

Notulen van de Ronde Hanenhof op donderdag 14 oktober 2021

Tijdstip: 19.00 – 20.35 uur

Aanwezig

de voorzitter P. Boonen
de griffier N. Bisschoff

de leden Gob: K. Creemers
CDA: J. Dols
GroenLinks: J. Janssen
PVV: T. Roest
Stadspartij: B. Hoedemakers
D66: J. Engelhart
PvdA: P. Kubben
DNA: -
VVD: R. Voncken
50PLUS: -
SPA: P. Winteraeken-Bruls
Fractie Fredrix: P. de Coninck
Fractie Klein: S. Klein

wethouder P. Meekels

ambtelijke
ondersteuning: R. van Loon

overige aanwezigen:

notulen: H. Neggers (Notuleerservice Nederland)

Agendapunt: QuickScan bestuurlijke en ambtelijke huisvesting

De voorzitter merkt op dat het voorstel zo nodig in twee termijnen kan worden besproken.

Mevrouw Winteraeken (SPA) vindt het een goed voorstel om in het horecastraatje de startups te laten plaatsvinden. Het Veiligheidshuis zou in de Hanenhof gevestigd kunnen worden. De fractie is het eens met het voorstel over het raadhuis en de aanbouw.

De heer Roest (PVV) is blij dat het college een aantal scenario's aan de raad voorlegt. De gemeentelijke huisvesting moet bijdragen aan een versterking van de lokale middenstand en horeca in het centrum. In het conceptprogramma van eisen staat echter een werkrestaurant benoemd. Is er voldoende parkeermogelijkheid voor personeel en bezoekers? In hoeverre wordt de buitenruimte rondom de markt opgeknapt? Hadden er niet veel eerder scenario's onderzocht kunnen worden zodat al eerder duidelijk had kunnen worden dat de aankoop van de horecapanden niet nodig was? Het is onbegrijpelijk dat het oude raadhuis van Geleen te koop is gezet terwijl blijkt dat deze meters hard nodig zijn voor huisvesting. Het gebouw zou een maatschappelijke functie kunnen behouden.

Waarom wordt er bij Vidar meteen gekeken naar nieuwbouw? Er is voldoende leegstaand vastgoed om Vidar in onder te brengen. Kan de wethouder zijn visie op het inzetten van bestaand vastgoed voor de huisvesting van Vidar toelichten?

De heer Voncken (VVD) is blij dat er meerdere mogelijkheden zijn onderzocht en dat de alternatieven duidelijk naast elkaar zijn weergegeven. Het is ontzettend belangrijk dat de nieuwe ambtelijke huisvesting betaalbaar en durabel is en kan rekenen op de steun van het ambtelijk apparaat. De voorkeur van de fractie neigt naar optie 2a. De kosten voor deze optie vallen het laagst uit en er zijn lage exploitatiekosten. De fractie wil eerst meer duidelijkheid hebben over de opvatting van de ambtelijke organisatie voordat er een keuze kan worden gemaakt.

De heer Dols (CDA) vindt het goed dat het college kiest voor huisvesting waarvan de gemeente eigenaar is. De fractie heeft een voorkeur voor scenario 2a. Het is vreemd dat het college voorstel de eventuele 1500 m² nieuwbouw elders in het centrum van Geleen in plaats van aan het stadhuis te realiseren. Uitbreiding van het stadhuis kan een meerwaarde voor het centrum hebben. Wil de wethouder het principe van maximaal twee locaties loslaten? Bij scenario 2a zou het horecastraatje, zowel aan de voor- als achterkant nu al meegenomen moeten worden. Scenario 3a, de herontwikkeling van het stadhuis, zou volgens de fractie ook een mogelijkheid kunnen zijn. Het is dan wel de vraag wat er gebeurt met de leegstaande ruimtes in de Hanenhof. Ook bij dit scenario moet er aandacht gegeven worden aan het horecastraatje. Zou de OR kunnen kiezen voor een ander scenario? Wat is de status van het plan om het plein te vergroenen? Wat zou een verdere stijging van de energieprijzen betekenen voor het thuiswerken? Is er nog voldoende plek voor ambtenaren om weer op kantoor te werken? Hoeveel geld is er nu gereserveerd voor de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting? Waarom is de verwachting dat dit concept duurder wordt met minder ambtenaren? Is de verwachting dat de aanbesteding moeilijker zal worden gelet op wat er met Glanerbrook gebeurt? De fractie heeft de presentatie van Vidar voor kennisgeving aangenomen. Welk scenario wordt nu uitgewerkt in een Rondevoorstel?

