



Raadsvergadering d.d. 17 oktober 2024

Voorstelnummer 69-2024

Agendanummer 6

Zaaknummer Z23130040

Onderwerp: Nieuwbouw gemeentehuis

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

De raad wordt gevraagd;

1. Te besluiten te kiezen voor nieuwbouw van een gemeentehuis op de locatie van het Tase terrein;
2. Het college opdracht te geven de initiatieffase op te starten van het project nieuw gemeentehuis;
3. Hierbij als aandachtspunt mee te geven voor de initiatieffase:
 - a. Of er combinaties mogelijk zijn van een gemeentehuis en commerciële functies (bv. Hotel) en/of maatschappelijke functies (bv. Woningbouw);
 - b. Te verkennen wat de beste financieringsconstructie is voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis.
4. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.134.951,98 ten behoeve van onder meer de inkoop van een extern bureau die het gehele totstandkomingsproces zal begeleiden, de ambtelijke proceskosten en de benodigde onderzoekskosten;
5. Het stuk Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek locatie gemeentehuis Edam-Volendam en het stuk Overzicht kosten gemeentehuis waarop geheimhouding is opgelegd, deze geheimhouding op te heffen op de dag na afronding, dan wel oplevering van het uiteindelijk gekozen scenario.

Kern van het voorstel, samenvatting

In de raadsinformatiebrief van 3 juni jl. (Z24138929) is de gemeenteraad geïnformeerd dat de locaties Monseigneur Veermanlaan, het Tase terrein en de Lange Weeren als meest kansrijk bestempeld zijn en nader onderzocht worden als potentiële locaties voor een nieuwe te bouwen gemeentehuis. Ook is het scenario uitgewerkt waarin er geen locatie wordt aangewezen, maar waarbij de huidige panden in stand blijven en worden gerenoveerd en deels worden vernieuwbouwd. Dit alles is verwerkt in de bijgevoegde rapportage "Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Locatie gemeentehuis Edam-Volendam".

Op 12 september jl. heeft het college de raad gevraagd om een mondelinge zienswijze over welk scenario bij iedere fractie de voorkeur heeft. Een ruime meerderheid van de gemeenteraad heeft zich daarbij enerzijds uitgesproken over de voorkeur voor nieuwbouw en anderzijds om de locatie Tase te beschouwen als meest wenselijke locatie. Het college legt dit nu door middel van besluitvorming formeel voor aan de gemeenteraad met het oog op het opstarten van de eerste fase van dit project.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect



De ambtenaren bevinden zich momenteel op diverse locaties in de gemeente. Dit zorgt voor veel reistijd die verloren gaat, inefficiëntie van de werktijden en meer uitdagingen in het kunnen vinden van elkaar en snelle afstemming in het werk en er wordt gebruik gemaakt van externe vergaderfaciliteiten, zoals op dit moment de Deimpt en de PX. De bestaande gebouwen voorzien ook niet in voldoende werkplekken voor de medewerkers die op dit moment werkzaam zijn bij de gemeente.

Maar het betreft uiteraard niet alleen 'gemak' voor de ambtenaren. De huidige gebouwen zijn oud. Ondanks het voeren van regulier onderhoud, laat de functionele staat van het vastgoed te wensen over. Daarmee zijn ze tevens inefficiënt in ruimtelijke indeling, maar bovenal, duur in gebruik en onderhoud. De locaties zijn niet duurzaam met hoge maandelijkse kosten als gevolg. De huidige gebouwen zijn ook niet geschikt om nog 20 jaar in stand te houden in de huidige staat. (Ver)nieuwbouw levert dan ook in tijd een besparing op.

De gemeente streeft een maatschappelijk resultaat na waarbij, door middel van de realisatie van een nieuw gemeentehuis, de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest worden onder één dak. In brede zin draagt dit bij aan:

- Goed werkgeverschap
- Duurzame gebouwen/onderhoud
- Dienstverlening/herkenbaarheid

Toelichting en argumenten

Al gedurende lange tijd wordt er nagedacht over de mogelijke bouw van een nieuw gemeentehuis. Diverse locaties en scenario's hebben de revue gepasseerd, maar niet eerder is het gekomen tot een definitieve keuze.

Een extern bureau is gevraagd een locatiestudie te verrichten naar een mogelijke nieuwbouwlocatie en de haalbaarheid hiervan te onderzoeken. Hierbij zijn meerdere locaties beoordeeld. Na onder andere een dialoog met de Gemeenteraad is een groslijst met 20 potentiële locaties teruggebracht tot een drietal te onderzoeken scenario's voor nieuwbouw. Deze locaties zijn onderling vergeleken op het gebied van stichtingskosten, exploitatielasten en kwaliteit. Ook is het in stand houden en functioneel verbeteren als vierde scenario in dit onderzoek meegenomen. Dit maakt dat de volgende scenario's zijn onderzocht voor de mogelijke realisatie van een nieuw gemeentehuis;

1. Het Tase terrein
2. De Monseigneur Veermanlaan
3. De Lange Weeren
4. Instandhouding: Geen nieuwbouw, maar renovatie/gedeeltelijke vernieuwbouw van de bestaande locaties.

Programma

Om inzicht te krijgen in de ruimtevraag voor het nieuwe gemeentehuis, is een ruimtestaat opgesteld op basis van een globaal Programma van Eisen.

Door het pakken van regie op haar taken, heeft Gemeente Edam-Volendam sinds 2017 een groei van het medewerkersbestand doorgemaakt. Er wordt verwacht dat de groei van de organisatie door zal zetten, zij het in een lagere toename dan de periode 2017-2024. Om rekening te houden met groei is gekozen voor een ruimtevraag die een groei van 10% ten opzichte van de geraamde formatie faciliteert. Dit percentage is in deze fase van het onderzoek gebruikelijk en sluit aan op de ervaringen van het externe bureau bij vergelijkbare gemeenten die vaak eigen regie pakken. Tevens ligt dit groeipercentage in lijn met landelijke verwachtingen over benodigde groei om door het Rijk aangewezen taken te kunnen vervullen. De totale ruimtevraag voorziet in huisvesting voor 366 FTE.

In deze fase van het onderzoek is het nog niet opportuun om een specifiek kantoorconcept voor de werkomgeving vast te leggen. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat er voor iedere medewerker een werkplek beschikbaar zal zijn. Deze werkplekken bestaan uit o.a. ARBO-werkplekken, maar ook bijvoorbeeld aanlandplekken en vergaderplekken. Daarnaast is in deze fase nog gekozen voor een conservatieve insteek ten aanzien van het flexwerken, wat betekent dat in de ruimtestaat rekening wordt gehouden met hoofdzakelijk werken op kantoor.

De parkeercapaciteit is gebaseerd op het aantal vierkante meter BVO (Bruto Vloer Oppervlak) van de ruimtevrage van het gebouw en op de locatie van het gebouw binnen de Gemeente.

Locatie	Parkeernorm	Parkeerplekken auto	Parkeerplekken fiets
Tase	1,95	106	177
Veermanlaan	1,95	106	177
De Lange Weeren	2,05	111	177

De totale ruimtevrage voor een nieuw gemeentehuis bevat daarmee een BVO van 5.422 m². Dit is, zoals gezegd, een *conservatief* uitgangspunt. Met het starten van het project nieuw gemeentehuis worden tevens het huisvestingsvraagstuk en werkplekconcept belangrijke onderdelen van de uitwerking. Voor het gemeentehuis moet een verdiepingsslag gemaakt worden in de werkgeversvisie. Dit omvat het verder definiëren van moderne werkconcepten, zoals flexibiliteit en thuiswerken. Een nadere verkenning en optimalisatie van de "flexfactor" zal worden onderzocht, waarbij flexibiliteit in kantoorruimte en werkplekken centraal staat. Daarnaast speelt de "thuiswerkfactor" een belangrijke rol in het ontwerp en gebruik van het gemeentehuis. Daarmee kan wellicht de ruimtevrage nog naar beneden bij worden gesteld. Om echter niet al in een vroegtijdig stadium alle lucht uit het project te halen is in beginsel gekeken naar wat er maximaal nodig is.

