

Technische vragen bij conceptrapport Centrale Huisvesting

Vraag van de fractie van GroenLinks

Ingediend op 30 september 2024

Ingediend door: Emil Klok

Onderwerp: conceptrapportage Centrale Huisvesting dd 20-09-2024

Inleiding:

De fractie van GroenLinks heeft kennis genomen van het conceptrapport van onderzoeksbureau Sweco m.b.t. Centrale Huisvesting van de gemeente Westerkwartier. Onze fractie heeft hierover een aantal technische vragen ter beantwoording voor het technisch beraad van dinsdag 1 oktober.

Vragen:

1. Pag. 13: uit taxatie blijkt dat het pand bij kantoorfunctie een marktwaarde heeft van € 1.940.000,-. Bij andere functies is de waarde lager (zie pag. 44). Met welke waarde wordt in dit onderzoek verder gerekend?
2. Hoe groot wordt de kans geacht dat het pand ook daadwerkelijk voor dit bedrag verkocht kan worden en waarop is dat gebaseerd?
3. Pag. 16: "De verwachting is dat variant A-2 (Oostkant) nadelig is voor de ecologie indien de vijver (gedeeltelijk) wordt gedempt of indien boven de vijver wordt gebouwd." Is er een variant A-2 denkbaar waarbij de vijver niet (gedeeltelijk) hoeft te worden gedempt en er niet boven hoeft te worden gebouwd?
4. Pag. 22: bij variant A3 wordt als risico aangemerkt dat er mogelijk een unheimische plek ontstaat. Daarnaast ontstaat er mogelijk een effect qua schaduwwerking en lichtinval op het huidige pand. Deze aannames resulteren in een zeer negatief oordeel. Bovenstaande aannames zijn weinig wetenschappelijk en kunnen in een architectonisch ontwerp worden meegenomen (er zijn voldoende gebouwen op palen die niet unheimisch aanvoelen). Waarom is hier zo'n sterk negatief oordeel aan verbonden?
5. Pag. 27: variant B scoort hoger dan varianten A, omdat B voor de inwoners beter bereikbaar is. Voor de medewerkers is variant A echter iets beter bereikbaar met het OV. Medewerkers komen bijna dagelijks naar het nieuwe gemeentehuis, inwoners ongeveer eens in de vijf jaar. Waarom is het oordeel in de tabel dan gebaseerd op de bereikbaarheid voor inwoners?
6. Pag. 28/29: de restcapaciteit van de huidige P+R is op dit moment voldoende om de extra voertuigen op te vangen. Dat is een feitelijke constatering. Vervolgens worden allerlei risico's opgesomd die er toe kunnen leiden dat er meer ruimte nodig is. Deze zijn gebaseerd op een aantal aannames mbt woningbouwplannen van de gemeente, het gebruik van de N355 en gebruik van de P+R's rondom Groningen. Kunnen deze aannames worden onderbouwd met stukken?
7. Pag. 29: "vanuit financieel en ruimtelijk oogpunt adviseren we om op korte termijn gebruik te maken van de benoemde restcapaciteit." In de financiële doorrekening zijn de kosten van een parkeerdek ad bijna € 3 miljoen al wel opgenomen. Geeft dat niet een scheef beeld, temeer daar ook de optie snippergroen nog wordt genoemd?
8. Pag. 33: "alle subvarianten hebben een negatief effect op de aantrekkelijkheid van de P+R, omdat het aantal beschikbare parkeerplaatsen aanzienlijk wordt teruggedrongen." Het is toch de bedoeling dat een parkeerplaats benut wordt? Hoe kan dit dan een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid?
9. Pag. 35. Werk- en ontmoetingsconcept. In hoeverre zijn de medewerkers meegenomen in de verschillende varianten irt het werk- en ontmoetingsconcept? Ligt er een advies van de OR? Hoe luidt dit precies?
10. Pag. 44. "het zwaartepunt van de vraag ligt bij kantoorpanden die zich concentreren op centrum- of stationslocaties. Op deze locaties zijn werkgevers aantrekkelijk voor zowel bestaande als nieuwe werknemers." We mogen aannemen dat deze analyse ook geldt voor de gemeente Westerkwartier als werkgever. Op welke wijze komt dit terug in het rapport?

