



Raadsvoorstel Vergadering	38 verbeterd exemplaar 30 juni 2020	Gemeenteraad
Onderwerp	Huis voor de Stad - Basisontwerp en Investeringskrediet	
Portefeuillehouder	H.M.J.M. van Dijk	
Afdeling	AE, AOG, BJO, COM, FIN en IVA	
College besluit	26 juni 2020	
Commissie	Adviescommissie 23 juni 2020	
Zaaknummer	50222127	

Aan de gemeenteraad,

In het verbeterde raadsvoorstel d.d. 26 juni 2020 is een splitsing aangebracht in de gevraagde raadsbesluiten. Dat geeft u de mogelijkheid om na een besluit over het basisontwerp en het toekennen van de benodigde middelen separaat te stemmen over het al dan niet toevoegen van klimaatplafonds. Een separaat aan u toegezonden memo gaat uitgebreider in op deze klimaatplafonds.

Beslispunten

Raadsbesluit 38A

1. Instemmen met het basisontwerp Huis voor de Stad;
2. Een investeringskrediet toekennen van 36 miljoen euro;
3. De eenmalige kosten voor o.a. tijdelijke huisvesting, boekwaarden van 1,9 miljoen euro ten laste brengen van de algemene reserves in de jaren 2021 en 2022 en daarnaast 1,0 miljoen euro uit de reserve onderhoud gebouwen en 43.000 euro uit de reserve brandweer te onttrekken ter dekking van de eenmalige kosten.

Raadsbesluit 38B

1. Te kiezen voor het toevoegen van klimaatplafonds en daarvoor een krediet van 539.000 euro toe te kennen.

Inleiding

Het nu voorliggende raadsvoorstel betreft het slotstuk van een intensief proces dat wij met u als gemeenteraad, en voor een groot gedeelte ook met de stad hebben doorlopen, nadat u in maart 2019 de [Visie Stads Kantoor in Beweging](#) heeft vastgesteld. We vragen u om in te stemmen met het uitgewerkte basisontwerp en de bijbehorende businesscase en in lijn daarmee de benodigde middelen aan ons ter beschikking te stellen. Allereerst gaan wij echter in op de gewijzigde maatschappelijke en economische omstandigheden waarbinnen wij de raadsbesluitvorming over het Huis voor de Stad afronden.

Coronacrisis en het Huis voor de Stad

De Coronacrisis grijpt rechtstreeks in op het project Huis voor de Stad. Dit geldt zowel voor het besluitvormingsproces, dat we niet conform de gemaakte afspraken hebben kunnen doorlopen als voor de inhoud van het project.

Besluitvormingsproces

Vanwege de Coronacrisis en bijbehorende maatregelen hebben onze en uw prioriteiten de afgelopen maanden op andere dossiers gelegen. We hebben er daarom voor gekozen om meerdere geplande raadsbijeenkomsten (zowel formeel als informeel) over het Huis voor de Stad te schrappen. Eind mei hebben we met de door u ingerichte klankbordgroep doorgesproken over de impact van corona en welk besluitvormingstraject doorlopen zou moeten worden. Mede op basis van die bespreking hebben wij ervoor gekozen om toch het ontwerp, de businesscase en de investeringsaanvraag aan u voor te leggen. Voornamelijk argumenten hiervoor zijn (1) dat we op deze wijze op korte termijn investeringen kunnen doen, waarmee we de economie stimuleren, (2) dat we de kans vergroten hierdoor een relatief gunstig aanbestedingsresultaat te kunnen behalen, (3) dat we hiermee aanvullende frictiekosten voorkomen en (4) dat we onze verkoopafspraken over 't Cour en Boscotondo hierdoor binnen afzienbare tijd na kunnen komen. Ook de participatie met de stad heeft de afgelopen maanden niet kunnen plaatsvinden zoals gepland. Inmiddels is er een aangepast participatieplan opgesteld, waardoor in de komende fase alsnog de participatie met de stad plaats kan vinden.

Inhoudelijke aspecten

Door de Coronacrisis is ook de wijze waarop veel onze medewerkers hun werk uitvoeren veranderd. Waar zij voorheen voornamelijk vanuit kantoor werkten, doen zij dat in deze fase noodgedwongen veelal vanuit huis. Wat de structurele



effecten hiervan zijn is nog onduidelijk, maar dat in ieder geval een deel van onze medewerkers vaker thuis zal werken, ligt in de lijn der verwachtingen.

