

AANLEIDING

Al meerdere jaren wordt nagedacht over de huisvesting van de gemeente Roosendaal. Een en ander heeft geleid tot de huisvestingsvisie 'Huis van de Gemeente' welke eind 2016 door het college is vastgesteld. Aan de hand van de huisvestingsvisie is medio 2017 een programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen is recentelijk geactualiseerd. Ook is er een projectplan opgesteld waarin alle overige relevante kaders voor het project opgenomen zijn. Uitgangspunt hierbij is dat de financiële middelen die in de meerjarenbegroting zijn opgenomen kader stellend zijn.

Inmiddels is er een ontwerpteam geselecteerd en is gestart met de ontwerpfase. De ontwerpfase loopt tot medio 2019, waarna het project (werk) wordt aanbesteed.

Op basis van het kader stellend uitgangspunt zijn de investeringskosten geraamd. De kapitaallasten van deze investering passen – zoals gesteld in uw motie (20161222) - binnen de begroting. Omwille van de voortgang van het project dient een realisatiekrediet beschikbaar te worden gesteld ter dekking van alle met de casco-renovatie gemoeide kosten van het "Huis van Roosendaal".

Wij stellen u voor om

1. Het totaalkrediet ten behoeve van het project Huis van Roosendaal beschikbaar te stellen.
2. Hiertoe bijgevoegde begrotingswijziging 2019 vast te stellen.
3. Ter dekking van de aan de renovatie gekoppelde kapitaallasten de Bestemmingsreserve Nieuw- en verbouw Stadskantoor (9980203) en de in de exploitatie opgenomen storting (6980203) in deze bestemmingsreserve in te zetten.
4. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de genoemde cijfers tot na gunning (Europese aanbesteding) van het "Werk Huis van Roosendaal".

BEOOGD EFFECT

Door het beschikbaar stellen van het realisatiekrediet kan de planvoorbereiding en de realisatie van zowel tijdelijke huisvesting als duurzame renovatie van het "Huis van Roosendaal" worden vervolgd. Dit betekent dat de gemeente vanaf eind 2019 tijdelijk elders gehuisvest wordt. Medio 2021 wordt het nieuwe Huis van Roosendaal dan in gebruik genomen.

Argumenten:

1.1 Het is noodzakelijk om het stadskantoor te renoveren

Het huidige stadskantoor is functioneel en technisch verouderd. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van nu die aan een dergelijke voorziening gesteld worden; zowel in technische als organisatorische zin. Het binnenklimaat is onvoldoende (te warm, te koud, onvoldoende ventilatie) en de energielasten zijn (te) hoog. Het huidige stadskantoor faciliteert in onvoldoende mate de gewenste werkwijze. Renoveren of (ver)nieuwbouw van het gebouw is dus aan de orde.

In 2016 heeft het college besloten het bestaande stadskantoor te behouden en te renoveren. De te realiseren verbouwing moet zoals ook in de motie van december 2016 beschreven, zodanig ontworpen worden dat deze een functionele, architectonische en stedenbouwkundige verwevenheid heeft met de aangrenzende openbare ruimten (Mariadal). Maar ook dat aandacht is voor de vermindering van de parkeerdruk en dat het gebouw een overtuigende uitstraling krijgt die past bij de publieksfunctie en positie die het "Huis van de Roosendaal" inneemt in het centrum van de stad.

De doelstelling van het project is om het "Huis van Roosendaal" door middel van casco-renovatie geschikt te maken als unilocatie voor huisvesting van het grootste deel van de gemeentelijke

organisatie voor een periode van minimaal 40 jaar. Aan deze doelstelling zijn de volgende uitgangspunten verbonden:

1. Het samenbrengen en huisvesten van alle medewerkers van de gemeente Roosendaal met uitzondering van het team Openbare Werken in het “Huis van de Roosendaal”;
2. De realisatie van een integrale publieksplaza op de begane grond waar alle klantcontacten op een goede en plezierige wijze kunnen worden uitgevoerd;
3. De opwaardering van uitstraling en beleving van het gebouw;
4. De uitvoering van het uitgestelde reguliere onderhoud;
5. De realisatie van een comfortabel en aangenaam binnenklimaat;
6. Een substantiële reductie op energieverbruik (de ambitie is energieneutraal);
7. Voldoen aan Arbo-regelgeving;
8. Bewust materiaalgebruik op basis van een circulaire economie (‘cradle to cradle’).

