Raadsinformatiebrief

Datum	30 januari 2024	Zaaknummer	2511883
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid en wonen
			H.J. Compagne
Onderwerp	Optimalisatie Bestuurscentrum Sint-Oedenrode		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Stand van zaken Optimalisatie Bestuurscentrum Sint-Oedenrode

Aanleiding
Toegezegd is om de raad in Q1 2024 te informeren over een integraal plan voor het bestuurscentrum inclusief de lobben 3 en 4. Naast deze toezegging over de uitwerking van dit plan zijn enkele belangrijke aspecten naar voren gekomen waardoor het van belang is om op dit moment de raad te informeren.

Kernboodschap
Op 6 april 2023 heeft uw raad besloten om in het vervolgproces voor de optimalisatie van het bestuurscentrum scenario 2 verder uit te werken. In dit scenario worden alle gemeentelijke functies in de lobben 1 en 2 van het bestuurscentrum geconcentreerd. Daarbij is het verzoek gedaan om in het eerste kwartaal van 2024 met een totaalaanpak te komen voor het gehele bestuurscentrum, tot en met lob 4. Daar zijn we mee aan de slag gegaan en met deze RIB informeren we uw Raad over het proces.

<u>Fasering</u>
In de besluitvorming en de aanbevelingen zijn twee belangrijke thema's naar voren gekomen die in samenhang nader uitgewerkt dienden te worden, om te komen tot een aanpak en planning voor het project. Enerzijds is het de wens van de Raad om zo snel mogelijk met Lob 3 en 4 te starten. Anderzijds is dat de gevraagde aandacht voor het esthetische geheel als het gebouw straks van twee eigenaren is, met name vanuit de omgeving. Dit laatste heeft ertoe geleid dat de opdracht van de te selecteren architect breder wordt dan alleen een ontwerp voor het gemeentelijke bestuurscentrum. De architect wordt gevraagd eerst naar het totale pand te kijken, waarna lobben 1 en 2 nader uitgewerkt worden.
Verder is er gekeken naar de mogelijkheden om de verkoop en ingebruikname van de lobben 3 en 4 zo veel mogelijk te vervroegen. Om een totaalontwerp te maken voor het gehele pand dient er echter zicht te zijn op een koper/gebruiker. De selectie daarvan vraagt tijd, die vertragend werkt

voor het gemeentelijke bestuurscentrum. Conclusie was dat erdoor verder gelijkschakelen van de beide processen slechts minimale tijdswinst te behalen was voor ingebruikname van lob 3 en 4, met hoge kosten voor tijdelijke oplossingen. Daarom is gekozen om de gebouwdelen elk een eigen proces te laten doorlopen, waarbij deze waar mogelijk parallel lopen.

Architectenselectie

De opdracht van de architect is groot en complex, wat maakt dat we wettelijk verplicht zijn om de architect te selecteren via een Europese aanbesteding. We kiezen daarbij voor de niet openbare procedure, in de volksmond ook wel aanbesteding met voorselectie genoemd. Deze procedure bestaat uit twee fasen. In de aanmeldfase wordt door de gemeentelijke projectgroep op basis van objectieve gegevens een vijftal architectenbureaus geselecteerd die geschikt worden geacht om de opdracht uit te voeren. In de daaropvolgende inschrijvingsfase mogen (uitsluitend) deze 5 architecten(bureaus) een visie maken en presenteren. Deze vijf visies worden vervolgens aan een brede groep betrokkenen voorgelegd, die allen een gewogen stem hebben in de uiteindelijke keuze van de architect. Dit betreft enerzijds gebruikers (raad, op deze locatie werkzame teams, facilitair), een groep deskundigen (o.a. architect, stedenbouw, erfgoed, vastgoed) en ‘publiek’ (direct omwonenden, overige inwoners en belangverenigingen).
Naast het betrekken van de brede groep betrokkenen, vormen ook de uiteindelijke bouwkosten een belangrijk onderdeel in deze procedure. Om dit te beheersen krijgen alle architecten als uitgangspunt een plafondbudget voor de bouwkosten voor het te maken plan, gebaseerd op de raming zoals die in het besluit van het voorkeurstraject is meegenomen. Na afloop van de selectie zal een bouwkostendeskundige het plan met de hoogste score beoordelen als het gaat om de bouwkosten. Indien dit plan niet te verenigen blijkt met het taakstellend meegegeven budget, gaan partijen hierover in gesprek. Indien dit niet leidt tot een oplossing wordt verdergegaan met de architect met de op één na hoogste score, die vervolgens ook beoordeeld wordt op bouwkosten etc. Door de voorselectie van geschikte partijen, de aandacht voor het kostenaspect in de procedure en de mogelijke uitsluiting indien plannen niet realistisch zijn, zal het onderwerp ook bij de architecten(bureaus) zeker de aandacht krijgen in deze fase.

