

Informatienota

Datum vergadering	: 29 november 2022
Registratienummer	: 709909
Informatienotnummer	: 2022/IN097
Portefeuillehouder	: Jan de Geus
Bijlage(n)	: -
Onderwerp	: Voortgangsrapportage programma (T)huisvesting, peildatum 30 september 2022

Onderwerp

Voortgangsrapportage programma (T)huisvesting.

Inleiding

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 drie keer per jaar aan de gehele gemeenteraad te rapporteren over de voortgang. In juni 2022 ontving u de laatste voortgangsrapportage die u voor kennisgeving heeft aangenomen.

Kernboodschap

Eind eerste kwartaal 2022 is de aannemer gestart met de sloop binnen het kantoorgedeelte, in mei jl. met de sloop van de raadzaal en de publiekshal.

Intussen is de feitelijke bouw gestart, zowel in het bestaande als in het nieuwbouw-deel.

Inmiddels is de vloer van zowel de plaza als de nieuwbouw (het paviljoen) gestort, zodat begonnen kan worden met de met het overkappen van de plaza, de opbouw van het paviljoen voor de raadzaal, de voorrondezalen en de publiekshal.

De engineering bevindt zich in een afrondende fase. Dit proces heeft meer tijd gekost om de directieleveringen (bijvoorbeeld: toegangscontrole, AV-voorzieningen) inhoudelijk op elkaar te laten aansluiten. Op dit moment wordt gewerkt aan de bouwkundige detaillering van diverse 'zichtlocaties', zoals de lichtstraat in het paviljoen, in de plaza, en de aansluiting van de glazen panelen, de lamellen en het houten dak van het paviljoen.

De contractuele oplevering is 14 april 2023. Er is een risico op enige vertraging (mei 2023).

Programma van eisen blijft in stand

Wij hebben samen met onze adviseurs uit het Ontwerpteam en onze interne organisatie de optimalisatie-voorstellen uit de aannemingsovereenkomst uitgewerkt. Voorbeelden van deze optimalisaties zijn: het deels omzetten naar dichte binnenwanden; stalen kozijnen omzetten naar houten kozijnen, alternatieve systeemplafonds, een mono-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 hergebruik van (afwerkings-)materialen uit het bestaande gebouw, hernieuwbare grondstoffen en circulaire inrichting. Daarnaast bouwen wij het kantoorgebouw gasloos en energieneutraal.

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

Wij hebben bij de provincie Gelderland aangedrongen op een spoedige vergunningverlening van de (mono-)WKO-installaties, in verband met de voortgang van het bouwproces. Inmiddels is de vergunningaanvraag in behandeling.

Wij bereiden een aanvraag voor een rijkssubsidie van 30% van de kosten voor '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 vorige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen in de gelijknamige vergaderruimten van het nieuwe gemeentehuis. De totale kunstinventaris is daarmee gereed. Ook in de buitenruimte zullen wij kunst (her)plaatsen, onder andere een beeldentuin aan de voorzijde bij de vijver.

Openbare buitenruimte

In de tweede helft 2021 zijn wij gestart met de planvorming 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 verkennen het idee om, samen met particulier initiatief en Klimaatactief Regio Rivierenland een vlindertuin aan te leggen. Bij dit initiatief betrekken wij ook de nabij gelegen instelling 's-Heeren Loo.

In de openbare ruimte geldt de (formele) parkeernorm van 136 parkeerplaatsen. Wij voldoen aan de norm voor ons kantoorgebouw en wij voorzien tevens in extra oplaadpalen voor elektrische auto's. De parkeernorm is vastgesteld op basis van uitgangspunten semi-stedelijk gebied en kantoor met baliefunctie. Onze ambitie is echter om een substantiële impuls te geven aan het mobiliteitsplan voor het personeel, waardoor 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.

Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor trouwauto's, voor een adequate fietsparkeervoorziening (met oplaadmogelijkheden), voor de bereikbaarheid van ambulance en brandweer, voor kunst, een

monument en een plaats voor vlaggen. Uiteraard is er ook parkeergelegenheid voor onze inwoners die gebruik willen maken van onze publieke dienstverlening, inclusief minder valideplaatsen.

