

Informatienota

Datum vergadering	: 18 april 2023
Registratienummer	:
Informatienummer	: IN046
Portefeuillehouder	: Jan de Geus
Bijlage(n)	:
Onderwerp	: Voortgangsrapportage programma (T)huisvesting, peildatum 31 maart 2023

Onderwerp

Voortgangsrapportage programma (T)huisvesting

Inleiding

Voor u ligt de zesde voortgangsrapportage van het Programma (T)huisvesting. Deze rapportage gaat over de afgelopen 6 maanden en heeft als peildatum 31 maart 2023. Regelmatig informeren wij de Klankbordgroep van de gemeenteraad over de voortgang, bespreken wij knelpunten en dilemma's en beantwoorden wij vragen.

Wij hebben toegezegd om daarnaast periodiek aan de gehele gemeenteraad te rapporteren over de voortgang. In september 2022 ontving u de laatste voortgangsrapportage die u voor kennisgeving heeft aangenomen.

Kernboodschap

De feitelijke bouw is gestart eind eerste kwartaal 2022, zowel in het bestaande als in het nieuwbouwdeel. Inmiddels is de opbouw van het paviljoen en van de plaza gerealiseerd (wind- en waterdicht). Het gehele gebouw is voorzien van nieuw glas in de bestaande kozijnen. Tevens zijn nieuwe puien geplaatst bij de personeelsingang en is de nieuwe trap in de ontvangsthal geplaatst.

De zogeheten bouwkundige en installatietechnische voorzieningen bevinden zich alle in de realisatiefase.

Het verlichtingsplan is gereed. Dit geldt ook voor de tussenwanden en fysieke contouren van de diverse ruimten.

Deze maand april ronden we de afstemming van de directieveringen voor toegangscontrole en AV voorzieningen Raad op de bouw af, inhoudelijke en wat betreft de planning.

Zoals met u tijdens de laatste vergadering van de klankbordgroep gedeeld, worden we nog altijd geconfronteerd met vertraging in levertijden. Recent gebeurde dit met de levering van glaspanelen (7 weken vertraging). Helaas is onvermijdelijk dat deze vertraging ook gevolgen heeft voor de opleverdatum. De geplande oplevering van de volledige bouw is contractueel 14 april 2023. Inmiddels ligt er een actuele werkplanning van de aannemer die voorziet in oplevering 2^e helft september 2023. Hierover zijn we in gesprek met de aannemer.

We streven er nadrukkelijk naar om de planning van overige leveringen 'parallel' te laten lopen. Positief effect van de latere oplevering is dat de renovatie van het dak dan ook op de genoemde opleverdatum zal zijn afgerond.

Programma van eisen blijft in stand

Samen met onze adviseurs uit het Ontwerpteam en onze interne organisatie bewaken wij dat de aannemingsovereenkomst wordt uitgevoerd conform het Programma van eisen. Dit gebeurt ook bij de diverse optimalisaties. Voorbeelden hiervan zijn: het deels omzetten naar dichte binnenwanden; stalen kozijn omzetten naar houten kozijnen, alternatieve systeemplafonds, een WKO-installatie, hergebruik van bestaand sanitair.

Ook zijn enkele onvolkomenheden uit het ontwerp (waar wij in de praktijk tegenaan liepen) opgelost. De optimalisaties passen binnen de programmatische eisen van duurzaamheid, dienstverlening en het Samen West Betuws werken.

Duurzaamheid / Rijkssubsidie

Een substantieel deel van de investering is bestemd om onze ambities op het gebied van duurzaamheid te realiseren. Een belangrijke bijdrage aan deze ambitie is het grotendeels hergebruiken van het bestaande gebouw en het hergebruik van materialen .

Daarnaast noemen wij het gasloos en energieneutraal kantoorgebouw als eindresultaat.

Wij zetten samen met de architect en de aannemer in op hergebruik van (afwerkings)materiaal, hernieuwbare grondstoffen en circulaire inrichting.

Wij zitten nog steeds 'op koers' om onze doelstellingen en ambities waar te maken.

Wij hebben intensief overleg gehad met de provincie Gelderland over de WKO-installatie. Met name toen bleek dat de provincie de aangevraagde (mono-)WKO-installatie afwees.

Wij hebben moeten besluiten over te stappen naar een zogeheten dubbele bron voor warmte en koude-opslag (doublet); inmiddels heeft de provincie hiermee ingestemd en de vereiste vergunning verleend. De indertijd aangedragen financiële bezuiniging is hiermee helaas vervallen.

Wij zijn in gesprek met een externe partij om de mogelijkheden na te gaan van (rijks)bijdragen en subsidies als gevolg van 'het energiezuiniger maken van eigen gemeentelijke gebouwen'.

Kunst en Cultuur

Wij hebben in overleg met de architect en de portefeuillehouder Cultuur een selectie gemaakt van kunst uit de voormalige fusiegemeenten. De geselecteerde kunstobjecten krijgen een passende plaats in het gerenoveerde gemeentehuis. Zo plaatsen wij bijvoorbeeld enkele kunstobjecten uit de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen in de gelijknamige vergaderruimten van het nieuwe gemeentehuis. De totale kunstinventaris en de plek in het nieuwe gemeentehuis is gereed. Ook in de buitenruimte zullen wij kunst (her)plaatsen, onder andere een beeldentuin bij de vijver.