Netcongestie

Voor een nieuw en duurzaam pand is een zwaardere aansluiting voor elektra nodig. Dit komt met name vanwege installaties, binnenklimaat (ventilatie, koeling) en verduurzaming. De bestaande aansluiting van het bestuurscentrum is echter onvoldoende om hierin te kunnen voorzien. Vanwege netcongestie op het stroomnet, is er de komende jaren geen ruimte voor het verhogen van het vermogen van de aansluiting. Er kunnen op dit moment geen termijnen of verwachtingen afgegeven worden op welk moment dit wel mogelijk zal zijn. In de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed speelt dit op meer plaatsen. Daarover gaan we in gesprek met Enexis. Voor lob 3 en 4 zal dit een minder groot probleem zijn, omdat wonen bij de netbeheerder(s) voorrang heeft.

Om het bestuurscentrum toch verder te kunnen ontwikkelen is daarom gekeken naar alternatieven, waarbij gefaseerd toegewerkt kan worden naar de definitieve situatie, met zo min mogelijk desinvestering op het gebied van installaties. Vooruitlopend op een voldoende grote aansluiting waarbij voldoende stroom beschikbaar komt, wordt gekeken naar slimme oplossingen. Hierdoor zal de verduurzamingsopgave niet direct bereikt worden, maar kan daar stapsgewijs naar toe gewerkt worden. Voorlopig zal daarvoor naar verwachting nog een gasaansluiting nodig zijn, om dit te beperken worden verschillende mogelijkheden bekeken, zoals het gebruik van accu’s.

Er zijn inmiddels haalbare oplossingen voor deze opgave in beeld ter overbrugging van de periode dat er onvoldoende stroom beschikbaar is, zodat het project doorgang kan vinden. De ontwikkelingen op dit gebied gaan snel, de installatiekeuzes hoeven in deze fase nog niet definitief gemaakt te worden. Daarom blijven we alert op alternatieve duurzame mogelijkheden die een oplossing kunnen bieden en blijven we uiteraard in gesprek met de netbeheerder. Aandachtspunt is dat met tijdelijke oplossingen het gasgebruik in de tussentijd mogelijk toeneemt wat een probleem kan geven op het gebied van stikstof, hiervoor is het nader onderzoek reeds uitgezet.

Betrokkenheid raad

Uw raad is in dit project naast de gebruikelijke rol als bevoegd gezag, ook betrokken als gebruiker. Dat maakt dat uw betrokkenheid in het project op sommige momenten wat anders is. Om hier op een goede manier invulling aan te geven wordt net als in een eerdere fase een raadswerkgroep geformeerd. De eerste betrokkenheid van deze raadswerkgroep zal in de architectenselectie zijn, waar deze werkgroep als gebruiker een stem heeft in de keuze van de architect. In het vervolgproces zullen op passende momenten bijeenkomsten met de raadswerkgroep gepland worden, waarin beide rollen van uw raad aan bod komen. Zo zal de raadswerkgroep gevraagd worden mee te denken in het ontwerp, geïnformeerd worden over proces en zal gezamenlijk besluitvorming voorbereid worden. Daarnaast zal de griffier namens uw raad in de ambtelijke projectorganisatie plaatsnemen, zodat u regulier vertegenwoordigd bent.

Lob 3 en 4

Op dit moment is lob 4 in gebruik voor Crisis noodopvang. Om lob 4 tijdens de voorbereiding en bouw van het bestuurscentrum te blijven benutten, lopen er gesprekken met partijen om dit gebouwdeel tijdelijk te huren. Deze invulling past binnen de kaders wonen en zorg en kan een mooie invulling zijn van enkele gemeentelijke opgaven. Het betreft een tijdelijke situatie. Daar zijn partijen zich van bewust. Bij tijdelijke verhuur van lob 4 zal de gemeente tijdens de bouw van het bestuurscentrum enkel gebruik kunnen maken van lob 3. Dat kan op momenten krap zijn en flexibiliteit vragen.
Als de architect voor het bestuurscentrum bekend is kan gestart worden met de voorbereiding voor de definitieve invulling van lob 3 én 4. De voorbereiding en selectie van een koper kan dan gelijk oplopen met het proces voor lobben 1 en 2, waarna deze aan de slag kan met de voorbereiding van de verbouwing Zodat na oplevering van het nieuwe bestuurscentrum, deze lobben zo snel mogelijk geschikt gemaakt kunnen worden voor ingebruikname.

