

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000335	Meijvis, Henny	IF	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Start bouw stadskantoor en stadhuis en inrichting openbare ruimte			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGLO BESLUIT:

In te stemmen met het voornemen van het college van B&W

1. om de uitvoering van de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie/verbouwing van het stadhuis in Lange Wemen nu te starten;
2. om voor zover mogelijk de openbare ruimte in het plangebied Lange Wemen in te richten.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De raad heeft besloten om in te stemmen met het voornemen van het college van B en W om te gaan starten met de bouw van het nieuwe stadskantoor en de verbouwing van het stadhuis, alsmede met het inrichten van het gebied, voor zover mogelijk.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGLO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000335	Meijvis, Henny	IF	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Start bouw stadskantoor en stadhuis en inrichting openbare ruimte			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

04 - Naar een aantrekkelijke binnenstad

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 24 juni 2015 heeft de gemeenteraad het besluit herbevestigd om voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie te kiezen voor het eerder vastgestelde huisvestingsplan in Lange Wemen. Tegelijk heeft de gemeenteraad toen aangegeven dat de realisatie van dit huisvestingsplan vooralsnog gekoppeld blijft aan de commerciële ontwikkeling in Lange Wemen, te realiseren door AM RED. In oktober 2015 is de raad per brief geïnformeerd over de gevolgen van een langer verblijf aan de Hazenweg. Op grond van een aantal overwegingen wordt het niet wenselijk geacht om nog langer te wachten met de realisatie van het stadskantoor en de renovatie van het stadhuis.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Op 24 juni 2015 heeft de gemeenteraad het besluit herbevestigd om voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie te kiezen voor het eerder vastgestelde huisvestingsplan in Lange Wemen. Tegelijk heeft de gemeenteraad toen aangegeven dat de realisatie van dit huisvestingsplan vooralsnog gekoppeld blijft aan de commerciële ontwikkeling in Lange Wemen, te realiseren door AM RED.

Voor de renovatie van het stadhuis geldt dat de asbestsanering, een aantal restauratieve werkzaamheden alsmede bepaalde ingrepen om te voldoen aan wettelijke eisen (t.a.v. de archiefbewaarplaats, de arbeidsomstandigheden en de brandveiligheid) niet langer kunnen worden uitgesteld. Concreet betekent dit dat er in 2016 hoe dan ook gestart moet worden met de renovatie van het stadhuis. Gelet op de aard van de ingrepen betekent dit dat in twee fasen moet worden verbouwd/gerenoveerd, namelijk eerst naar een situatie als zelfstandig functionerend gebouw zonder nieuw stadskantoor en later naar de nieuwe situatie, waarin de twee gebouwen gekoppeld zijn. Als gevolg hiervan zullen alle gemeentelijke onderdelen zoals publieksdienstverlening en de ondersteunende afdelingen die nu in het stadhuis zitten, worden ondergebracht aan de Hazenweg. Zij kunnen pas terug komen naar de binnenstad als ook de nieuwbouw van het stadskantoor is gerealiseerd.

Omdat op dit moment geen zicht is op realisatie van de commerciële ontwikkeling betekent het vasthouden aan de koppeling zoals op 24 juni door uw raad uitgesproken, dat een langer verblijf aan de Hazenweg voor onbepaalde tijd is. In dat geval moeten er aan en in het gebouw aan de Hazenweg niet alleen de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden, maar moeten ook maatregelen worden getroffen om de werkomgeving aan te passen aan de organisatorische en kwalitatieve eisen van dat langere verblijf. Zeker gelet op het feit dat vrijwel de volledige ambtelijke organisatie hier voor onbepaalde tijd ondergebracht wordt.

In oktober 2015 is uw raad geïnformeerd over de financiële gevolgen van het bovengenoemde. Daaruit is duidelijk geworden dat de financiële gevolgen van een langer verblijf voor onbepaalde tijd aan de Hazenweg voor de begroting van de gemeente Hengelo aanzienlijk zijn.

Ook brengt het verschuiven van de uitvoering van de (ver)bouw met meerdere jaren financiële risico's met zich mee, met name door prijsstijgingen of extra kosten als gevolg van:

- inflatie in de bouwkosten (personeelskosten, materiaalkosten) en in de bijkomende kosten;
- een aantrekkende markt in de bouw;
- wijzigingen in wettelijke eisen waardoor aanpassingen in het plan noodzakelijk zijn.

Op grond van het bovenstaande zien wij twee keuzemogelijkheden:

1. De locatie Hazenweg wordt voor onbepaalde tijd ingericht voor het opvangen van de volledige ambtelijke organisatie inclusief de publieksdienstverlening; de aanpassingen aan het stadhuis die niet langer kunnen wachten, worden op zo kort mogelijke termijn uitgevoerd.
2. De renovatie van het stadhuis wordt in combinatie met de nieuwbouw van het stadskantoor op zo kort mogelijke termijn uitgevoerd.