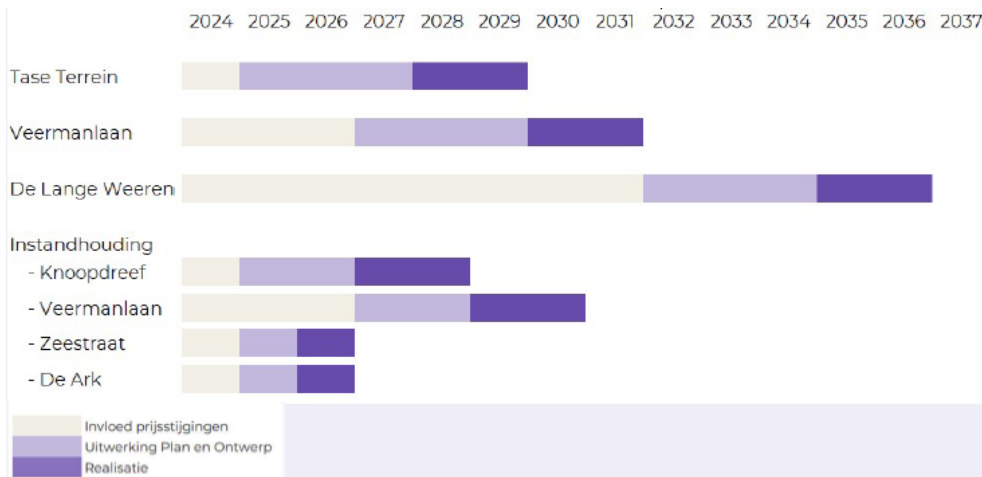
Planning

De periode tot start uitwerking verschilt per locatie, afhankelijk van de huidige functie van de locatie en (mogelijke) gebiedsontwikkelingen. Voor Tase is uitgegaan van een start met de uitwerking binnen een jaar, de Veermanlaan 3 jaar en voor de Lange Weeren 8 jaar. Wanneer gekozen wordt voor instandhouding kan op zeer korte termijn gestart worden met de start van de uitwerking.

Voor de uitwerking van het ontwerp en de realisatie wordt voor elke locatie dezelfde doorlooptijd aangehouden:

- De doorlooptijd voor het ontwerp (van initiatieffase tot contractvorming aannemer) bedraagt 36 maanden (3 jaar)
- De doorlooptijd van de realisatie (contractvorming aannemer tot en met oplevering) bedraagt 18 maanden (1,5 jaar)

De doorlooptijden zijn per locatie op een tijdlijn geplaatst:



Scenario's

Tase

Een perceel gelegen naast het stadion van F.C. Volendam in de schil van het centrum van Volendam.

Harde criteria

- Perceeloppervlakte: ca. 18.000 m², benut wordt 6000 m².
- Parkeren oplosbaar binnen kavel op maaiveld
- Gemeentelijk eigendom
- Goede bereikbaarheid
- Niet BPL aangemerkt

Voordelen Tase

- Een nieuw gemeentehuis is vanuit de eerste bevindingen functioneel-, ruimtelijk- en landschappelijk goed inpasbaar;
- Een combinatie met andere functies is denkbaar, waaronder ook dubbelgebruik parkeren;
- Er kan snel gestart worden met de ontwikkeling;
- De locatie is over het geheel goed bereikbaar voor de gehele gemeente;
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor ambtenaren en bestuur;
- De achter blijvende locaties kunnen beiden herontwikkeld worden.