In onze visie gaan we reeds uit van een modern en flexibel werkplekconcept, waardoor we – mede vanwege toenemend op afstand werken – een grote teruggang in vierkante meters kunnen maken. We willen immers niet meer ruimte gebruiken dan noodzakelijk. Uiteindelijk kent het Huis voor de Stad een omvang van 11.800 vierkante meter, terwijl onze huidige gebouwen 20.700 vierkante meter beslaan. Dat betekent dat we straks veertig procent minder ruimte beschikbaar hebben. We gaan bij de berekening van het aantal werkplekken nu uit van 0,7 werkplek per fte, waar dat in de huidige situatie nog 1,2 werkplek per fte bedraagt. Mocht in de praktijk blijken dat we nog verder terug kunnen gaan in deze flexfactor (bijvoorbeeld naar 0,6), dan spelen we hiermee circa 650 vierkante meter vrij. Doordat flexibiliteit een belangrijk ontwerppunt is, is er in het ontwerp rekening mee gehouden dat de omvang van de werkomgeving van medewerkers relatief eenvoudig aangepast kan worden. Het is dan ook mogelijk om een deel van onze werkomgeving te verhuren aan een van onze maatschappelijke partners, waarmee we bovendien aanvullende middelen genereren ten behoeve van de exploitatie van het gebouw, die daardoor voor de gemeente een aanvullende besparing op de kosten betekent.

Bovendien geldt dat we toewerken naar een Huis voor de Stad, waarin de ontmoeting van medewerkers met inwoners, bedrijven en organisaties meer centraal staat. Een smalle focus op de werkomgeving voor ambtenaren doet dan ook onvoldoende recht aan de visie die ten grondslag aan het Huis voor de Stad. Juist in een tijd waar sprake is van toenemende digitalisering is de fysieke ontmoeting ook waardevol voor verbinding en innovatie.

Daarbij is het belangrijk te beseffen dat er naast de Coronacrisis de komende decennia nog meer niet te voorzien omstandigheden aan de orde zullen zijn, die een positieve of negatieve invloed kunnen hebben op de bezettingsgraad van het gebouw (denk aan: decentralisaties, bezuinigingen, afstoten van taken door de (rijks)overheid, privatisering etc.).

De opdracht

Voor we ingaan op het basisontwerp en de businesscase is het goed om de opdracht voor het nieuwe Huis voor de Stad nogmaals uit te diepen. Deze opdracht is in verschillende sessies met u als raad tot stand gekomen. Bepaald is dat het Huis voor de Stad dient te voldoen aan de volgende inhoudelijke kaders, die met name in de in maart 2019 vastgestelde visie zijn opgenomen:

1. Het gebouw moet duurzaam worden (gasloos, zo mogelijk energieneutraal, zoveel mogelijk circulair en duurzaam vervoer ondersteunend).
2. Het gebouw moet eenvoudig fysiek toegankelijk worden, en inclusiviteit en openheid uitstralen.
3. Het gebouw moet een impuls voor de omgeving (Stationskwartier) zijn. Er moeten partijen in samengebracht worden en het moet economische vitaliteit uitstralen voor Helmond.
4. Het moet een modern en flexibel werkconcept zijn. Het moet meebewegen met de tijd en zo mogelijk moeten ketenpartners een plek kunnen krijgen in ons nieuwe stadskantoor.
5. Het moet passend en verantwoord zijn bij/voor een publieke organisatie. Primair functioneel gericht maar wel met uitstraling. Er moet slim gebruik worden gemaakt van budgetten om aanvullend benodigde middelen laag te houden.

Daarnaast is bepaald welke omvang passend is voor het nieuwe Huis voor de Stad (circa 12.000 vierkante meter), waar het Huis voor de Stad moet worden gerealiseerd (locatie huidige Stadskantoor), welke hoofdvorm het gebouw krijgt (stedenbouwkundig volume Carré) en geldt een duidelijk financieel kader. Het gebouw moet primair vanuit de bestaande exploitatiebudgetten gefinancierd worden, waarbij een ordegrrootte investeringsvolume van 35 tot 40 miljoen geldt en er dus geen sprake is van concurrentie met andere ambities van het college en de gemeenteraad. Immers, zonder de transformatie naar nieuwe huisvesting komen de budgetten niet beschikbaar, aangezien deze dan nodig zijn voor de huidige huisvesting.

Ook is met het vaststellen van de parkeeraanpak in het raadsvoorstel op 14 januari 2020 besloten dat een parkeervoorziening geen onderdeel uitmaakt van de projectscope. Bepaald is dat voor de toekomstige invulling van parkeren in het Stationskwartier aansluiting wordt gezocht bij de uitwerking van de vastgestelde gemeentelijke visie op bereikbaarheid en parkeren in het centrum, die uitgaat van Autoluw, Groen en Technologiegedreven en bij nieuw te ontwikkelen werkgeversbeleid, dat uit zal gaan van het stimuleren van duurzame vervoersmanieren. Aangegeven is dat voor medewerkers op de korte termijn voldoende capaciteit beschikbaar is in garage Doorneind en dat de huidige parkeerplaatsen rondom het stadskantoor beschikbaar zullen zijn voor bezoekersparkeren.