Communicatie

Naast deze raadsinformatiebrief wordt ook een persbericht opgesteld over de huidige ontwikkelingen rondom het bestuurscentrum.

Participatie

Participatie maakt onderdeel uit van de architectenselectie zoals hierboven beschreven, ook na de keuze van de architect, wordt dit doorgezet zoals dit in het verleden ook is gedaan.

Duurzaamheid

Duurzaamheid maakt integraal onderdeel uit van het plan. Netcongestie bemoeilijkt deze opgave, dat is hierboven nader uiteengezet onder dat thema.

Financiën

Op dit moment is de raming zoals deze bij het voorkeursscenario is gedeeld - en ook is opgenomen in de vastgestelde programmabegroting 2024- nog steeds een redelijke en actuele inschatting. De bouwkosten van die raming worden (met een lichte indexering naar dit jaar) als maximale bouwkosten meegenomen in de architecteselectie.
Vanwege netcongestie zal waarschijnlijk een tijdelijke oplossing gevonden moeten worden om het tekort aan elektrische capaciteit te overbruggen. De kosten voor deze oplossing worden ingeschat op circa € 1 miljoen. Dit wordt nader uiteengezet onder het kopje netcongestie.

In de meerjarenbegroting is reeds rekening gehouden met de afschrijvingskosten van de eerder geraamde investering (exclusief de kosten als gevolg van netcongestie). In de planning hieronder is te zien wanneer het besluit over het uitvoeringskrediet medio 2025 aan uw raad zal worden voorgelegd.

Planning
De planning voor de verbouwing van het bestuurscentrum is op hoofdlijnen als volgt:

Februari ’24 – juli ’24	Aanbestedingsprocedure architect
Juli ’24 – november ‘24	Masterplan, scenario’s, structuurontwerp
November ‘24 – maart ‘25	Voorontwerp
Maart ‘25 – augustus ’25	Definitief ontwerp, aanbesteding Bouwteam **
Augustus ‘25 – november ’25	Technisch ontwerp
November ‘25 – maart ’26	Werktekeningen en bouwvoorbereiding
Maart ‘26 – Maart ’27	Realisatie uitbreiding en renovatie

** In deze fase zal Raad besluiten over uitvoeringskrediet, o.b.v. de raming van het definitief ontwerp, voorafgaand aan aanbesteding.

De meer gedetailleerde uitwerking van de grove planning zoals gedeeld bij de scenariokeuze, heeft ertoe geleid dat de ingebruikname van het nieuwe bestuurscentrum ruim een jaar later zal zijn dan destijds ingeschat. Dit komt met name doordat in de nadere uitwerking van de architectenselectie dit én extra voorbereiding nodig had om een goede opdracht te formuleren met de juiste randvoorwaarden, én als gevolg daarvan ook andere (langere) wettelijke procedures noodzakelijk bleken, zowel in de aanbesteding van de architect als later bij de selectie van een aannemer. In het vervolg van het project blijft de planning een aandachtspunt, om te kijken waar hier nog in geoptimaliseerd kan worden door bijvoorbeeld fases meer gelijk te laten lopen. Andersom bestaat het risico dat bezwaar of beroep in de ruimtelijke procedures tot vertraging leidt. Door het voeren van een zorgvuldig project, met bijzondere aandacht voor participatie, wordt getracht dit risico te beperken.

Op het moment dat de architect voor het bestuurscentrum bekend is, en er zicht is op de visie voor het totale pand, kan gestart worden met het proces om te komen tot de verkoop van lob 3 en 4. We streven hierbij naar de situatie dat de toekomstige koper al kan starten met de voorbereidingen voor de verbouwing van dat gedeelte, zodat dit na ingebruikname van het nieuwe bestuurscentrum zo snel mogelijk kan starten.

Bijlage(n)
n.v.t.

Ter inzage documenten
n.v.t.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

drs. M.G.C. Wilms-Wils RA

De burgemeester,

ir. C.H.C. van Rooij