 miljoen, te storten in de bestemmingsreserve Majeure Opgaven. Hiermee kan de Majeure Opgave nieuwbouw vmbo gedeeltelijk gefinancierd worden.
8. Het fractiehuis onderdeel te maken van de nieuwbouw.

*Da Vinci College:*

- 1 de nieuwbouw van het vmbo/Da Vinci College in symbiose met de nieuwbouw stadskantoor te realiseren binnen het deelgebied Oost van Stadsoevers/SpoorHaven (1e fase).
- 2 middels een aanvullend HPO 2009, een totaal krediet beschikbaar te stellen van netto € 21.421.375 voor de bouw van het vmbo Da Vinci College.
- 3 voor de dekking van de lasten van deze investering de bestemmingsreserve majeure opgaven aan te wenden.

Daarmee is een krediet gevoteerd van € 59,4 miljoen voor de realisatie van het Huis van de Gemeente en het DVC. In het raadsbesluit is rekening gehouden met een extra bedrag van € 6 miljoen uit de bestemmingsreserve, voor onder andere het oplossen van parkeerproblematiek, verdere verduurzaming van het gebouw en een post onvoorzien.

### **3. Het proces van de heroverweging**

In het collegeprogramma is opgenomen dat gewijzigde financiële omstandigheden en maatschappelijke effecten heroverweging noodzakelijk maken. Overheidsuitgaven worden op een weegschaal en onder een vergrootglas gelegd. Maatschappelijk rendement is nu nog meer dan anders een cruciale factor, waarbij ook het belang van maatschappelijk draagvlak toeneemt. Zoals eerder vermeld, behoudt daarbij investeren in de samenleving prioriteit. Investerings moeten zoveel mogelijk voor en in de samenleving gedaan worden. De overheid moet daarbij kritisch naar zichzelf kijken.

Vooruitlopend op de besluitvorming over het collegeprogramma, hebben de marktpartijen in BV/CV Stadsoevers (Proper Stok en Bouwfonds) laten blijken geen voorstander van de heroverweging te zijn en zij wilden de gemeente vooralsnog houden aan de afspraken in de SOK van november 2008.

#### *3.1 De genoemde scenario's*

Met de randvoorwaarden als kaders waarbinnen een alternatief kon worden gezocht, is in eerste instantie een drietal scenario's de revue gepasseerd:

1. Wel kantoren ontwikkelen, maar niet ten behoeve van huisvesting van de gemeente
2. Opwaardering sportfunctie vmbo
3. Temporiseren, in deze fase wel een vmbo in Stadsoevers, maar geen Stadskantoor

#### **Ad 1**

Dit scenario is geen realistisch alternatief. De huidige kantorenmarkt in Roosendaal biedt geen ruimte voor een dergelijk nieuw kantoor. Het zou 'Bouwen voor leegstand' betekenen. Daarnaast voldoet dit niet aan de eisen van het vmbo om zich samen met de gemeente onder één dak te vestigen in Stadsoevers, waarmee de symbiose verloren gaat. Tenslotte voldoet dit scenario ook niet aan de afspraken met partijen binnen Stadsoevers BV/CV om een hoogwaardige invulling op deze locatie te waarborgen.

#### **Ad 2**

Voor het nieuwe onderwijsconcept van het DVC is een contextrijke omgeving randvoorwaardelijk. Deze kan ook gevonden worden in de opwaardering van de vmbo-gymzalen tot een bovenwijkse sporthal. Om die sportfunctie verder te versterken is de vestiging van een turnhal in dit gebied een welkome aanvulling. Hoewel dit ook naar de mening van OMO een welkome aanvulling is in 'het realiseren van de contextrijke omgeving' biedt het onvoldoende compensatie voor het niet realiseren van het Stadskantoor.

#### **Ad 3**

Ook in dit geschetste scenario voldoet het college niet aan haar verplichtingen én de wens om samen met het DVC onder één dak te zitten.

