gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen voorlopig ontwerp nieuwe gemeentehuis
Portefeuillehouder	mr. Charlotte van der Meij
Steller	Wybren Bruinsma, Richard van Beek en Carolijn Damen
Collegevergadering	22 december 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0002621

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage 'Bijlage 1: investeringskostenraming voorlopig ontwerp' bij dit raadsvoorstel. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente;
2. op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet met een separaat voorstel de raad voor te stellen de geheimhouding van de bijlage 'Bijlage 1: investeringskostenraming voorlopig ontwerp' te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met het voorlopig ontwerp voor het nieuwe gemeentehuis van de gemeente Haarlemmermeer, ontwikkeld door onder andere Cepezed architecten;
2. in te stemmen met de voor het voorlopig ontwerp noodzakelijke wijzigingen in het ruimtelijk functioneel en technisch Programma van Eisen (PvE, 2020.0002958):
    1. een ontwerp van het gebouw dat een energieneutraal gebouw (ENG) oplevert, waarbij de eis over het gebruiksgebonden energieverbruik komt te vervallen;
    2. het laten aansluiten van het ontwerp bij het in 2020 beoogde niveau van duurzaamheid;
    3. de toevoeging van 100 m² archiefruimte aan het PvE;
    4. het terras direct naast het gebouw eerst te laten doorrekenen op haalbaarheid en in de volgende ontwerpfase (de fase van het definitief ontwerp) een besluit te nemen over dit terras;
    5. een daktuin met multifunctionele dakzaal aan het PvE toe te voegen;
    6. de volgende wijzigingen door te voeren in het PvE, uitgaande van een groei naar 200.000 inwoners en de daarbij benodigde organisatiegroei van 1.130 naar 1.400 fte.
        - 6.1 Het aantal bureauwerkplekken te verlagen van 70% naar 50%;
        - 6.2 Het aantal focuswerkplekken te verhogen van 5% naar 15%;
        - 6.3 Het aantal projectruimtes en samenwerkruimtes te verhogen van 25% naar 35%;
        - 6.4 Ingetekende belcellen te zien als piekvoorziening en niet als een kwalitatief volwaardige werkplek;

7. het geheel of partieel slopen van de bestaande kelders. Uit onderzoek blijkt dat deze kelders niet hergebruikt kunnen worden. Hierdoor is een openbare fietsenstalling onder het nieuwe gemeentehuis niet haalbaar. Wanneer partieel slopen niet mogelijk blijkt te zijn, worden de bestaande kelders in zijn geheel gesloopt;

3. de benodigde investeringsraming te verhogen met € 14,2 miljoen tot € 71,7 miljoen en deze op te nemen in het investeringsplan bij de Voorjaarsrapportage 2023;
4. de effecten voor de exploitatielasten op de meerjarenbegroting ter hoogte van € 0,6 miljoen te verwerken bij de Voorjaarsrapportage 2023.

2 Samenvatting

Het vaststellen van het voorlopig ontwerp (VO) is een belangrijke stap in het ontwerpproces van het nieuwe gemeentehuis voor Haarlemmermeer. Deze stap maakt het mogelijk om samen met het ontwerpteam van Cepezed architecten, de gemeenteraad en de organisatie verder te gaan met de volgende fase van het ontwerp: het definitieve ontwerp (DO).

In de afgelopen maanden is door het projectteam een functionele toets van het Programma van Eisen (PvE) gedaan. Daarbij is een aantal noodzakelijke wijzigingen naar voren gekomen op het gebied van: energiegebruik, Building Research Establishment Environmental Assessment Method duurzaamheidscertificaat (BREEAM), archiefruimte, het terras op de begane grond, de daktuin, de werkplekmix/ flexfactor en de bestaande kelders. De bestaande kelders blijken om civieltechnische redenen niet geschikt te zijn om te kunnen worden hergebruikt voor fietsparkeren van medewerkers en bezoekers. Voor de auto's van de medewerkers en bezoekers is in het bestemmingsplan Raadshuisplein en omgeving een nieuwe parkeerkelder voorzien in de directe nabijheid van het nieuwe gemeentehuis.