Basisontwerp

Op basis van deze opdracht is onze architect (Kraaijvanger) gekomen tot een ontwerp van het Huis voor de Stad: het in bijlage 1 bijgevoegde Basisontwerp. Dit ontwerp gaat in op de ruimtelijke inbedding, het ruimtelijk concept met de verschillende zones, de hoofdindeling van het gebouw, de gevel en uitstraling van het gebouw en geeft aan op welke



wijze invulling is gegeven aan de ambities uit de visie. Naar onze opvatting sluit het ontwerp goed aan op de hiervoor beschreven inhoudelijke opdracht van de gemeenteraad. U wordt dan ook voorgesteld in te stemmen met het Basisontwerp.

Onderstaand lichten we in tekst de voornaamste kenmerken van het ontwerp toe. Voor een volledig beeld (inclusief tekeningen en uitgebreide toelichting) verwijzen we u graag naar de bijlage.

Ruimtelijke inbedding

Er is goed gekeken naar een juiste inbedding van het nieuwe Huis voor de Stad in de omgeving. Het vormt straks het kruispunt van drie plekken; het station, het centrum en Suytkade en er ontstaat in de nieuwe situatie een natuurlijke looproute tussen het centrum en het station, waarvan het Huis voor de Stad onderdeel uitmaakt. Het gebouw is alzijdig ontworpen zodat het geen achterkant heeft en is bovendien compact zodat er ruimte blijft voor (mogelijke) ontwikkelingen in de toekomst. Het goed aansluiten op de bestaande infrastructuur en het herstellen en aanleggen van nieuwe bestrating en groen op de positie van de te slopen gebouwdelen is het uitgangspunt. Ook houden we rekening met voldoende parkeerplaatsen (ook voor minder validen) in de omgeving voor bezoekers, zowel fiets als auto.

Ruimtelijk concept

Stimuleren van ontmoeting

Bij de uitwerking van het ruimtelijk concept is het stimuleren van ontmoeting een belangrijk onderwerp geweest. Ontmoeting ontstaat op plekken waar mensen bewegen en de interactie tussen het gebouw en de omgeving is hierbij van belang. Het gebouw nodigt uit om naar binnen te komen (zie ook looproute 'station-centrum') en zorgt ook voor beweging in het gebouw. We maken niet alleen de begane grond openbaar toegankelijk, maar doen dit ook verticaal via een aansprekend en openbaar traplandschap. We kiezen bewust niet voor de traditionele benadering van een publiekshal met daarboven een besloten werkomgeving voor ambtenaren, maar voor een gebouw waar veel ruimtes (op zoveel mogelijk momenten) ook door inwoners en stakeholders gebruikt kunnen worden en waar een deel van de werkplekken van de ambtenaren in openbaar gebied gesitueerd wordt. Ook het college en de raad – als bestuurders van de stad – positioneren we vanuit deze visie op een centrale en herkenbare plek. Dat betekent: niet op de bovenste verdieping, maar toegankelijk en benaderbaar vanuit het centrale atrium.

We zetten maximaal in op het multifunctioneel gebruik van ruimtes. Dat betekent bijvoorbeeld dat commissiekamers overdag door ambtenaren kunnen worden benut, maar ook dat sommige ruimtes makkelijk kunnen worden gesplitst of uitgebreid.

Openbaar, semi-openbaar en besloten gebied

Het Huis voor de Stad kent straks drie zones; een openbare, een semi-openbare en een besloten zone. Het openbare en publiek toegankelijke gebied bestaat voornamelijk uit de begane grond met het grote atrium en het werkcafé en het prominente traplandschap tot en met de bovenste verdieping.

Het semi-openbaar gebied bevindt zich met name op de eerste verdieping. Deze verdieping kan zowel een openbaar als een besloten karakter aannemen. Overdag zullen deze ruimten vooral in gebruik zijn als onderdeel van de werkomgeving, maar op andere momenten zullen deze volledig openbaar toegankelijk kunnen zijn. De ruimtes voor het bestuur (zowel college als raad) en de grotere, centrale vergaderruimtes worden hier gepositioneerd. Op deze wijze zijn deze ruimten ook voor inwoners toegankelijk en benaderbaar vanuit het centrale atrium. De raadszaal krijgt een prominente, zichtbare plek op de eerste verdieping. Hier komen grote ramen die uitkijken over het park. Door deze ruimte 'op te tillen' kan deze een directe relatie krijgen met de andere vergader-/commissiekamers en met het gedeelte dat door college in gebruik wordt genomen. Ook maakt dit het mogelijk om de entree onder de raadszaal te situeren waardoor de eerder genoemde uitnodigende publieke route door het gebouw kan ontstaan.

De primaire werkomgeving wordt met name op de tweede verdieping en hoger gesitueerd. Deze wordt ontsloten via het centrale traplandschap, waar ook twee liften op worden aangesloten. Het traplandschap maakt integraal onderdeel uit van de werkomgeving. Ook op de begane grond en de eerste verdieping zullen straks ambtenaren werkzaam zijn. Op basis van kengetallen en vergelijkingen is bepaald hoe groot dit primaire werkgebied moet zijn. Daaruit volgt dat dit werkgebied circa 5900 vierkante meter beslaat. Zo kunnen voldoende plekken worden gerealiseerd zonder dat concepten als een kantoortuin nodig zijn. Het daadwerkelijk ontwerpen van de werkomgeving vindt in nauwe samspraak met de organisatie in een volgende fase plaats.

