

Datum: 27 oktober 2016
Aan: Raadscommissie renovatie stadhuis 2016
Van: College van burgemeester en wethouders
Onderwerp: Aanbieding programma van eisen, bijbehorende raming en notitie contractvormen

Geachte leden van de commissie,

Bijgaand ontvangt u de volgende documenten:

1. Programma van eisen;
2. Kostenraming;
3. Notitie contractvormen.
4. Advies huisvestingsscenario's tijdens de verbouwing
5. Advies comfort en energieanalyse

Deze documenten lichten wij hierna toe. Tot slot leggen we u een aantal vraagstukken voor waarover uw standpunt van belang is voor het vervolg.

1. Inleiding

Met motie nr. 16, aangenomen op 13 juni 2016, heeft de raad het college opgedragen de renovatie van het huidige stadhuis voor te bereiden op basis van:

- *“een aanpassing van het Programma van Eisen waarmee*
 - *recht wordt gedaan aan de huidige regionale ontwikkelingen met betrekking tot uitvoerende diensten en gemeenschappelijke regelingen;*
 - *nadruk wordt gelegd op de duurzaamheid bij de planeisen;*
 - *de afdeling Sociaal Domein in het stadhuis wordt gehuisvest;*
 - *het benodigde uitvoeringskrediet niet hoger zal zijn dan € 9 mln.”*

In een **plan op hoofdlijnen**, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 september 2016, is dit als volgt uitgewerkt:

- **Uitvoeringskrediet:** maximaal € 9 miljoen, maximale exploitatielasten van € 1,6 miljoen.
- **Regionale ontwikkelingen:** behoeft geen verdere concretisering.
- **Duurzaamheid:** het Bouwbesluit 2012 met het wijzigingsbesluit van 2015 (wettelijke vereiste) gelden als basiseis. Daarnaast bestaat de wens om aanvullende duurzaamheidsmaatregelen te treffen gericht op (bijna) energieneutraal bouwen.
- **Projectplanning:** het programma van eisen wordt de raadscommissie uiterlijk op 1 november 2016 aangeboden.

Verder is in het plan opgenomen:

- **Tijdelijke huisvesting:** de renovatie wordt indien mogelijk gefaseerd uitgevoerd om de noodzaak van tijdelijke huisvesting (voor zover mogelijk) te voorkomen. Van belang is het feit dat er nimmer risico voor klanten, werknemers of omwonenden mag zijn. Verder dient de (geluids)overlast tot een minimum beperkt te worden.
- **Gebruiksperiode:** doel van de renovatie is passende huisvesting te realiseren voor een periode van 20 jaren.

2. Programma van eisen

Het programma van eisen bestaat in de kern uit twee delen:

- **Ruimtelijk / functioneel:** het vernieuwde werkplekconcept met bijbehorend basisniveau voor het gebouw. Het 'nieuwe werken' is uitgangspunt door het gebouw geschikt te maken voor plaats en tijdonafhankelijk werken met een werkplekfactor van 70%. Hierbij wordt meer nadruk gelegd op activiteitgericht werken, waarbij de activiteit bepaalt hoe, waar en wanneer gewerkt wordt.
- **Technisch:** de (bouwkundige) ingrepen benodigd voor het werkplekconcept of om het gebouw 20 jaar verantwoord in stand te houden. Dit betekent dat onder meer alle installaties worden vernieuwd en bouwkundige onvolkomenheden worden hersteld. Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving én is het gebouw bruikbaar voor de genoemde periode.

Samenvattend:

Het programma van eisen beschrijft het basisniveau waaraan in ieder geval voldaan moet worden, om:

- het werkplekconcept mogelijk te maken en waarbij er voldoende (klimaat)comfort wordt geboden;

- te voldoen aan wet- en regelgeving (Arbo, Bouwbesluit etc.);
- de (technische) levensduur van het gebouw voor een periode van 20 jaren te garanderen.