Daarnaast leeft onder de raad al langer de wens tot realisatie van een evenementenhal in plaats van een Stadskantoor in combinatie met het DVC. Ook deze optie is bij het onderzoek naar een alternatief betrokken. Gesprekken met een initiatiefnemer hebben plaatsgevonden maar niet geleid tot concrete plannen. Tevens bleek al snel dat een evenementenhal een welkome toevoeging is op Stadsoevers, maar dat het bestemmingsplan fase 1a Stadsoevers dit niet toelaat. Eén van de volgende fasen binnen het project biedt daartoe mogelijkheden.

Tenslotte moet vooropgesteld worden dat 'niets doen' (dus het project afblazen) geen optie is. Hoewel deze optie wel besproken is, heeft het onderzoek van Metrum uitgewezen dat deze optie € 15,2 miljoen gaat kosten. Natuurlijk moeten daarnaast ook alle ontvangen en toegezegde subsidies worden teruggestort, zijnde ruim € 25 miljoen.

### 3.2 Tussenconclusie genoemde scenario's

Geconstateerd kan worden dat geen van de genoemde scenario's uitgewerkt kan worden tot een volwaardig alternatief. Dat leidt tot de volgende conclusie: gelet op de gestelde randvoorwaarden, kaders en afspraken, rest ons de gemeentelijke huisvesting en de invulling daarvan opnieuw te bezien.

De oorspronkelijke uitgangspunten voor een herziening van de gemeentelijke huisvesting waren:

- De gemeentelijke organisatie komt in één pand
- Dislocaties worden opgeheven
- Invoeren van het nieuwe werken
- De symbiose met het DVC op Stadsoevers

### 3.3 Op weg naar een oplossing

De hiervoor genoemde uitgangspunten leiden tot het inzicht dat het dilemma waarin het college zich bevond alleen opgelost zou kunnen worden door het uitgangspunt de gemeentelijke organisatie in één gebouw en de ambities voor de invoering van het nieuwe werken los te laten. Door niet langer vast te houden aan deze uitgangspunten, ontstond ruimte voor het alternatief waarbij alle publieksfuncties en de bijbehorende backoffice functies worden geconcentreerd in het huidige Stadskantoor op Stadserf 1. Dat levert een efficiënte dienstverlening op en zorgt ook voor de vestiging van het KlantenContactCentrum (KCC) op de begane grond van het Stadserf. De dienstverlening aan de burger blijft in het centrum van de stad. Dat schept tegelijkertijd mogelijkheden – maar ook de noodzaak – om de andere gemeentelijke functies, niet direct gekoppeld aan de dienstverlening (met name de beleids- en bestuursfuncties), ergens anders onder te brengen. Door dit te doen in Stadsoevers, bij en onder één dak met het DVC, ontstaat de door OMO gewenste contextrijke leeromgeving. Bovendien wordt hiermee de noodzakelijke inhoudelijke versterking binnen het gewenste ambitieniveau voor Stadsoevers gewaarborgd. Gemeente en OMO doen het samen en doen het samen op die locatie.

Deze variant is door het bestuur van OMO en door de partners in Stadsoevers BV/CV bestempeld als volwaardig alternatief. In de volgende paragraaf wordt dieper ingegaan op het volwaardige alternatief.

## 4. Het alternatief

Het hiervoor beschreven alternatief blijft enerzijds garant staan voor een contextrijk vestigingsklimaat voor nieuwbouw van het vmbo in Stadsoevers en biedt anderzijds voldoende zekerheid voor een financieel solide en kwalitatief aansprekende invulling van het gebied.

De contouren van het alternatief:

- de bouw van het Da Vinci College in symbiose met de bouw van het BestuursCentrum voor de huisvesting van het college, de bestuursondersteunende afdelingen, de beleidsafdeling, de fracties en het vergadercentrum met als mogelijkheid om ook de raadszaal hierin op te nemen
- de bouw van het BestuursCentrum zoals hierboven beschreven impliceert het behoud van het kantoor op Stadserf 1, waar de begane grond zal worden benut voor de vestiging van het KCC en de overige verdiepingen zullen worden benut voor de huisvesting van de resterende afdelingen (technische en wettelijke instandhouding)
- hiermee vermindert het aantal dislocaties
- het upgraden van de gymfaciliteiten bij het DVC tot bovenwijkse sporthal
- het realiseren van een turnhal. Deze turnhal was oorspronkelijk gepland op het Zuid Oost Kwartier in combinatie met de nieuwbouw Jan Tinbergen College