Nadelen Tase

- De toegankelijkheid per fiets scoort wel iets lager dan de overige vervoersmiddelen. De bereikbaarheid is op dit moment vooral ingericht op gemotoriseerd verkeer.
- De aanwezige FC beschikt over een hindercontour. Mogelijk leidt dit tot extra geluidwerende maatregelen aan het gebouw wat leidt tot hogere kosten.

Veermanlaan

Een perceel gelegen op een bedrijventerrein omsloten door de Veermanlaan en Julianaweg, in de schil van Volendam.

Harde criteria



- Perceeloppervlakte: 14.903 m², benut wordt 5714¹ m².
- Parkeren oplosbaar binnen kavel op maaiveld
- Gemeentelijk eigendom
- Goede bereikbaarheid
- Niet BPL aangemerkt

Voordelen Veermanlaan

- Een nieuw gemeentehuis kan een katalysator zijn voor de (eerste) transformatie van het gebied;
- Er kan relatief snel gestart worden met de ontwikkeling;
- Een nieuw gemeentehuis is vanuit de eerste bevindingen functioneel-, ruimtelijk- en landschappelijk goed inpasbaar;
- Een combinatie met andere functies is denkbaar afhankelijk van de toekomstige transformatie van het (omliggende) gebied

Nadelen Veermanlaan

- De ligging is erg ver in de kern van Volendam en van daaruit wat minder goed bereikbaar voor de gehele gemeente
- Het huidige gebruik van het terrein betreft een gemeentewerf. Een mogelijke flinke kostenpost kan zijn dat het terrein grondig gesaneerd moet worden;
- Afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het al dan niet verplaatsen van de werf en de locatie van het gemeentehuis op de kavel, kan ertoe leiden dat de hier werkzame ambtenaren elders tijdelijk moeten worden gehuisvest.

De Lange Weeren

Een perceel gelegen in de beoogde gebiedsontwikkeling de Lange Weeren in het buitengebied van Volendam.

Harde criteria

- Perceeloppervlakte: 6.995 m², benut wordt 6995² m².
- Parkeren oplosbaar binnen kavel op maaiveld
- Beperkte kosten voor sloop en sanering / bouwrijp maken

Voordelen Lange Weeren

- De ligging is meer centraal voor de gehele gemeente;
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor ambtenaren en bestuur.
- De achter blijvende locaties kunnen beiden herontwikkeld worden.

Nadelen Lange Weeren

- De plannen voor woningbouw bevinden zich in een vergevorderd stadium. De mogelijkheid voor een nieuw gemeentehuis is hier nooit in meegenomen en werkt zeer waarschijnlijk vertragend op de voortzetting van het ontwikkelproces;

¹ Het aantal m² is hier lager dan bij Tase. Op de locatie Veermanlaan wordt namelijk rekening gehouden met tevens het voortbestaan van de gemeentewerf op deze locatie.

² Het aantal m² is hoger dan bij de overige locaties. Dit is vanwege de afbakening van het perceel ten opzichte van de omliggende woningen. Het volledige perceel kan daarmee ingericht worden ten behoeve van het gemeentehuis en verwante functies waaronder ook groen.



- De realisatie gaat ten koste van ca. 55 woningen. Nu is nog niet te zeggen of dit aantal gecompenseerd kan worden op de vrijkomende locaties.
- De bouw van minder woningen heeft direct impact op de (hoogte van) WBI subsidie.
- Het duurt nog een aantal jaren voordat gestart kan worden met de ontwikkeling van het gemeentehuis.

Instandhouding

Instandhouding voorziet in het toekomstgericht in bedrijf houden van de bestaande huisvesting voor een periode van 30 jaar. Concreet zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stadskantoor W. vd Knoopdreef 1: Het gebouw beschikt over energielabel A+. Om het gebouw over een lange periode efficiënt te kunnen blijven gebruiken is een uitgebreide interne verbouwing en modernisering noodzakelijk.
- Kantoorlocatie Veermanlaan: Aanname is dat deze locatie wordt benut om een gelijke hoeveelheid totaaloppervlak te kunnen bieden als de nieuwbouw scenario's. Daarbij is het uitgangspunt dat het bestaande (inefficiënte) gebouw wordt gesloopt en dat er een compacter kantoorgebouw met twee bouwlagen zal worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat ook meer parkeeroppervlak voor medewerkers.
- De Deimpt 7: Dit pand zal worden afgestoten. Uitgangspunt is dat het overgrote deel van het gebouwoppervlak (vergadercentrum) onderdeel wordt van De Ark.
- Zeestraat 35a: Geen grootschalige investeringen verwacht. Er wordt gerekend met kleine ingrepen, zoals het schilderen van wanden en het vervangen van de vloerafwerking.
- De Ark: Uitgangspunt is dat dit gebouw wordt herbestemd tot een Raadzaal en vergadercentrum.

Voordelen instandhouding

- De locatie Lange Weeren blijft beschikbaar zoals bedacht voor woningbouw, geen vertraging in het proces.
- De Locatie Tase blijft beschikbaar voor andere ontwikkelingen.

Nadelen instandhouding:

- Inefficiënte werkomgeving blijft bestaan.
- Meerdere panden blijven in bezit en daarmee in onderhoud.
- Parkeerdruk op de omgeving van de bestaande locaties blijft en het is niet uit te sluiten dat dat wellicht in de toekomst toe kan nemen.
- Geen herontwikkeling mogelijk van één of meerdere bestaande locaties (m.u.v. de Deimpt).
- Flinke investering in reeds oude gebouwen is noodzakelijk.
- Twee keer noodzaak voor tijdelijke huisvesting van ambtenaren.

Geheimhouding

Op de verschillende documenten is geheimhouding gelegd. Deze geheimhouding op de Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Locatie gemeentehuis Edam-Volendam en bijlage Overzicht kosten nieuw gemeentehuis is op basis van artikel 87 Gemeentewet in verbinding met de grond:

- "de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen", zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, Wet open overheid, en;
- "het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke organen", zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder i, Wet open overheid.

Deze bijlagen blijven dan ook geheim tot het moment dat het gewenste scenario is voltooid. Wanneer deze geheimhouding niet opgelegd wordt is de kans zeer groot dat wij als gemeente daar aanbestedingsnadelen van gaan ondervinden.

Zienswijze gemeenteraad

Op 12 september jl. is de gemeenteraad om een mondelinge zienswijze gevraagd voor welk scenario per fractie de voorkeur heeft. Een ruime meerderheid van de raad heeft aangegeven in eerste instantie de voorkeur te hebben voor nieuwbouw. Vervolgens heeft deze ruime meerderheid aangegeven een voorkeur te hebben voor de locatie van het Tase terrein als meest geschikte locatie. De meerwaarde van de realisatie op het Tase terrein werd met name gezien in de combinatiekansen met een of meerdere andere functies, waaronder bijvoorbeeld een hotel, een (ondergrondse) parkeergarage en/of woningbouw.

Met bijgaand raadsvoorstel stelt het college dan ook voor om te kiezen voor nieuwbouw van een gemeentehuis en dit te realiseren op het Tase terrein, waarbij tevens onderzocht wordt welke combinatiekansen er mogelijk zijn.

Kanttelingen en alternatieven

Ieder scenario kent zijn eigen voor- en nadelen. Zie hiervoor ook onder het vorige kopje.

Helemaal niets doen is geen optie. Ook wanneer er niet gekozen wordt voor nieuwbouw, dan is het noodzakelijk om te investeren in de huidige panden. Zoals gezegd zijn deze oud, inefficiënt en over het geheel niet duurzaam. Het in stand houden van de huidige panden vraagt om te investeren in panden die al dan niet deels al afgeschreven zijn.