Op basis van het VO en de in dit voorstel genoemde wijzigingen op het PvE zijn ramingen van de investeringskosten en exploitatiekosten opgesteld. De nu geraamde bedragen vormen een momentopname. Zodra het definitief ontwerp (DO) klaar is, volgt een nieuwe berekening van de investeringskosten. De investeringskosten bestaan uit de kosten om het nieuwe gemeentehuis te bouwen, alsook uit bijbehorende kosten, zoals het slopen van het voormalige raadhuis en de ontwerpkosten. Verder is rekening gehouden met onvoorziene kosten en btw. De investeringskosten op basis van het VO en de in dit voorstel genoemde wijzigingen op het PvE worden nu geraamd op € 71,7 miljoen. Dat is meer dan waar in 2020 van werd uitgegaan. In het toenmalige raadsbesluit uit mei 2020 (2020.0000976) is een investeringsbedrag van € 57,5 miljoen opgenomen. Het verschil is vooral te verklaren door de sterk gestegen bouwprijzen, de ontwerpuitwerking van (het openbare deel van het gebouw), de toevoeging van de daktuin met de dakzaal en de sloop van de bestaande kelders.

De exploitatiekosten betreffen de jaarlijkse kosten van een gebouw (jaarlasten). Die bestaan vooral uit afschrijvingen en rentekosten, alsook uit onderhoud, beveiligingskosten en schoonmaakkosten. De exploitatiekosten voor het nieuwe gemeentehuis en de servicecentra worden nu geraamd op circa € 5,3 miljoen per jaar (exclusief dotaties voor installaties). De jaarlijkse exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis zijn minder dan de huidige exploitatiekosten voor de tijdelijke huisvesting (Taurusavenue, Polderlanden en de servicecentra): die bedragen nu circa € 6,35 miljoen per jaar. Ook in vergelijking met het voormalige raadhuis wordt het nieuwe gemeentehuis aanzienlijk goedkoper. De huisvestingslasten van het voormalige raadhuis waren in 2020 € 5,9 miljoen per jaar. Het voormalige raadhuis zou met de energieprijzen van nu zelfs circa € 7,5 miljoen per jaar kosten. De geraamde exploitatiekosten voor het nieuwe gemeentehuis zijn meer dan de ambities van de raad uit 2020, namelijk maximaal € 4,7 miljoen per jaar aan exploitatielasten

(2020.0000976). Het verschil wordt met name veroorzaakt door de stijging van de investeringskosten van € 57,5 miljoen naar
€ 71,7 miljoen.

Gerelateerde deelprojecten zoals het parkeervraagstuk in het Stadscentrum, het bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en de warmte-koude opslag (WKO) zijn belegd in het Programma Stadscentrum Hoofddorp.

3 Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het vaststellen van het voorlopig ontwerp (VO) is een belangrijke stap in het ontwerpproces van het nieuwe gemeentehuis. Deze stap maakt het mogelijk om samen met het ontwerpteam van Cepezed architecten, de gemeenteraad en de organisatie verder te gaan met de volgende fase van het ontwerp: het definitieve ontwerp (DO).

Wat is de aanleiding, context?

Op 14 mei 2020 is besloten om voor onze huisvesting één gemeentehuis te realiseren, in eigen beheer, zelf gefinancierd en gelegen aan het Raadhuisplein in Hoofddorp (2020.0000976). Hiermee werd vanaf 2024 een bezuiniging op het jaarlijkse huisvestingsbudget van € 1,2 miljoen beoogd. Deze bezuiniging is verwerkt in het meerjarenbeeld. Om dit te realiseren is op 17 december 2020 het ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen vastgesteld door de raad (PvE, 2020.0002958).

Welk doel wordt nagestreefd?

De doelstelling van het project is het realiseren van onze nieuwe huisvesting ter vervanging van het raadhuis en kantoor De Polderlanden. Het nieuwe gemeentehuis biedt één plek waar de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, ambtenaren en bezoekers elkaar kunnen vinden en samenkomen. Het is veilig, (multi-)functioneel en een fijne plek om te verblijven, te ontmoeten, te werken en om een goede dienstverlening te kunnen leveren. Nieuwe huisvesting is nodig om in te spelen op actuele en toekomstige ontwikkelingen. Hierdoor is het nieuwe gemeentehuis ook berekend op een groei naar 200.000 inwoners en een daarbij benodigde organisatiegroei van ongeveer 1.130 fte naar 1.400 fte.