De heer Janssen (GroenLinks) bedankt de ambtenaren voor de heldere beantwoording van de technische vragen. De fractie wil het advies van de OR graag vóór besluitvorming meenemen. De hoofdlijn om zoveel mogelijk de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting in Geleen te willen concentreren wordt onderschreven. Als primair uitgangspunt legt de fractie graag de flexfactor van 0,5 voor aan de wethouder. Van de werknemers heeft 70% aangegeven bereid te zijn deels thuis te werken. Mede door digitalisering en de veranderingen voor het werken op kantoor als gevolg van corona kan er nog meer worden ingedikt. Hoe staat de wethouder ten opzichte van het idee om ruimten te delen met andere partijen in de stad? Heeft de wethouder in de scenario's al rekening willen houden met een flexfactor 0,45 of 0,4 als norm? Het is relevant wat de OR daarvan vindt. De fractie brengt een achtste scenario in, namelijk om het stadhuis en de Hanenhof te handhaven, het Veiligheidshuis aan de Geleenbeeklaan te huisvesten en om op termijn het Galfettigebouw te verwerven. In dat scenario is wellicht nieuwbouw van het stadhuis niet nodig. Hoe ziet de wethouder de transformatie van de vrijkomende locaties voor zich? Er zou al begonnen kunnen worden met het ontwikkelen van denkrichtingen waarbij nadrukkelijk burgerparticipatie opgenomen wordt. Ziet de wethouder dit ook zo en zo ja hoe wordt de raad hierin meegenomen? De fractie adviseert om over de vastgoedfinanciering van het stadhuis om op energielabel A te komen een fiscaal advies in te winnen. In de kostenopzet staat niet wat er kan worden gedaan met eventueel aan te trekken fondsen en subsidies. Wat vindt de wethouder ervan om een financieringsconstructie door andere middelen nader uit te werken in de werkgroep? Hierdoor zou tot een meer verantwoorde keuze gekomen kunnen worden. De fractie heeft in principe een voorkeur voor scenario 2a. Na de beantwoording door de wethouder is het duidelijk dat scenario 8 meteen van tafel kan worden gehaald. Het is niet duidelijk wat het advies van de drie architecten is met betrekking tot de planning van scenario 2a en het proces van de 1500 m² waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is.

De heer De Coninck (Fractie Fredrix) zegt dat het een goede zaak is dat bij scenario 2a de leegstand in bestaande leegstaande panden wordt opgeheven. De fractie staat achter het voorstel van het college voor scenario 2a. Dit voorstel is nog niet in beton gegoten omdat er nog meters ontbreken. Wat blijft er met deze variant over van het uitgangspunt van een impuls voor het centrum Geleen? Bij variant 1b moet pand met nummer 39 verworven worden. Zit de verwerving van de benodigde panden al verwerkt in de

investeringsberekeningen? In de beoordelingsmatrix is een aantal criteria opgenomen. Niet elke beslissingsvariant zal dezelfde weging hebben. Het is nu wel opgenomen alsof dat wel zo is. Wellicht dat er tot een andere beslissing zou worden gekomen als er rekening gehouden wordt met het belang van de verschillende aspecten.

De heer Kubben (PvdA) is blij dat in het voorliggende voorstel wethouders en ambtenaren worden samengebracht. Het stadhuis en de Hanenhof liggen zo dicht bij elkaar dat er nauwelijks sprake is van een locatiesplitsing. De fractie is blij met de voorliggende plannen. Het is goed dat er door middel van de scenario's over de plannen kan worden gesproken. De fractie steunt scenario 2a. De tweede optie zou scenario 3b zijn geweest. In die optie is de combinatie van duurzaamheid en exploitatielasten beter. Bij scenario 2a zijn de realisatiekosten lager en is de doorlooptijd korter. Het is van belang dat er gestart wordt en aan de slag gegaan wordt. Dat is een van de doorslaggevende factor geweest voor de fractie om te kiezen voor scenario 2a. Kan de wethouder aangeven of de kortere doorlooptijd daadwerkelijk kan worden gerealiseerd? Het is van belang om bij het voorleggen van het raadsvoorstel aan te geven of de laatste 1500 m² nodig zijn en zo ja waar. De fractie steunt de denkrichtingen ten aanzien van Vidar. Wat is de tijdlijn van het proces met de OR?