Nader onderzoek van de mogelijke combinatiekansen kan tevens opleveren dat dit niet rendabel is (parkeerexploitant en/of woningbouwontwikkeling) of dat er geen behoefte blijkt te zijn (hotel). Om dit te kunnen onderzoeken is het nodig een project op te starten inclusief bijbehorend voorbereidingskrediet. Bij dit project dienen daarbij de nodige GO/No-Go momenten ingebouwd te worden afhankelijk van hoe de verschillende onderzoeken uitvallen.

Financiële middelen en effecten begroting

In de rapportage “Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Locatie gemeentehuis Edam-Volendam” is per potentiële locatie, naast toetsing aan verschillende ruimtelijke en functionele kaders, een investeringsraming gemaakt ter indicatie van de te verwachten kosten voor nieuwbouw van een gemeentehuis op de aangegeven locatie. De kostenramingen bestaan o.a. uit grondkosten, bouwkosten voor nieuwbouw en terreininrichting, inrichtingskosten, bijkomende kosten en prijsstijgingen.

Met de start van het project en de nadere definiëring hiervan naar aanleiding van verschillende keuzes die gemaakt worden, wordt de totaalinvestering voor een nieuw gemeentehuis ook steeds duidelijker. Parallel hieraan kijken we ook naar de andere investeringen, waaronder die van de Purmer. De verwachting is namelijk dat de eerste investeringen voor een nieuw gemeentehuis gelijk op gaan lopen met de eerste inkomsten vanuit verkoop van de Purmer.

Veel zaken en aannames zijn voor de drie locaties gelijk, maar elke locatie kent ook locatieafhankelijke kosten. Wanneer daar de voorbereidingskosten uit gedestilleerd worden voor het gehele proces om te komen tot een realisatie van een nieuw gemeentehuis (o.a. inkoop extern bureau, ambtelijke proceskosten, onderzoekskosten) dan vraagt dit om een krediet van € 3.773.913,- verdeeld over een periode van 3 jaar (zie ook de geheime Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Locatie Gemeentehuis Edam-Volendam en de geheime bijlage Overzicht kosten nieuw gemeentehuis).



Doordat de realisatie van een gemeentehuis nog onderzocht moet worden in samenhang met mogelijke combinatiekansen zal er nog sprake zijn van een GO/No-Go moment door de gemeenteraad op de voortzetting van het project. Op dit moment wordt de raad dan ook om een specifiek voorbereidingskrediet gevraagd voor deze eerste onderzoeks-/initiatieffase. Voor de inkoop van een extern bureau, de ambtelijke proceskosten en mogelijke onderzoekskosten (waaronder markt consultaties) wordt een benodigd voorbereidingskrediet verwacht van € 1.500.000,-.

Er is een voorbereidingskrediet beschikbaar voor de nieuwe huisvesting ad € 438.621 uit de zomernota van dit jaar.

Daarop zijn de in 2023 en 2024 reeds uitgegeven kosten verantwoord om te komen tot voorliggend raadsvoorstel. Dit betreft een bedrag ad. € 73.572,98.

Met dit raadsvoorstel wordt de raad dan ook gevraagd om een specifiek voorbereidingskrediet van € 1.134.951,98. Dit bedrag zal verdeeld over 2024 en 2025 uitgegeven worden. Mocht dit krediet niet volledig besteed worden dan schuift het restant door naar de volgende fase(s) van het project, dan wel valt het restant vrij bij het beëindigen van het project.

Voorbereidingskredieten

Onze gemeente beschikt jaarlijks over een doorlopend algemeen voorbereidingskrediet van € 500.000. Dit krediet wordt gebruikt voor lopende en nieuwe plannen die al of niet leiden tot een daadwerkelijk uit te voeren project. Als het niet leidt tot een uit te voeren project worden de voorbereidingskosten die hiervoor zijn gemaakt in één keer in de exploitatie ten laste gebracht van het rekeningssaldo zodat het voorbereidingskrediet zelf weer wordt aangevuld om voor nieuwe zaken gebruikt te kunnen worden. Als de voorbereidingen wel leiden tot een project waarvoor een afzonderlijk bouwkrediet komt worden de voorbereidingskosten verantwoord op dit nieuwe krediet zodat ook dan het voorbereidingskrediet weer wordt aangevuld voor nieuwe projecten.

Daarnaast is van belang dat op een voorbereidingskrediet niet wordt afgeschreven. In de voorbereidingsfase worden alleen de rentekosten doorbelast naar de exploitatie. Wanneer de voorbereidingskosten zijn overgeheveld naar het bouwkrediet worden ze automatisch meegenomen in de afschrijving van dit bouwkrediet wanneer het kantoor in gebruik wordt genomen.

Het is duidelijk dat de voorbereidingskosten voor een nieuw stadskantoor behoren tot een andere categorie dan normale projecten. Dit bedrag kan niet worden verantwoord op het algemeen voorbereidingskrediet. Er zal dus een afzonderlijk voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld moeten worden. Zoals gebruikelijk (en voorgeschreven) wordt op dit krediet niet afgeschreven. In het naderhand beschikbaar te stellen bouwkrediet moet met deze kosten ook rekening worden gehouden. De voorbereidingskosten kunnen dan naar het bouwkrediet worden overgeheveld, waarna ze worden meegenomen in de afschrijving van de totale bouwkosten.

Bestemde reserve Gemeentelijke huisvesting

Onze gemeente beschikt over een bestemde reserve Gemeentelijke huisvesting. Het saldo daarvan bedraagt per 1-1-2024 € 2.528.000.

Het ligt in eerste instantie voor de hand om dit geld in te zetten voor de dekking van de voorbereidingskosten ad € 1,5 mln. Echter, de gemeenteraad heeft in de nota Reserves en voorzieningen in 2023 vastgelegd dat deze reserve mag worden ingezet voor:



“verhuizing naar een nieuw huis van de gemeente. De reserve kan worden aangewend voor eenmalige kosten die samen hangen met het (her)huisvesten van de ambtelijke organisatie, maar die niet in aanmerking komen voor activering (en dus al via kapitaallasten worden geëgaliseerd), denk aan vooronderzoekskosten, aanbestedingskosten, verhuiskosten, frictie etc.”

In dit geval betekent dit dus dat de reserve *niet* als dekkingsmiddel voor de voorbereidingskosten kan worden gebruikt.

Per saldo luidt ons advies om een voorbereidingskrediet van € 1.134.951,98 beschikbaar te stellen. Op dit voorbereidingskrediet wordt niet afgeschreven. De rente komt jaarlijks ten laste van de exploitatie

Als de voorbereidingen leiden tot de beschikbaarstelling van een bouwkrediet worden de voorbereidingskosten hier naar overgeheveld, zodat het voorbereidingskrediet uit de boeken verdwijnt. Als de voorbereidingen niet leiden tot het beschikbaar stellen van een bouwkrediet moeten deze kosten ten laste van de exploitatie worden gebracht. In plaats van aanwending van het rekeningsaldo (zie kopje Voorbereidingskredieten) kan de bestemde reserve Gemeentelijke huisvesting worden gebruikt voor de dekking van deze kosten, zodat de exploitatie er niet mee wordt belast.

Uitvoering of vervolgproces

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt de aanbesteding opgestart voor de inkoop van een extern bureau dat in beginsel het volledige proces voor de bouw van een nieuw gemeentehuis voor ons gaat begeleiden. Onderdeel van deze opdracht is dan ook o.a.