Gevel en uitstraling



De verschillende lagen die het gebouw veerkrachtig maken zijn zichtbaar in de uitstraling van het gebouw. Een gelaagdheid aan patronen die doet denken aan het weven van een stof. Hiermee wordt een historische knipoog gemaakt naar het Helmonds verleden van weverijen. Het buitenste patroon bestaat uit een gevelraster dat is opgebouwd uit prefab baksteen. Voor de impressies in deze fase is gekozen voor een donkere steen.

Het gevelpatroon van 4,8 en 4,5 meter is zo uitgezet dat er op elke 2,4 of 2,25 meter een binnenwand aangesloten zou kunnen worden. Dit geeft een betere indeelbaarheid dan de veel toegepaste 3,6 meter die volgens de Arboregels niet voldoet. Op een aantal plekken is het regelmatige gevelraster verbijzonderd om de belangrijkste publieke ruimtes te benadrukken. Op de tweede laag is een patroon van kozijnen toegepast. De indeling van de kozijnen varieert. Op veel plekken is een vierdelig kozijn waarvan een deel dicht is toegepast. Ter plaatse van de publiekshal en de raadszaal is het dubbel hoog. Op andere plekken zijn roosters toegepast om technische ruimtes af te schermen. Op een aantal plekken wordt als een derde laag de constructie zichtbaar die niet overal samenvalt met het gevelpatroon. De gelaagdheid die hiermee ontstaat brengt diepte in balans met de stoere stenen kaders. Het type en de kleur van de steen wordt in de volgende fase verder onderzocht. Dit vormt ook een onderdeel van participatie met inwoners.

Koppeling aan visie

Tot slot gaat het basisontwerp in op de wijze waarop de uitgangspunten uit de visie zijn vertaald in het Huis voor de Stad.

Voor duurzaamheid geldt dat we een duurzaam gebouw realiseren, met een zeer beperkt energiegebruik. We voorzien het dak met bijna 1000 vierkante meter van zonnepanelen en hebben gekozen voor een WKO(warmte-koudeopslag)-installatie, die zorgt voor warmte in de winter en koelte in de zomer. Met het atrium dragen we bovendien bij aan een gezond en circulair klimaat (weinig luchtkanalen, CO₂-opname met groen en een goede ruimte-akoestiek). Tot slot kiezen we voor drievoudige beglazing en hoogwaardige isolatie in de gevels en het dak, zodat we energieverlies en koudeval(tocht)/straling tot een minimum beperken. Met een GPR-score van 8,6 en een WELL-score 'Silver' kunnen we met recht stellen dat er sprake is van een erg duurzaam gebouw. Beide scores kunnen nog verder verbeteren wanneer we bijvoorbeeld klimaatplafonds toevoegen, en wanneer we bij de exploitatie vitaliteit en gezondheid integraal onderdeel maken van de interne dienstverlening.

Het Huis voor de Stad geeft ook invulling aan de ambities inclusief en toegankelijk. We kiezen voor een hoge mate van openbaarheid en we voorzien in een grote diversiteit aan mogelijkheden waar inwoners, instellingen, bedrijven en andere groepen elkaar kunnen ontmoeten, waar ze kunnen vergaderen en waar ze bijeenkomsten kunnen houden. Dat kan praktisch en laagdrempelig. Wat betreft fysieke toegankelijkheid geldt dat iedereen drempelloos en via verschillende ingangen binnen kan komen. Via het centrale trappenlandschap, en een tweetal daaraan gekoppelde liften kunnen alle verdiepingen voor alle bezoekers eenvoudig worden bereikt. Ruimtelijk is het gebouw zo ontworpen dat je als bezoeker uitgenodigd wordt het gebouw verder te ontdekken.

De economische vitaliteit wordt allereerst gestimuleerd door de plek waarop het gebouw komt te staan: een kruispunt van het station, het centrum en Suytkade. Vanuit deze richtingen is het gebouw toegankelijk en bereikbaar. Zo wordt het Huis voor de Stad een 'natuurlijk' en 'levendig' oriëntatiepunt voor inwoners, bedrijven en instellingen. Bedoeling is dat de toekomstige verdere invulling van de bestaande plannen (die momenteel worden ontwikkeld voor de versterking van het centrum) de oriëntatie-functie van het Huis voor de Stad nóg meer zal versterken. Bovendien wordt het een Huis voor de Stad, en geen traditioneel Stadskantoor. Het wordt een plek waar groepen elkaar zullen ontmoeten, van raadsleden en inwoners tot ambtenaren en maatschappelijke organisaties.