Openbare buitenruimte

Wij hebben een voorlopig ontwerp gereed voor een sobere maar doelmatige (her)inrichting van de openbare buitenruimte rondom Kuipershof 2. Programmatisch zal zoveel mogelijk recht worden

gedaan aan de groene uitstraling (zeker aan de kant van de Van Dam van Isseltweg), aan de eisen van duurzaamheid (mobiliteitsplan) en van klimaatadaptatie, als ook van functioneel en recreatief gebruik. Wij hebben positief gereageerd op een initiatief van de scholengemeenschap De Lingeborgh om een vlindertuin aan te leggen in combinatie met een insectenhotel. Inmiddels is de school aan de slag met het ontwerp.

Wij voldoen aan de (formele) parkeernorm van 136 parkeerplaatsen. Onze ambitie is daarnaast om een impuls te geven aan het nieuwe mobiliteitsplan voor het personeel, waardoor op termijn minder parkeerplaatsen dan de genoemde 136 nodig zullen zijn. Wij kunnen daarbij gebruikmaken van de mogelijkheden en aanbevelingen vanuit een recent extern onderzoek. Er is een projectleider aangesteld om dit plan uit te werken en uitvoeringsgereed te maken, uiteraard in goed overleg met de organisatie en de Ondernemingsraad.

Op nadrukkelijk verzoek van de Klankbordgroep (T)huisvesting van de Raad reserveren wij een aanvullende strook grond bij het Politiebureau voor parkeerplaatsen (terugvaloptie).

Er komt een fietsenstalling voor een zestigtal fietsen waarvan de helft met oplaadvoorzieningen. In de directe nabijheid van de fietsenstalling komt een noodaggregaat-voorziening (NSA) om de continuïteit van de vitale en preferentie functies van de bedrijfsvoering te waarborgen.

Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor trouwauto's, voor de bereikbaarheid van ambulance en brandweer, voor kunst, voor een monument en een plaats voor vlaggen. Wij zijn in onderhandeling met de hoofdaannemer over een aanvullende opdracht om deze buitenruimte te realiseren, met inschakeling van lokale onderaannemers.

Overige aanbestedingen

De aanbestedingen voor de keuken / bedrijfsrestaurant, de vaste en losse inrichting, alsmede voor de AV-voorzieningen voor de Raad en het overige kantoor zijn alle afgerond met gunstig resultaat (inhoud en binnen budget).

Recent zijn wij gestart met de (meervoudig onderhandse) aanbesteding voor het maatwerkmeubilair in de raadzaal. Kortgeleden ontvingen wij de inschrijvingen voor de toegangscontrole en de beveiliging. Ook voor de groenwanden hebben we offertes ontvangen.

Wij benaderen lokale ondernemers actief om mee te doen met de aanbestedingen.

De renovatie van het dak als onderdeel van het Meerjaren Onderhouds Programma wordt naar voren gehaald. Hiermee is een aanvullende investering gemoeid van afgerond € 550.000, die in 50 jaar wordt afgeschreven. Na consultatie van de klankbordgroep hebben we, omdat de dakbedekking voorzien wordt van PV-panelen, gekozen voor een duurzame en toekomstbestendige onderhoudsoplossing.

Raadsfuncties

Eind november 2021 koos de Raad voor toekomst-bestendige AV-voorzieningen in de raadzaal en in één voorrondezaal.

Met de voorgestelde voorzieningen en de aanschaf van een nieuw Raadsinformatiesysteem is de griffie nog beter in staat om de Raad te ondersteunen in zijn functioneren. Inmiddels is opdracht verstrekt voor het realiseren van deze AV-voorzieningen.

De Stuurgroep Raadsvoorzieningen heeft ingestemd met het voorstel voor de totale inrichting van de raadzaal en voorrondezaal 1: een vergaderopstelling van de Raad met één ring, de locaties voor de interruptiemicrofoons, beeldschermen en AV-voorzieningen op de raadtafels. De aanbesteding voor het maatwerkmeubilair in de raadzaal is gestart.

Financiën

Op dit moment realiseren wij het project (T)huisvesting nog altijd binnen de financiële kaders van het raadskrediet van € 12,8 miljoen. Wij bewaken onze budgetten nauwgezet.

De huidige (wereldwijde maar ook nationale) marktontwikkelingen dwingen ons om de realiteit van stijgende prijzen en winstwaarschuwingen realistisch onder ogen te zien.

Het raadsbudget van € 12,8 miljoen is conform het raadsbesluit exclusief BTW en prijsindexering. Wij hebben met de aannemer onderhandelingen gevoerd over de prijsindexering. Wij hebben overeenstemming bereikt over een indexering van 11% van de aanneemsom (substantieel lager dan het landelijk gemiddelde rond de 20% voor utiliteitsbouw).