Het project geldt voor de gemeente Roosendaal als een toonaangevend voorbeeld van duurzaam ontwerpen. Uitgangspunt voor de realisatie van het Huis van Roosendaal is om te komen tot een energieneutraal gebouw.

1.2 De renovatie verbetert de (publieks)dienstverlening van de gemeente

Het huidige stadskantoor heeft een matige en gesloten uitstraling en is hiermee niet uitnodigend voor de inwoners.

In het “Huis van Roosendaal” voelen inwoners zich welkom. Onze gastvrijheid komt tot uiting in ons handelen, de inrichting van het gebouw en de manier waarop wij onze diensten aanbieden. Wij gaan zoveel mogelijk naar inwoners toe. Daarnaast kunnen zij altijd met vragen in het “Huis van Roosendaal” terecht. De inrichting van de publieksplaza is eigentijds en flexibel. Meerdere publieksdiensten maken gebruik van de beschikbare contactwerkplekken.

1.3 De renovatie maakt activiteit gerelateerd werken mogelijk

Het huidige stadskantoor is ook intern gesloten van karakter. Het is overwegend ingericht als cellenkantoor. Er is nauwelijks variatie in werkplekken-/concepten en hierdoor monofunctioneel in gebruik. Dit past niet bij de hedendaagse werkconcepten c.q. het activiteit gerelateerd werken. In het huidige stadskantoor is dat op dit moment niet mogelijk.

Door het gebouw duurzaam te renoveren wordt een betere manier van (samen)werken mogelijk gemaakt. Door te kiezen voor een flexibele(re) inrichting ontstaat een toekomstbestendige werkomgeving.

De huisvesting kan de primaire processen van de gemeente beter ondersteunen. Dit geeft een extra impuls aan de verbetering van de dienstverlening van de gemeente aan de inwoner (argument 1.2).

1.4 De renovatie faciliteert de energie- en klimaatdoelstellingen van de gemeente Roosendaal

Het huidige stadskantoor heeft energielabel F. Hiermee voldoet het niet aan de (toekomstige) energieprestaties; vanaf 2023 moet alle kantoren minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw niet, dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden.

In het verlengde van het actieplan Roosendaal Future Proof (thema energie en klimaat; (1) energietransitie en (3) verduurzamen maatschappelijk vastgoed) wordt ingezet op vergaande verduurzaming het huidige stadskantoor. In plaats van energielabel C is de ambitie om een Energie

Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren. Dit betekent dat het energielabel minimaal A zal zijn. Daarnaast wordt het gebouw op basis van het cradle to cradle gedachtengoed gerenoveerd.

Deze aanpak leidt tot een substantiële reductie van energiegebruik en in het verlengde hiervan de energiekosten. Daarentegen zal er om ENG te realiseren meer installatietechniek nodig zijn. Dit leidt tot extra onderhoud, maar de hiermee gemoeide extra kosten zijn aanzienlijk lager dan de te realiseren bezuiniging op energielasten. Daar staat tegenover dat naar verwachting de andere exploitatielasten (o.a. schoonmaak, glasbewassing, gebouwonderhoud, belastingen/heffingen) voor het gebouw zullen toenemen. Het totaal van de exploitatielasten zal daarom naar verwachting ongeveer gelijk blijven. E.e.a. hangt sterk af van keuzes die nog moeten worden gemaakt in het ontwerpproces.

1.5 Om te kunnen renoveren is tijdelijke huisvesting noodzakelijk

Casco-renovatie betekent dat het gehele gebouw tot de hoofddragstructuur gestript zal worden om vervolgens weer opgebouwd te worden. Om dit mogelijk te maken moet het gebouw gedurende de uitvoering leeg zijn. Tijdelijke huisvesting is dan ook noodzakelijk. Afgelopen maanden zijn diverse opties bestudeerd om als tijdelijke huisvesting in te zetten. Uiteindelijk bleken slechts 2 opties als uni-locatie ingezet te kunnen worden, deze opties worden momenteel verder uitgewerkt.