Gemeente Haarlemmermeer is volop in ontwikkeling. Wij streven ernaar om een servicegerichte, vooruitstrevende en wendbare organisatie te zijn. Het nieuwe gemeentehuis moet daar een belangrijke bijdrage aan leveren. Het nieuwe gemeentehuis moet 'functioneel en doelmatig' zijn. Dit wordt bereikt door een circulair, kostenefficiënt, op onze toekomstige dienstverlening afgestemd gebouw te realiseren. Het nieuwe gebouw wordt efficiënter en effectiever in gebruik. Het gemeentehuis doet in duurzaam materiaalgebruik, techniek, uiterlijk, cultuurhistorie, functie en gebruik recht aan een trotse en dynamische gemeente. Iedereen is welkom. Het nieuwe gemeentehuis wordt zo ontworpen dat het toegankelijk is voor iedereen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Op 17 december 2020 is het PvE vastgesteld door de gemeenteraad (2020.0002958). Dit PvE vormt de basis voor het voorlopig ontwerp (VO). Omdat bouwprojecten meerdere jaren duren, vindt periodiek een update van het PvE plaats. Ontwikkelingen binnen en soms ook buiten de gemeente leiden tot voortschrijdend inzicht. Dat kan aanleiding zijn om het PvE aan te passen of bij te werken. Naar aanleiding van een functionele toets van het PvE is een aantal wijzigingen nodig. We vragen de raad in te stemmen met de per onderwerp beschreven voorstellen:

1. energiegebruik;
2. BREEAM (duurzaamheidscertificaat);

3. archiefruimte;
4. terras op de begane grond;
5. het openbare deel van het gebouw met de daktuin en ronde zaal;
6. werkplekmix en flexfactor;
7. bestaande kelders.

1. Energiegebruik
Het nieuwe gemeentehuis wordt zeer energiezuinig. Het wordt een zogenaamd EnergieNeutraal Gebouw (ENG). Daarmee zetten we een belangrijke, waardevolle stap naar een zo duurzaam mogelijk gebouw. Een energieneutraal gebouw (ENG) staat los van de eis van een 'Nul op de meter' kantoorgebouw. Bij dit laatstgenoemde moet het gebruikersgebonden energieverbruik opgewekt kunnen worden door bijvoorbeeld PV-panelen (dit staat voor PhotoVoltaic, ofwel: zonnepanelen). Om dat bij dit gebouw van deze omvang te bereiken zijn er veel meer zonnepanelen nodig dan het dak kan herbergen. Om die reden stelt het college voor de eis over het gebruiksgebonden energieverbruik te laten vervallen.

2. BREAAM (duurzaamheidscertificaat)
In het technische deel van het PvE uit 2020 staat de eis dat het gebouw het BREEAM-certificaat 'Outstanding' moet behalen. Die eis was gebaseerd op de BREEAM-richtlijn Nieuwbouw 2014. In de loop van 2020 is die richtlijn opgevolgd door de BREEAM-richtlijn Nieuwbouw 2020. Dit is een richtlijn met veel zwaardere eisen dan die van 2014 en dus met veel zwaardere eisen dan in het PvE beoogd werd. De eisen van de nieuwe BREEAM-richtlijn 2020 zijn niet of slechts met extreme maatregelen en investeringskosten te halen. Bij het vaststellen van het PvE in 2020 kon de gemeenteraad niet weten dat in datzelfde jaar de BREEAM-richtlijn ingrijpend zou veranderen.

Het behalen van niveau dat in 2020 beoogd werd en is vastgesteld door de gemeenteraad is nog steeds haalbaar. We stellen de raad voor om in te stemmen met het laten aansluiten van het ontwerp bij het in 2020 beoogde niveau van duurzaamheid uit het PvE. De enige consequentie is dat de gemeente dan geen certificaat kan krijgen. Dit kan het beste ingevuld worden door gedurende het gehele ontwerp- en realisatieproces de BREEAM-richtlijn Nieuwbouw 2014 aan te houden.

3. Archiefruimte
In het PvE van 2020 is per abuis geen archiefruimte opgenomen. Deze ruimte moet er wel komen. In de kluisruimte van burgerzaken is archiefruimte nodig van circa 20 m^2 voor de opslag voor de lopende akten van de burgerlijke stand. Deze akten moeten geplaatst worden in brandwerende kluizen. De kluisruimte moet in of in de nabijheid van de backoffice burgerzaken zijn. Voor de opslag van het semi-statisch archief (akten en financiële documenten) is een archiefruimte nodig van circa 80 m^2. Opgeteld is er dus 100 m^2 archiefruimte nodig, waarin het PvE nu niet voorziet. Wij voegen daarom de archiefruimte van 100 m^2 toe aan het PvE, met de opmerking dat deze ruimte moet voldoen aan de eisen voor archiefruimten volgens de archiefregeling.

