gemeente Rheden

Memo

datum	voor	Afdeling/cluster
23 september 2022	leden van de gemeenteraad	Project Gemeentehuis
behandeld door	**ons kenmerk**	**bijlage(n)**
A.J. Hingstman		-

Onderwerp
Project Gemeentehuis – Verdieping raadsvragen

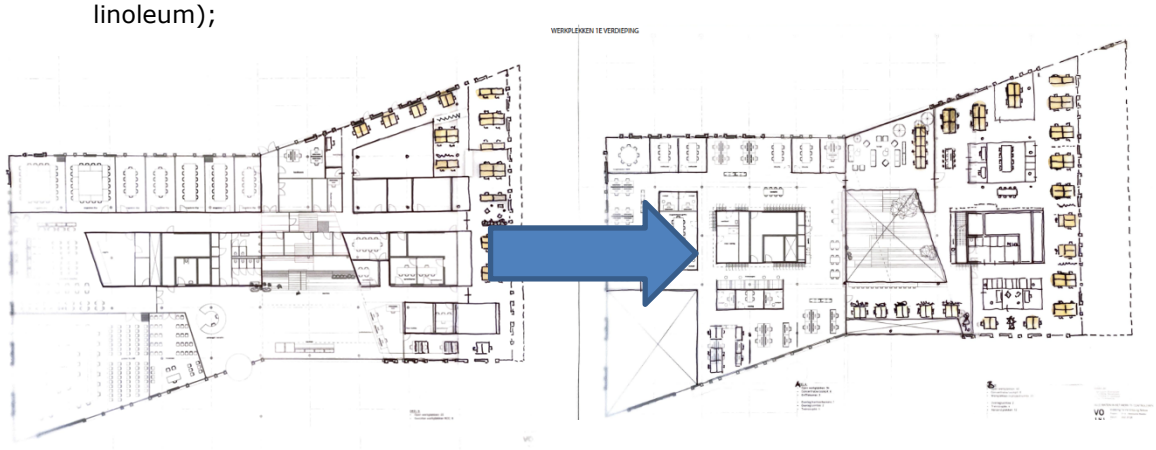
Aanleiding

Voor de komende raadsvergadering van 27 september 2022 is er een voorstel geagendeerd voor actualisatie van het budget voor het project gemeentehuis. In de voorbereidende vergadering van 13 september bent u geïnformeerd over de budgetontwikkelingen en de asbestsanering. Uit de vervolgvragen en het verslag van het deze avond hebben we opgemaakt dat voor besluitvorming op dit onderwerp nog verdere verdieping wenselijk is, deze leveren wij u graag. Deze raadsinformatiebrief is voor u samengesteld ter ondersteuning van de besluitvorming in de raadsvergadering van dinsdag 28 september.

Versobering van het ontwerp

In de voorbereidende vergadering is er gevraagd om versobering van het ontwerp. Een versobering van het ontwerp heeft reeds eerder plaatsgevonden. Na de doorrekening van het voorlopig ontwerp in november 2021 is er een budgetoverschrijding geconstateerd. Om het ontwerp weer binnen de financiële kaders te krijgen zijn er een aantal maatregelen genomen:

- Ontwerp is compacter gemaakt, 570 m2 minder oppervlak;
- Archief wordt extern opgeslagen, ingezet op digitalisering;
- Aanbesteding in percelen;
- Versobering in materiaalgebruik (bijv. HR++ ipv HR+++ en betonnen vloerafwerking ipv linoleum);



Zoals reeds gemeld heeft het ontwerpteam een vastgestelde ontwerptaak: het ontwerpen volgens de uitgangspunten van het Programma van Eisen (PvE). In het huidige ontwerp zitten geen aanvullende wensen of keuzes verwerkt, alles is gebaseerd op het PvE met als uitgangspunt: sober, duurzaam en doelmatig.
Het ontwerp laat op alle onderdelen, van constructie tot algemene kosten, per ontwerpfase een substantiële stijging zien. Er zijn geen zaken toegevoegd, het betreft een verdere uitwerking van het ontwerp. Versoberen van het ontwerp is alleen mogelijk wanneer de ambities van het PvE (bijvoorbeeld duurzaamheid, aantal werkplekken of een deel van de functies) wordt losgelaten.

