Startdocument bestuurlijk en ambtelijke huisvesting



Gemeente Sittard-Geleen

30 oktober 2023

Startdocument bestuurlijk en ambtelijke huisvesting

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Eerdere besluitvorming 3
3 Probleemanalyse 3
4 Doelstellingen 4
5 Beleidskader 5
6 Rol gemeente 5
7 Financien 5
8 Risico's 6
9 Planning en besluitvorming 7
10 Projectorganisatie 7
11 Communicatie en participatie 9
12 Duurzaamheidsparagraaf 9
13 Achterblijflocatie 9

1 Inleiding

Op 15 december 2021 is door de raad bestuurlijk en ambtelijke huisvesting als een groot project aangewezen. De Regeling grote projecten Sittard-Geleen is door de raad op 30 januari 2020 vastgesteld. De bestuurlijke en ambtelijke huisvesting is één van de vier projecten de andere zijn de representatiefunctie van Huis aan de Markt, huisvesting voor Wijkbeheer & IPOR en huisvesting voor Vidar.

In 2017 is door de gemeenteraad een eerste besluit genomen over de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting, welk daarna nog enkele malen is geactualiseerd.
De toen vastgestelde drie uitgangspunten binnenstedelijke ontwikkeling, duurzaamheid en participatie zijn nog steeds onverkort van kracht.

2 Eerdere besluitvorming

Raadsbesluit 24 juni 2021 – Besluitvorming Herontwikkeling voormalig V&D locatie en bestuurlijke en ambtelijke huisvesting in Geleen
De raad heeft ingestemd met het intrekken van het eerder genomen raadsbesluit ‘bestuurlijke en ambtelijke huisvesting’ met registratienummer 1874321.
De bestuurlijke en ambtelijke huisvesting wordt in Geleen gerealiseerd. En de niet gelabelde € 2 miljoen in het investeringsprogramma (IP19 van de begroting 2021) wordt gelabeld voor huisvesting. Daarnaast is besloten om een raadswerkgroep huisvesting in te stellen.

Raadsbesluit 15 december 2021 – Besluitvorming Huisvesting, bestuurlijk-ambtelijk en Vidar
De raad heeft gekozen voor de locaties Hanenhof en stadhuis Geleen (onderzoek Dedrie Architecten, scenario 2a -/- 1.500 vierkante meter) voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting. Hiervoor is een investeringskrediet van € 21,1 miljoen ter beschikking gesteld en € 1,8 miljoen voor de inrichting.

Raadsbesluit 6 juli 2023 – Huisvesting, bestuurlijk-ambtelijk en Vidar, Programma van Eisen en Financieel Kader
Voor bestuurlijk en ambtelijke huisvesting en Huis aan de Markt heeft de raad ingestemd met een aanvullend investeringskrediet van respectievelijk € 7,8 mln. en € 5,0 mln. Ook is ingestemd met het Programma van Eisen op hoofdlijnen voor bestuurlijk-ambtelijke huisvesting in Stadhuis Geleen en Hanenhof/Herenhof.

3 Probleemanalyse

Nieuwe huisvesting is noodzakelijk, omdat onze huidige gebouwen verouderd zijn, achter gesteld onderhoud vertonen en niet voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en een gezonde werkomgeving (bv. ventilatie, binnenklimaat). Bovendien passen de huidige gebouwen niet meer bij wie we willen zijn en bij wat we willen uitdragen. Ook sluiten

zij niet aan bij de wijze waarop wij met onze inwoners, ondernemers en partners willen samenwerken, van buiten naar binnen en opgavegericht.

