

Reactie College van B&W

Zaaknummer: 323902	Openbaar
---------------------------	----------

Verzonden aan de raad op:	12 JUN 2025
---------------------------	-------------

Onderwerp:	Ambtelijke huisvesting - reactie op second opinion
-------------------	--

Kennisnemen van:

De reactie van het College van B&W op de uitgevoerde second opinion voor de financiële onderbouwing van het raadsvoorstel 269067 'Ambtelijke huisvesting'.

Beste raadsleden,

Inleiding

Op 28 november 2024 hebben wij het raadsvoorstel 269067 'Ambtelijke huisvesting' met u gedeeld. Dit raadsvoorstel is op 4 december 2024 in een beeldvormende commissie behandeld.

Op 15 januari 2025 heeft uw raad besloten om op een aantal bijlagen, met daarin de (financiële) onderbouwing, een second opinion uit te laten voeren. Ook is gevraagd om een bouwkundige beoordeling van de panden 'Groenlandsvaarder' en de 'Waddenpromenade'. Deze opdrachten zijn onder uw regie uitgevoerd door 'HEVO advies en bouwmanagement in huisvesting en vastgoed'. Het college is verzocht om op beide onderzoeken een reactie naar de raad te sturen. Onderhavige notitie bevat de reactie van het college op beide rapportages.

Algemene reactie

In zijn algemeenheid omarmt het college beide rapportages van de second opinion en is het content met de conclusies die bevestigen dat de ambtelijke organisatie het proces zorgvuldig en zuiver heeft doorlopen en daarbij de juiste uitgangspunten en rekenmethodieken heeft gehanteerd. Bovendien bevestigen de lagere investeringskosten (die overigens vallen binnen de bij een scenario-onderzoek acceptabele marges van 10%) voor beide scenario's het bij de begroting gehanteerde uitgangspunt om in dit stadium voorzichtig te ramen, om financiële tegenvallers later in het proces zoveel mogelijk te voorkomen.

Verduidelijking aspecten Duurzaamheid en Opbrengstpotentie*Verduurzaming*

Naar aanleiding van de aanbevelingen in de rapportages alsmede de vragen die door u tijdens de interne bijeenkomst op 6 mei 2025 over de rapportages zijn gesteld, geven wij u

graag een verduidelijking op de thema's Duurzaamheid en Opbrengstpotentie van het bestaande vastgoed.

Zoals u in het raadsvoorstel heeft kunnen lezen is eerder in het traject besloten om voor het thema Duurzaamheid aan te sluiten op landelijk beleid (de eisen die gelden vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving). Op basis van dat uitgangspunt gelden bij het scenario 'Verbouw' de volgende eisen ten aanzien van duurzaamheid. De Waddenpromenade zal volledig toekomstbestendig worden verbouwd. Dit houdt onder meer in dat er niet langer verwarmd wordt met gas (gasloos) en dat het pand voor het overige wordt verduurzaamd overeenkomstig de daarvoor geldende ambities, BENG (Bijna Energie Neutraal en Gasloos). Vertaald naar de renovatiestandaard en de klimaatdoelen, moet per 2030 De Waddenpromenade minimaal energielabel A behaald hebben.

Omdat de Groenlandsvaarder deels monumentaal is, gelden er op dit moment (nog) geen wettelijke verplichtingen. Via de VNG zijn we als gemeente aangesloten bij de routekaart voor monumenten (zie bijlage 1. Klimaat en Routekaarten Maatschappelijk vastgoed). Dat houdt in dat we tenminste 40% CO₂-reductie in 2030 en 60% in 2040 willen realiseren. De focus bij de verbouw van de Groenlandsvaarder ligt daarom op isolatie, energiebesparing en terugdringen van CO₂, maar niet op gasloos. Hoewel niet expliciet in alle gevallen wettelijk verplicht, is de verwachting en de praktijk dat gemeenten streven naar aardgasloosheid bij de verbouwing van gemeentelijke gebouwen. Voor de langere termijn wordt voor het monument de Groenlandsvaarder biogas daarom als kansrijk alternatief gezien voor aardgas. Zowel in het programma van eisen als in de kostenraming is rekening gehouden met deze ambitie.

In de begroting opgesteld door RYSE is qua investeringskosten rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten t.a.v. duurzaamheid. Met andere woorden; met het geraamde budget kan worden voldaan aan de klimaatdoelen.