Mevrouw Creemers (Gob) is blij dat er keuzemogelijkheden waren. De fractie is voorstander van scenario 2a en geeft als denkrichting mee om de nog benodigde 1500-2000 m² aan te bouwen of elders in Geleen te realiseren om zo het horecaplein fysiek een beetje af te kunnen sluiten. De functies van Vidar kunnen niet allemaal in de Ligne terecht.

Mevrouw Engelhart (D66) is blij dat er een keuze kan worden gemaakt. De fractie heeft kennisgenomen van de drie punten in het voorstel. Met betrekking tot het punt van de centrale huisvesting van Vidar merkt spreekster op dat er wel enige haast is bij het vinden van geschikte nieuwe huisvesting. Voor hoeveel jaar zou het huurcontract eventueel verlengd kunnen worden?

De fractie neigt naar scenario 3a. Voordelen hiervan zijn het behoud van de bestaande bouw, duurzaamheid, één locatie, de exploitatiekosten, circulariteit en kijken wat er nog mogelijk is met bestaande bouw. Het horecastraatje blijkt nu alles behalve geschikt te zijn voor de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting. Had dit niet eerder uitgezocht kunnen worden?

De heer Hoedemakers (Stadspartij) onderschrijft de kritische noot van de fractie D66 over het horecastraatje. Bij volgende projecten moet de afweging expliciet worden gemaakt voordat er onomkeerbare besluiten genomen worden die gevolgen hebben voor ondernemers en centra. De fractie is blij met scenario 2a. Wat is de status van de verkoop van het raadhuis? Kan het oude raadhuis nog worden meegenomen als optie om de nog ontbrekende vierkante meters te realiseren? In de QuickScan mag bij alle scenario's worden aangegeven wat het beeld daarvan richting de burger is. Komt er over Vidar ook nog een QuickScan? Wat gebeurt er als er uiteindelijk meer vierkante meters nodig zijn als de factor 0,5 niet haalbaar blijkt te zijn?

De heer Klein (Fractie Klein) vraagt of het bedrag aan thuiswerkvergoeding al is meegenomen in de berekening. De fractie heeft een voorkeur voor scenario 3b, maar kan leven met scenario 2a. Kan de wethouder iets specifieker aangeven waaraan de locatie van Vidar zou moeten voldoen? De locatie Hanenhof staat leeg omdat het gebouw is leeg getrokken door de gemeente.

Wethouder Meekels zegt dat het college heeft laten onderzoeken welke mogelijkheden er zijn, uitgaande van het principe dat er eerst gekeken wordt wat er mogelijk is in de bestaande gebouwen. Het horecastraatje is tegen de achtergrond van de toenmalige uitgangspunten aangekocht. Er werd toen uitgegaan van de factor 0,7 en de verwachting was dat er een aanbouw zou worden gerealiseerd. Op dat moment was de Hanenhof nog niet in beeld. Het college denkt eraan om in de Hanenhof standalone het Veiligheidshuis onder te brengen. Dit kan leiden tot een discussie bij de OR, omdat het uitgangspunt van de OR is om alles zoveel mogelijk bij elkaar te huisvesten. In het raadsvoorstel is een ontwikkelingsperspectief neergelegd. Er zijn afspraken gemaakt met de campus van Chemelot om samen met de Stadslabs invulling te geven aan activiteiten en arbeidsplaatsen die kunnen worden gekoppeld aan het centrum van Geleen, waaronder het horecastraatje. Er wordt van uitgegaan dat het laatste pand van het horecastraatje toch verworven zal moeten worden. In het programma van Stadslabs zal ook