De gemeente Sittard-Geleen is gevormd in 2001 uit een herindeling. Bij deze herindeling is besloten vooralsnog gebruik te maken van de bestaande gemeentelijke huisvestingspanden voor bestuur, ambtelijk apparaat, griffie en raad. In de afgelopen jaren zijn geleidelijk een aantal huisvestingslocaties afgestoten, maar ook nieuwe locaties in gebruik genomen om te blijven voorzien in de noodzakelijke werkplekken.
Op dit moment zijn de gemeentelijke diensten, met uitzondering van Vidar en Wijkbeheer, gehuisvest in:

- Hub Dassenplein 1 Sittard (inclusief het bestuur);
- Markt 1 Geleen (inclusief raadszaal en griffie)
- Geleenbeeklaan 2 Geleen (vml. GGD-gebouw), inclusief zorg en veiligheidshuis

Reeds in 2017 heeft de gemeenteraad een eerste besluit genomen over de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting, welk daarna nog enkele malen is geactualiseerd. De toen vastgestelde drie uitgangspunten impuls aan de binnenstedelijke ontwikkeling, duurzaamheid en participatie zijn nog steeds onverkort van kracht.

De huidige bestuurlijke-ambtelijke huisvesting is sterk verouderd, vertoont achtergesteld onderhoud en voldoet niet meer aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en een gezonde werkomgeving. Als goed werkgever is de gemeente voornemens de verouderde gebouwen en werkomgevingen aan te passen aan de huidige (en ook toekomstige) wettelijke eisen. Daarbij willen wij de nieuwe huisvesting laten aansluiten op onze visie van een het flexibele, activiteit-gerelateerde kantoorconcept. Een concept waar ruimte is voor het hybride werken maar dat ook ruimte biedt om opgavegericht samen te werken. Bij het opgavegericht werken staat centraal van buiten naar binnen werken.

4 Doelstellingen

Het stadhuis in Geleen als ook de Hanenhof (voormalige bibliotheek, muziekschool en omroepruimte) zijn door het college en de Raad aangewezen als locatie voor bestuurlijke en ambtelijke huisvesting. Hiermee wordt ook een impuls gegeven aan de binnenstedelijke opgave. De Hanenhof biedt voldoende ruimte voor het huisvesten van het Zorg- en Veiligheidshuis met zijn partners en nog andere teams van de gemeentelijke organisatie. De loopafstand tussen het Stadhuis Geleen en de Hanenhof is ook beperkt en hoeft hierdoor geen drempel te zijn in de samenwerking tussen de diverse teams. Het opgavegericht werken/samenwerken kan organischer plaatsvinden door het terugbrengen van het aantal gemeentelijke huisvestingslocaties. Daarnaast voldoen de huidige gebouwen niet aan de wettelijke vereisten die in 2023 gaan gelden op het vlak van duurzaamheid/energie. Ook wordt een ARBO-technisch verantwoorde huisvesting voor werknemers gerealiseerd.

5 Beleidskader

Coalitieakkoord GOB-CDA 2022-2026: Samen zorgvuldig, verbindend doorpakken! / Uitvoeringsafspraken GOB-CDA

- De centrale bestuurlijke en ambtelijke huisvesting in Geleen, het Huis aan de Markt in Sittard, de huisvesting van Wijkbeheer en Vidar zullen voortvarend worden uitgewerkt en gerealiseerd.

In de 'Toekomstvisie 2030' is Geleen centrum benoemd als ontwikkelpad. GL1 is de aanpak om de transformaties te realiseren en een Stads DNA te ontwikkelen dat gebaseerd is op innovatie, circulariteit, delen, verspreiden, gezondheid en inclusiviteit.

Als organisatie willen wij steeds beter de verbinding maken met onze omgeving. Door samen te werken met onze inwoners, partners en bedrijven in de stad is meer mogelijk. Het vraagt wel iets van onze manier van werken 'van buiten naar binnen'. In de 'Visie op de organisatie en manier van werken' is vastgelegd wat dit vraagt van onze organisatie op het vlak van: opgavegericht samenwerken, dienstverlening, medewerkers en managers, digitaal werken en onze huisvesting.