### 4.1 Wat wel, wat niet

Bovenstaande beschrijft de ingrediënten van het alternatief. Bij het benoemen van het alternatief hoort ook de vermelding wat er in dit alternatief niet direct tot ontwikkeling komt. Deze zijn:

- De ambitie alle gemeentelijke diensten in één gebouw wordt niet gerealiseerd.
- De ambitie van het nieuwe werken, kan niet volledig ingevuld worden.
- Het aspect van duurzaamheid wordt enigszins losgelaten: De verbouwing van Stadserf 1 – sober maar doelmatig – zal niet voldoen aan de eerder gestelde duurzaamheidseisen.

Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. In aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan constateren wij dat de nieuwe functies passen binnen het bestemmingsplan zodat wijziging niet

noodzakelijk is. Het plan blijft economisch en financieel uitvoerbaar. Met dit alternatief blijft de interne samenhang tussen de planonderdelen volledig gewaarborgd. Het alternatieve bouwprogramma is van voldoende omvang om de milieuafschermende werking te waarborgen.

## **5. Maatschappelijke effecten bij de heroverweging**

Bij de keuze voor de heroverweging is ook kritisch gekeken naar de maatschappelijke effecten die de heroverweging al dan niet met zich mee kan brengen. Het college was, is en blijft voorstander van een concentratie van onderwijsvoorzieningen in Stadsoevers. Daarom is zowel in de oorspronkelijke planvorming als het alternatief sprake van symbiosewerking met het vmbo. Aan die symbiosewerking (inhoudelijk en financieel) wordt grote waarde gehecht en die mag niet aan kracht inboeten. Dat geldt ook voor het bestuur van OMO. Bij de uitwerking van het alternatief is daarom gekozen voor de ontwikkeling van een BestuursCentrum in symbiose met het vmbo. Het DVC wordt daarbij in staat gesteld het door haar gewenste vernieuwende leerconcept in te voeren. Naast kwaliteit van het onderwijs zelf, kan dit leerconcept tevens zorgen voor een aanzuigende werking van het aantal leerlingen. De bereikbaarheid van de locatie is dan ook een belangrijk punt en de ligging bij het station een pré. In dit verband zijn de toegezegde subsidies voor het realiseren van een passerelle meer dan welkom. BestuursCentrum en DVC zullen in een multifunctioneel flexibel gebouw worden gerealiseerd. Hiermee kan ingesprongen worden op toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld veranderende leerlingenaantallen, decentralisatie van overheidstaken, regionale samenwerking enz.

Een ander maatschappelijk effect dat de heroverweging en het alternatief met zich meebrengen is het behoud van de gemeentelijke dienstverlening in het huidige stadskantoor. Een locatie midden in het centrum, waarin het klantcontactcentrum gevestigd wordt en waarin de backoffice-activiteiten zich concentreren. Daarmee wordt het mogelijk dislocaties op te heffen. De renovatie van het Stadserf 1 zal sober, maar doelmatig gebeuren. Daarom is de focus van de renovatie met name gericht op het implementeren van het KCC concept op de begane grond. De aanpassingen van overige verdiepingen worden beperkt tot die ingrepen die op grond van wettelijke en arbo-technische eisen noodzakelijk zijn. Voor deze investeringen geldt een maximale afschrijvingstermijn van 15 jaar. Dit betekent dat over 15 jaar of mogelijk eerder een heroverweging kan plaatsvinden over de toekomst van het Stadserf. In de huidige situatie wordt dit gezien als een bijkomend voordeel. Het biedt de mogelijkheid om op een later tijdstip te anticiperen op ontwikkelingen op het gebied van wijzigende leerlingenaantallen, demografie (krimp) en intergemeentelijke samenwerking.

