

Raadsvergadering d.d. 27 oktober 2020

Raadsnota nummer ZN245195

Onderwerp: PvE nieuwbouw gemeentehuis



Vragen van fractie:

Naam raadslid: Gerard Heintjes

1. Wanneer worden de onderwerpen onder 2.2 uit het ruimtelijk en functioneel PvE opgepakt en wanneer wordt voor ieder van de drie genoemde punten (ICT, digitalisering en ander gedrag/andere manier van werken) een resultaat verwacht?

Antwoord:

Het nieuwe gemeentehuis faciliteert de manier van werken die we met onze gemeente voorstaan, van buiten naar binnen, in samenwerking en dienstverlenend. Aan de nieuwe manier van werken wordt middels het traject organisatieontwikkeling vorm gegeven. De exacte hoeveelheid en locatie van beeldschermen en aansluitpunten voor ICT op ruimteniveau worden in de ontwerpfase nader uitgewerkt. Aan de verdere digitalisering wordt nu al vorm gegeven, het gaat hierbij zowel om het verminderen van fysieke dossiers als om het meer digitaal werken. De maatregelen in verband met corona versnellen dit traject, ook daar waar het om de werkplekken op het gemeentehuis zelf gaat. Die zijn meer en meer als flex-plekken ingericht. Momenteel wordt er aan een app gewerkt om werkplekken te reserveren.

2. Blz. 16: waarom wordt een gebedsruimte geprogrammeerd? Wordt dit een zelfstandige ruimte, of wordt deze gecombineerd met andere functies?

Antwoord:

De term gebedsruimte is in de graphic helaas nog blijven staan. Bedoeld wordt de stilte/rustruimte van paragraaf 4.5.7 welke is bedoeld om als goed werkgever ruimte te bieden voor medewerkers om te rusten, mediteren of bidden. Deze ruimte is dus voor meerdere functies geschikt. Combinatie met de kolfruimte is in de huidige praktijk niet werkbaar gebleken.

3. § 4.5.1 Eet/werkcafé: wordt ook gedacht aan uitbesteden van de catering-functie? Als dat zo is wordt rekening gehouden met mogelijke afscheiding van deze ruimten en/of andere daarvoor wenselijke/noodzakelijke randvoorwaarden?

Antwoord:

Er wordt in ieder geval rekening mee gehouden dat dit op enig moment (fysiek) zou moeten kunnen. Ook wordt in het ontwerp onderzocht in hoeverre afscheiding nodig en mogelijk is (denk aan geluid en geur) in relatie tot nabijheid van andere functies.

4. § 4.5.3. Ruimte bedrijfsarts: Waarom een specifieke ruimte voor een bedrijfsarts opgenomen? Kan deze functie niet gecombineerd worden met (een) andere functie(s)?

Antwoord:

Deze ruimte wordt primair ingericht voor consultatie met een bedrijfsarts (geluidsarm, wastafel, behandeltafel), maar wordt zoals in paragraaf 4.5.3. aangegeven multifunctioneel ingezet op momenten dat deze ruimte niet door de bedrijfsarts gebruikt wordt.

5. a. In het technisch PvE wordt uitgegaan (blz. 8) van de tijdelijke BENG-berekeningswijze (tot 1-1-2021). Waarom niet met de BENG berekeningswijze vanaf 1-1-2021.

Antwoord;

In de overgangsfase 2019 – 2020 wordt gewerkt met de tijdelijke BENG-werkwijze. Vanaf 1-1-2021 met de dan wettelijke werkwijze NTA 8800.

- b. Hoe verhoudt het gestelde onder a. zich tot “Voor de nieuwbouw.....een EPC=0 heeft”?