HEVO heeft hier twijfels over aangezien niet duidelijk aangegeven zou zijn in hoeverre de monumentale onderdelen, voor zover mogelijk, in het gebouw de Groenlandsvaarder gehandhaafd moeten blijven of zelfs terug zouden moeten komen, rekening houdend met de overige eisen vanuit het Programma van Eisen (met name gezonde werkomgeving). Het college betreurt in dit licht dat het rapport van DGMR/Technion uit 2019 (zie bijlage 2. EPA-U advies gemeente Harlingen e.o.) niet bij de second opinion is betrokken, aangezien dit rapport hier voldoende inzicht in biedt. Op basis van dit onderzoek is namelijk gebleken dat de monumentale waarde zeer beperkt is. Uitgangspunt is ook niet om verloren gegane elementen weer terug te brengen. In het rapport van DGMR/Technion zijn op basis van de DuMo-methodiek haalbare bouwkundige en installatietechnische maatregelen voor renovatie en verduurzaming opgenomen, welke als basis hebben gediend voor de financiële doorrekening door RYSE.

Opbrengstpotentie

In de rapportage wordt geconcludeerd dat het ingeschatte bedrag voor de verkoopopbrengst van de Waddenpromenade marktconform lijkt, maar dat de verkoopopbrengst voor de Groenlandsvaarder, op basis van recente transacties, aan de lage kant lijkt. Conform de strategie om in dit stadium voorzichtig te ramen, heeft RYSE bij het

bepalen van de opbrengstpotentie de WOZ waarde aangehouden (gecombineerd met recente transacties en de huidige staat van de Groenlandsvaarder). Ondanks dat deze waarde lager is dan de eerder ingeschatte opbrengstpotentie, wordt deze waarde nu wel als realistisch bevestigd door HEVO. De lagere waarde wordt primair veroorzaakt door bij het opvoeren van de kosten voor de posten directievoering en onvoorzien een andere methodiek te hanteren. Het ligt niet aan de grondslagen van de calculatie voor nieuwbouw en verbouw. In het vervolgproces van het programma van eisen zal nader precisering plaatsvinden van het gebruik van de Groenlandsvaarder en de daarmee samenhangende verkoopopbrengst.

Reactie aanbevelingen

HEVO concludeert dat de financiële afwijkingen binnen de bandbreedtes van 10% vallen en dat de investeringskosten in beide varianten lager worden ingeschat.

In deze fase van scenario-onderzoek houdt het college graag vast aan het uitgangspunt om conservatief te ramen om financiële tegenvallers in het vervolgproces zoveel mogelijk te voorkomen. Wij zien dan ook niet de noodzaak om in dit stadium de begroting opgesteld door RYSE en het (technisch) programma van eisen hierop te actualiseren. Wel nemen we de aanbevelingen mee naar de volgende fase van ontwerpen en continu aanscherpen van de begroting.

In de rapportage 'Beoordeling bouwkundige staat de Groenlandsvaarder en Waddenpromenade' wordt het risico benoemd dat het aanbrengen van een verdieping op de Waddenpromenade (optopping) wellicht in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Binnenstad en Veerhaventerrein (vastgesteld d.d. 06-06-2013) heeft de locatie van het Wadenkantoor de bestemming Recreatie-Veerhavengebied. Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan. De toegestane bouwhoogte is 10 meter. Deze hoogte wordt gerekend vanaf het peil. In dit geval is het peil voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. De 10 meter moet dus gemeten worden vanaf de voor het gebouw langs lopende weg.

In het bestemmingsplan zit een afwijkingsbevoegdheid om van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages af te wijken tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages. Dit moet wel onderbouwd worden en daarbij dient ingegaan te worden op de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, verkeersveiligheid, de woonsituatie en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht. De verwachting hiervan is dat de maximale bouwhoogte onderbouwd verhoogd kan worden naar 11 meter.

Verder zit de volgende afwijkingsmogelijkheid nog in het bestemmingsplan: *Afwijken van het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits: de oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10 m² mag bedragen en de vergroting ten hoogste*

1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw mag bedragen; Voor dergelijke voorzieningen op het dak mag je dus, mits onderbouwd, afwijken van de bouwhoogte en, in dit geval, tot 12,5 meter kunnen gaan voor zover het benodigde oppervlak niet groter is dan 10 m².

De verwachting is dat met bovenstaande afwijkingsmogelijkheden en de daarmee toegestane hoogtes van 11m en 12,5m (voor plaatselijke verhogingen) de extra verdieping gerealiseerd kan worden zonder een aanpassing van het omgevingsplan.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u met deze toelichting voldoende inzicht te hebben gegeven in de uitkomsten van de second opinion. Het college ziet uit naar een constructieve voortzetting van het besluitvormingsproces over de ambtelijke huisvesting.

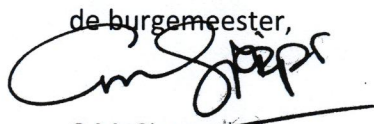
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris,

de burgemeester,



J. van Gent



C.M. Sierps

Bijlagen:

Bijlage 1 Klimaat en Routekaarten Maatschappelijk vastgoed (323920)

Bijlage 2 EPA-U advies gemeente Harlingen e.o. (323918)