

RAADSVOORSTEL

DATUM 13 december 2021

ONDERWERP Onderzoek huisvesting Buitendienst

PORTEFEUILLEHOUDER J. Houtenbos en M. Bosen-Lemmers

PROGRAMMA BELEIDSVELD Programma III: Wonen & Ondernemen
Openbare ruimte

ZAAKNUMMER ZK21000854

DOCUMENTNUMMER 21.0011804

AANLEIDING In het raadsvoorstel Onderzoek huisvesting Buitendienst, behandeld in de raad van 17 juni 2019, is gevraagd in te stemmen met het laten uitvoeren van een onderzoek voor een toekomstbestendige huisvesting voor de buitendienst. Op de info avond van 21 september 2020 zijn de onderzoeksresultaten van de firma Antea Group aan de raad gepresenteerd.
Op 19 april 2021 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel over de ombuigingen. In dit voorstel is als 'disclaimer' aangekondigd dat vervolgonderzoek plaatsvindt over de huisvesting van de buitendienst. Het vervolgonderzoek heeft de firma Trevian inmiddels afgerond.

Sinds de fusie werkt de buitendienst in twee ploegen vanuit de gemeentewerven Avenhorn en Obdam. De werven zijn verouderd en er is ruimtegebrek voor het uitvoeren van de dagelijkse werkzaamheden. De bedrijfspanden zijn niet duurzaam en voldoen slechts aan de minimale eisen die de Arboret stelt. Er is onderzoek gedaan naar de beste oplossing voor de huisvesting buitendienst. Naast technische, praktische en financiële overwegingen is er ook gekeken naar de gevolgen voor onze medewerkers, als voorbeeld zijn de reistijden woon-werk onderzocht. Bij het onderzoek is er globaal inzicht gegeven in de oplossingsrichtingen en te verwachten kosten. Trevian adviseert nieuw te bouwen op één locatie.

In dit raadsvoorstel wordt de voorkeur voor de oplossing 'nieuwbouw op één locatie' onderbouwd. Daarnaast vindt u een aanvraag voor een voorbereidingskrediet om te komen tot een definitief locatie- en investeringsbesluit.

KADER Raadsvoorstel Onderzoek huisvesting Buitendienst
Raadsvoorstel Ombuigingen

WIJ STELLEN VOOR

1. In te stemmen met het scenario nieuwbouw op één locatie;
2. Een voorbereidingskrediet huisvesting Buitendienst beschikbaar te stellen van € 100.000 en ten laste te brengen van de Algemene Reserve.
3. De begroting 2022 via de zomernotitie dienovereenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Een verfijnde businesscase nieuwbouw Huisvesting buitendienst met daarin de mogelijke locaties tegen elkaar afgezet. Ter voorbereiding op een definitief locatie- en investeringsbesluit.

ONDERBOUWING **1. In te stemmen met het scenario nieuwbouw op één locatie.**

Bedrijfsvoering huidige locaties buitendienst

Uit het onderzoek van Antea Group en Trevian komt naar voren dat de buitendienst met de zes huidige

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

locaties, haar werk niet op een adequate manier kan uitvoeren.

Een deel van de medewerkers werkt vanaf de werf Avenhorn en een deel vanaf de werf Obdam. De beide werven zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden inmiddels te klein. Ook zijn ze moeilijk bereikbaar voor groot materieel en vrachtauto's.

Met de overdracht van taken van het Hoogheemraadschap neemt de omvang van de buitendienst verder toe. Beide gemeentewerven liggen ingeklemd tussen infrastructuur, watergangen en/of woonbebouwing en er zijn daarom geen mogelijkheden tot uitbreiding

Naast de twee werven zijn er twee opslaglocaties en twee depots, dit leidt tot heen en weer rijden tussen de locaties hetgeen het overzicht op de bedrijfsvoering niet ten goede komt.

Bestaande werven renoveren en verduurzamen

Het onderhouden, renoveren en verduurzamen van de beide werven is kostbaar, waarbij in het geval van de werf in Avenhorn sloop- nieuwbouw de beste optie lijkt. Deze optie biedt echter geen soelaas omdat er dan alsnog een alternatieve locatie gevonden moet worden voor de overloop van werkzaamheden uit de te klein geworden locaties Avenhorn en Obdam.

Voorgaande leidt naar ons advies om te kiezen voor een nieuw te bouwen gemeentewerf op één locatie in de gemeente Koggenland.

2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000

Twee nieuwbouwalocaties onderzoeken

Op basis van duurzaamheids- en gebruikerseisen is een kwalitatief programma van eisen opgesteld en op basis van het ruimtelijk programma is een kwantitatief programma van eisen opgesteld. Uit het kwantitatief programma volgt de omvang van de gemeentewerf.

De gemeente Koggenland heeft een locatie in bezit die voldoet aan zowel het kwalitatieve als kwantitatieve programma van eisen. Dit betreft het depot locatie Berkhout. Het depot locatie Obdam zou misschien kunnen voldoen maar is zeer waarschijnlijk te klein, groei is daar niet mogelijk.

Voor een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering heeft volgens het advies van Trevian een centraal in het werkgebied gelegen gemeentewerf de voorkeur (in of om Spierdijk, nabij de N194). Als hiervoor wordt gekozen, moet rekening gehouden worden met verwervingskosten.

Wij stellen voor om de haalbaarheid van een nieuwe gemeentewerf op twee locaties nader te laten onderzoeken. Dit betreft het depot locatie Berkhout en een nog te verwerven centraal gelegen locatie in of om Spierdijk.

Onderzoek door externe bureau(s)

De volgende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd voor het opmaken van een definitief locatie- en investeringsbesluit:

- Het kwalitatieve en kwantitatieve programma van eisen voor een nieuwe gemeentewerf te verfijnen;
- Opstellen definitieve kostenraming voor de twee locaties;

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

- Onderzoeken of er een geschikt perceel in of om Spierdijk verworven kan worden. Indien gevonden, gesprekken voeren met eigenaar van de locatie;
- Opstellen stedenbouwkundig plan locaties en afstemming met de provincie;
- Opstellen verfijnde businesscase met onderling vergelijk.

3. De begroting 2022 via de zomernotitie dienovereenkomstig te wijzigen.

De uitvoering geschiedt in 2022 en daarom moet dit in de begroting worden opgenomen. De eerstvolgende mogelijkheid hiervoor betreft de zomernotitie 2022.

KANTTEKENINGEN Een centraal in het werkgebied gelegen locatie in of om Spierdijk moet nog beschikbaar komen en, anders dan de locatie depot Berkhout, dient er rekening te worden gehouden met de aankoopkosten.

FINANCIËN Voorbereidingskrediet komt ten laste van de algemene reserve.

In 2022 komen wij bij u terug voor een aanvraag tot een investeringskrediet. De éénmalige investeringskosten voor de realisatie van de gemeentewerf liggen tussen de € 3.800.000 en € 4.500.000 (prijspeil oktober 2021). Dit is exclusief verwervings- en eventuele sloopkosten in het geval de nieuwbouw op een nog te verwerven locatie in of om Spierdijk komt. Ook is dit exclusief de eventuele verkoopopbrengst van de overige buitendienstlocaties. Het definitieve investeringsbedrag is gebaseerd op het uitgewerkte locatie-onderzoek en de definitieve kostenraming. In het bijbehorend raadsvoorstel wordt een voorstel voor dekking van de kosten opgenomen.

In de bijlage 'Totaalbeeld financiële effecten investeringen t.o.v. de begrotingsruimte' treft u een overzicht van de verwachte investeringen en het beslag van deze investeringen op de Begrotingsruimte 2022-2025.

Dit overzicht laat een totaalbeeld zien ten opzichte van de begrotingsruimte t/m de besluitvorming van de eerste begrotingswijziging 2022.

DUURZAAMHEID In de op 8 maart vastgestelde kadervisie is de gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid beschreven. Dit wordt vertaald in het definitieve programma van eisen.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN De optie voor renovatie en sloop/nieuwbouw op de bestaande locaties is nadrukkelijk onderzocht maar heeft, zoals in het voorstel omschreven, niet de voorkeur.

PACT VAN WESTFRIESLAND Een directe relatie met het pact van Westfriesland ligt er niet.

COMMUNICATIE Het onderzoek is uitgevoerd in overleg met de OR en de medewerkers buitendienst. Ook in het vervolgtraject wordt de OR en de medewerkers van de buitendienst betrokken. Wij zijn in 2021 verkozen tot beste werkgever in onze branche en dat willen we blijven.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)



VERVOLG Definitief locatiebesluit (3^e kwartaal 2022)
Definitieve investeringsbeslissing (3^e kwartaal 2022)

BIJLAGEN

1. Rapport Antea Group
2. Rapport Trevian
3. Totaalbeeld financiële effecten investeringen t.o.v. de begrotingsruimte

Datum college: 16 november 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.