Wij zijn recent gestart met de verdere planuitwerking van de openbare buitenruimte. Wij zullen nog dit jaar een besluit nemen over de buitenruimte. Inmiddels is het trafostation verplaatst naar de achterzijde van het gemeentehuis. Wij schaffen een (groter dan de huidige) noodaggregaatvoorziening aan (NSA) om de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen.

Overige aanbestedingen

Er lopen op dit moment drie aanbestedingen, eenmaal Europees, tweemaal meervoudig onderhands. De aanbesteding voor de keuken en het bedrijfsrestaurant is afgerond met gunstig resultaat (inhoudelijk en binnen budget). Binnenkort volgen de inschrijvingen voor de zogeheten losse inrichting en de vaste inrichting.

Binnenkort starten wij met de aanbesteding voor de toegangscontrole en de beveiliging, en de AV-voorzieningen overige kantoren.

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

Raadsfuncties

Eind november 2021 besloot de raad het oorspronkelijke Programma van Eisen aan te vullen met de nieuwe eisen van wet- en regelgeving en aan te sluiten bij de nieuwe behoefte aan online-vergaderingen door een aanvullend budget van € 0,4 miljoen te reserveren vanuit de algemene reserve en een bedrag van € 0,1 miljoen te reserveren vanuit het bestaande krediet.

Dit aanvullend budget was exclusief bijkomende kosten.

Inmiddels is een (minimale) raming van deze kosten gemaakt: 250.000 euro. Wat betreft de dekking merken wij het volgende op.

Tot op heden zijn alle prijsstijgingen voor dit project betaald vanuit de post onvoorzien. Middels een compensatie van € 250.000 uit de reserve prijsstijgingen vanuit de gemeentebegroting, kunnen deze voorzieningen budgetneutraal worden gerealiseerd. Dit is conform het eerder genomen raadsbesluit over de kredietvaststelling. In het raadsvoorstel van de decemberwijzigingen 2022 wordt dit door de raad geformaliseerd.

De raad koos 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.

De Stuurgroep Raadsvoorzieningen heeft inmiddels ingestemd met het voorstel voor de totale inrichting van de raadzaal en de voorrondezaal: een vergaderopstelling van de raad met één ring, de locaties voor de interruptiemicrofoons, beeldschermen en AV-voorzieningen op de raadtafels.

De aanbesteding van de AV-voorzieningen raad heeft vertraging opgelopen als gevolg van benodigd extra afstemmingsoverleg met de architect en de installatietechnische adviseur. De griffier heeft

hierop een toelichting met achtergrondinformatie gegeven in de Stuurgroep AV-voorzieningen raad. Deze vertraging beïnvloedt niet het kritieke pad van de planning.

Consequenties

Geen.

Financiën

Op dit moment realiseren wij het project (T)huisvesting nog altijd binnen de financiële kaders van het raadskrediet van 12,8 miljoen euro. 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. Daarnaast zijn wij wettelijk verplicht om bij substantiële prijswijzigingen hierover in gesprek te gaan met de aannemer.

Het raadsbudget van 12,8 miljoen euro is conform het raadsbesluit exclusief BTW en prijsindexering. Wij zijn in gesprek cq. onderhandeling met de aannemer over de prijsindexering. Daarbij wijzen wij enerzijds op de gesloten aannemingsovereenkomst, anderzijds willen wij ook onze verantwoordelijkheid vanuit 'behoorlijk bestuur' waarmaken.

Vanaf 2021 tot einde project 'registreren' en verantwoorden wij alle prijsstijgingen in een aparte staat en zetten wij ons in om dat binnen het bestaande krediet te houden. Gezien het grillige verloop en de omvang van de prijsindexering kunnen wij dat echter niet garanderen.

Social Return on Investment (SROI)

De aannemer heeft ons een Plan van Aanpak voorgelegd hoe invulling gegeven wordt aan de SROI-afspraken. Wij zijn hierover in een goed overleg met het Werkgeversservicepunt van de regio. Op dit moment is op het project (T)huisvesting één Wajong-jongere en één WW-jongere werkzaam. Er lopen tevens contacten met een leerling-bouwplaats en er loopt een initiatief voor een bijeenkomst op de bouwplaats voor statushouders die werk zoeken.