Er wordt momenteel door het Rijk gewerkt aan een nieuwe archiefwet (per 2023 of 2024).
De verwachting is dat deze wet niet leidt tot een aanpassing van de eisen die gesteld worden aan een archiefruimte. Echter, wij kunnen dit niet uitsluiten en daarmee ook niet uitsluiten dat er eventuele nadere aanpassingen zijn inclusief financiële consequenties.

4. Terras begane grond bij koffiebar
In het PvE is op pagina 32 opgenomen dat er een koffiebar op de begane grond van het gemeentehuis komt. Door de architect Cepezed is in het VO behalve de koffiebar ook een buitenterras getekend (aangrenzend aan de koffiebar). Een dergelijk terras draagt bij aan een levendig Raadhuisplein. Dit buitenterras is echter niet opgenomen in het PvE en brengt een extra investering en hogere exploitatielasten met zich mee.

Wij stellen de raad voor om het terras op de begane grond nog niet op te nemen in het voorlopig ontwerp, maar eerst verder door te laten rekenen wat de effecten zijn op kosten en eventuele opbrengsten. In deze afweging wordt ook meegenomen wat de mogelijke consequenties zijn voor de exploitatie door een commerciële partij. Zodra een compleet beeld is van de financiële consequenties, kan een besluit worden genomen over het wel of niet realiseren van een buitenterras. Dit besluit kan in de fase van het definitief ontwerp worden genomen.

5. Het openbare deel van het gebouw met de daktuin en ronde zaal
Tijdens de architectenselectie is door de bestuurlijke commissie in de beoordeling van de cultuurhistorische aspecten van het ontwerp opgemerkt dat de schaalgrootte aan het Raadhuisplein nog relatief bescheiden is en dat een daktuin een mooi idee is. Deze bestuurlijke commissie bestond uit een afvaardiging van de gemeenteraad (twee raadsleden) en twee wethouders. Deze opmerking is vervolgens als aandachtspunt meegenomen in dit VO. De architect heeft met dit doel voor ogen een grote daktuin ingetekend, met bovendien op dat dak een ronde, multifunctionele zaal. Ook is bij de nadere uitwerking gekozen voor een materialisering en detaillering die het openbare deel van het gebouw de uitstraling geeft die past bij een gemeentehuis. Hier is een investering van € 1,9 miljoen aan verbonden. Omdat het openbare deel van het gebouw een prominente positie inneemt aan het Raadhuisplein, betekent het ook een verbetering van de uitstraling van het Raadhuisplein.

In het PvE is geen daktuin met een zaal opgenomen. Dat betekent dat er ook financieel gezien geen rekening mee is gehouden. De investeringskosten van de daktuin bedragen circa € 700.000, inclusief pergola en opslagen en exclusief btw. De bijbehorende onderhoudskosten van met name de beplantingen op de daktuin bedragen circa € 28.500 per jaar (prijspeil 2026). De investeringskosten van de ronde zaal op het dak bedragen circa € 600.000 exclusief losse inrichting en exclusief btw. De daktuin en de zaal maken deel uit van het werkgebied van de gemeentelijke organisatie en zijn dus niet publiek toegankelijk.

6. Wijziging in de werkplekmix en flexfactor
Tot voor kort (circa 2020) werkten de medewerkers van de gemeente vooral aan een kantoorwerkplek. Inmiddels wordt het gemeentekantoor meer gebruikt voor ontmoeten, samenwerken en voor geconcentreerd werken (focuswerkplekken). De reguliere werkzaamheden worden vooral vanuit huis gedaan.

Voor de tijdelijke huisvesting in Beukenhorst is daarom al afgeweken van de werkplekmix zoals die in het PvE van 2020 stond. Er zijn minder bureauwerkplekken en meer samenwerk- en focusplekken gerealiseerd. Door deze wijziging zetten we meer in op de kwaliteit van de werkplekken dan op de kwantiteit. Doordat samenwerk- en focusplekken meer ruimte innemen dan standaard bureauwerkplekken kunnen we in totaal minder werkplekken kwijt. Een kwalitatieve verbetering gaat ten koste van het aantal werkplekken. De in het PvE opgenomen werkplekmix is achterhaald en niet meer passend bij deze tijd. De afgelopen jaren hebben ook veel andere bedrijven en gemeentes een wijziging aangebracht in hun werkplekmix. Reguliere bureauwerkplekken worden vervangen door focuswerkplekken en samenwerkplekken.