Gevolgen oplossing 1:

Zoals blijkt uit de brief die wij u in oktober jongstleden hebben gestuurd over de gevolgen van een langer verblijf aan de Hazenweg, betekent deze oplossing dat het Stadhuis in twee etappes wordt gerenoveerd (meerkosten ten gevolge hiervan: € 1,8 miljoen) en dat er aan de Hazenweg een aantal noodzakelijke aanvullende maatregelen moet worden getroffen (ad € 4,7 miljoen ¹) bovenop de al voorziene onderhoudsinvesteringen. In totaal leidt dit dus tot extra, niet voorziene en niet gedekte investeringen, die zelfs in de uitgewerkte minimale variant zo'n € 6,5 miljoen bedragen. Als deze investering moet worden verwerkt in de begroting voor de huisvestingslasten zal een langer verblijf aan de Hazenweg leiden tot een extra ombuigingstaakstelling van ongeveer € 900.000 per jaar voor de komende 5 jaar. Als na die 5 jaar het stadskantoor wordt gebouwd zullen de huisvestingslasten in de komende 40 jaar meer dan € 100.000 per jaar hoger uitvallen dan eerder begroot. Nog verdere vertraging zal leiden tot nog hogere kosten. Daarnaast kunnen, zolang de Hazenweg in gebruik blijft, de voorziene besparing op de huisvestingslasten en het verwachte efficiencyvoordeel (ruim € 500.000 per jaar) niet worden geëffectueerd. Bovendien leidt dit scenario ertoe dat de publieksdienstverlening voor onbepaalde tijd verhuist van het stadhuis naar het stadskantoor. Als gevolg hiervan zullen de bezoekers van de gemeente niet meer in de binnenstad komen.

Gevolgen oplossing 2:

Indien besloten wordt om de koppeling met de commerciële ontwikkeling los te laten, kan nog in 2016 worden begonnen met de renovatie en de nieuwbouw als één geïntegreerd project. In dat geval kan het nieuwe stadskantoor en het gerenoveerde stadhuis in de loop van 2018 in gebruik worden genomen. Financieel betekent dit dat door de bouw uiterlijk vanaf 2019 de begroting voor de huisvesting van het ambtelijk en bestuurlijk apparaat naar beneden bijgesteld kan worden met circa € 500.000 per jaar als gevolg van gebouwgebonden efficiencywinst en exploitatievoordelen. Dit bedrag valt dan vrij binnen de huidige begroting en kan worden ingezet voor nieuw beleid of het heroverwegen van eerder vastgestelde bezuinigingen.

Relatie met AM RED en de commerciële ontwikkeling

Het is duidelijk dat de realisatie van het commerciële deel van Lange Wemen niet voortvarend verloopt. Er zijn op dit moment geen concrete huurders voor de winkelgedeelten en de onderhandelingen over de horecawand laten nog steeds geen resultaat zien. Gezien de omvang van de leegstand van winkels in de huidige binnenstad is het niet te verwachten dat het huidige plan daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Wij zijn met AM in gesprek over een aanpassing van het plan waarbij het uitgangspunt is dat er een substantieel kleiner programma aan winkeloppervlak wordt gerealiseerd.

Contractueel is er hierbij op dit moment geen enkele koppeling met de bouw van het stadskantoor anders dan dat de gemeente heeft aangegeven dat de bouw van het stadskantoor uiterlijk start binnen een bepaalde termijn nadat AM gestart is. Het staat de gemeente echter volledig vrij om eerder te starten. Mocht zich in de toekomst een situatie voordoen waarbij de gemeente onderdelen van de afspraken met AM wil herzien (bijvoorbeeld het bestemmingsplan), staat zij veel sterker indien de gemeente haar deel van de verplichtingen volledig heeft gerealiseerd.

Openbare Ruimte

Een ander element dat voortkomt uit het plan Lange Wemen is de herinrichting van de openbare ruimte. In juli 2013 is het ontwerp hiervoor vastgesteld en het krediet beschikbaar gesteld. Het uitgangspunt was dat de openbare ruimte zo kort mogelijk volgend op de realisatie van de bouwplannen zou worden aangelegd. Aangezien er vooralsnog geen zicht is op de realisatie van het commerciële deel van Lange Wemen stellen wij voor om de delen van de openbare ruimte die niet benodigd zijn voor bouwverkeer en/of opslag van bouw materieel en ketenpark alvast in definitieve vorm in te richten. Zodra duidelijk is om welke delen van de openbare ruimte het gaat, zullen wij uw raad hierover informeren.

¹ Op basis van het rapport van BCT van 23 oktober 2014 zou € 11,1 mln geïnvesteerd moeten worden. Als alle kosten geschrapt worden die strikt genomen niet noodzakelijk zijn, resteert een investering van € 4,7 miljoen. Zie de genoemde brief van oktober jl.

Conclusie

De eindconclusie is dat de investering in en realisatie van een nieuw stadskantoor leidt tot een besparing op de totale huisvestingslasten. Tegelijkertijd ondergaat het stadhuis een zeer grondige renovatie. Na de renovatie van het rijksmonument is een ontmoetingsplek gecreëerd van burger, bestuur, politiek en ambtenaren. De openbare ruimte rond stadhuis en stadskantoor wordt opnieuw ingericht: het Burgemeester Jansenplein en de Langestraat veranderen in een warm en sfeervol gebied. Kortom: een krachtige impuls voor de binnenstad.

Op grond van deze overwegingen achten wij het niet wenselijk is om nog langer te wachten met de realisatie van het stadskantoor en de renovatie van het stadhuis. Door nu te besluiten tot realisatie scheppen we bovendien duidelijkheid voor de inwoners, ondernemers en medewerkers, maar ook naar onze partners in de stad.

Wij verzoeken u dan ook in te stemmen met ons voornemen om nu uitvoering te geven aan het in oorsprong in december 2008 genomen besluit (definitief herbevestigd door uw raad op 24 juni 2015) tot nieuwbouw van het stadskantoor in combinatie met de renovatie van het stadhuis.

Tevens verzoeken wij u in te stemmen met ons voornemen om, voor zover mogelijk, de openbare ruimte in Lange Wemen in te richten.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

FINANCIËLE ASPECTEN

De financiële aspecten zijn door eerdere besluitvorming reeds geborgd in de meerjarenbegroting.

BIJLAGE(N)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.