rekening gehouden worden met het aanzien van de panden in het horecastraatje. De voorzijde van het horecastraatje zal in ieder geval worden meegenomen. Als het lukt zal ook de achterzijde van het horecastraatje meegenomen worden. Het is een optie om de nog benodigde 1500-2000 m² te huisvesten in een van de panden van het horecastraatje. Er kan ook worden aangebouwd bij het stadhuis en er kan ook gekeken worden naar het Galfettigebouw. In het voorliggende voorstel doet het college nog geen uitspraak over de verschillende varianten. Het is nodig om het heel goed te doen om de factor 0,5 te kunnen halen. De invulling van de nog benodigde meters is niet mogelijk in het oude stadhuis. Er is al sprake van een aanbestedingsproces. Omdat de benedenverdieping echt moet aansluiten op het horecastraatje kan er geen kantoor van worden gemaakt.

De gemeentesecretaris heeft de OR steeds bijgepraat over de ontwikkelingen. Er is druk gezet op de voortgang van het proces. Er is een enquête gehouden over de verhouding thuiswerken en werken op kantoor. Hieruit is de factor 0,5 gekomen. Er wordt een vergoeding gegeven voor het thuiswerken omdat er thuis gebruik gemaakt moet worden van de eigen voorzieningen. Hierbij worden de cao-afspraken over thuiswerken gehanteerd. De thuiswerkvergoeding zit niet in de voorliggende investeringsbedragen, maar in de cao- en salariskosten van de gemeente. Het is bekend dat de ambtelijke organisatie het liefst in één gezamenlijke organisatie zit. De afspraak is gemaakt dat er een fatsoenlijke horecavoorziening komt voor het eigen personeel. De OR heeft adviesrecht. Er worden richtingen uitgewerkt. Als de OR zware argumenten heeft komt de wethouder terug naar de raad. De hoofdlijn van het proces is duidelijk. Dat betreft de invulling van de leegstand, Hanenhof en stadhuis en een nog onbekende locatie. Het Mona Keizerfonds heeft € 100.000.000 in vier tranches van € 25.000.000 beschikbaar gesteld. Het college sluit hierop aan met een voorstel voor de binnenstad van Geleen. In dat kader wordt een stuk buitenruimte meegenomen. Dit wordt nader uitgewerkt en de raad zal hierover worden geïnformeerd. Er worden bijeenkomsten georganiseerd om te bekijken welke criteria gehanteerd worden.

Het college heeft geprobeerd in het raadsvoorstel op exploitatieniveau een indicatie te geven van de kosten. De verwachting is dat er een bedrag van € 500.000- € 1.000.000 tekort zal zijn. Het verdere proces zal voor de raad in kaart gebracht worden. Bij alle dingen die spelen zal er intensiever worden gecommuniceerd via de raadwerkgroep.

De wethouder zegt dat hij nog niet kan inschatten hoe de doorlooptijd in relatie tot onder andere het thema duurzaamheid zal zijn. Voor het Huis aan de Markt zijn wel voldoende inschrijvers. De gemengde conclusie is dat projecten van deze omvang ook voldoende kandidaten zal opleveren, ook omdat ze niet zo complex zijn. Op basis daarvan kan de inschatting worden gemaakt dat de kortere doorlooptijd wel prevaleert.

Als zou blijken dat er ruimte overblijft kunnen afspraken worden gemaakt over wat mee wordt gedaan. In het door de fracties GroenLinks voorgelegde achtste scenario wordt voorgesteld om drie locaties te handhaven. De wethouder geeft aan dat er daarvoor niet voldoende mensen zijn. Het Veiligheidshuis is gekocht van de GGD onder de afspraak dat het tijdelijk mag worden gebruikt en daarna zou worden geamoveerd en dat op die locatie woningen zouden worden gebouwd. Op die afspraak is ook de prijsstelling gebaseerd. Er is een afspraak gemaakt over de achterblijvende locaties. Dit komt in de raadwerkgroep aan de orde.