Dit leidt ertoe dat het totaal aantal werkplekken lager uitkomt dan is uitgevraagd in het PvE voor het nieuwe gemeentehuis. Om toch het aantal werkplekken van dat PvE te realiseren, kan een wijziging van de flexfactor overwogen worden. De flexfactor is het aantal werkplekken per fte. Een wijziging die ook nodig is om de verwachte groei van de personeelsformatie op te kunnen vangen. Voor de uitbraak van corona werden veel kantoren ingericht op een flexfactor van 0,7 en deze 0,7 staat dan ook nog in het PvE van 2020. Door de flexfactor te verlagen is er plek voor meer medewerkers. De verwachting is dat de norm blijft: 'we werken gemiddeld 50% van onze tijd op kantoor'. Dit betekent dat wanneer 50 procent van de organisatie op kantoor is, iedereen voorzien is van een kwalitatieve werkplek. De verwachting is dat de flexfactor uiteindelijk komt te liggen tussen de 0,6 en 0,5. De precieze werkplekmix en de flexfactor is nog bij te sturen met het interieurontwerp.

Wij stellen voor om in te stemmen met de volgende wijzigingen in het PvE, uitgaande van een groei naar 200.000 inwoners en de daarbij behorende organisatiegroei van ongeveer 1.130 fte naar 1.400 fte:

- Het aantal bureauwerkplekken te verlagen van 70% naar 50%, verdeeld over bureauwerkplekken en aanlandplekken. Ter vergelijking: in de tijdelijke huisvesting is dit 57%.;
- Het aantal focuswerkplekken te verhogen van 5% naar 15%: verdeeld over focusruimtes (voor concentreren en hybride vergaderen) en stilteruimtes (4-8 persoonsruimtes om geconcentreerd te werken). In de tijdelijke huisvesting is dit 9%;
- Het aantal projectruimtes en samenwerkruimtes te verhogen van 25% naar 35%, waarbij in de projectruimtes ook bureauwerkplekken zijn zodat projectteams hier dagdelen kunnen werken. In de tijdelijke huisvesting is dit 34%;
- Ingetekende ruimtes om te bellen te zien als piekvoorziening en niet als een kwalitatieve werkplek. Voorkeur is om kwalitatief goede focusruimtes in te zetten en zo min mogelijk tot geen belcellen.

In onderstaand overzicht staat alle informatie over de werkplekmixen weergegeven:

		Veranderende werkplekmix			
		Opgenomen in PVE oorspronkelijk	Uitgangspunt tijdelijke huisvesting	Toegepast in tijdelijke huisvesting	Ambitie nieuwe gemeentehuis
Primair	Een bureauwerkplek	70%	55%	57%	50%
Focus	Een focuswerkplek	5%	10%	9%	15%
Samenwerken	Een samenwerkplek	25%	30%	31%	35%
Samenwerken	Een projectwerkplek		5%	3%	

7. Bestaande kelders

In het PvE is geen kelder opgenomen. Het doel was namelijk om gebruik te maken van de bestaande kelders onder het voormalige raadhuis. In opdracht van de gemeente heeft Movares in september 2022 onderzoek naar deze kelders gedaan. De hoofdconclusie is dat deze kelders om civieltechnische redenen ongeschikt zijn om te blijven gebruiken als parkeergarage of als fietsenstalling. De beste optie is om de bestaande kelders te slopen. De in het PvE opgenomen openbare fietsenstalling onder het gemeentehuis is dus niet langer mogelijk.

Behalve de aanzienlijke kosten die sloop met zich meebrengt, zal de sloop waarschijnlijk ook leiden tot vertraging van het project. Dit als gevolg van de bij de sloop benodigde damwandconstructie, de bemaling en de bijbehorende vergunningsprocedures. Om die reden is het ontwerpteam eind september 2022 begonnen met een quick scan om te bekijken of het mogelijk is om de bestaande kelders slechts gedeeltelijk te slopen. Het deel dat niet in de weg zit, wordt gevuld met zand en achtergelaten in de grond. Bij de tussenrapportage in begin oktober 2022 kwam het bericht dat er goede mogelijkheden lijken te zijn om partieel te slopen, maar verder onderzoek is nodig. Daarbij wordt ook rekening gehouden met gevolgen die partiële sloop kan hebben voor de openbare ruimte. Het projectteam voor het Raadhuisplein wordt hier nauw bij betrokken. In de investeringskostenraming van het VO is momenteel een ruwe schatting van € 1 miljoen opgenomen voor de sloop. De hogere sloopkosten van € 0,8 miljoen als gevolg van onder andere de asbestsanering van het voormalige raadhuis zijn reeds meegenomen in de Meerjarenperspectief Investeringen (MPI) najaar 2022.