6 Rol gemeente

De aanleiding voor nieuwe huisvesting is tweeledig. Ten eerste de bestaande huisvesting is verouderd. Ook moeten alle Nederlandse kantoren vanaf 2023 verplicht energielabel C hebben en in 2030 waarschijnlijk energielabel A. In 2050 moeten ze aardgasvrij en vrijwel CO2-neutraal zijn. Onze huidige kantoren voldoen hier niet aan. We moeten dus iets doen en gaan verbouwen of nieuwbouwen. Daarnaast verandert onze omgeving continu. Als gemeente zijn we vaak spil in het web. Daarom moeten we meebewegen en innoveren. Soms alleen, soms met partners of externe organisaties, vaak in wisselende samenstelling. Onze huisvesting moet deze beweging ondersteunen en dus ontmoeten en samenwerken stimuleren.

7 Financien

Door de raad is budget ter beschikking gesteld voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting. Tijdens de looptijd van het project is er continue aandacht voor mogelijke subsidies. Ontwikkelingen op dit vlak wordt opgenomen in de voortgangsrapportage.

Nieuwbouw	bedrag	besluit
Bestuurlijk en Ambtelijk	**€ 31.100.000**	
Huisvesting B&A Markt 1 en Herenhof 1, 8 en 9 Geleen	€ 21.500.000	Raad: 15-12-2021
Huisvesting B&A Markt 1 en Herenhof 1, 8 en 9 Geleen	€ 7.800.000	Raad: 6-7-2023
Interieur	€ 1.800.000	Raad: 15-12-2021
ICT	**€ 700.000**	
Exploitatiekosten ICT middelen	€ 700.000	Raad: 15-12-2021

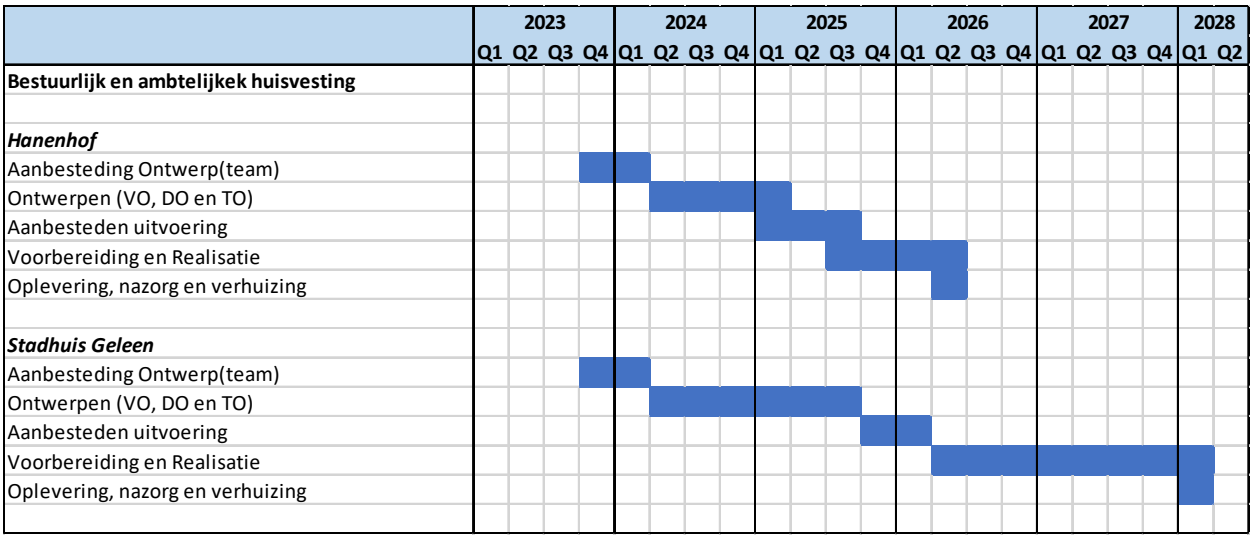
8 Risico's

Het project bestuurlijke en ambtelijke huisvesting bestaat uit de volgende fasen: structuurontwerp (SO), voorontwerp (VO), definitief ontwerp (DO), technisch ontwerp (TO) en uitvoerend ontwerp (UO). In elke fase wordt het ontwerp concreter en de kostenraming verder aangescherpt.