1.6 Voor het (tijdelijk) huisvesten is versnelling digitalisering van de werkomgeving en het archief nodig

Om de tijdelijke huisvesting mogelijk te maken, is maximale flexibiliteit (van werken/werkplekken) noodzakelijk. Door de geplande investeringen naar voren te halen, kunnen we dit mogelijk maken. Hierdoor zijn direct al met de tijdelijke huisvesting minder werkplekken nodig.

1.7 Een begrotingswijziging is noodzakelijk

Een begrotingswijziging is nodig om de gelden beschikbaar te stellen.

KANTTEKENINGEN:

1.1 De bouwrijzen stijgen sterk

Er is momenteel sprake van hoogconjunctuur in de bouwkolom. Afgelopen jaar zijn de bouwkosten fors gestegen en vooralsnog is de verwachting dat deze ontwikkeling zich doorzet. In de raming is hiermee rekening gehouden.

Dit is overigens geen garantie dat de aanbesteding ook daadwerkelijk succesvol is. Als gevolg van de hoogconjunctuur in de bouwkolom zijn aannemers ook selectief geworden in het doen van inschrijvingen. In voorkomende gevallen mislukken aanbestedingen omdat er uiteindelijk slechts 1 of 2 partijen daadwerkelijk een aanbieding doen tegen een te hoge inschrijfsom. Aannemers zijn terughoudend in het aangaan van (te) risicovolle projecten, waarbij de ontwerpverantwoordelijkheid deels bij hen komt te liggen. Derhalve is bij de casco-renovatie van het Huis van Roosendaal gekozen voor een traditionele aanpak, waarbij in opdracht van gemeente het ontwerp gemaakt wordt, dat vervolgens pas als volledig uitgewerkt bestek aanbesteed wordt. Hiermee beperkt het risico voor de aannemer zich tot het uitvoeringsrisico en is de kans op succes groter.

1.2 Verkeer-/parkeren is een aandachtspunt

Het tijdelijk huisvesten van de gemeente leidt wellicht tot andere verkeerstromen en een grotere parkeerdruk in de directe omgeving van de tijdelijke huisvestingslocatie. Dit is een belangrijk aandachtspunt dat in de uitwerking van de plannen meegenomen zal worden.

FINANCIEN

Bij de uitwerking van de totale investeringskosten is rekening gehouden met de (ver)bouw-/renovatiekosten, de (losse) inrichting, de tijdelijke huisvesting en het versnellen van de digitalisering werkomgeving/archief. De onderbouwing van de investeringskostenraming is opgenomen in de bijlagen, welke vertrouwelijk ter inzage liggen.

Omwille van de nog (Europees) aan te besteden werken is het van belang dat de begrotingscijfers geheim blijven.

De aan de investering gekoppelde kapitaallasten kunnen volledig worden gedekt uit de Bestemmingsreserve Nieuw- en verbouw Stadskantoor (9980203) welke gevoed wordt door de in de exploitatie opgenomen jaarlijkse storting in de deze bestemmingsreserve (6980203).

COMMUNICATIE

Medewerkers/gebruikers van het “Huis van Roosendaal” zijn bij de huisvestingsvisie en het programma van eisen betrokken. Ook bij de verdere uitwerking van het ontwerp krijgen zij inspraak. Inwoners zijn op dit moment nog niet bij het project betrokken. Bij het concreter worden van de plannen rondom het nieuwe “Huis van Roosendaal” worden zij actief meegenomen in het proces. In eerste instantie geldt dat voor de omwonenden van de tijdelijke huisvesting. Zodra daarover besloten worden ook die omwonenden hierover geïnformeerd op een passende manier. De gemeenteraadsleden zullen tijdens een speciale raadsinformatieavond op 20 november worden bijgepraat.

VERVOLG:

Na uw besluit zal de uitvoering van het werk en de voorbereidende activiteiten hiertoe (afronden ontwerpfase en prijs- en contractvorming) verder ter hand genomen worden.

BIJLAGEN:

1. GEHEIM Financiële toelichting
2. GEHEIM Investeringskostenraming
3. GEHEIM Begrotingswijziging 2019-04