Wij stellen de raad voor om in te stemmen met het voortzetten van het onderzoek naar partieel slopen. De berekeningen en tekeningen kunnen dan worden gebruikt voor het opstellen van een kostenbegroting. Zodra wij een compleet beeld hebben van de operationele en financiële consequenties, kan een besluit worden genomen over het geheel of partieel slopen van de kelders. De verwachting is dat hier in het eerste kwartaal van 2023 duidelijkheid over komt.

Wat zijn de argumenten?
De voorgestelde wijzigingen in het PvE zijn noodzakelijk om tot een efficiënt en doelmatig ontwerp van het nieuwe gemeentehuis te komen. Wanneer niet ingestemd wordt met deze wijzigingen, moet het VO opnieuw getekend en opgesteld worden.

3.3 *Wat mag het kosten?*
Op basis van het voorlopig ontwerp zijn ramingen van de investeringskosten en de exploitatiekosten opgesteld. Zodra het definitief ontwerp (DO) klaar is, komt een nieuwe berekening van de investeringskosten. Wat dat betreft vormen de nu geraamde bedragen een momentopname.

Investeringskosten
De investeringskosten bestaan uit de kosten om het nieuwe gemeentehuis te bouwen, alsook uit de bijbehorende kosten, zoals het slopen van het voormalige raadhuis en ontwerpkosten. Verder is rekening gehouden met onvoorziene kosten en niet terug te vragen of te verrekenen BTW. Kostendeskundige IGG heeft op basis van het voorlopig ontwerp een kostenraming gemaakt. De totale kostendeskundige opbouw van de herziene raming van het investeringsbedrag is te vinden in bijlage 1 van dit voorstel. Met het oog op een aanbesteding en de financiële belangen van de gemeente is het voorstel om op deze kostenraming geheimhouding te leggen. Uit het oogpunt van transparantie vinden we het wel belangrijk de belangrijkste specifieke oorzaken van de toename van de investeringskosten te schetsen, zonder dat wij daarbij de belangen van de gemeente nodeloos schaden.

De investeringskosten bedragen op basis van het VO opgeteld € 71,7 miljoen. Dat is aanzienlijk meer dan waar in 2020 van werd uitgegaan. In het toenmalige raadsbesluit (RV2020.0000976, mei 2020) staat een investeringsbedrag van € 57,5 miljoen. Hieronder wordt ingegaan op de oorzaken van dit verschil. De hoofdoorzaken zijn de sterk gestegen prijzen van bouwmaterialen en arbeid in de bouw. Deze, en de andere oorzaken, worden hieronder toegelicht.
De benodigde verhoging van de raming van de investering tot € 71,7 miljoen wordt opgenomen in het investeringsplan bij de Voorjaarsrapportage 2023.

Het openbare gebouwdeel, de daktuin en dakzaal
Het voorlopig ontwerp kent onderscheid tussen het openbare deel en het kantoordeel. Het openbare deel is het deel van het gemeentehuis dat publiekstoegankelijk is. Het kantoordeel bevat vooral de werkplekken en vergaderruimten van de medewerkers. Dit deel is sober en doelmatig van opzet, is efficiënt ingedeeld en is marktconform. Dat laatste wil zeggen dat het overeenkomt met kantoorgebouwen zoals deze overal in Nederland staan. Het kantoordeel past grofweg in de raming van 2020 als rekening gehouden wordt met de eerdergenoemde prijsstijging.

Het openbare deel moet het gebouw de uitstraling van een gemeentehuis geven. Dit deel is daarom ruim van opzet en heeft een open en gastvrij karakter. De raadzaal is duidelijk zichtbaar. Dit draagt bij aan de representativiteit en zichtbaarheid. Ook is in het ontwerp van de raadzaal rekening gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding van de raad.
De bouwkosten per m^2 van dit deel zijn veel hoger dan de kosten van het kantoordeel. Kort na de selectie van het winnende ontwerp heeft de architect naar aanleiding van opmerkingen uit de bestuurlijke commissie – met daarin twee raadsleden namens de gemeenteraad en twee wethouders namens college van B&W – inspanningen gedaan om met behulp van materialisering en detaillering het openbare deel van het gebouw de uitstraling te geven die past bij een gemeentehuis. Hier is een investering van € 1,9 miljoen aan verbonden.