Het is de grote wens om in een aantrekkelijk omgeving van het horecastraatje studenten en jongeren de kans te geven om zich verder te ontplooien waardoor er uiteindelijk business ontstaat die ondergebracht kan worden in het centrum van Geleen. Het algemene uitgangspunt dat door de raad is vastgesteld is de versterking van het centrum. Het tweede uitgangspunt is om de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting niet te ontkoppelen, maar integraal naar het centrum van Geleen te brengen. De derde stap is het beantwoorden van de vraag of de huisvesting in twee of drie panden zal plaatsvinden. De OR heeft een voorkeur uitgesproken voor huisvesting in één pand. De wethouder zegt toe dat het college erop toeziet dat de afstand tussen Hanenhof, Galfetti en stadhuis niet zodanig is dat er niet kan worden samengewerkt.

Het open einde zal in het verdere proces gedicht worden. Er is nu nog sprake van een open einde omdat het nog niet duidelijk is wat het beste is voor het centrum van Geleen versus de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting.

De wethouder is het eens met de kritische noot van de fracties D66 en Stadspartij. Als het college vooraf had geweten dat het horecastraatje niet gebruikt zou worden voor huisvesting waren de panden niet aangekocht. Het is wel zo dat veel horeca-exploitanten uitermate blij waren dat de gemeente de panden heeft gekocht. Vier jaar geleden was de topprioriteit voor het centrum van Geleen de aankoop van de

panden in het horecastraatje in het kader van de huisvesting. Daarna is de leegstand van Hanenhof ontstaan. Er is weinig belangstelling voor de locatie Hanenhof.

De uitgangspunten met betrekking tot Vidar zijn vastgesteld. Er wordt getracht met betrekking tot de metrages zo dicht mogelijk bij de uitgangspunten te blijven die in de beleidsnota zijn vastgesteld. Er is een tijdelijke fase waarin extra kosten gemaakt moeten worden. Er moet rekening gehouden worden met een hogere huurprijs. Er is afgesproken dat Vidar probeert de uitgangspunten inclusief de budgetneutraliteit overeind te houden. Dat heeft te maken met de afspraken die ook de gemeenten Stein en Beek hebben gemaakt met Vidar. Het college zal een aantal locaties analyseren. Er zijn gedachten over een locatie voor Vidar, maar op dit moment is er nog geen concrete locatie in beeld. Er is nu een calculatie gemaakt van nieuwbouw, maar het is niet zeker dat het nieuwbouw gaat worden. Er zullen ook scenario's op het gebied van panden worden gepresenteerd. Daar zullen ook bestaande panden bij zijn. De raadwerkgroep zal als eerste over de varianten worden geïnformeerd. Daarna zal ook de gemeenteraad in positie komen. De wethouder zegt dat het college in het verdere proces rekening zal houden met de gemaakte opmerkingen.

In de uitwerking wordt uitgegaan van factor 0,5. Er is een toets gedaan door drie architecten en dat betekent dat het zou moeten passen. Als toch blijkt dat het niet lukt en er meer meters nodig zijn moet dit zo vroeg mogelijk in het proces bekend worden bij het college omdat er anders geen invloed meer uitgeoefend kan worden. Als er wordt bijgebouwd bij het huidige stadhuis moet bekend zijn hoeveel meters er nodig zijn. Nadat het proces met de OR is afgerond zal worden proefgedraaid met de factor 0,5. Vanwege de coronacrisis werken de mensen nog steeds zoveel mogelijk thuis.

De wethouder zegt dat het streven erop is gericht dat voordat het onderwerp in de raad komt er meer duidelijk is over het standpunt van de OR.

De wethouder zegt dat hij graag bereid is de financieringskosten te onderzoeken. Het zal niet makkelijk zijn om fondsen sec voor de huisvesting te vinden. Er wordt getracht koppelingen te maken met het Mona Keizerfonds. Op basis van de signalen wordt een concepttraadsvoorstel gemaakt. Dat zal in de Ronde besproken worden. Het college wil de lijn zoals die is voorgesteld handhaven. Dat betekent dat de 1500 m² als optioneel worden beschouwd. In de stichtingskosten is hier wel rekening mee gehouden.

Tweede termijn

De heer Dols (CDA) vraagt hoe de fractie D66 die een voorkeur heeft voor scenario 3a de invulling van de Hanenhof ziet.

