

Bestuursdienst



Afdeling Bestuursadvisering
Onderwerp Voortgang huisvesting dienst SOZawe

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar, buslijnen 1,
2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.gro
ningen.nl

Website

Aan de leden van de raad
van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

GRIFFIE
reg.nr. <i>GR00.1765562</i>
ingek. <i>21 NOV 2008</i>
class. <i>- 2.07.51</i>
te beh. door:
kopie gez. aan:

Telefoon (050) 367 76 58 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk SZ 08.1761147

Datum 21-11-2008 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

De ambitie van de dienst Sociale Zaken en Werk is dé publieke dienstverlener te zijn op het gebied van werk, inburgering, zorg en inkomen in de gemeente Groningen. Om deze ambitie te realiseren wil SOZawe een open en klantgerichte organisatie zijn waar klanten graag komen en goed geholpen worden en waar medewerkers met plezier werken.

Om de integrale dienstverlening aan onze klanten (werkzoekenden én werkgevers) te verbeteren en te verbreden is ruimte nodig. De huidige centrale locatie van de dienst SOZawe aan de Eendrachtskade in Groningen is ongeschikt om de dienstverlening aan klanten van het Werkplein - een samenwerkingsverband tussen CWI, UWV en de dienst SOZawe - op adequate wijze uit te voeren. Zo kan aan klanten niet de gevraagde privacy geboden worden en is er onvoldoende ruimte om bijvoorbeeld trainingen en banenbeurzen te organiseren. Verder willen we anticiperen op versterking van onze regionale rol als een aantal CWI-vestigingen in het Noorden sluiten. Daarnaast kampt het huidige gebouw ook met serieuze technische mankementen. Uit de onderzoeken die sinds 2001 zijn uitgevoerd, blijkt steeds weer de slechte kwaliteit van het pand. Ondanks een aantal technische ingrepen om de klimaatvoorziening op de begane grond en de entresol te verbeteren, leidt de klimaatvoorziening nog steeds tot klachten van klanten en medewerkers. Verder zijn de technische installaties verouderd en aan vervanging toe en bij hevige regenval lekt het op sommige plaatsen in het gebouw.





Onderzoek van ingenieursbureau Het Noorden leidde al in 2001 tot het advies om, na afloop van het huidige huurcontract op 1 september 2011, andere huisvesting voor de dienst SOZawe te zoeken. Onderzoeken die daarna volgden, bevestigden dit advies.

Wij zijn ons er van bewust dat de keuze van de locatie voor de toekomstige huisvesting van de dienst SOZawe niet alleen van groot belang is voor werkzoekenden, werkgevers en overige klanten, maar ook voor de stad in het algemeen. Hoewel ons college de voorkeur had de nieuwe huisvesting in de nabijheid van het stadscentrum te situeren, hebben wij in februari 2008 vastgesteld dat daar geen reële huisvestingsmogelijkheden beschikbaar waren. Wij kwamen tot de conclusie dat nieuwbouw op het toekomstige stationsplein op het Europapark de beste mogelijkheden zou bieden om invulling te geven aan onze ambities voor de dienstverlening door de dienst SOZawe.

In de vergadering van de raadscommissie Werk en Inkomen op 5 maart 2008 hebben wij u over onze zienswijze geïnformeerd. Op uw verzoek hebben wij daarop alle relevante informatie voor uw raad ter inzage gelegd. Wij hebben u tevens toegezegd in november 2008 een definitieve locatiekeuze en een daarop betrekking hebbend dekkingsvoorstel aan uw raad voor te leggen. Omdat de verhuurder/eigenaar begin oktober 2008 een nieuw voorstel deed dat wij bij onze voorstellen aan uw raad wilden betrekken, was het niet meer mogelijk dit voorstel in de raadsvergadering van november 2008 aan u voor te leggen.

Met deze brief informeert ons college u dat wij in het eindrapport over de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg noch in de brief van 4 november 2008 van de huidige eigenaar van deze locatie, aanleiding zien om onze oorspronkelijke voorkeur voor nieuwbouw aan het Europapark te heroverwegen. In de bijlage bij deze brief willen wij u meenemen in het afwegingsproces dat aan onze conclusie ten grondslag heeft gelegen. In maart 2009 verwachten we u een kredietaanvraag en een dekkingsvoorstel te kunnen voorleggen nadat we het concept Programma van Eisen opnieuw kritisch hebben bekeken en een beter inzicht hebben gekregen in de opbrengsten van een commerciële exploitatie van de onder de nieuwbouw aanwezige parkeervoorziening.

Uitstel van de locatiekeuze is naar onze mening uiterst ongewenst, omdat de beperkingen van de Zwarte Doos én de ontwikkelingen op het gebied van werk en inkomen tot spoed manen. We willen zo spoedig mogelijk de procedure voor de architectkeuze starten. Waarbij we opmerken dat we daarmee geen onomkeerbare beslissingen nemen. Afronding van de architectkeuze volgt in juni 2009.



Leeswijzer bij de bijlage

In hoofdstuk 1 van deze bijlage schetsen wij de ontwikkelingen op het werkterrein van de dienst SOZawe die van invloed zijn op de eisen die wij aan de nieuwe huisvesting voor deze dienst stellen.

In hoofdstuk 2 kijken we terug op de resultaten van diverse locatieonderzoeken, de besluitvorming door ons college en de wijze waarop wij uw raad de afgelopen jaren over de voortgang van dit proces hebben geïnformeerd. Tevens beschrijven we de consequenties die de keuze voor het Europapark heeft voor de toekomstige ontwikkelingen op de locatie Eendrachtskade / Paterswoldseweg.