3. Raming

In de bijgevoegde raming is het basisniveau uitgedrukt als investeringsbedrag en in jaarlijkse exploitatielasten. De totale investering is geraamd op € 13,8 miljoen. In de raming is enkel rekening gehouden met de gebouw gebonden kosten. Naast deze kosten zijn er ook niet gebouw gebonden kosten (o.a. meubilair, ICT-middelen) om het werkplekconcept mogelijk te maken. Dit bedrag is aanvullend nodig op de totale investeringsom.

Daarnaast is de component achterstallig onderhoud in de raming opgenomen om onderscheid te maken tussen de kosten van achterstallige onderhoud én de feitelijke investering in het gebouw. Het betreft werkzaamheden die in ieder geval uitgevoerd moeten worden om de technische levensduur van het gebouw te kunnen garanderen, alsmede voldoende comfort te bieden als kantoor, waarbij overigens het in- en exterieur ongewijzigd blijft. De post achterstallig onderhoud betreft een grove raming. Daarnaast is het een theoretische post, omdat er feitelijk geen dekking tegenover staat.

3.1. Huisvestingsscenario tijdens de verbouwing

In de QuickScan 'huisvestingsscenario's tijdens de verbouwing' worden twee scenario's uiteengezet: **gefaseerd bouwen en tijdelijke huisvesting**. De rapportage biedt een goede eerste indicatie, maar is nog onvoldragen om tot een keuze te komen. Het rapport eindigt dan ook met de opmerking dat het op dit moment erg lastig is om een concrete uitspraak te doen over een scenario gelet op de fase waar de renovatie van het stadhuis zich in bevindt. Vanuit de rapportage is wel een indicatie gegeven van de benodigde kosten voor de huisvesting tijdens de verbouwing: binnen een bandbreedte van € 0,8 miljoen en € 1,8 miljoen. Binnen de twee geschetste scenario's zijn varianten denkbaar die kunnen leiden tot kostenreductie. In het vervolgproces wordt het huisvestingsscenario volledig uitgewerkt, waarbij ook onderzoek naar varianten wordt gedaan. Aan het eind van de ontwerpfase volgt dan een definitieve rapportage, waarbij vooralsnog in de raming het midden van de bandbreedte, € 1,3 miljoen, wordt gehanteerd. Met hierbij de kanttekening dat het uiteindelijk binnen de bandbreedte lager dan wel hoger kan uitvallen.

Investering:	12,5 miljoen
Huisvesting tijdens verbouwing:	<u>1,3 miljoen +</u>
Totale investering (basisscenario):	13,8 miljoen

3.2. Aanvullende scenario's

Naast het basisniveau zijn nog aanvullende scenario's doorgerekend:

- Module *optimaal*: ten opzichte van het basisniveau worden aanvullende duurzaamheidsmaatregelen en comfort verhogende ingrepen voor de werkomgeving uitgevoerd, zoals vloerisolatie en klimaatplafonds. In energie labels leidt tot nieuwbouwniveau (A++).
- Module *maximaal*: betreft bouwkundige ingrepen die normaliter voor een periode van 40 jaren worden aangebracht, zoals het vernieuwen van de gevel en de plaatsing van een warmtepompinstallatie. Dergelijke maatregelen leiden ertoe dat voldaan wordt aan het toekomstige Bouwbesluit 2019 met een rating van A++++ (energieneutraal).
- Module *sloop 'overmaat'*: in de berekeningen wordt de 'overmaat' casco opgeleverd om toekomstige ruimtebehoefte of verhuur te kunnen opvangen in het gebouw. Alternatief is het slopen van deze overmaat wat met name tot reductie leidt van de jaarlijkse exploitatielasten.
- Module *inrichten 'overmaat'*: ten opzichte van het basisniveau wordt de 'overmaat' niet casco, maar met installatie, vloer-, wand en plafondbekleding opgeleverd. Dit maakt de ruimte gemakkelijker in gebruik te nemen, maar leidt tot een hogere investering en exploitatielasten.