- Strategie programmering ruimtevraag Gemeentehuis;
- Verdieping ruimtelijk PvE Gemeentehuis;
- Bezettingsgraadmetingen op de relevante werklocaties van de Gemeente;
- Globale analyse haalbaarheid ondergronds parkeren;
- Gerichte taxaties verkoopwaarde vrijkomende locaties;
- Definiëren ontwikkelvarianten;
- Opstellen businesscase;
- Globale Aanbestedingsstrategie

Het project nieuw gemeentehuis doorloopt het proces van het Edam-Volendam Ruimtelijk Plan Proces zoals vastgesteld door uw raad. Ook blijft het college graag met u in gesprek gedurende dit gehele proces om u mee te nemen in de verschillende overwegingen en keuzes die er gaandeweg gemaakt moeten worden. Uiteindelijk moet dit resulteren in een investeringskrediet welke ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd.

Participatie en communicatie

Ten behoeve van de participatie is op 10 juni jl. een inloopavond georganiseerd. De direct omwonenden en belanghebbenden van de verschillende locaties hebben een brief ontvangen. Voor de gehele gemeente is via de krant, website en socials een uitnodiging gepubliceerd voor deze avond. De opkomst was zeer laag: 7 inwoners.

Ook online is een participatie uitvraag gedaan. Hierop zijn ruim 100 reacties binnen gekomen. Per locatie is de rode draad in de gegeven respons als volgt:



Tase

- Deze locatie wordt gezien als een toonaangevende invulling gelegen aan de entree van Volendam.
- In dit deel van de kom levert een nieuw gemeentehuis extra parkeerdruk op. Het wordt momenteel ervaren als een drukke locatie.
- Deze locatie is gelegen aan de buitenrand van de gehele gemeente en is te ver afgelegen van Edam. De bereikbaarheid wordt gezien als een probleem.
- Het Tase-terrein wordt veelal benoemd als een locatie voor woningbouw.

Veermanlaan

- Deze locatie wordt door een meerderheid van de respondenten als ongeschikt beschreven vanwege de ligging op het industrieterrein, omringd door omliggende bedrijven (geen representatieve plek).
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.
- Te ver gelegen voor mensen uit de rand van de gemeente. De ligging is niet centraal.
- Momenteel al veel parkeeroverlast vanwege personeel en bezoekers omliggende bedrijven.

Lange Weeren

- Deze locatie wordt door de meerderheid van de respondenten beschreven als een geschikte locatie voor het nieuwe gemeentehuis vanwege de vele mogelijkheden en ruimte (een leeg doek).
- De ligging is centraal en goed bereikbaar voor mensen uit Volendam en Edam. Een goede openbaarvervoerverbinding is wel noodzakelijk omdat dit niet in het centrum ligt. Ook zijn voldoende parkeerplaatsen nodig.
- Een veel genoemd aandachtspunt is dat er een plek gekozen moet worden die dichtbij een ontsluitingsweg ligt

Na besluitvorming door uw raad wordt gestart met de procedure voor de inkoop van een extern bureau die ons kan begeleiden. Onderdeel daarvan vormt ook een participatie- en communicatieplan en communicatiestrategie met de interne organisatie en met omwonenden, andere stakeholders en de gemeente als geheel.

Rapportage en evaluatie

Wanneer uw gemeenteraad een besluit heeft genomen over de locatie/het scenario dat nader uitgewerkt gaat worden, wordt dit een project. Dit project wordt daarmee tevens een onderdeel van de projectenrapportage waarover 2x per jaar aan u wordt gerapporteerd. Daarnaast blijft het college de raad bijpraten in bijpraatsessies of een themaraad.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

Raadsinformatiebrief 12 oktober 2023 ([Z23130040](#))

Raadsinformatiebrief 19 januari 2024 ([Z23130040](#))

Raadsinformatiebrief 13 maart 2024 ([Z23130040](#))

Raadsinformatiebrief 3 juni 2024 ([Z24138929](#))

Bijlagen

Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Locatie gemeentehuis Edam-Volendam publieke versie

Geheime Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Locatie gemeentehuis Edam-Volendam

Geheime bijlage Overzicht kosten gemeentehuis



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Edam-Volendam, d.d. 24 september 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.