Mevrouw Engelhart (D66) zegt dat de fractie neigt naar scenario 3a of 3b. Aan de wethouder is de vraag gesteld of er is onderzocht of het Stadslab zitting zou kunnen nemen in de Hanenhof. Er zal altijd een deel leegstand zijn. Het advies van de OR is van belang. De fractie is benieuwd wat de medewerkers vinden van de diverse scenario's. Het is een politiek besluit, maar de OR heeft een gedegen adviesrecht. De fractie is van mening dat er niet zomaar aan het advies van de OR voorbijgegaan kan worden.

De heer Janssen (GroenLinks) merkt op dat er vaart moet zijn met betrekking tot de huisvesting. Er is een verplichting om voor alle kantoorpanden in 2023 energielabel C te halen. Onder condities is er een uitloop van twee jaar mogelijk om de investering te doen. Het tweede aspect betreft de verduurzaming. De ambitie is om energielabel A te halen in 2030. Spreker schat in dat dit over enkele jaren geen ambitie, maar een verplichting zal worden. Dat zou betekenen dat er wellicht verkeerde keuzes worden gemaakt. Het gaat om een investering voor de komende 60-70 jaar. Het is beter om het nu in één keer goed te doen en de ambitie Samen Duurzaam meteen te realiseren. De fractie ziet een voorbeeldrol van het stadhuis, dat een duurzaam icoon van de stad kan worden. De Hanenhof voldoet redelijk aan de norm van (het aspect energie van) verduurzaming.

De ambitie voor het stadhuis mag wel meer zijn dan energielabel A in 2030. Scenario 2a wordt zo gelezen dat energielabel A het uitgangspunt is voor de investering. De fractie wil het graag breder trekken dan alleen het energielabel. Deze standaarden voor kantoorgebouwen worden in de markt steeds gangbaarder. Hiervoor is aan de voorkant meer investering nodig, maar dit wordt terugverdiend in de exploitatie.

De heer Kubben (PvdA) onderschrijft het pleidooi van de heer Janssen, maar vindt het niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld in relatie tot de scenario's. Iedere stad heeft zijn eigen context. Er moet ook gekeken worden naar gezondheid qua werkomgeving. Op de verplichting voor kantoorpanden om in 2023

energielabel C te halen zit nog een rek van twee jaren. Spreker heeft in de Ronde grote steun voor scenario 2a gehoord. Dit is als basis besproken en zal meegenomen worden.

De heer De Coninck (Fractie Fredrix) zegt dat er zeven of acht factoren zijn en dat alle fracties hun eigen prioriteiten stellen. Om tot een integrale afweging te komen zullen deze factoren veel meer moeten worden gewogen en onderbouwd.

De heer Roest (PVV) vindt de discussie te voorbarig. Er wordt gekeken welke huisvesting wordt neergezet voor de ambtenaren. Er kan altijd nog worden gekeken hoe groen en duurzaam het moet zijn. Dat is nu nog niet aan de orde.

De heer Klein (Fractie Klein) is het niet eens met de opmerking van de heer Roest. Het is handiger om nu al te weten wat de consequenties zijn van de keuzes die worden gemaakt. Het oorspronkelijke plan is een impuls voor het centrum van Geleen. Er moet gekeken worden naar welk plan de meest positieve invloed heeft op het centrum van Geleen.

Mevrouw Creemers (Gob) zegt dat de ambitie om alle nieuwe gebouwen bijna energieneutraal te maken ook zo in de plannen staat. De ambitie van de projectbegeleiders zal waarschijnlijk ook zijn om zoveel mogelijk naar energielabel A te gaan.

Conclusie:

De Ronde heeft het voorstel besproken. Scenario 2a is door de meeste fracties als voorkeursoptie aangegeven. De Ronde vindt echter het advies van de OR in deze van groot belang en wil daar graag op korte termijn kennis van nemen om dit in de volgende Ronde te bespreken. Er zijn door de Ronde ook opmerkingen gemaakt over bepaalde wegingsfactoren. Er komt een uitgewerkt raadsvoorstel waarbij ernaar wordt gestreefd om daarin het standpunt van de OR mee te nemen. Het raadsvoorstel komt in de raadwerkgroep van 18 november en de Ronde van 25 november 2021 aan de orde.