Op basis van de oproep om de uitstraling van het gebouw te verbeteren, heeft de architect ook een daktuin met dakzaal toegevoegd.
Het PvE kent geen daktuin. De daktuin en de (ronde) zaal op het dak vormen een toevoeging op het PvE. De investeringskosten van de daktuin bedragen circa € 700.000, inclusief pergola en opslagen, exclusief btw. De bijbehorende onderhoudskosten van de daktuin bedragen circa € 28.500 per jaar (prijspeil 2026). Deze kosten bestaan vooral uit het onderhoud van de beplantingen. De investeringskosten van de ronde zaal op het dak bedragen circa € 600.000 exclusief losse inrichting en exclusief btw.

Peildatum verschuiving en hogere inschatting van onvoorziene kosten
Door de verschuiving van de uitvoering in tijd hebben wij te maken met een latere peildatum voor de bouwkosten. Dat leidt tot hogere kosten. Rekening houdend met een normale inflatie is dat effect circa € 0,5 miljoen. Daarnaast zijn de onvoorziene kosten hoger ingeschat dan in 2020. De reden daarvan is dat onze kostendeskundige de oorspronkelijke post voor onvoorziene kosten te laag vond, mede gelet op de huidige prijsontwikkelingen in de bouw. In de investeringsraming is deze post verhoogd met circa € 1 miljoen. Het effect van beide aanpassingen is opgeteld dus circa € 1,5 miljoen.

De sloopkosten van het raadhuis en toevoeging van de sloop van de kelders
Momenteel wordt het voormalige raadhuis gesloopt. Daarbij worden grote hoeveelheden asbest aangetroffen, die leiden tot extra kosten. Die extra kosten komen voor een deel op het project Nieuwe Gemeentehuis terecht, te weten circa € 0,8 miljoen.
In september 2022 werd bekend dat de bestaande kelders onder het voormalige raadhuis niet geschikt zijn als parkeergarage en gezien moeten worden als een obstakel in de grond. In de kredietaanvraag voor de sloop van het raadhuis in juni 2021 zijn de sloopkosten van de kelders niet opgenomen. De reden hiervoor was onder andere omdat hergebruik van de kelders wenselijk was voor fietsparkeren. Op dat moment kon nog niet worden uitgesloten dat hergebruik daadwerkelijk mogelijk was. De locatie van het nieuwe gemeentehuis was immers nog niet bepaald en het ontwerp was nog niet geselecteerd. Inmiddels is door onderzoeken duidelijk dat dit geen reële optie is. De bestaande kelders zijn niet geschikt voor fietsparkeren. Voor de sloopkosten van de bestaande kelders is een ruwe schatting van € 1 miljoen opgenomen.

Sterk gestegen bouwprijzen
De bouwprijzen stijgen al een aantal jaren op rij, maar vanaf zomer 2021 zijn er forse prijsstijgingen geweest. Dat zijn prijsstijgingen die veel meer zijn dan de inflatie. Voorbeelden hiervan zijn de hoge kosten voor hout, staal en beton. Maar ook de prijzen van montage en ander arbeid gingen fors omhoog. De oorzaken daarvan hadden vooral te maken met de sterk gestegen bouwvraag en juist een afname van vakbekwaam personeel. In 2022 gingen de prijzen verder omhoog, dit keer als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de stijging van energieprijzen. Kostendeskundige IGG heeft becijferd dat de bouwkosten voor een gebouw zoals het gemeentehuis tussen 2020 en heden met circa 24% zijn gestegen. Deze stijging is meer dan bij gebouwen waarin relatief weinig staal en hout wordt gebruikt (zoals woningen).

Andere kostenverhogende invloeden
Bovenstaande oorzaken vormen het hoofddeel van de hogere kosten. Er zijn daarnaast nog meer invloeden geweest. Die sommen wij hier kort op:

- 100 m^2 archiefruimte (€ 0,1 miljoen);
- extra kosten om het gebouw geschikt te maken voor de groei van het aantal medewerkers (€ 0,8 miljoen);

- noodstroom tijdelijke huisvesting (€ 0,3 miljoen) die wordt meegenomen naar het nieuwe gemeentehuis;
- kosten voor het verplaatsen van oude kabels en leidingen (€ 0,1 miljoen).