Aan het eind van dit hoofdstuk geven wij onze overwegingen die tot onze keuze voor de huisvesting van de dienst op het Europapark hebben geleid. In hoofdstuk 3 schetsen wij u de vervolgstappen en de daarvan afgeleide procesplanning.

We hopen u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris

Bijlage brief SZ08.1761147

1. Aansluiten bij ontwikkelingen

Bij het zoeken naar een locatie voor nieuwe huisvesting is de ambitie van de dienst Sociale Zaken en Werk voor ons een belangrijk uitgangspunt geweest. We willen een verdere verbetering en verbreding van de gezamenlijke dienstverlening door SOZAWE, CWI en UWV aan onze klanten. Deze ambitie is een keuze van ons, maar ook welhaast een noodzaak gezien de ontwikkelingen om ons heen. Wat we op ons af zien komen, is een verdere decentralisatie van taken door het Rijk in de richting van gemeenten, een nauwere samenwerking tussen de ketenpartners met daarbij een sterkere regierol voor de gemeenten, een concentratie van taken van CWI/UWV in grotere gemeenten en een toenemende vraag van omliggende gemeenten om taken voor hen uit te voeren.

Versterking van de regievoerende gemeente

In juni van dit jaar verscheen het rapport van de Commissie Arbeidsparticipatie, beter bekend als de 'commissie Bakker'. Deze commissie presenteerde een samenhangend pakket aan maatregelen voor de korte termijn (meer mensen aan het werk krijgen), de middellange termijn (verdere versterking van werkzekerheid boven collectieve inkomensvoorzieningen) en de lange termijn (gevolgen van veranderingen in de wereld om ons heen).

De maatregelen die de commissie Bakker voorstelt, betekenen een versterking van de rol van de regievoerende gemeente. De dienst SOZAWE heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een organisatie die de regie neemt en samenwerkt met ketenpartners en werkgevers. De ondersteuning van klanten die langdurig een uitkering ontvangen en een grote afstand tot de arbeidsmarkt hebben, beschouwt SOZAWE tot haar kerntaak onder het motto 'Alle Stadjsers actief! SOZAWE werkt mee'.

Ketenaanpak en integrale dienstverlening

In de concepttekst voor de per 1 januari 2009 in te voeren wijzigingen in de SUWI-wet is opgenomen dat gemeenten samen met CWI/UWV verplicht zijn hun klanten een integrale dienstverlening aan te bieden. Ook op 1 januari 2009 fuseren UWV en CWI met elkaar. Vanaf die datum is het CWI het 'Werkbedrijf' van het UWV. De doelstellingen van dit Werkbedrijf zijn:

- samen met gemeenten mensen aan het werk helpen, in het bijzonder mensen met een moeilijke positie op de arbeidsmarkt;
- vraaggerichte werkgeversdienstverlening en re-integratie;
- zorg dragen voor een goed functionerende arbeidsmarkt.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van lokale 'Werkpleinen'¹. In het businessplan van het Werkbedrijf wordt uitgegaan van een afname van het aantal vestigingen van 125 naar 100. Inmiddels heeft het CWI/UWV besloten onder andere de CWI-vestigingen aan de Zaagmuldersweg in Groningen en de vestigingen in Hoogezand, Roden, Winsum en Winschoten te sluiten. Deze sluitingen moeten volgens de planning van CWI/UWV op uiterlijk 31 december 2010 gerealiseerd zijn.

Op 3 november 2008 vond een gesprek plaats tussen een lid van de Raad van Bestuur en de landelijk coördinator huisvesting van het CWI en de directie van de dienst SOZAWE. Tijdens dit gesprek is ook de aangekondigde sluiting van de CWI-vestigingen besproken.

Eén van de overwegingen voor nieuwe huisvesting van SOZAWE was het concentreren van de dienstverlening van de dienst SOZAWE en haar ketenpartners in de beoogde nieuwe huisvesting. Het sluiten van de vestiging aan de Zaagmuldersweg door het CWI is dus niet strijdig met onze belangen.

¹ In veel gemeenten, waaronder de gemeente Groningen, wordt onder deze naam invulling gegeven aan de in de Wet Samenwerking Uitvoeringsorganisaties Werk en Inkomen (SUWI) genoemde 'Bedrijfsverzamelgebouwen' (BVG's).

Vervolg conceptraadsvoorstel

De nieuwe huisvesting van SOZawe is echter nog niet op 31 december 2010 beschikbaar en daarom is met de vertegenwoordigers van het CWI/UWV afgesproken dat CWI/UWV onderzoekt of het mogelijk is de vestiging aan de Zaagmuldersweg tot medio 2013 open te houden.

Ten aanzien van de sluiting van de vestigingen in o.a. Hoogezand, Roden, Winsum en Winschoten voeren wij inmiddels verkennende besprekingen over het stationeren van medewerkers uit deze vestigingen op het Werkplein in de stad Groningen. Naast medewerkers zullen ook werkzoekenden uit de regio in de toekomst aangewezen raken op het Werkplein in Groningen.

Het huidige concept Programma van Eisen voor de nieuwe huisvesting van SOZawe lijkt voldoende mogelijkheden te bieden om op deze extra vraag in te kunnen spelen. Het zal duidelijk zijn, dat deze ontwikkeling het belang van een goede ontsluiting van het Werkplein vanuit de regio doet toenemen.

Nieuwe huisvesting ondersteunt de kwaliteit van dienstverlening

De dienst SOZawe verricht haar werkzaamheden in een dynamische omgeving. Naast de ontwikkelingen in de sociale zekerheid en arbeidsbemiddeling hebben ook de ontwikkelingen in de economische conjunctuur grote invloed op de omvang en aard van de taken van het Werkplein. Voor de dienst is het daardoor noodzakelijk dat de toekomstige huisvesting flexibel in te delen is en moet kunnen 'meebewegen' met de functies die in het nieuwe gebouw worden uitgevoerd.