Antwoord:

De wettelijke berekeningswijze voor bepalen van BENG wordt vanaf 2021 aan de hand van de NTA 8800 gedaan en zal dus ook formeel voor de nieuwbouw van het gemeentehuis aangetoond moeten worden. De EPC komt vanaf 2021 te vervallen. De melding van EPC=0 in het PvE heeft betrekking op de overgangsfase tot 1 januari 2021. ENG (hogere ambitie voor gemeentehuis Oosterhout) wordt vanaf 2021 ook via de NTA 8800 berekend.

6. Losse inrichting is niet opgenomen in het investeringsbudget (en/of TCO?). Graag een inschatting van de globale kosten bij oplevering.

Antwoord:

Losse inrichting wordt zo veel als mogelijk hergebruikt vanuit de bestaande huisvesting. Deze inrichting kent een separate cyclus van vervangingsinvesteringen, los van een nieuwe huisvesting. Uiteraard worden momenten van vervangen zo slim mogelijk gekozen in relatie tot de nieuwbouw of worden investeringen gedaan in inrichting die ook geschikt is voor de nieuwe huisvesting.

7. Waarom wordt voor bezoekers op de fiets(/scooter) ook geen stalling in de ondergrondse fietsenstalling geregeld, zoals voor medewerkers (minder “verrommeling” rondom het stadhuis).

Antwoord:

De ambitie is inderdaad minder verrommeling en daarmee stallingsvoorzieningen zoveel mogelijk uit het zicht. We nemen deze suggestie mee bij de verdere uitwerking. Er zal altijd enige stallingsmogelijkheid nabij de ingang blijven voor fietsers, scooters en auto's ten behoeve van bezoekers. De realiteit leert dat mensen anders toch hun vervoermiddel op de makkelijkste plek stallen.

Raadsvergadering d.d. 27 oktober 2020	
Raadsnota nummer: 0245195	
Onderwerp: Programma van Eisen nieuwbouw gemeentehuis Slotjesveld	
Vragen van fractie: GROENLINKS Naam raadslid: Willem-Jan van der Zanden	
1. Bij het vaststellen van de Visie en Uitgangspunten voor een nieuw stadhuis zijn er door de raad allerlei suggesties gedaan die door de wethouder zijn meegenomen. Graag een overzicht van alle suggesties die meegenomen zijn en per suggestie tot welke extra kosten dit heeft geleid bij het Programma van Eisen t.o.v. de Visie en Uitgangspunten? Antwoord: Bij het vaststellen van de Visie en Uitgangspunten is aangegeven dat de noodzakelijke investering geraamd zal worden bij de vaststelling van het PvE. Dat is nu aan de orde. Er kan dan ook geen sprake zijn van een vergelijk in raming tussen de vastgestelde Visie en Uitgangspunten en het Programma van Eisen zoals dat nu voorligt. Bij de behandeling van de Visie en Uitgangspunten zijn door uw raad de volgende zaken naar voren gebracht: • Kijk naar een goede bereikbaarheid met het OV: dit heeft in het voorliggende PvE niet tot additionele kosten geleid. Bereikbaarheid van het OV wordt in de verdere plannen van het Slotjesveld meegenomen. • Aantal parkeerplaatsen: een deel van uw raad heeft zorgen over het aantal aan te leggen parkeerplaatsen ten opzichte van de nu aanwezige parkeerplaatsen. Dit heeft geleid tot het voorstel om nu in maximaal 250 parkeerplaatsen te voorzien. Dit zijn er ongeveer 50 meer dan volgens de norm moeten worden aangelegd. Dat is uit te drukken in een extra investering van ongeveer 2 miljoen euro. • Door uw raad is aandacht gevraagd voor duurzaamheid en het werken met zoveel mogelijk circulaire materialen die over 40 jaar nog een restwaarde hebben. De duurzaamheid zat al met een hoge ambitie in de Visie en Uitgangspunten. Deze ambitie is echter wel veel hoger dan de ambitie waarmee in 2019 de scenario's zijn doorgerekend. De hogere ambitie aangaande duurzaamheid en Cradle to Cradle leidt tot een hogere investering van circa 4,6 miljoen euro. Deze wordt grotendeels terugverdiend door lagere energielasten, gezondere werknemers en mogelijke restwaarde van de gebruikte materialen. • Door uw raad is aangegeven dat het nieuwe gebouw beeldbepalend (iconisch) moet zijn. Dit is in het PvE opgenomen en is deels ook in de vastgestelde Visie Slotjesveld verwoord (denk aan "in vormgeving en materialisatie moet het gebouw onderscheidend zijn van de omliggende gebouwen", "de raadszaal moet cachet hebben"). In de vertaling naar kosten betekent dit over het algemeen dat iets duurdere materialen gebruikt worden. Dit is niet direct te vertalen in hoeveel extra kosten. • Door uw raad is gevraagd om bij de uitwerking van de plannen ook te kijken naar de functie van de Ridderstraat. Dit wordt meegenomen bij de uitwerking van het plan Slotjesveld en leidt voor het gemeentehuis (PvE) niet tot aanvullende eisen of kosten. 2. Welke extra kosten zijn niet het gevolg van de door de raad gedane suggesties maar hebben andere oorzaken? Graag een uitsplitsing naar de extra kosten per oorzaak. Antwoord: Onduidelijk is welke extra kosten hier bedoeld worden (zie ook antwoord vraag 1). In de raadsnota is wel een ruwe inschatting benoemd in het verschil tussen scenarioanalyse in	

2019 en de investeringsraming passende bij het voorliggende PvE, alsmede de investering noodzakelijk voor een bebouwde parkeervoorziening.

3. Op welke manier zal de gemeenteraad meegenomen worden in het vervolg proces en dan in het bijzonder met nadere keuzes zoals een eventuele aanpassing van de flexfactor die ook weer financiële gevolgen hebben? Tussen de Visie en Uitgangspunten en het Programma van Eisen zit immers een financieel verschil van € 8 miljoen!

Antwoord:

Het college gaat graag in nader overleg op welke wijze uw raad meegenomen wordt in de keuzen die gemaakt worden in de ontwerpfase, zowel in relatie tot het PvE als u als belangrijke gebruiker van het gemeentehuis. Een eerdere suggestie die gedaan is, is het instellen van een raadswerkgroep.

4. Wat is de reden dat de afboeking van de restant boekwaarde van het huidige stadhuis niet is meegenomen? Om welk bedrag gaat het hier?

Antwoord:

De boekwaarde van het stadhuis is per 1-1-2020 ruim € 3,5 miljoen. Per 1-1-2023 is deze boekwaarde gedaald naar bijna € 2,5 miljoen, en de jaren daarna daalt de boekwaarde jaarlijks met € 132.000. Relevant is de boekwaarde op 31 december van het jaar waarin het huidige gebouw buiten gebruik wordt gesteld. De boekwaarde die dan nog op het gebouw zit, zal eenmalig moeten worden afgeboekt. Daartegenover staat de toe te kennen grondwaarde van de nieuwbouw. Deze wordt berekend tegen een marktwaarde per m2 bruto vloeroppervlakte-bvo- (conform nota grondbeleid en uitgewerkt in de jaarlijkse nota gronduitgifteprijzen). Deze administratieve "winst" wordt benut om een deel van de boekwaarde, administratief "verlies" te dekken.

Als rekenvoorbeeld: indien de grondwaarde per m2 kantoorgebouw bepaald wordt op € 200/m2 bvo dan is de grondwaarde bij een gebouw van 9.000 m2 te stellen op € 1,8 miljoen. Op dat moment zou dat deel van de boekwaarde van het huidig pand in de "boeken" (staat van activa) kunnen worden omgezet. Dan blijft het restant, in dit voorbeeld op 1-1-2023 € 700.000 afgeboekt moeten worden.

De hoogte van dit af te boeken deel is dus afhankelijk van moment van afboeken en grondwaarde onder het nieuwe gemeentehuis.