De toekomstige veerkracht en aanpasbaarheid van het gebouw zijn een hoofdthema in het ontwerp. Zo geven we invulling aan de noodzaak voor een eigentijds en flexibel gebouw. Aan de basis ligt het schillenschema van Stewart Brand. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende levensduren van verschillende lagen in het gebouw. Zo geldt er een andere levensduur voor de installaties als voor het interieur. Er komt een stevig gebouw dat wordt samengesteld uit twee regelmatige casco's met een flexibele invulling. Het noordelijke casco is het gedeelte van het huidige Stadskantoor dat behouden blijft. De flexibiliteit komt zowel op korte termijn (het multifunctionele gebruik en de mogelijkheid tot het verhuren van ruimten of verdiepingen), middellange termijn (de mogelijkheid om het gebouw uit te breiden) als de lange termijn (de mogelijkheid om het gebouw te splitsen en/of volledig te transformeren) tot uitdrukking. Op deze wijze is het gebouw maximaal flexibel en kan het meebewegen met de behoeften van de tijd. De huidige onzekere ontwikkelingen rondom Corona onderstrepen het belang van deze flexibiliteit.

Tot slot was de opdracht om te komen tot een passend (bij Helmond) en verantwoord gebouw. Er is gekozen voor een primair functioneel gebouw, dat wel uitstraling ('smoel') heeft. Het ontwerp is niet overdadig, maar wel robuust en sluit op die manier ook aan bij de identiteit van Helmond. Tot slot sluit de gekozen gelaagdheid mooi aan bij de Helmondse traditie met weverijen. Door het gebouw budgetneutraal vanuit bestaande middelen te realiseren, gaat het gebouw niet ten koste van andere ambities van het college en de raad. De businesscase gaat hier nader op in.



Businesscase

Behalve het basisontwerp ligt ook een bijbehorende businesscase voor. Deze is opgenomen in bijlage 2. In de businesscase is opgenomen welke investering nodig is om tot een nieuw Huis voor de Stad te komen en welke exploitatiekosten dit met zich meebrengt. Tevens is doorgerekend of het nieuwe Huis voor de Stad met de daarvoor beschikbare budgetten gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden; ofwel of we het uitgangspunt van budgetneutraal waarmaken. Uit de businesscase blijkt dat het nieuwe Huis voor de Stad budgetneutraal kan worden gerealiseerd. De kosten voor onze huisvesting met het nieuwe Huis voor de Stad vallen structureel (jaarlijks) immers niet hoger uit dan de budgetten die we hiervoor beschikbaar hebben. Ook blijven we met het gevraagde investeringskrediet binnen de verwachte ordegrrootte van 35-40 miljoen euro.

Onderstaand lichten we de voornaamste conclusies uit de businesscase toe. Voor een volledig beeld verwijzen we u naar de bijlage.

Gehanteerde uitgangspunten

Bij het opmaken van de businesscase is maximaal aansluiting gezocht bij de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de eerder aan het college en de gemeenteraad aangeboden en behandelde massastudie uit juni 2019. Zo zetten we het budget voor de komende veertig jaar vast en nemen we vervangingsinvesteringen mee. Ook houden we conform de uitgangspunten rekening met de geldende regels voor afschrijvingen en rente. Door de per 2020 gemeentebrede aanpassing van de rekenrente hebben we een lager exploitatiebudget beschikbaar (jaarlijks 2,85 miljoen euro). Voor de investering geldt dat deze ook met de nieuwe rekenrente wordt doorgerekend. De volledige uitgangspunten zijn in bijlage 2 nader uitgewerkt.

De benodigde investering bedraagt ruim 39 miljoen euro

Deze businesscase beschrijft allereerst de investeringskosten. Deze bedragen in totaal 39,3 miljoen euro en bestaan met name uit bouwkosten en installatiebouwkosten (25,4 miljoen euro), programmakosten (4,7 miljoen euro) en kosten interieur/meubilair (3,1 miljoen euro). Daarnaast is een post van 1,3 miljoen euro als onvoorzien opgenomen en een post van 2 miljoen euro voor prijsindexatie. Deze investeringen dekken wij vanuit in de gemeentelijke exploitatiebegroting beschikbare budgetten.