Met de komst van de turnhal en sporthal in de nabijheid van het RBC stadion ontstaat een volwaardige sportcluster. Dat biedt mogelijkheden voor de Roosendaalse sporters om ook op hoger niveau hun sport binnen de eigen gemeentegrenzen te kunnen beoefenen. Ook wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan binnensportaccommodatie door de bouw van niet één maar twee bovenwijkse sporthallen (in Stadsoevers en in Zuid Oost Kwartier).

Een ander gevolg van het behoud van het stadskantoor op Stadserf 1 is, dat deze locatie niet vrijvalt en aldus niet concurreert met de woningbouw in de nieuw te ontwikkelen wijk Stadsoevers. Tevens wordt een sterke impuls aan de werkgelegenheid gegeven. Met andere woorden, de besluitvorming leidt tot de eerste aanbestedingswerken in de nieuwe wijk Stadsoevers. Dat genereert economische activiteit en daarmee werkgelegenheid. De start van Stadsoevers stimuleert verdere ontwikkeling, en daarmee vormt de ontwikkeling van locatie Oost een belangrijke economische impuls voor Roosendaal.

## **Financiële aspecten en consequenties**

### **6. Het Investeringsvolume van het alternatief**

Op basis van het hierboven beschreven alternatief is een eerste doorrekening gemaakt. In deze doorrekening is expliciet rekening gehouden met de invoering van het onderwijsconcept, de kwaliteitseisen ten aanzien van duurzaamheid, beeldkwaliteit en de locatiegebonden eisen.

#### *Het BestuursCentrum*

Voor de nieuwbouw van het BestuursCentrum is een budget van € 16,1 miljoen nodig.

#### *Benodigde kredietverstrekking renovatie Stadserf.*

Voor de berekening van de renovatiekosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een totale renovatie van de begane grond, waardoor het nieuwe dienstverleningsconcept KCC uitvoerbaar wordt, en;
- een sobere en doelmatige technische renovatie van de bovenliggende etages door aanpassingen aan de technische installaties en hoognodige fysieke aanpassingen. \

Hiervoor is een budget benodigd van € 7,7 miljoen.

*Benodigd budget Da Vinci College*

Voor de bouw van een nieuw schoolgebouw is een budget benodigd van € 27,1 miljoen (inclusief grondkosten). Dit budget is hoger dan het door de raad in december 2009 vastgestelde krediet. Dit eerder vastgestelde krediet is gebaseerd op zogenoemde normbedragen uit de onderwijshuisvestingsverordening. In de verdere uitwerking van de nieuwbouw van het vmbo en met het bestuur van OMO blijkt dat het gehanteerde normbedrag ontoereikend is om het gewenste ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid en voor de beeldkwaliteit te realiseren en tegelijkertijd te voldoen aan de eisen die de bouwlocatie stelt. Ook hier is de (inhoudelijke) symbiose een van de argumenten om samen onder één dak te gaan.

*Benodigd budget voor de bovenwijkse sporthal/turnhal*

Op basis van het uitgewerkt programma van eisen voor het Zuid Oost Kwartier is voor de bovenwijkse sporthal/turnhal een budget van € 8,5 miljoen benodigd.

**6.1 Conclusie**

Op basis van het bovenstaande bedraagt het totaal benodigde budget € 59,4 miljoen. Een bouwkostenvoordeel kan worden behaald wanneer uitgegaan wordt van een geïntegreerd bouwproject met één budget. Het te behalen volumevoordeel wordt voor het bijgestelde plan ingeschat op € 4,5 miljoen. Ook OMO levert een eenmalige investeringsbijdrage van € 0,6 miljoen. Op basis hiervan is een krediet nodig van € 54,3 miljoen. In dit bedrag is € 4,7 miljoen voor de uitbreiding van de oorspronkelijke sportfaciliteiten tot turnhal/bovenwijkse sporthal. Voor het DVC, Bestuurscentrum en aanpassing Stadserf 1 is dan een krediet nodig van € 49,6 miljoen. Ten opzichte van het oorspronkelijke krediet is dit een lagere investering van € 9,8 miljoen.

**7. Dekkingsvoorstel**

*7.1 Exploitatiekosten stadskantoor oorspronkelijk*

Bij het oorspronkelijk besluit was sprake van een totaal investeringskrediet van € 59,4 miljoen. De bij dit investeringsniveau behorende exploitatie lasten bedragen € 4,8 miljoen.

Lasten overzicht		OORSPRONKELIJK VOORSTEL		Dekkingsoverzicht	
<b>Stadsoevers ( 59,4 miljoen )</b>				<b>Reguliere begroting</b>	
Stadskantoor	38 3.373.000	exploitatie kosten	Expl. Ist 5 gebouwen (excl.fractie huis)	928.000	structureel aframen
VMBO school	18 1.221.000	kapitaallasten	Verlaging interne productkosten	250.000	structureel aframen
4 gymzalen	3,4 240.000	kapitaallasten	Inzet storting BR nieuwbouw ( na 2014 )	883.000	doorsparen tot 2014
	<b>4.834.000</b>			<b>2.061.000</b>	
<b>Stadserf</b>				<b>Inzet bestemmingsreserves</b>	
Arbo aanpassingen	0 kapitaallasten		BR majeure opgaven	1.461.000	aflopende onttrekking
Dienstverleningsconcept	0 kapitaallasten		BR nieuwbouw stadskantoor	962.000	sterk aflopend tot 2017 zie stelpost
Exploitatielasten	0 exploitatiekosten			<b>2.423.000</b>	
	<b>0</b>				
			<b>Stelpost besparing personeelskosten</b>		
			Stelpost het nieuwe werken (1 %--> 4 %)	350.000	oplopend naar 2017
			( inspanningsverplichting bezuin.pers )		1,4 miljoen
				<b>350.000</b>	
<b>INVESTERINGSVOLUME</b>	<b>59,4 miljoen</b>		<b>TOTAAL BATEN</b>	<b>4.834.000</b>	
<b>TOTAAL LASTEN</b>	<b>4.834.000</b>				

Zowel in het oorspronkelijke als in het alternatieve plan bedragen de kosten van het DVC € 27,1 miljoen. Door samenvoeging van de kredieten is hierbij in financiële zin bouwvolumevoordeel te behalen, welke in het oorspronkelijke plan is geraamd op € 9,0 miljoen. Hiermee acht het college het gevoteerde krediet toereikend voor de realisatie van dit plan. Overigens is ook in dit plan sprake van een eigen bijdrage van OMO ad. € 400.000,--.

#### 9.2 Dekking exploitatiekosten bij de variant met het bestuurscentrum

Zoals aangegeven is sprake van een totaal investeringsvolume van € 54,3 miljoen. De bij dit investeringsniveau behorende exploitatie lasten bedragen in 2014 € 4,4 miljoen. ( betreft kapitaallasten en de exploitatielasten 2 resterende gebouwen ) Deze € 4,4 miljoen worden in hoofdlijnen als volgt afgedekt:

Vanuit de reguliere begroting worden de volgende begrotingsposten ingezet :

- De geraamde exploitatielasten van de 5 gebouwen die nu in gebruik zijn voor het ambtelijk apparaat € 958.000
- Verlaging van diverse interne productkosten € 250.000 door het teruggaan van 5 naar 2 gebouwen. ( betreft o.a. lagere kosten beveiliging, ruimtebeheer, kosten verhuisbewegingen door ruimtegebrek, bedrijfshulpverlening, netwerk kosten etc.)
- De inzet c.q. het aframen van de op het programma dekkingsmiddelen binnen de begroting aanwezige storting in de bestemmingsreserve nieuwbouw stadskantoor ( 2014 ) € 883.000
- Inzet van een gedeelte van de in de begroting aanwezige stelpost kapitaallasten bestemd voor de bouw van een nieuwe sporthal. € 136.000

Resumerend geeft dit een totaaldekking vanuit de reguliere begroting van € 2.227.000

#### Onttrekkingen uit bestemmingsreserves :

- Financiering uit de BR majeure opgaven conform de bedragen genoemd in de besluitvorming dec. 2009 € 1.461.000 De kapitaallasten van de investering worden op de onderwijsparagraaf verantwoord. Daar tegenover komt een structurele verlaging van de geraamde dotatie € 2.000.000 op het programma 12 dekkingsmiddelen naar € 539.000.
- Aanwending van de BR nieuwbouw stadskantoor ter egalisatie resterende tekort Betreft een aflopende onttrekking ( 2014 ) van € 721.000 ( 15 jaar aflopend ) op het programma dekkingsmiddelen.

Voor verdere detaillering zie onderstaande tabel:

#### VARIANT BESTUURSCENTRUM

##### Lasten overzicht

Stadscevers ( 46,6 miljoen incl bouwvolume voordeel )			
Bestuurscentrum	16,1	1 224 000	exploitatie kosten
VMBO school	27,1	1 829 000	kapitaallasten
Sport-/turnhal bovenwijks	8,5	574.000	kapitaallasten
Eenmalige bijdrage OMO	-0,6		
Bouwvolume voordeel	-4,5	-344.000	kap Ist / bijdr OMO
		<b>3.283.000</b>	

##### Dekkingsoverzicht

Reguliere begroting	
Exploitatielasten 5 gebouwen	958 000 structureel aframen
Verlaging interne productkosten	250.000 structureel aframen
Inzet storting BR nieuwbouw	883.000 structureel aframen
Gedeelte stelpost sporthal ( 303 000 )	136 000 structureel aframen
	<b>2.227.000</b>

Stadserv ( 7,7 miljoen )			
Arbo aanpassingen	5,6	595.000	kapitaallasten
Dienstverleningsconcept	2,1	230.000	kapitaallasten
Exploitatielasten		301.000	exploitatiekosten
		<b>1.126.000</b>	

Inzet bestemmingsreserves	
BR majeure opgaven	1.461.000 aflopende onttrekking
BR nieuwbouw stadskantoor	721.000 aflopende onttrekking
	<b>2.182.000</b>

INVESTERINGSVOLUME **54,3 miljoen**

TOTAAL LASTEN **4.409.000**

TOTAAL DEKKING **4.409.000**



### **Communicatie**

Mede conform de toezegging aan uw raad is een communicatieplan opgesteld. Op weg naar de besluitvorming, dat wil zeggen 10 februari 2011, is communicatie van groot belang. Daartoe is een communicatieplan opgesteld met bijbehorende planning die in principe geldend is tot 12 februari 2011. Communicatie stopt niet na 11 februari, daarom wordt ook een doorkijk geschetst voor de communicatieaanpak na die tijd. Voor het plan verwijzen wij u naar de bijlage 1.

### **Bijlagen**

1. Communicatie Stadsoevers locatie Oost, VMBO

Een ontwerpbesluit en een ontwerpbegrotingswijziging (wordt nagezonden) bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,  
ir J.P. Kruf

De burgemeester,  
mr. J.M.L. Niederer



<b>Datum raadsvergadering:</b>	10 februari 2011	<b>Agenda nr.:</b>	7.a
<b>Portefeuillehouder:</b>	A.A.B.Theunius	<b>Registratiecode:</b>	AO/2011-09
<b>Onderwerp:</b>	Nieuwbouw Da Vinci College en Bestuurscentrum		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Bestuur d.d. 25 januari 2011.

Besluit:

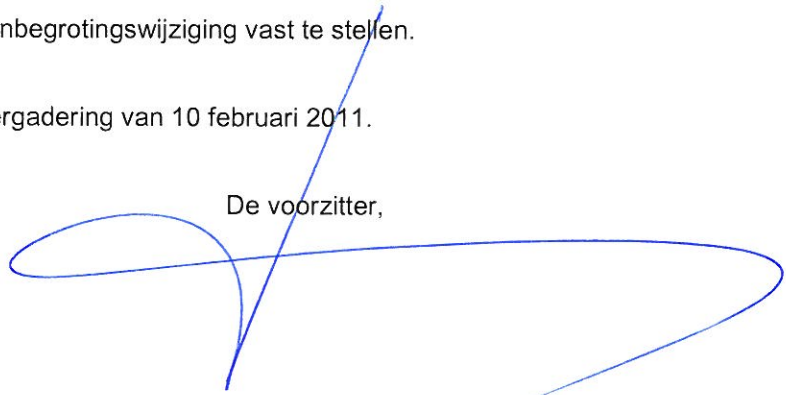
1. Een krediet te verstrekken van € 54,3 miljoen voor de realisatie van het BestuursCentrum en het Da Vinci College in wederzijdse symbiose, de renovatie van Stadserf 1 en een turnhal met het daarbij behorende dekkingsvoorstel onder gelijke intrekking van de raadsbesluiten van 16 december 2009 m.b.t. tot de nieuwbouw Huis van de Gemeente en nieuwbouw VMBO Da Vinci College
2. De daarbij behorende meerjarenbegrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 februari 2011.

De griffier,



De voorzitter,





Opmaakdatum	: 25 januari 2011	Openbaarheid	: Ja
Naam steller	: R.C.G. Dam	Behandeling raad	: 10 februari 2010
Doorkiesnummer steller	: 579 527	b.g.g. telefoonnr.	: 579 277
Registratiecode	:	Portefuillehoud(st)er	: Theunis
Onderwerp	: <b>Heroverweging majeure opgave nieuwbouw stadskantoor</b>		

Commissiedatum	: 25 januari 2011	Agendanummer	: 6.3
Commissiesecretaris	: R.C.G. Dam		
Behandelstatus commissie	: B-stuk		
Omschrijving bijlagen	: Communicatie Stadsoevers locatie Oost, VMBO Begrotingswijziging		

**Advies commissie:**

De commissie adviseert verdeeld over het voorstel:

1. Een krediet te verstrekken van € 54,3 miljoen voor de realisatie van het BestuursCentrum en het Da Vinci College in wederzijdse symbiose, de renovatie van Stadserf 1 en een turnhal met het daarbij behorende dekkingsvoorstel onder gelijke intrekking van de raadsbesluiten van 16 december 2009 m.b.t. tot de nieuwbouw Huis van de Gemeente en nieuwbouw VMBO Da Vinci College
2. De daarbij behorende meerjarenbegrotingswijziging vast te stellen.

**Stemverklaring**

De fracties van het CDA en Roosendaalse Lijst adviseren positief over het voorstel.

Lijst 9 vindt het voorstel niet rijp voor besluitvorming. In de raadsvergadering zal de fractie een standpunt innemen. De VVD neemt in de raadsvergadering een standpunt in.

De SP adviseert negatief over het voorstel en wenst een nieuw realistischer en beter onderbouwd voorstel in de volgende cyclus. De SP overweegt met een motie te komen.

De VLP adviseert negatief over het voorstel. De fractie is van mening dat meer tijd genomen moet worden om het voorstel beter en verder uit te werken.

De Nieuwe Democraten adviseert negatief over het voorstel.

GroenLinks adviseert positief over het voorstel maar overweegt een motie of amendement in te dienen voor het opplussen van het energielabel Stadserf of dit te behalen bij andere gemeentelijke gebouwen.

De PvdA neemt in de raadsvergadering een standpunt in en overweegt een voorstel aan de raad voor te leggen voor het instellen van een controlecommissie, voor een moreel appèl op de marktpartijen en over de dekkingsvoorziening over 15 jaar.

#### Opmerkingen

Wethouder Theunis zegt dat het besluit uit 2009 uitvoerbaar is binnen de gestelde kaders. Hij is voorstander van een controlecommissie uit de raad.

Hij zegt toe een kostenindicatie aan de raad te verstrekken over (ver)bouw locatie Laan van Henegouwen. Met de raad moet gesproken worden over wel of geen raadszaal in het BestuursCentrum.

De commissie merkt dit voorstel aan als **B-stuk**

De secretaris,  
R.C.G. Dam



De voorzitter,  
A.G.A. van den Nieuwenhof