Aanpassing van het ontwerp
Het projectteam heeft een opdracht gekregen in de vorm van een scenariokeuze en programma van eisen en dit de afgelopen tijd verder uitgewerkt. Het voorliggende ontwerp voldoet aan het programma van eisen en de behoefte van de organisatie. De gebruikers zijn meegenomen in het proces en het ontwerp is met deze gebruikers afgestemd.

Met een dergelijke budgetoverschrijding is het goed om inzicht te geven over de gevolgen wanneer het ontwerp aangepast wordt. Het eventueel aanpassen van het ontwerp is in deze fase, nu het ontwerp nagenoeg is afgerond, een zeer ingrijpende maatregel. Dit heeft niet alleen effect op het ontwerp, maar ook op het budget, de planning en onze medewerkers. Daarnaast brengt deze stap aanvullende risico's met zich mee. Hieronder een overzicht van de gevolgen voor de planning en budget en de aanvullende risico's:

1. **Planning**
- Herijking van het ontwerp door de architect, meenemen van stakeholders, doorlopen van ontwerpstappen VO, DO, TO, ramen en begroten: **10 maanden**;
- Stopzetten van de aanbesteding (selectiefase is reeds uitgevoerd), **4 maanden** (kan parallel aan ontwerp);
- Opnieuw gesprekken met omwonenden, welstand, omgevingsvergunning: **3 maanden** (kan parallel aan ontwerp).

2. **Budget**
- Het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis zal grotendeels opnieuw uitgevoerd moeten worden, geschatte extra ontwerpkosten €750.000;
- Langer verblijf in de tijdelijke huisvesting, meerkosten €350.000 (obv 10 maanden);
- Medewerkers ervaren de tijdelijke huisvesting als "niet optimaal", verlenging van de looptijd zal het verloop en verzuim negatief beïnvloeden waardoor frictiekosten zullen toenemen.

3. **Risico's van aanpassing ontwerp**
- De sloop wordt uitgevoerd volgens het huidige plan conform het huidige ontwerp;
- Volle orderportefeuilles bij ontwerpteamleden; Directe aanpassing van de opdracht is niet vanzelfsprekend in de huidige markt. Het aanpassen van het ontwerp kan een verdere uitloop van de planning tot gevolg hebben, dit is aanvullend op de 10 maanden voor herijking van het ontwerp;
- Gemeente Rheden wil een aantrekkelijk werkgever zijn. De tijdelijke huisvesting biedt hierin beperkte mogelijkheden en zorgt in de huidige arbeidsmarkt voor spanning met deze doelstelling;
- Later aanbesteden betekent dat er rekening gehouden wordt met een verdere stijging van de bouwkosten.

Het huidige ontwerp van het nieuwe gemeentehuis voldoet aan de eisen sober, duurzaam en doelmatig, is passend voor de organisatie en voor de toekomst. Een aanpassing van dit ontwerp is financieel een minder aantrekkelijke optie met grote risico's. Dit is de reden voor het college om bij het huidige ontwerp en uitgangspunten te blijven zoals aan vastgesteld bij de scenariokeuze.

Dat betekent echter niet dat er geen risico's meer zijn in het project. In de huidige markt variëren de omstandigheden wekelijks en staat de markt, met name in de bouw, bijzonder onder druk. De risico's die wij op dit moment zien zijn:
- Asbest en vervuiling;
- Nuts partijen (tijdigheid in het maken van afspraken);
- Prijsvast aanbieden;
- Haalbare planning door partijen;
- Openstaande aanbestedingen;
- Beschikbaarheid materialen.

Met aanvullende informatie zoals factsheets, stuurgroepverslagen en informatiebrieven houden we u op de hoogte van de voortgang en risico's die we zien. Het is onze verantwoordelijkheid om u te blijven informeren wat deze omstandigheden betekenen voor ons project. Indien aan de orde bieden wij u de mogelijkheid om bij te sturen.