	*1.000 euro
Bouwrijp maken (inclusief sloopkosten)	1.200
Bouwkosten + bouwkosten installaties	25.400
Interieur/Meubilair	3.100
Programmakosten (Total Engineering, Programmateam)	4.700
Overige kosten (tijdelijke huisvesting, verhuizing en meer)	1.600
Prijsindexatie	2.000
Post Onvoorzien	1.300
Totaal Investeringsraming	39.300

Van het bedrag van 39,3 miljoen euro kan 37,0 miljoen euro (stichtingskosten) worden geactiveerd. Dat betekent dat deze kunnen worden afgeschreven over een periode van vijf, tien, twintig of veertig jaar. Voor de eenmalige kosten geldt dit niet. Het gaat hierbij met name om tijdelijke huisvesting en verhuiskosten (1,5 miljoen euro), asbest- en bodemsanering (gezamenlijk: 650.000 euro). Daarnaast is er – los van de investeringsraming – sprake van een vereiste afboeking van het huidige Stadskantoor (ook 650.000 euro). Tegenover deze eenmalige kosten (totaal 2,9 miljoen euro) staat nog een separaat dekkingsbedrag (onderhoudsbudgetten en reserve brandweer (voor realisatie crisisruimte)) van ruim 1 miljoen euro. Zo resteert een bedrag van 1,9 miljoen euro dat in de eerste jaren ten laste moet worden gebracht van de algemene reserves en binnen de businesscase moet worden terugverdiend.

De jaarlijks benodigde exploitatiekosten zijn lager dan het beschikbare budget

Jaarlijks is in de gemeentelijke begroting (faciliteitair en huisvesting) vanaf 2023 een bedrag van 2,8 miljoen euro nodig voor het Huis voor de Stad (de jaarlijkse exploitatielasten). Een groot deel van dit bedrag betreft kapitaallasten die verband houden met de eenmalige stichtingskosten à 37,0 miljoen euro. Jaarlijks gaat het om een bedrag van ruim 1,7 miljoen euro. Daarnaast bestaan de exploitatielasten met name uit onderhoudskosten (350.000 euro), schoonmaakkosten (circa 240.000), energiekosten (netto ruim 65.000 euro), zogenaamde overige eigenaarslasten (150.000 euro) en overige facilitaire kosten, zoals kosten voor koffieautomaten en bewaking en beveiliging (240.000 euro).



Jaarlijkse exploitatielast vanaf 2025 (*1.000 euro)		
Totaal kapitaallasten		1.725
Overige exploitatielasten		
Onderhoudskosten	350	
Schoonmaakkosten	240	
Energiekosten	65	
Overige eigenaarslasten	150	
Overige facilitaire kosten	240	
Externe archiefruimte	10	
Totale overige exploitatielasten		1.055
Totale exploitatiekosten		2.780
Beschikbare dekking		2.850
Resultaat per jaar		70

In totaal zijn de jaarlijkse exploitatielasten ongeveer 2,8 miljoen euro per jaar. Deze blijven gemiddeld vanaf 2023 onder het beschikbare budget van 2,85 miljoen euro. Daarmee is sprake van structureel lagere exploitatiekosten dan de budgetten die hiervoor beschikbaar zijn. Met het positieve verschil tussen de daadwerkelijke exploitatiekosten en het beschikbare exploitatiebudget wordt in de eerste dertien jaar het tekort uit de businesscase als gevolg van de eenmalige kosten terugverdiend. De conclusie luidt dus dat het Huis voor de Stad budgetneutraal kan worden gerealiseerd.

Aanvullende keuzes en de scope van het project

In bijgevoegde businesscase gaan we in op welke onderdelen wel, en welke niet zijn meegenomen. Zoals bekend maakt een eventuele nieuwe parkeervoorziening voor het Stationskwartier geen onderdeel uit van de businesscase. Datzelfde geldt voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het gebied in de directe nabijheid van het nieuwe Huis voor de Stad, waarvoor vanuit gronduitgifte ook middelen beschikbaar kunnen komen. De openbare ruimte van het Huis voor de Stad sluiten we bij oplevering op een nette manier aan op de huidige wegenstructuur. Een volledige herinrichting hiervan en van de wegstructuur als gevolg van eventuele nieuwe ontwikkelingen nemen we echter niet mee. IVA-voorzieningen nemen we waar mogelijk en inclusief aanvullende dekking wel mee in de investeringsraming. Voor klimaatplafonds geldt dat deze met meerkosten in de investering nog toe te voegen zijn aan de businesscase. Deze zorgen voor een beter en gezonder binnenklimaat, voor een besparing op het energiegebruik en onderhoud en leiden tot een betere GPR- en WELL-score. De klimaatplafonds kennen echter een substantiële investering van ruim 500.000 euro. Deze wordt grotendeels, maar niet volledig, terugverdiend in de looptijd van de businesscase. Separaat aan het gevraagde investeringskrediet wordt aan u gevraagd om krediet ten behoeve van de realisatie van klimaatplafonds beschikbaar te stellen.

Voor zonnepanelen geldt dat we momenteel 900 vierkante meter plaatsen op het Huis voor de Stad. Hiermee voldoen we aan het vereiste BENG-niveau. Mogelijk blijkt het in de volgende ontwerpfasen interessant om een extra investering te doen in nog meer zonnepanelen, zodat we een volledig energieneutraal realiseren (ENG). Wanneer hiervoor aanvullend krediet nodig blijkt, leggen we hiervoor een separate aanvraag bij u neer.

De businesscase is onderworpen aan een onafhankelijke second opinion

De investering die voorligt is majeur. Het is belangrijk dat de berekeningen deugen en reëel zijn. Om die reden is ervoor gekozen de volledige businesscase (met alle onderliggende documentatie) te onderwerpen aan een onafhankelijke second opinion. HEVO – Advies en Bouwmanagement heeft deze second opinion uitgevoerd, die als bijlage 3 is bijgevoegd. Zij hebben ons op het ontwerp, investeringskosten en exploitatiekosten bevindingen gepresenteerd, die door ons als aandachtspunten of aanbevelingen meegenomen worden voor de vervolgfase. Twee specifieke zaken licht HEVO er daarbij nog uit, te weten het opnemen van een wensenlijst en het aanvullen van de risicolijst met de gevolgen van het Coronavirus voor het project en de gemeentelijke besluitvorming hierover. De algehele conclusie van HEVO luidt: "Het ontwerp- en projectteam hebben een gedegen ontwerp met bijpassende TCO-berekening gerealiseerd, dat past binnen de gewenste ambities." HEVO geeft voorts aan dat de opgenomen post onvoorzien ruim is opgenomen. Meer precies geeft HEVO aan: de post onvoorzien "lijkt aan de voorzichtige kant, als naar de totaal opbouw van de investeringskosten en de compleetheid wordt gekeken." Hoewel er onzekerheden zijn rondom de economische ontwikkelingen als gevolg van de coronacrisis, hebben wij deze post met 1 miljoen euro teruggebracht en verwerkt in bovenstaande cijfers. Dit vraagt wel om scherp opdrachtgeverschap en beperkt uiteraard ook de ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen en aanvullende wensen te honoreren.



Aanvraag Investeringskrediet

Op basis van het ontwerp en de businesscase wordt u voorgesteld de benodigde middelen voor het Huis voor de Stad daadwerkelijk toe te kennen. Het totaal benodigde krediet bedraagt € 39.327.000. Een bedrag van € 2.259.000 kan daarvan op grond van BBV-regels niet geactiveerd worden. Dit zijn kosten die met name verband houden met tijdelijke huisvesting en asbest- en bodemsanering. De overige € 37.068.000 zijn activeerbare stichtingskosten. Naast het investeringskrediet is er nog de benodigde afboeking van de huidige boekwaarde en zijn er eenmalige kosten voor het archief (gezamenlijk € 693.000).

Ter dekking van de eenmalige kosten (totaal € 2.952.000) kunnen reserves onderhoud worden ingezet, die zijn ontstaan vanwege de beperkte inzet van de huidige onderhoudsbudgetten als gevolg van de aanstaande transitie (€ 1.000.000) en is er een reserve brandweer beschikbaar, waarin middelen zijn opgenomen voor de crisisruimte (€ 43.000). In totaal is daarmee sprake van eenmalige kosten ten laste van de algemene reserve van € 1.909.000 euro die vallen in de jaren 2021 en 2022. Deze worden in de daarop volgende jaren ruimschoots terugverdiend.

Tevens is voor reeds een bedrag van € 1.000.000 door u als gemeenteraad toegekend als voorbereidingskrediet vooruitlopende op het investeringskrediet. Deze maken onderdeel uit van de activeerde stichtingskosten van ruim 37 miljoen euro.

Om de benodigde middelen daadwerkelijk beschikbaar te stellen, worden aan u de volgende beslispunten voorgelegd. We verzoeken u om (beslispunt 2, 38A) een investeringskrediet van afgerond 36 miljoen euro (bovenop de reeds als voorbereidingskrediet toegekende 1 miljoen euro) en om (beslispunt 3, 38A) eenmalige kosten van afgerond 1,9 miljoen euro ten laste te brengen van de algemene reserves in de jaren 2021 en 2022 en daarnaast hiervoor 1,0 miljoen euro uit de reserve onderhoud gebouwen en 43.000 euro uit de reserve brandweer te onttrekken ter dekking van de eenmalige kosten. Daarnaast wordt u in een apart raadsbesluit 38B gevraagd 539.000 euro toe te kennen ten behoeve van klimaatplafonds