11. Pag. 45. Inmiddels is duidelijk dat de gemeente het politiebureau heeft aangekocht. Is het daarmee mogelijk minder tijdelijke units te plaatsen? Wat zijn dan de gevolgen voor de kosten van tijdelijke huisvesting?
12. Pag. 46. Op welke wijze zijn de kapitaallasten tot stand gekomen?
13. Pag. 50. A-1 heeft een negatief oordeel omdat een deel van de panden niet in eigendom van de gemeente is. Verandert dit door de aankoop van het politiebureau?

Algemeen

14. Wat zijn de technische verschillen met de vorige Multi-criteria analyse (MCA) waarop het raadsbesluit van 13 juli 2022 is gebaseerd? Zijn er verschillen in uitwerking, weging etc?

Beantwoording:

1. **GEHEIM**
2. Dit is een reële inschatting van de makelaar.
3. Ja, dat zou een uitbreiding alleen in het park zijn. Deze variant levert echter andere (en meer) negatieve effecten op, waardoor deze variant niet wordt geadviseerd.
4. Dit valt niet op te lossen in architectuur. Een volume aan deze zijde zorgt hoe dan ook voor schaduwwerking en beperkte lichtinval. De openruimte onder het pand wil je open houden ten behoeve van een transparante plint en de toegankelijkheid van de openbare parkeerplaatsen.
5. Het oordeel in de tabel is gebaseerd op het overall beeld: met OV bereiken bijna 15.000 meer mensen locatie B ten opzichte van locatie A.
6. De restcapaciteit is bepaald aan de hand van een telling in mei 2023 met mooi weer. Gelet op de ontwikkelingen die er spelen verwachten we dat de P+R in de toekomst veel meer gebruikt zal gaan worden door forensen dan wel scholieren. Hiervoor is de P+R ook in de basis bedoeld. De ontwikkelingen en realistische aannames kunnen wij toespitsen aan de hand van gesprekken die met de gemeente Groningen en de provincie zijn gevoerd.
7. Als de restcapaciteit van de P+R in de nabije toekomst tekort gaat schieten, wat de verwachting is, moet je een goede oplossing achter de hand hebben. Met een parkeerdek doe je het in één keer goed. Snippergroen opofferen biedt geen structurele oplossing m.b.t. het parkeren. Daarnaast heeft dit een negatief effect op ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie.
8. Als er minder beschikbare plekken zijn, wordt het zoekverkeer groter of wordt er mogelijk geen vrije plek meer gevonden. Een P+R is aantrekkelijk wanneer je 'zeker' weet dat je parkeerplek hebt.
9. Bij het bepalen van de varianten en beoordeling ervan zijn individuele medewerkers niet meegenomen. Er is wel een team van vakspecialisten geweest dat Sweco vakinhoudelijk heeft gevoed met beleidsstukken. De OR heeft in een eerder stadium aangegeven veel belang te hechten aan centrale huisvesting in één centraal pand.
Quote 2021: "De or is, net als de BOR in het verleden, sterk voorstander van de basisgedachte om vanuit één centrale locatie te gaan werken. De optie om vanuit twee locaties te gaan werken vervalt wat ons betreft."
De OR heeft dit n.a.v. het onderzoek van Sweco nogmaals benadrukt in een nieuw advies en expliciet aangegeven dat met één centrale locatie ook daadwerkelijk één pand bedoeld wordt. Huisvesting zoals bedoeld in variant A1 valt hier dan niet onder.
10. Onder andere bij de criteria stedenbouwkundige inpassing en bereikbaarheid.
11. Het inzetten van het politiebureau (aanvulling BB: als tijdelijke locatie) is een mogelijkheid maar nog niet verder verkend, aangezien het politiebureau hiervoor in basis niet is aangekocht.
12. Deze zijn berekend op basis van de gemeentelijke financiële verordening, zie ook Bijlage VII: "Financiële paragraaf ambtelijke organisatie" bij het rapport.
13. Nee, ze moeten allemaal in bezit zijn wil deze variant haalbaar zijn.
14. De MCA in 2022 met dit onderzoek van Sweco vergelijken is appels met peren vergelijken. Enerzijds vanwege het andere tijdsbeeld en de ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden. Anderzijds omdat het aantal opties toentertijd compleet anders was, waarbij een aantal opties inmiddels is afgefallen.