4. Notitie contractvormen

Naast de raming en het programma van eisen is verkend welke contractvorm geschikt is voor het vervolgproces. De volgende vier vormen zijn hieruit naar voren gekomen: traditioneel, bouwteam, Design & Build en Engineer & Build. Alle vier vormen zijn in met elkaar vergeleken.

De contractvorm Engineer & Build blijkt voor deze opgave meest passend. In verhouding tot een traditioneel proces is er meer ruimte voor inbreng vanuit de markt, waar voornamelijk mogelijkheden gezien worden voor vroegtijdige expertise over bouwtechniek/detaillering en inrichting van het bouwproces vanuit de aannemer. Dit geeft mogelijkheid om winst in efficiëntie en tijd te behalen en is de aannemer mede verantwoordelijk voor de kwaliteit van elementen die hij voorstelt in de engineeringsfase. Overigens zou een traditioneel proces ook passend zijn voor de opgave, maar wordt om bovenstaande argumentatie Engineer & Build voorgesteld. De overige twee varianten zijn minder geschikt omdat:

- Bouwteam: in een vroege fase wordt uitvoeringsdeskundigheid betrokken in het project (evenals bij een geïntegreerde contractvorm) waardoor financiële (on)mogelijkheden direct onderzocht

worden. Grootste nadeel is het ontbreken van een 'aanbestedingsprikkel' in de prijsvorming. Vanuit deze overweging wordt geadviseerd de geïntegreerde variant van deze contractvorm (Design & Build / Engineer & Build) te hanteren als uitgangspunt voor het vroegtijdig betrekken van een aannemer.

- Design & Build – de beperkte vrijheid in ontwerpkeuzes maakt een Design & Build contractvorm minder geschikt.

Als aandachtspunt voor de gekozen contractvorm geldt wel dat na de voorlopig ontwerpfase de regie in handen ligt van de marktpartij en de gemeente volgend is.

5. Tot slot

Het college legt u tot slot een aantal vraagstukken voor, waarover uw standpunt van belang is voor het vervolgtraject:

- **Overschrijding uitvoeringskrediet**
Het uitvoeringskrediet is gesteld op € 9 miljoen. Het basisscenario (eisenniveau) verlangt € 4,8 miljoen meer. Hoe om te gaan met deze overschrijding?
- **Duurzaamheidsambitie**
Het basisscenario gaat uit van de wettelijke uitgangspunten. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij motie (22 juni 2016, motie 6.33) uitgesproken om in 2040 energieneutraal te zijn, en een voorbeeldfunctie als gemeente te willen bekleden. Hoe ziet u deze ambitie in het licht van de renovatie van het stadhuis? De berekende modules *tussenstap* (A++) en *energieneutraal* (A++++) vergen € 16,4 miljoen respectievelijk € 17,8 miljoen.
- **Comfort werkklimaat**
Het basisscenario leidt tot een verbetering van het werkklimaat, echter worden conform de hedendaagse wet- en regelgeving enkel maatregelen uitgevoerd om het minimale niveau te bereiken. De aanvullende modules (optimaal en maximaal) leiden tot een significante verbetering van het werkklimaat. Vindt u het basisniveau qua werkklimaat acceptabel voor de organisatie mede gelet op de gebruiksperiode van 20 jaren?
- **Achterstallig onderhoud**
In de raming is een post achterstallig onderhoud opgenomen. Hoe wenst de raadscommissie om te gaan met deze post achterstallig onderhoud? Daarbij het verzoek om specifiek in te gaan op het feit dat er geen dekking is voor het geraamde bedrag aan achterstallig onderhoud.
- **Casco oplevering van overmaat**
Uitgangspunt in het basisscenario is het casco opleveren van de overmaat, met installatievoorbereiding. Alternatieve opties zijn sloop of volledige inrichting van de overmaat, waarbij beide varianten leiden tot een hogere investeringssom. Hoe wenst de raadscommissie om te gaan met de overmaat?

Bijlagen:

- Programma van eisen
- Raming
- Notitie contractvormen
- Advies huisvestingsscenario's tijdens de verbouwing
- Advies comfort en energieanalyse