Tijdens deze fasen en dus gedurende de looptijd van het project worden de risico's in beeld gebracht en van een actualisatie voorzien. De risico's worden geregistreerd in de projectmanagementtool Fortes. De grootste risico's die zich kunnen voordoen zijn:

Risico	Beheersmaatregel
Het budget is mogelijk niet toereikend door verder stijgende kosten	In de raming van maart 2023 is 10% planaanpassing en 10% onvoorzien opgenomen. Daarnaast 7% voor prijsindexering. De raming is nogmaals getoetst o.b.v. het integrale PvE. Indien de posten niet voldoende blijken te zijn, dan dienen maatregelen genomen worden in de vorm van bezuinigen, eventueel concessies doen in eisen of kwaliteit.
De kans bestaat dat de geplande opleverdatum niet haalbaar is door bijvoorbeeld bezwaren in de procedure of stikstofmaatregelen;	De stakeholders tijdig betrekken. Bepalen of er versnelling mogelijk is in de tijd. Bewaken tijdspad en bijstellen op actuele inzichten is een continu proces.
De kans bestaat dat wanneer uitbreiding van de stroomcapaciteit nodig is, deze niet tijdig wordt aangesloten;	Tijdig (bij aanvang ontwerpfase) benodigde capaciteit bepalen en aanvragen. Wanneer blijkt dat er een aansluiting niet mogelijk is wordt er binnen de ontwerpteams gekeken naar alternatieven
Voor het stadhuis Geleen is nog geen (inrichting van) openbare ruimte gedefinieerd. Dit valt in de scope van de transformatie aanpak GL1.	De stedelijke randvoorwaarden worden afgestemd met GL1.

9 Planning en besluitvorming



De raad wordt periodiek over de status van het project geïnformeerd via de voortgangs-rapportage Grote projecten, als onderdeel van de Programmarapportage. Ook vindt er vier keer per jaar een raadswerkgroep huisvesting plaats.

10 Projectorganisatie

Het project bestuurlijke en ambtelijke huisvesting kent de volgende opzet:

- Stuurgroep: Verantwoordelijk voor de voorbereiding van besluitvorming en integrale aansturing van de projectorganisatie. De stuurgroep bewaakt de inhoud en de belangen in het totale proces. De stuurgroep komt tenminste na elke fase bij elkaar voor besluitvorming. Deelnemers: portefeuillehouder, ambtelijke opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, vertegenwoordiging van de gebruikers.
- Kernteam is verantwoordelijk voor de ambtelijke besluitvorming en vindt afstemming plaats over van de stand van zaken van het project. De activiteiten van het kernteam zijn:
    - Vaststellen en bewaken van tijdsplanning en budget van het gehele project, de te realiseren kwaliteit, projectorganisatie en informatieverstrekking.
    - Het beoordelen, toetsen van en voorbereiden van besluiten c.q. fase-/ beslisdocumenten ten behoeve van de Stuurgroep.
    - Deelnemers: ambtelijk opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, adviseur Communicatie, vertegenwoordiging van gebruikers (managers)
- Het projectteam is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing en begeleiding van het project. Deelnemers: ambtelijke opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, huisvestingsadviseur, vakinhoudelijke projectmedewerkers.

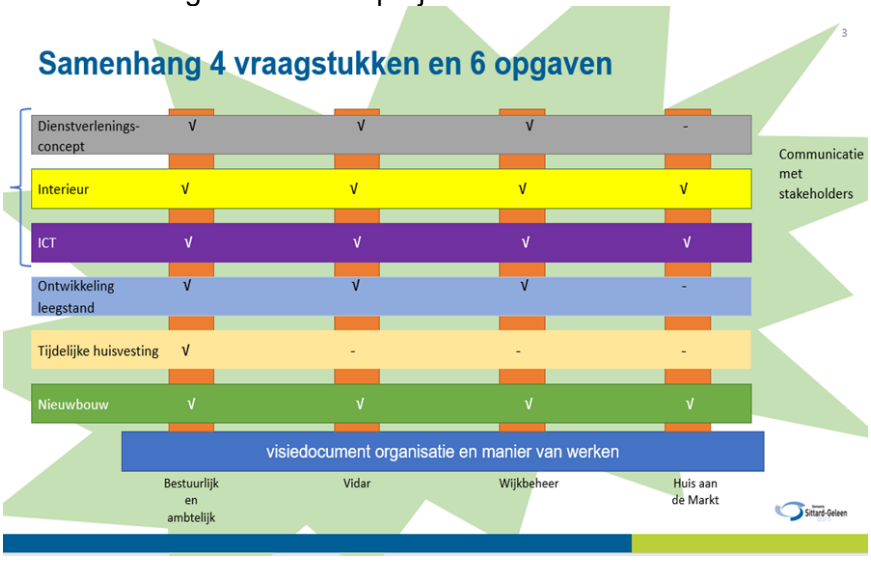
Het projectteam rapporteert aan het Kernteam.