In onze kostenbegroting vindt een separate verantwoording en 'registratie' plaats van deze en overige indexeringen en prijsstijgingen vanaf 2021 tot de eindafrekening in 2023. Bij het besluit over de decemberwijziging 2022 heeft de Raad een stelpost 'prijsindexering' overgeheveld naar 2023; het Rijk vergoedt de prijsindexering (deels).

Wij verantwoorden ons periodiek in de Klankbordgroep (T)huisvesting van de Raad over de stand van zaken financiën en het verloop van de post onvoorzien. De extra kosten voor de WKO-installatie zorgden voor een forse tegenvaller (€ 140.000).

De vertraagde oplevering heeft extra financiële gevolgen: onder andere het verlengen van het kantoorgebouw Univé en de portacabins, licenties, onderhoud. Voor deze extra kosten benutten wij zoveel mogelijk de reguliere en bestaande exploitatiebudgetten huisvesting.

Het kantoorgebouw dat wij huren van Univé is begin november 2022 overgegaan op een nieuwe eigenaar die op die locatie een 8-tal woningen gaat realiseren. Met deze eigenaar zijn afspraken gemaakt om de huurperiode te verlengen tot en met 30 september 2023.

Wij hebben opdracht gegeven een totaal programma te maken dat inzicht gaat geven in de effecten van de investeringen in het nieuwe gemeentehuis voor het Meerjaren Onderhoudsprogramma en de reguliere exploitaties.

Social Return on Investment (SROI)

De aannemer heeft ons een Plan van Aanpak voorgelegd hoe invulling gegeven zal worden aan de SROI-afspraken. Wij zijn hierover in goed overleg, samen met het Werkgeversservicepunt van de regio. Op dit moment is op het project (T)huisvesting een Wajong-jongere en een WW-jongere werkzaam; er lopen tevens contacten met een leerling-bouwplaats. Begin maart 2023 vond een zogeheten Doe-dag plaats op de bouwplaats voor statushouders / Oekraïners die werk zoeken. Het was een geslaagde dag met deelname van 17 personen.

Risicoparagraaf

Er is een uitgebreide risicoanalyse die wij periodiek actualiseren.

Belangrijkste risico's zijn: de hierboven gemelde indexering en prijsstijging, de levertijden, de aanbesteding van overige onderdelen, zoals het maatwerkmeubilair voor de raadzaal, de buitenruimte, en de toegangscontrole. Wij nemen maatregelen om de risico's te beheersen.

Communicatie

Organisatie

De organisatie is door middel van diverse bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd en dit zal ook in de vervolgfases blijven gebeuren.

Regelmatig ontvangen wij suggesties en ideeën voor het nieuwe kantoor.

Ook het sociale intranet JIP is een belangrijk middel om met de organisatie in gesprek te blijven.

Gemeenteraad

De bijeenkomsten van de Klankbordgroep voorzien in een behoefte van informatievoorziening en betrokkenheid van de Raad. Wij zien terug op positieve en constructieve besprekingen.

In december 2022 is de Klankbordgroep aanwezig geweest bij het 'hoogste punt' en is voor hen een rondleiding verzorgd. De reacties waren enthousiast.

De Raad heeft daarnaast de Stuurgroep Raadsvoorzieningen ingesteld die nauw betrokken is bij de inrichting van de raadzaal, de voorrondezalen en de benodigde AV-voorzieningen.

Binnenkort bezoekt deze Stuurgroep de showroom van de leverancier losse inrichting om een raadsstoel uit te kiezen.

Omwonenden gemeentehuis

Periodiek informeren wij de omwonenden over de voortgang en de planning.

Recent hebben wij hen geïnformeerd over de tijdelijke parkeermaatregelen in verband met de boringen voor de WKO-installatie.

Nog altijd is het mogelijk om de bouw te volgen via de Timelapse-video.

De contacten met de omwonenden zijn constructief.

Andere doelgroepen

Wij zetten ook diverse kanalen in om externe doelgroepen te informeren. Denk daarbij aan de gemeentelijke kanalen, zoals de gemeenterubriek, sociale media, maar ook de website. Deze communicatie intensiveren wij naarmate de werkzaamheden vorderen. Per situatie bepalen wij een geschikte aanpak.

Uitvoering/Planning

De belangrijkste vervolgstappen eerste helft 2023 zijn:

- Afronden aanbestedingen: toegangscontrole annex veiligheid; maatwerkmeubilair raad, groenwanden
- Afstemming installaties en ICT (MER-ruimten)
- Afstemming diverse directieleveringen (AV-ruimten Raad en overig kantoor)
- Start proces aanbesteding plaatsing kunst
- De inrichting van de openbare buitenruimte
- Het benutten van subsidiemogelijkheden.
- Planvorming inhuizing

Wij hebben besloten om met Werkzaak Rivierenland een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan voor de exploitatie van het bedrijfsrestaurant en de catering. Onderhandelingen zijn gaande.

Planning

De oplevering is nu gepland 2^e helft september 2023 (actuele planning aannemer). De inhuizing is voorzien in oktober 2023.

Bijlage(n)

Geen.

Suggestie ter afhandeling

Deze voortgangsrapportage voor kennisgeving aannemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de gemeentesecretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop