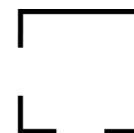




L



S

a



*Van gemeentehuis naar gemeenschapshuis
toelichting proces & aan te leveren stukken septembercyclus*

Datum: 11-6-2015
Kenmerk: 0525lspr010a

Het gemeentehuis wordt duurzamer, energiezuiniger en Arbo technisch toekomstbestendig gemaakt.

Uitgangspunt is sober en doelmatig.

Voor de realisatie van een “gemeenschapshuis” waarbij instellingen inhuizen in het gemeentehuis geldt als kader dat de totale exploitatielasten van de gemeentelijke gebouwen niet mogen stijgen.

sober, doelmatig, duurzaam, energiearm/ energieneutraal

maar ook een werkomgeving die inspirerend is en aansluit bij deze tijd



Waarom herontwikkeling gemeentehuis?

- Gebouw niet veilig (VRU - uitstel tot okt 2016)
- Gebouw energetisch zeer slecht, veel achterstallig onderhoud. Aanpassing kostbaar.
- Opzet gebouw staat efficiënt ruimtegebruik in de weg
- Moment renovatie aangrijpen: transformatie naar gemeenschapshuis → impuls Hamershof;
- Meerwaarde bieden voor de burger tegen lagere kosten

De scenario's in vogelvlucht

Wat kost het nu?	
exploitatie	€ 920.000,-

	ambitie	scenario	investering	exploitatie
1	Basis (noodzakelijk)	instandhouden huidig pand	€ 1,8 mln	€ 868.500,-
2	Basis plus	deels upgraden huidig pand	€ 3,2 mln	€ 934.800,-
3	Hoog	herontwikkeling locatie	€ 1,45 mln inbouwpakket	€ 916.600,-
4		renovatie huidige pand	€ 9,4 mln	€ 1.293.000,-

Wat valt af in relatie tot coalitieakkoord

Wat kost het nu?	
exploitatie	€ 920.000,-

	ambitie	scenario	investering	exploitatie
1	Basis (noodzakelijk)	instandhouden huidig pand	€ 1,8 mln	€ 868.500,-
2	Basis plus	deels upgraden huidig pand	€ 3,2 mln	€ 934.800,-
3	Hoog	herontwikkeling locatie	€ 1,45 mln inbouwpakket	€ 916.600,-

4		renovatie huidige pand	€ 9,4 mln	€ 1.293.000,-
---	--	-------------------------------	------------------	----------------------

Motie 1:

- Onderzoek naar **haalbaarheid** "model 3, ambitie hoog"
- Te onderzoeken of (gedeeltelijke) verandering in eigendomssituatie, **voordeel** oplevert;
- gemeenschapshuis op de begane grond met daarboven kantoorruimte/appartementen. Eventueel backoffice op andere locatie huisvesten
- exploitatielasten (inclusief kapitaallasten) binnen maximaal **beschikbare budget** € 920.000

Motie 2:

- **publieksfuncties** gemeente en evt. andere maatschappelijke organisatie op **centrale plaats** in de gemeente
- alle andere functies op **andere locatie**;
- uitgangspunt:
 - niveau en toegankelijkheid gemeentelijke dienstverlening blijft **minimaal gelijk aan huidige situatie**
 - totale investering en exploitatie **niet duurder**, zo mogelijk goedkoper

Vertaald naar de scenario's

	ambitie	scenario	exploitatie	onderzoeken
1	Basis (noodzakelijk)	instandhouden huidig pand	€ 868.500,-	NEEN
2	Basis plus	deels upgraden huidig pand	€ 934.800,-	NEEN *)
3	Hoog	herontwikkeling locatie	€ 916.600,-	JA
4		renovatie huidige pand	€ 1.293.000,-	NEEN
5	Variant	elders huisvesten in nabijheid		JA

**) scenario 2 blijft terugval optie*

Uitwerking scenario 3 (motie 1)

Uitgangspunt :

- Gemeenschapshuis in de plint van her te ontwikkelen gemeentehuis
- Gemeenschapshuis bestaat uit:
 - Loketten van gemeente en partners
 - Alle medewerkers met eerste en tweede lijns- baliecontacten
 - Alle medewerkers van Larikslaan 2
 - Raad en griffie
- Bestuur en backoffice gemeente en Voila, gehuisvest op huidige locatie of elders in nabijheid

Oplossing moet passen binnen de financiële en huisvestingskaders

Uitwerking scenario 5 (motie 2)

Uitgangspunt :

- Gemeenschapshuis huisvesten in plint van te ontwikkelen gemeentehuis of elders.
- Gemeenschapshuis bestaat uit:
 - Loketten van gemeente en partners
 - Alle medewerkers met eerste en tweede lijns- baliecontacten
 - Alle medewerkers van Larikslaan 2
- Bestuur, raad en griffie, backoffice gemeente en Voila op andere locatie

Oplossing moet passen binnen de financiële en huisvestingskaders

Advies:

- Koop of vrije sector huur, door markt te bepalen
- Ontwikkelaars ruimte (vrijheid) geven binnen stedenbouwkundige contouren met beeldkwaliteitsplan
- AA locatie koppelen aan programmering overige woningprogramma's.

sociale huur resulteert in lagere grondopbrengsten en extra financiële budgetten voor benodigde kwaliteit op deze locatie.

Businesscase bestaat o.a. uit de volgende hoofdstukken :

- ambitie
- organisatie & gebruikers
- gebouw & omgeving
- investering & exploitatie
- planning & aanbestedingstraject

Welke besluiten vragen we in septembercyclus

- Keuze uit:
 - scenario 3: *herontwikkeling op huidige locatie*
 - scenario 5: *alternatieve locatie(s)*
- Beschikbaar stellen benodigde financiële middelen
- Akkoord op aan te passen bestemmingsplan (indien van toepassing)
- Akkoord samenwerking en (financiële) randvoorwaarde partners

Na besluitvorming start het proces van aanbesteding, bouwvoorbereiding en realisatie.