Vervolgproces

Communicatie en participatie

Participatie met de stad

De afgelopen maanden heeft de participatie met de stad als gevolg van de Coronacrisis niet op de voorgenomen wijze kunnen plaatsvinden. De komende maanden gaan we dit alsnog vorm geven, uiteraard afgestemd op de omstandigheden. Als het gaat over het betrekken van de stad gaan we nu toe naar de 'derde trap'. De 'eerste trap' betrof een fysieke en online peiling over het volume en de vorm van het gebouw. Deze peiling is door 325 inwoners ingevuld en heeft uiteindelijk geleid tot de keuze voor de Carré-vorm. De resultaten staan op de website onder de button 'Huis voor de Stad'. De 'tweede trap' betrof interviews die wethouder en Harrie van Dijk en een aantal enquêteurs hebben gehouden in de Stadswinkel en in het Centrum. Hier hebben 85 inwoners aan meegedaan. Zij konden onder andere aangeven wat zij belangrijk vinden aan het Huis voor de Stad en welke voorzieningen zij er graag in terug willen zien. De 'derde trap' betreft een bijeenkomst waarin de inwoners met gemeente en architect mee kunnen praten over de volgende onderdelen: 1-Terreininrichting voorplein, 2-Het verweven van de identiteit van Helmond in het gebouw, 3- De aankleding van en doorstroming door de publieke ruimtes, 4-Hospitality en 5-Inventariseren wensen voor voorzieningen. Deze 'derde trap' was voorzien in maart van dit jaar maar wordt door de Coronacrisis verplaatst naar september van dit jaar. Aan de hand van aansprekende werkvormen krijgen de deelnemers dan de mogelijkheid om de genoemde onderdelen mee 'vorm te geven' en 'in te vullen'. Uiteraard wordt de opbrengst en wat daarmee wordt gedaan, teruggekoppeld met de inwoners. Mocht blijken dat een fysieke bijeenkomst door de situatie niet verstandig of mogelijk is, dan wordt gekeken naar mogelijkheden om de participatie online te organiseren. Het plan dat is bijgevoegd in bijlage 4 vormt de basis voor de participatie. Daarnaast zal ook de participatie en communicatie met enkele relevante externe stakeholders (denk aan Vlisco en betrokken VvE's in de omgeving) in de komende weken alsnog plaatsvinden. We hebben deze groepen meegenomen, mede vanwege het belang van het succesvol doorlopen van de RO-procedure. Ook gaan we in juli en september in gesprek met enkele specifieke stakeholders (een groep met een afvaardiging met mensen met o.a. een fysieke, visuele, auditieve of chronische beperking) over de toegankelijkheid van het Huis voor de Stad.

Participatie met de gebruikers

Ook met u als gemeenteraad zullen we de komende weken en maanden nog nader in gesprek gaan over de wensen en behoeften bij de inrichting van de nieuwe raadszaal. Welke vorm we daarbij kiezen, dient nog bepaald te worden.



Hierbij betrekken we in ieder geval de griffie en de voorzitter van de klankbordgroep. Tegelijkertijd gaan we met onze medewerkers (nader) in gesprek over de invulling van de werkomgeving. Met hen gaan we bepalen hoe in de startsituatie (bij oplevering) de werkomgeving er uit gaat zien en hoe we als organisatie een soepele overgang naar een nieuwe vorm van werken kunnen realiseren.

RO-procedure

Een belangrijke tijdlijn in de planning van het project betreft de RO-procedure. Het ontwerpbestemmingsplan is momenteel nagenoeg gereed, en zal kort voor of na de zomer ter inzage worden gelegd. Wanneer gekozen wordt voor ter inzage legging in de zomermaanden, dan verlengen we de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens brengt het college het bestemmingsplan (inclusief eventuele aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen) ter besluitvorming naar de raad, waarna de gemeenteraad het bestemmingsplan eind 2020/begin 2021 kan vaststellen.

Van basisontwerp naar bouwaanbesteding

Wanneer u besluit het gevraagde krediet toe te kennen, zal het ontwerpteam verder gaan met het uitwerken van een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp. Deze zullen worden opgesteld in lijn met het voorliggende basisontwerp en worden door het college vastgesteld. Er vindt dus geen separate raadsbesluitvorming meer plaats. Wel zal de klankbordgroep van de gemeenteraad periodiek (bij voldoende aanleiding en/of ontwikkeling) worden meegenomen in de voortgang van het project. Na vaststelling van het Definitief Ontwerp door het college zal vervolgens – naar verwachting in het voorjaar van 2021 – de bouwaanbesteding in de markt worden gezet (afgestemd op het verloop van de RO-procedure), waarna de opdracht gegund zal worden aan een aannemer. Oplevering van het Huis voor de Stad wordt verwacht medio 2023.

Burgemeester en wethouders van Helmond

burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

secretaris

H.J. de Ruiter

Bijlagen

Bijlage 1 – Basisontwerp

Bijlage 2 – Businesscase

Bijlage 3 – Second Opinion

Bijlage 4 – Plan Participatie en communicatie met inwoners



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. Instemmen met het basisontwerp Huis voor de Stad;
2. Een investeringskrediet toekennen van 36 miljoen euro;
3. De eenmalige kosten voor o.a. tijdelijke huisvesting, boekwaarden van 1,9 miljoen euro ten laste brengen van de algemene reserves in de jaren 2021 en 2022 en daarnaast 1,0 miljoen euro uit de reserve onderhoud gebouwen en 43.000 euro uit de reserve brandweer te onttrekken ter dekking van de eenmalige kosten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 juni 2020.

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

- | Te kiezen voor het toevoegen van klimaatplafonds en daarvoor een krediet van 539.000 euro toe te kennen

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 juni 2020.

De raad voornoemd,
de voorzitter, de griffier,