- Ontwerpteam: Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor de totstandkoming van het ontwerp in de opeenvolgende fases (stedenbouwkundig, voorlopig, definitief en technisch ontwerp). Het ontwerpteam rapporteert aan het Kernteam. Het ontwerpteam is met name operationeel tijdens de ontwerpfase.
- Gebruikersoverleg: een afvaardiging van de medewerkers nemen deel aan dit overleg. De medewerkers halen ideeën op in hun team en koppelen de voortgang vanuit het project terug naar het team.

Daarnaast wordt het project intern gemonitord in het Planning Inhoud Budget (PIB) gesprek. Hierbij nemen delen de ambtelijke opdrachtgever en opdrachtnemer (manager afdeling Projecten), projectcontroller en planeconoom.
Ook is er periodiek: een overleg voor risico-inventarisatie, financieel en contractvorming.

Samenhang
Vanuit het team projecten wordt (in nauwe samenspraak met ambtelijk opdrachtgever) de samenhang tussen de afzonderlijke deelprojecten gemanaged. Een en ander vindt plaats door afstemming binnen het team projecten.
Daarnaast is opdracht verstrekt aan een extern huisvestingsadviseur welke een huisvestingsadvies uitwerkt voor de projecten nieuwe huisvesting Vidar en bestuurlijk en ambtelijke huisvesting. Het is van belang om deze huisvestingsprojecten niet als standalone projecten te beschouwen, maar te zien als een onderdeel (en katalysator) van een grotere transitie. De verbinding moet worden gemaakt met de projecten Wijkbeheer en Ipor en Huis aan de Markt, waarbij advisering plaatsvindt door de huisvestingsadviseur van de uitgangspunten en de uitwerking hiervan door de opdrachtnemer.

De samenhang tussen deze projecten is onderstaand schematisch weergegeven.



11 Communicatie en participatie

Voor de vier huisvestingsprojecten is een communicatieplan opgesteld en wordt momenteel een omgevingsstrategie opgesteld. Hierbij is aandacht voor de interne en externe stakeholders. Intern zullen we actief via intranet communiceren en daarbij een verbinding maken met de pagina's voor de Ontwikkelpaden Sittard Centrum en Geleen Centrum. Daarnaast gaan we interactief communiceren met de inwoners en andere stakeholders middels het digitaal platform (www.metsittardgeleen.nl). Via dit platform is ook de voortgang van en de informatie over de projecten te volgen.

12 Duurzaamheidsparagraaf

De bestuurlijke en ambtelijke huisvesting wordt gerealiseerd volgens de duurzaamheidsvereisten die gelden op grond van het Bouwbesluit en andere wet- en regelgeving. Het streven bij (ver)nieuwbouw is energieneutraal (ENG). Waar mogelijk worden duurzame materialen gebruikt en ingezet op extra groen in de omgeving.

De milieuprestatie gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0 voor kantoren. Voor kantoorgebouwen gaat de MPG naar 0,85 op 1 januari 2025. Voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting streven we naar een MPG van 0,65.

13 Achterblijflocatie

De achterblijflocaties het Stadhuis Sittard aan het Hub Dassenplein 1 en de Geleenbeeklaan 2 maken geen financieel onderdeel uit van het project bestuurlijke en ambtelijke huisvesting. De voortgang/planning over deze achterblijflocaties wordt via dit project gerapporteerd.