Risicoparagraaf

Er is een uitgebreide risicoanalyse die wij periodiek actualiseren. Belangrijkste risico's zijn: vertraging bij de realisatie, de hierboven gemelde indexering en prijsstijging, de levertijden, mogelijk nieuwe corona-maatregelen, de aanbesteding van overige onderdelen van het project zoals de buitenruimte, de inrichting van het kantoor, de toegangscontrole en de AV-voorzieningen.

Wij nemen maatregelen om al deze risico's te beheersen.

Wij wegen bij investeringsbeslissingen steeds de (extra) kosten af tegen de lagere kosten van het meerjarig onderhoud van het kantoorgebouw. Een actueel voorbeeld is het onderzoek naar de dakbedekking. Uit dat onderzoek is gebleken dat de dakpannen (op afzienbare termijn) aan het einde van de levensduur zijn en dat de waterdichtheid op termijn niet meer kan worden gegarandeerd. Juist omdat de dakbedekking voorzien wordt van PV-panelen zijn wij voor het dilemma geplaatst van een korte termijn versus een duurzame en toekomstbestendige onderhoudsoplossing.

Wij hebben, na consultatie van de Klankbordgroep van de raad, voor het laatste gekozen.

Als we investeren in een nieuwe dakbedekking verlagen wij de kosten van het Meerjaren-onderhoudsprogramma voor het nieuwe gemeentehuis dat -na de oplevering- vanaf 2023 aan de orde is. Wij zijn voornemens om in het eerste kwartaal van 2023 dit onderhoudsprogramma met de bijbehorende investeringen aan de raad ter besluitvorming voor te leggen. De (kapitaallasten van de) investering van de nieuwe dakbedekking (die 50 jaar meegaat!) maken onderdeel uit van dat Meerjarenprogramma.

Een ander risico betrof de huur van het Univé kantoor. Dit gaat begin november 2022 over op een nieuwe eigenaar die op die locatie een 8-tal woningen gaat realiseren. Met deze eigenaar hebben wij inmiddels afspraken gemaakt om de huurperiode te verlengen tot en met 30 juni 2023.

Communicatie

Organisatie

De organisatie is door middel van diverse bijeenkomsten geïnformeerd en geconsulteerd en dit zal ook in de vervolgfases blijven gebeuren. Binnenkort gebeurt dit bij de selectie van de losse inrichting. 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. 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.

Omwonenden gemeentehuis

In februari 2022 is er een inloopavond geweest met de omwonenden. Wij hebben hen, in aanwezigheid van de aannemer, bijgepraat over de stand van zaken en de planning van het project. Ook hebben wij hen voorbereid op hinder en overlast tijdens de sloop- en bouwfase, met als toezegging deze zoveel mogelijk te beperken.

Wij hebben met de aannemer sluitende afspraken gemaakt over de routes van het bouwverkeer en het vermijden van de woonwijk. De buurtbewoners waarderen de informatievoorziening van onze kant.

Wij hebben hen in augustus jl. opnieuw geïnformeerd over de stand van zaken en hen uitgenodigd mee te kijken naar de sloop en opbouw van de raadzaal en publiekshal via 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

Wij hebben begin dit jaar een directievoerder aangetrokken voor het toezicht op de voortgang, de planning, het budget en de kwaliteit. Ook de interne organisatie (team onderhoud gebouwen) is bij het toezicht nauw betrokken.

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

De belangrijkste vervolgstappen zijn:

1. Voor eind 2022 willen wij de volgende onderwerpen wat betreft de planvoorbereiding cq. aanbesteding afronden:
 - Publieksfuncties, facilitaire functies, losse en vaste inrichting, als ook raadsfuncties annex inrichting raadzaal;
 - De toegangscontrole annex veiligheid;
 - Kleurstelling, uitstraling en sfeer;
 - Afstemming installaties en ICT;
 - Start proces aanbesteding plaatsing kunst.
2. De inrichting van de openbare buitenruimte
3. Het benutten van subsidiemogelijkheden.
4. De opbouw van de plaza en het paviljoen is voorzien aan het einde van dit jaar.
5. De oplevering is gepland mei 2023 (actuele planning aannemer). De inhuizing is voorzien voor de zomer 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