Naar de mening van ons college moet het nieuwe gebouw in een veilige omgeving staan, waarin de dynamiek van de samenleving zowel buiten als binnen voelbaar is: veel mensen, verkeer, winkels en mogelijkheden voor andersoortige activiteiten. Daarbij zou het gebouw bij voorkeur aan de rand van het stadscentrum, in de nabijheid van andere gemeentelijke diensten moeten liggen en goed bereikbaar zijn met de fiets en het openbaar vervoer. Verder zou er voldoende parkeerruimte voor bezoekers en medewerkers aanwezig moeten zijn.

Het gebouw zelf moet er toe bijdragen dat mensen zich welkom voelen en waar ze zonder gêne hun vragen kunnen stellen. Zo willen we onze klanten in de toekomst op een 'Marktplaats'² sneller in contact kunnen brengen met medewerkers van bijvoorbeeld onderwijsinstellingen, uitzendbureaus, re-integratiebedrijven, hulpverleningsinstellingen of de belastingdienst.

We stellen ons voor deze integrale dienstverlening op de begane grond aan te bieden. Verder willen we (delen van) het gebouw ook buiten de huidige kantoor tijden optimaal gebruiken.

Vorenstaande gedachten zijn samengebracht in de volgende ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting van SOZawe, zoals die op 13 mei 2008 door ons college zijn vastgesteld.

- een open, uitnodigend gebouw, waar burgers terecht kunnen met al hun vragen over werk, inburgering, zorg en welzijn, inkomen en onderwijs;
- een laagdrempelige voorziening voor adequate dienstverlening aan burgers;
- een ontmoetingsplaats, bruisend en geschikt voor activiteiten;
- een prettige, inspirerende en veilige werkomgeving voor klanten en medewerkers van meerdere organisaties;
- een sober en doelmatig gebouw;
- een duurzaam en energieneutraal gebouw.

² De naam 'Marktplaats' is nog een werktitel.

2. Terugblik

In 2001 is door het Ingenieursbureau Het Noorden vastgesteld dat de kwaliteit van de huisvesting van de dienst SOZawe in het pand aan de Eendrachtsskade (bekend als 'de Zwarte Doos') van dien aard was dat geadviseerd werd naar andere huisvesting uit te kijken. Het betrekken van nieuwe huisvesting zou dan voor 1 september 2011 moeten plaatsvinden aangezien op die datum de huidige huurovereenkomst afloopt.

Eind 2005 heeft ons college de dienst RO/EZ opdracht gegeven een locatieonderzoek uit te voeren. Sindsdien zijn er verschillende (locatie-) onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk geven wij een kort overzicht van de sinds 2005 uitgevoerde (locatie-) onderzoeken en de daarop betrekking hebbende besluitvorming door ons college. De genoemde onderzoeken liggen voor uw raad ter inzage.

Potentiële bestaande locaties

In het kader van het uitgevoerde Locatieonderzoek SOZawe van 6 juli 2006 werd vastgesteld dat eventueel op termijn beschikbaar komende bestaande gebouwen te klein zijn en/of niet aan de eisen voldoen. Deze optionele gebouwen bleken ook niet geschikt te maken dan wel komen te laat (na 2015) beschikbaar. De enige reële locatie in de buurt van het stadscentrum was de huidige locatie aan de Eendrachtsskade. Deze locatie werd in het onderzoek echter ongeschikt bevonden vanwege onder andere:

- de slechte kwaliteit van het gebouw en installaties;
- de als rigide aangemerkte kolommenstructuur die een 'open gebouw' en het gebruik van vides onmogelijk maken;
- de 'verdachte bodemaspecten' van de locatie;
- de slechte ontsluiting van het gebouw en de beperkte parkeergelegenheid voor zowel fietsen en brommers als voor auto's;
- de kosten van aankoop van het gebouw door de gemeente.

Om deze redenen heeft de gemeente in 2006, toen die mogelijkheid zich voordeed, geen belangstelling getoond voor de aankoop van het gebouw.

Nader onderzoek potentiële nieuwbouwlocaties CiBoGa, Glaudé, Zaanstraat, Nelf en Europapark

In het 'Locatieonderzoek SOZawe' van 6 juli 2006 wordt geconcludeerd dat de locaties CiBoGa, Europapark, Glaudé, Nelf en Zaanstraat mogelijk voor de nieuwbouw voor de dienst SOZawe in aanmerking zouden kunnen komen. Een nadere bestudering van deze locaties levert de volgende conclusies op.

▪ CiBoGa

Voor de locatie CiBoGa laat het stedenbouwkundige plan de functie 'kantoren' niet toe. Verder richt het ruimtelijk beleid ten aanzien van deze locatie zich op wonen, in combinatie met functies gerelateerd aan het UMCG.

▪ Europapark

Het Europapark biedt ruimte aan grootschalige kantoren in twee deelgebieden: het kantorenkwadrant en de stationslocatie. Beide gebieden bieden voldoende ruimte, en het is dé kantorenlocatie van de stad. De afstand tot OCSW en ROEZ is acceptabel. De HVD en DIA liggen echter wel op enige afstand. In de kantorennota staat dat alle grootschalige kantoren op het Europapark gevestigd moeten worden. Pas na 2010 komen ook andere locaties in beeld, zoals het stationsgebied Zuid, Nelf en het centrale stationsgebied. Het Europapark scoort goed op aspecten als bereikbaarheid, courantheid en ruimtelijke inpassing. Het bestemmingsplan laat de functie toe. Op het vlak van dynamiek zal het Europapark uitgroeien tot een stedelijk gebied met een eigen karakter waar altijd een zekere mate van levendigheid te vinden is.

Vervolg conceptraadsvoorstel

Daarnaast zal het nieuwe NS-station op het Europapark zijn eigen dynamiek krijgen. Met naar schatting 3000 in- en uitstappers per dag, wordt deze plek een 'hot spot' binnen het gebied.

▪ Glaudé

De locatie Glaudé is met recht een binnenstedelijke locatie te noemen. De locatie is courant, uitstekend bereikbaar (al moet er wel een inpanidige parkeeroplossing komen) en ligt in de nabijheid van andere diensten waarmee SOZawe nauwe samenwerkingsverbanden onderhoudt. Echter, voor de ontwikkeling van deze locatie zijn afspraken gemaakt met een projectontwikkelaar.

Die afspraken houden in dat, op het moment dat SOZawe op deze locatie wil ontwikkelen, we verplicht in zee moeten gaan met deze ontwikkelaar. Financieel is dat een ongunstig uitgangspunt.

Verder is sprake van zeer ernstige bodemvervuiling. Een ondergrondse parkeeroplossing zal daarom flink in de papieren gaan lopen. Daarnaast zullen we een deel van de grond dat nu in bezit is van NS Vastgoed, moeten aankopen.

Daarbij gaat de voorkeur van ons college uit naar een ontwikkeling van het Stationsgebied vanuit het hart van het gebied om zodoende de zuidzijde goed met de noordzijde te kunnen koppelen. Bovendien komt de Glaudélocatie mogelijk in beeld als tracé van de toekomstige tram.

▪ Nelf

Hier gaat het om een strook langs het spoor. In het stedenbouwkundig model dat voor dit gebied is gemaakt is een bouwblok voor kantoren van 20.000 m² gedacht. SOZawe zou daar prima geplaatst kunnen worden. De locatie ligt op acceptabele afstand van het centrum en andere diensten. Nelf is goed bereikbaar, minder dynamisch, maar wel een courante plek.

Ten aanzien van de Nelflocatie wordt daarom besloten tot een nader onderzoek. Dat leidt tot een notitie van 3 mei 2007 die aangeeft dat de beschikbare kavel op de locatie Nelf te klein is om daar een gebouw te realiseren met een zogenaamde brede voet, nodig voor het creëren van de beoogde 'Marktplaats' van circa 4.500 m² bruto vloeroppervlak. Verder wordt als fors probleem voorzien dat de ontsluiting van het gebouw veel verkeer in de wijk en daardoor veel protesten met zich meebrengt.

▪ Zaanstraat

Deze locatie is na 2010 beleidsmatig in beeld als kantorenlocatie. De locatie ligt op acceptabele afstand van het centrum en andere diensten. De grond is echter in bezit van KPN.

De dynamiek van dit gebied moet vorm krijgen via de totale planontwikkeling van Stationsgebied-Zuid. Eventuele nieuwbouw voor SOZawe zal daardoor pas op te lange termijn te realiseren zijn.

De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers is goed te noemen, maar de aansluiting op het OV is, vergeleken met andere locaties, minder. Van een levendige omgeving is geen sprake: op dit moment zijn er geen andere publieksaantrekkers aanwezig.

Op basis van het 'Locatieonderzoek SOZawe' van 6 juli 2006 en het nader onderzoek van 3 mei 2007 kwamen wij tot de conclusie dat de locatie Europapark voor het nieuwe kantoor van de dienst SOZawe het meest geschikt is en het beste past binnen de stedelijke programma's. Daarom heeft ons college op 8 mei 2007 besloten een nader onderzoek naar de locatie Europapark te laten verrichten.

Vervolg conceptraadsvoorstel

Nader onderzoek locatie Europapark

In dit onderzoek wordt aandacht besteed aan: de stedenbouwkundige inpassing en architectonische uitwerking, het verwervingstraject van de locaties in tijd, geld en risico's, de bereikbaarheid voor klanten uit de stad en de regio, de mogelijkheid voor een parkeervoorziening en de vergunningsprocedures. Omdat een beslissing over de toekomstige huisvesting van SOZawe een grote impact heeft op onder andere de gemeentelijke middelen, en daarom een zorgvuldige afweging vereist, besloot ons college toen ABC Management Groep te vragen een second opinion naar het huisvestingsdossier SOZawe uit te voeren.

Review ABC Management Groep

ABC Management Groep onderschrijft in haar rapport van 9 januari 2008 de slechte conditie van de Zwarte Doos en adviseert de huurovereenkomst in 2011 niet te verlengen. Ten aanzien van het traject van locatiekeuze komt ABC Management Groep tot de conclusie dat het onderzoek naar de locatie Europapark en alternatieve locaties goed en zorgvuldig is geweest. Naar de mening van ABC management Groep is het 'huisvestingsdossier toereikend om een wel-overwogen en verantwoord besluit te kunnen nemen'. ABC management Groep is van mening dat behalve de locatie Europapark ook de locatie Nelf voor nieuwbouw voor de dienst SOZawe in aanmerking komt en daarom nader onderzocht zou moeten worden.

Aanbod van eigenaar/verhuurder

Eind 2007 blijkt de eigenaar/verhuurder van het pand aan de Eendrachtskade bereid het gebouw naar de wensen van SOZawe aan te passen, als de gemeente bereid is daarna een langjarige (minimaal 10 jaar) huurovereenkomst te sluiten. De huidige huurkosten bedragen circa 1,6 miljoen euro per jaar.

In dezelfde periode wordt bekend dat het gebouw van de Voedsel en Waren Autoriteit aan de Paterswoldseweg vanwege een reorganisatie op termijn beschikbaar komt. De eigenaar/verhuurder biedt aan dit gebouw bij zijn plannen te betrekken.

Eind december 2007 ontvangen wij een huurvoorstel en een tweetal schetsen van de eigenaar/verhuurder, waaruit blijkt hoe een toekomstige Zwarte Doos er in combinatie met het VWA- gebouw uit zou kunnen zien.

Nader onderzoek locaties Eendrachtskade/Paterswoldseweg, Nelf en Europapark

Op 15 januari 2008 hebben wij de directie van SOZawe opdracht gegeven de huuroptie van de locatie Eendrachtskade/ Paterswoldseweg en het bouwen in eigen beheer op de nieuwbouwalocaties Nelf en Europapark verder uit te werken. Op 29 januari 2008 hebben wij uw raad onder andere hierover schriftelijk geïnformeerd.

Bij de uitwerking van deze opdracht wordt aandacht besteed aan de mate waarin de vooraf geformuleerde uitgangspunten te realiseren zijn en aan de stedenbouwkundige, planologische en financiële aspecten die aan ieder van de drie locaties verbonden zijn. Verder wordt nagegaan in hoeverre er risico's voor de bedrijfsvoering voor de dienst SOZawe ontstaan.

Vergelijking tussen kosten 'huren' en 'bouwen in eigen beheer'

Op basis van de verhuurder ontvangen huurindicatie voor herontwikkeling/nieuwbouw van de locatie Eendrachtskade/ Paterswoldseweg enerzijds en de geraamde stichtingskosten van nieuwbouw op het Europapark anderzijds, hebben wij een kostenvergelijking gemaakt tussen 'huren' en 'bouwen in eigen beheer'. De berekening laat zien dat de huurkosten over 40 jaar gerekend aanmerkelijk hoger zijn dan de kosten van 'bouwen in eigen beheer'.

Vervolg conceptraadsvoorstel

Tegenover het voordeel dat een huurovereenkomst na tien jaar kan worden beëindigd staat dat een gebouw in eigendom kan worden verlaten en verkocht. In dat geval mag er van uitgegaan worden dat er een aanzienlijke restwaarde overblijft als het gebouw op een aantrekkelijke locatie staat.

Ten aanzien van het bouwen in eigen beheer wordt in een later stadium nog vastgesteld dat we als opdrachtgever en gebruiker meer invloed hebben op het realiseren van het Programma van Eisen. Verder zullen de totale lasten, en daardoor ook de kapitaalslasten, lager zijn dan wanneer de nieuwbouw bijvoorbeeld door een projectontwikkelaar gerealiseerd wordt. Dit komt ten eerste omdat we als gemeente een groot deel van de BTW terug kunnen vragen (BTW-compensatiefonds). Ten tweede kan een overheidsinstelling goedkoper geld lenen dan een willekeurige marktpartij. Beide componenten verlagen de totale kosten. Daarnaast zal een projectontwikkelaar naast de doorberekening van zijn totale kosten aan de gebruiker bovenop de totale kosten ook nog een winstpercentage hanteren.

Ons college besluit dan ook te kiezen voor de optie van 'bouwen in eigen beheer' en niet in te gaan op het aanbod van de eigenaar/verhuurder de huurovereenkomst te verlengen. Het latere aanbod van de eigenaar/verhuurder voor verkoop van de Zwarte Doos aan de gemeente was op dat moment nog niet bij ons college bekend.

Op basis van de uitkomsten van het nader onderzoek van de drie locaties stellen wij vast dat:

- er ten aanzien van de mate, waarin de vooraf geformuleerde uitgangspunten te realiseren zijn, geen duidelijke voorkeur voor één van de potentiële locaties naar voren komt;
- de stedenbouwkundige en planologische risico's van herontwikkeling/nieuwbouw op de locaties Eendrachtskade/ Paterswoldseweg en Nelf groter worden geacht dan de risico's die aan nieuwbouw op de locatie Europapark verbonden zijn;
- de consequenties voor de bedrijfsvoering voor SOZawe vanwege de noodzakelijke tijdelijke huisvesting elders in de stad, het grootst zijn in het geval gekozen wordt voor de locatie Eendrachtskade/ Paterswoldseweg;
- gerekend over een periode van 40 jaar het goedkoper is om te bouwen in eigen beheer dan huisvesting te huren.

Op grond van deze uitkomsten van het onderzoek besluit ons college op 26 februari 2008 tot het kiezen van de locatie Europapark voor de mogelijk nieuwe huisvesting van de dienst SOZawe. Op 5 maart 2008 hebben wij uw raad tijdens de vergadering van de Raadscommissie Werk en Inkomen mondeling geïnformeerd over ons besluit te kiezen voor de locatie Europapark.

Op 28 maart 2008 hebben wij uw raad schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen die zich na het verzenden van onze brief van 29 januari 2008 hadden voorgedaan. Tevens beantwoordden wij daarin een aantal tijdens de commissievergadering gestelde vragen.

In de weken daarna stellen de fracties van de VVD, ChristenUnie en de Partij van de Arbeid schriftelijke vragen aan ons college. Deze vragen zijn in april/mei 2008 door ons college beantwoord.

Nader onderzoek naar de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg

In vervolg op de beantwoording van de vragen van met name de raadsfracties van de ChristenUnie en de Partij van de Arbeid besluit ons college op 13 mei 2008 onder andere een onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijkheden van aankoop van de Zwarte Doos en het pand van de Voedsel en Waren Autoriteit (VWA-gebouw).

Begin juni 2008 wordt aan de Grontmij, draaijer+partners en de dienst RO/EZ gevraagd ieder een onderdeel van het onderzoek uit te voeren. Daarbij wordt niet alleen de mogelijke aankoop van beide gebouwen onderzocht, maar ook gekeken naar de mogelijkheden van herontwikkeling/nieuwbouw voor de dienst SOZawe op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg.

Vervolg conceptraadsvoorstel

Op 24 juni 2008 hebben wij uw raad schriftelijk geïnformeerd over de aan de onderzoekers verstrekte opdrachten.

Op 3 september 2008 hebben wij het door draaijer+partners opgestelde eindrapport 'Nader onderzoek locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg' ontvangen. Het onderzoek bevestigt de mogelijkheid van aankoop van beide gebouwen. Voor het VWA-gebouw geldt dat het nog onduidelijk is, wanneer het gebouw feitelijk beschikbaar komt.

Uit het onderzoek wordt (opnieuw) duidelijk dat de kwaliteit van de meeste technische installaties in de Zwarte Doos slecht is en dat deze vernieuwd moeten worden. Door het samenvoegen van de Zwarte Doos en het VWA-gebouw ontstaat voldoende bruto vloeroppervlak voor het vestigen van een Werkplein. Zowel de kosten van het realiseren van een parkeervoorziening die aan de eisen van het gemeentelijk parkeerbeleid voldoet als de eventuele inkomsten daarvan zijn nog onduidelijk.

De stichtingskosten van de realisatie van nieuwe huisvesting op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg (exclusief inkomsten parkeervoorziening) maar inclusief de aankoop van beide gebouwen worden voor het strippen/nieuwbouw op circa 86 miljoen euro en voor volledige nieuwbouw circa 110 miljoen euro geraamd.

In de vergadering van ons college van 23 september 2008 is besloten de uitkomsten van het rapport bij onze definitieve locatiekeuze te betrekken en het eindrapport aan uw raad te zenden. Op 30 september 2008 hebben wij het eindrapport met een schriftelijke toelichting daarop aan uw raad gezonden.

In dit verband is nog belangrijk op te merken dat de Raad van Bestuur van het CWI ons heeft laten weten niet akkoord te gaan met tijdelijke herhuisvesting van haar medewerkers. Verder verwijst zij naar de in 2005 gemaakte afspraken over de tijdelijkheid van hun 'inhuizing' aan de Eendrachtskade (tot september 2011) en dringt de Raad van bestuur aan op een zo spoedige mogelijke vestiging op het Europapark.

Nieuw aanbod eigenaar/verhuurder

Het eindrapport 'Nader onderzoek van de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg' werd eveneens aan de eigenaar/verhuurder verzonden. Naar aanleiding van de toezending van het eindrapport ontvingen wij op 3 oktober 2008 een nieuw voorstel van de eigenaar/verhuurder. Deze bood aan te overleggen in hoeverre het voor de gemeente Groningen interessant zou zijn een turnkey-voorstel van hen te ontvangen voor één of meerdere in het eindrapport beschreven scenario's. De eigenaar/verhuurder gaf aan van mening te zijn op basis van onze specificaties voor nieuwe huisvesting op het Europapark, een concurrerend voorstel te kunnen uitbrengen. Op 15 oktober 2008 vond er een gesprek plaats met de eigenaar/verhuurder en de makelaar. In dat gesprek stelde de vertegenwoordiger van eigenaar/verhuurder een turnkey-aanbieding te kunnen doen voor het scenario 'volledige nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg', een aanbieding die zou kunnen concurreren met hetzelfde scenario uit het eindrapport 'Nader onderzoek locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg' van augustus 2008.

Op 4 november 2008 werd een brief van eigenaar/verhuurder ontvangen. Samengevat komt deze brief op het volgende neer:

- De eigenaar/verhuurder geeft geen gevolg aan haar mondelinge voorstel van 15 oktober 2008. Gesteld wordt dat complete nieuwbouw uit het oogpunt van kosten, Programma van Eisen en bestemmingsplan beperkt haalbaar en niet concurrerend met nieuwbouw elders is.
- Hetgeen aangeboden kan worden betreft volledige renovatie van de gebouwen (Zwarte Doos en VWA-gebouw), inclusief klimaattechniek; deze renovatie is echter niet verder uitgewerkt.

Vervolg conceptraadsvoorstel

- Het is wenselijk en noodzakelijk, dat de gemeente concessies doet ten aanzien van het Programma van Eisen en dat het bestemmingsplan wordt aangepast; ook dit wordt niet nader uitgewerkt.
- Zowel koop als huur van de gebouwen is mogelijk.
- De eerste ramingen gaan uit van een investering van 60-65 miljoen euro. Onduidelijk is of dit inclusief of exclusief parkeren, sloop, tijdelijke huisvesting, aankoop gebouwen, BTW, e.d. is.
- Tijdelijke huisvesting is eigenaar/verhuurder mogelijkerwijs te realiseren in het complex in de buurt van de Eendrachtskade dat tot ca. 2011 in gebruik is bij de IBG Groep.
- Er wordt een formeel voorbehoud gemaakt ten aanzien van goedkeuring door de Ierse eigenaren van de Zwarte Doos.

Op grond van de brief van de eigenaar/verhuurder zijn wij tot de conclusie gekomen dat die niet heeft geleverd wat die zelf heeft aangeboden. De brief bevestigt onze conclusie, dat nieuwbouw aan de Eendrachtskade/ Paterswoldseweg niet kan concurreren met nieuwbouw elders.

Eindafweging

Aan het eind van dit hoofdstuk komen we toe aan een finale afweging van de twee overgebleven locaties te weten de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg en de locatie Europapark.

Op basis van de resultaten van diverse onderzoeken stellen wij vast dat de kwaliteit van de huidige huisvesting van de dienst SOZawe in de Zwarte Doos niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. Inmiddels kan ook vastgesteld worden dat de nieuwe huisvesting niet in 2011 kan worden betrokken. Dat betekent dat klanten en medewerkers eigenlijk langer dan aanvaardbaar is, zijn aangewezen op de huisvesting in het huidige gebouw.

Uit het in 2006 door de dienst RO/EZ uitgevoerde onderzoek evenals uit het in juli/augustus 2008 door Grontmij, draaijer+partners en de dienst RO/EZ uitgevoerde onderzoek naar herontwikkeling / nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/ Paterswoldseweg, komt een aantal feiten naar voren: de kosten van aankoop van de gebouwen en realisering van de verschillende scenario's worden aanmerkelijk hoger geraamd dan de kosten van nieuwbouw op het Europapark. Daar komt bij dat de eindwaarde van het gebouw op de locatie Eendrachtskade / Paterswoldseweg lager zal zijn dan nieuwbouw op de locatie Europapark. Daarnaast is onzeker wanneer het VWA- gebouw beschikbaar komt.

Perspectieven voor de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg

In het kader van het 'Nader onderzoek locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg' is ook onderzocht, welke risico's er voor leegstand van de gebouwen op de locatie ontstaan, als er voor de locatie Europapark gekozen wordt. Vanwege de kwaliteit van de gebouwen en de omvang ervan zal het niet eenvoudig zijn zonder ingrijpende verbouwing een nieuwe bestemming voor met name de Zwarte Doos te vinden. In het eindrapport wordt een aantal mogelijkheden genoemd en ons college zal actief met de huidige eigenaar meedenken, op welke wijze een goede bestemming van het gebouw c.q. de locatie gevonden kan worden.

In dit verband kunnen we bijvoorbeeld vermelden dat een woningbouwcorporatie een studie heeft uitgevoerd naar de technische haalbaarheid van het ombouwen van de Zwarte Doos tot studenthuisvesting. De conclusies waren positief, al moet een doorrekening van de financiële consequenties nog plaatsvinden.

Vervolg conceptraadsvoorstel

Wij hebben de verschillende aspecten in onderstaande matrix samengevat.

	Eendrachtskade/ Paterswoldseweg	Europapark
<i>Mate waarin de vooraf geformuleerde uitgangspunten op het tijdstip van oplevering gerealiseerd kunnen zijn</i>		
a. Staat het gebouw in een dynamische en veilige omgeving	++	++
b. Staat het gebouw aan de rand van het stadscentrum	++	+
c. Is het gebouw goed te bereiken per fiets, trein/regiobus en auto	+	++
d. Heeft het gebouw een goede parkeervoorziening voor bezoekers en medewerkers	+	++
e. Is de benodigde ruimte (ca. 18.000 m2) beschikbaar	++	++
f. Kan op de begane grond een 'Werkplein' gerealiseerd worden	++	++
g. Kan op de begane grond een 'Marktplaats' (ca. 4.500 m2) gerealiseerd worden	-	++
h. Wanneer kan het gebouw in gebruik genomen worden	tussen voorjaar 2013 en zomer 2014	zomer 2013
i. Hoe vaak moet de dienst verhuizen	2 keer	1 keer
<i>Stedenbouwkundige en planologische risico's</i>		
a. Is aanpassing vigerend bestemmingsplan nodig	Nee	Ja
b. Zijn aanpassingen nodig i.v.m. ontsluiting locatie	Ja	Nee
c. Bestaan er risico's op vertraging vanwege procedures	Nee	Nee
d. Ontstaat er risico op leegstand	Ja	Nee
<i>Financiële consequenties</i>		
a. Waarop worden de stichtingskosten (excl. inkomsten parkeervoorziening) op datum oplevering geraamd	ca. 87-115 miljoen euro ³	ca.78 miljoen euro
b. Moeten er extra kosten vanwege tijdelijke huisvesting gemaakt worden	Ja	Nee
c. Bestaat er onzekerheid over kostenstijging als gevolg van indexering	Ja	Ja

Locatiematrix ++ goed + matig - niet

Samengevat zijn onze overwegingen om te kiezen voor de locatie Europapark de volgende:

- nieuwbouw op het Europapark sluit aan bij het door de raad vastgestelde kantorenbeleid.
- nieuwbouw biedt ruimte voor het realiseren van de geformuleerde ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de huisvesting van SOZawe inclusief een 'Marktplaats' voor brede, integrale dienstverlening;
- nieuwbouw op de locatie Europapark is goedkoper dan ontwikkeling / nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade / Paterswoldseweg.
- door de koppeling van de nieuwbouw op het Europapark aan de bouw van woningen in dat gebied ontstaat de mogelijkheid van CO2 neutraal verwarmen en koelen en daarmee zijn de duurzaamheidsambities van ons college op de locatie Europapark beter te realiseren dan op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg;
- de dienst SOZawe krijgt op de locatie Europapark een prominente plek aan het stationsplein waar in 2011 een definitief station geopend wordt waardoor het gebouw ook voor inwoners uit de regio goed bereikbaar is;
- de locatie is goed te ontsluiten en goed bereikbaar met de fiets, openbaar vervoer en per auto;
- op het moment dat de nieuwbouw voor SOZawe gereed is, zijn er meerdere kantoren gevestigd en zijn er diverse opleidingen met veel studenten nabij het stadion Euroborg te vinden; verder zijn er dan woningen, winkels en een bioscoop gevestigd en is er veel beweging in het gebied;
- in het geval gekozen zou worden voor het scenario strippen/nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/ Paterswoldseweg, ontstaat een suboptimaal gebouw voor een bedrag dat hoger is dan nieuwbouw op de locatie Europapark;
- er is geen andere bestaande locatie van de gevraagde omvang in het stadscentrum cq. in de buurt daarvan beschikbaar;

³ Afhankelijk van het te kiezen scenario.

Vervolg conceptraadsvoorstel

- er is geen nieuwbouwlocatie van de gevraagde omvang in het stadscentrum cq. in de buurt daarvan beschikbaar;
- kiezen voor de locatie Europapark betekent dat er slechts één verhuizing nodig is. Als we kiezen voor de Eendrachtsskade / Paterswoldseweg betekent dat de dienst SOZawe twee keer moet verhuizen en bovendien gedurende een periode over meerdere gebouwen verspreid zal moeten worden;
- namens het CWI/UWV heeft de Raad van Bestuur van het CWI schriftelijk en mondeling laten weten niet akkoord te gaan met tijdelijke herhuisvesting van haar medewerkers.

3. Vervolg

Hiervoor hebben wij u inzicht gegeven in onze overwegingen te kiezen voor nieuwbouw voor de dienst SOZawe op de locatie Europapark. In dit hoofdstuk schetsen we de door ons te zetten vervolgstappen.

Inzicht in exploitatie parkeervoorziening

De rekenkamercommissie heeft eerder dit jaar aangegeven dat er bij toekomstige investeringen in parkeergarages:

- een onderbouwing met cijfers moet komen die de haalbaarheid van de garage aan kan tonen,
- het effect van de parkeergarage op de meerjarenbegroting van het parkeerbedrijf (inclusief de aanloopverliezen) bekend moet zijn.

In ons dekkingsvoorstel verwerken wij de door de rekenkamercommissie gemaakte opmerkingen.

Concept Programma van Eisen

Ten aanzien van het concept Programma van Eisen merkte ABC Management Groep in haar review in januari 2008 op dat het concept 'functioneel en ruimtelijk programma goed helder en volledig is geformuleerd. Ten aanzien van het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen maakt ABC Management Groep een aantal opmerkingen

Oorspronkelijk waren wij van plan de opmerkingen van de ABC Management Groep te betrekken bij het maken van het Voorlopig Ontwerp. Bij nader inzien zijn wij echter tot de conclusie gekomen dat wij de opmerkingen van ABC- Management beter eerst kunnen verwerken. Dan ontstaat er ook inzicht in hoeverre de verwerking van de opmerkingen invloed hebben op de nu geraamde stichtingskosten.

De uitkomsten van deze nadere uitwerking leggen wij aan uw raad voor, zodat uw raad eerst het financiële kader van de nieuwbouw kan vaststellen, voordat de architect het Voorlopig Ontwerp gaat maken.

Wij zijn voornemens de uitkomsten van het onderzoek naar de exploitatie van de parkeergarage de uitkomsten van de nadere uitwerking van de door ABC- Management Groep gemaakte opmerkingen, de kredietaanvraag én het dekkingsvoorstel in maart 2009 aan uw raad voor te leggen.

Europese aanbesteding selectie architect

Als uw met onze afwegingen ten aanzien van nieuwbouw op de locatie Europapark in kunt stemmen dan willen wij begin januari 2009 de aankondiging van de nieuwbouw in de daarvoor geëigende kranten en periodieken plaatsen. Belangstellende architecten kunnen dan een (reeds opgesteld) selectiedocument opvragen. De eerste fase van deze selectieprocedure sluiten we volgens onze planning medio maart 2009 af. Uit de binnengekomen aanbiedingen worden maximaal 5 architecten geselecteerd. Deze architecten wordt onder andere gevraagd een schetsontwerp alsmede een globale kostenraming van de nieuwbouw te maken. Op basis van het schetsontwerp en de visiepresentatie selecteert de selectiecommissie een architect.

Vervolg conceptraadsvoorstel

Deze selectiekeuze wordt aan ons college voorgelegd. Wij verwachten in juni 2009 de opdracht voor het ontwerpen van de nieuwbouw aan de geselecteerde architect te kunnen gunnen. Als uw raad instemt met de locatiekeuze van ons college is dat het begin van de volgende fase in de totstandkoming van de nieuwe huisvesting voor de dienst SOZawe. Wij vinden het belangrijk dat uw raad nauw bij de volgende fasen is betrokken. Om die reden zullen wij uw raad vroegtijdig en regelmatig over de voortgang informeren. In onderstaand overzicht hebben we alvast de belangrijkste mijlpalen weergegeven.

<i>Onderwerp</i>	<i>Planning</i>
Aankondiging Europese aanbestedingsprocedure architect en adviseurs in daarvoor aangewezen periodieken.	januari 2009
Inrichting Projectorganisatie door directie SOZawe	januari 2009
Verwerking opmerkingen ABC Management Groep in concept Programma van Eisen	januari / februari 2009
Vaststellen 1 ^o deel investeringskrediet en dekkingsplan door gemeenteraad	maart 2009
Besluitvorming over voordracht selectiecommissie architect door college van B&W. Raad wordt mondeling geïnformeerd.	juni 2009
Vaststellen Voorlopig Ontwerp door college van B&W.	februari 2010
Vaststellen Definitief Ontwerp en 2 ^o deel investeringskrediet door gemeenteraad..	mei 2010
Start bouw	mei 2011
Oplevering en inhuizing	zomer 2013

Tabel: Concept planning nieuwbouw SOZawe, versie oktober 2008

Tot slot

Met de locatiekeuze voor de nieuwbouw voor de dienst SOZawe op het Europapark geven we als gemeente Groningen niet alleen optimaal invulling aan onze ambities ten aanzien van de dienstverlening aan de burgers van onze stad, maar ook aan de doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid en een energieneutraal 2025. Daarnaast nemen wij hiermee ook onze verantwoordelijkheid als goede werkgever om onze medewerkers te huisvesten in een adequaat en gezond gebouw.