Kosten van het meubilair/losse inrichting
De kosten van het meubilair ofwel de losse inrichting maken geen onderdeel uit van de investeringskostenraming. Net als bij het raadsbesluit van 2020 het geval was, worden deze kosten apart beschouwd en zal er ook apart krediet voor worden gevraagd.

Wanneer het nieuwe gemeentehuis er over enkele jaren staat, zal het bestaande meubilair versleten zijn. Het oude (en reeds afgeschreven) meubilair is nog verhuisd van het raadhuis naar de tijdelijke huisvesting aan de Taurusavenue en de Polderlanden, maar gaat niet meer mee naar het nieuwe gemeentehuis. Er wordt nieuw meubilair aangeschaft.

In het raadsbesluit van 2020 is alleen budget opgenomen voor de bijzondere elementen van de inrichting (bijvoorbeeld de raadzaal), de benodigde audiovisuele apparatuur en toebehoren. Weliswaar staat in het raadsbesluit van 2020 een bedrag van € 2 miljoen genoemd ten behoeve van aanschaf van het losse meubilair, maar dat bedrag maakte geen deel uit van de investeringsraming van € 57,5 miljoen. Een actuele raming laat zien dat om nieuw meubilair aan te schaffen een bedrag van € 3 miljoen nodig zal zijn. Voor deze kosten zal een aparte kredietaanvraag gedaan worden. Deze € 3 miljoen maakt dus geen deel uit van de raming van € 71,7 miljoen op basis van het VO. In de Voorjaarsrapportage 2023 zal ook aandacht aan deze kosten worden besteed.

Jaarlasten (exploitatiekosten)
De exploitatiekosten betreffen de jaarlijkse kosten van een gebouw (jaarlasten). Die bestaan vooral uit afschrijvingen en rentekosten, alsook uit onderhoud, beveiligingskosten en schoonmaakkosten. Hieronder wordt ingegaan op de uitgangspunten van de exploitatiekosten en de verantwoording van de gebruikte gegevens. De effecten voor de exploitatielasten op de meerjarenbegroting ter hoogte van € 0,6 miljoen worden verwerkt in de Voorjaarsrapportage 2023.

De exploitatiekosten inclusief de servicecentra worden nu geraamd op circa € 5,3 miljoen per jaar. De raming is meer dan de doelstelling uit 2020 (€ 4,7 miljoen per jaar), maar minder dan de huidige exploitatiekosten (Taurusavenue, Polderlanden en servicecentrums). Die huidige kosten bedragen namelijk circa € 6,35 miljoen per jaar, onder andere door de hogere energielasten. De huisvestingslasten van het voormalige raadhuis waren in 2020 € 5,9 miljoen per jaar. Wanneer we op dit moment nog het voormalige raadhuis in gebruik zouden hebben, zouden de huisvestingslasten (prijspeil heden) nu zelfs circa € 7,5 miljoen per jaar zijn.

Bij de raming voor de exploitatiekosten is dezelfde opbouw gebruikt als bij het raadsbesluit 2020.0000976 uit mei 2020, toen de gemeenteraad heeft besloten om, in eigen beheer, één gemeentehuis te laten ontwerpen en bouwen, met beoogde exploitatielasten van € 4,7 miljoen per jaar. In de onderstaande tabel wordt de aanname uit 2020 (zie 2e kolom) vergeleken met de verwachte exploitatiekosten op basis van het actuele VO (4e kolom). Voor de vergelijking zijn ook de (verwachte) kosten in 2022 van de huidige tijdelijke huisvesting in het gebouw aan de Taurusavenue en de Polderlanden in de tabel opgenomen (3e kolom).

Huisvestingslasten incl. BTW *(€ * 1.000)*	**besluit 2020.0000976**	**Raming Taurusavenue/ Polderlanden**	**Raming nieuwe gemeentehuis**
Afschrijving	€ 1.367		€ 1.720
Rente	€ 1.333		€ 1.434
Huur Polderlanden en Taurusavenue		€ 3.274	
service Taurusavenue exclusief parkeren		€ 251	
Belastingen / heffingen	€ 16		€ 25
Verzekeringen	€ 44		€ 44
Technisch onderhoud (jaarlijks)	€ 488		€ 443
Schoonmaak	€ 294	€ 398	€ 398
Energiekosten *1, *2	€ 198	€ 1.427	€ 300
Water	€ 13	€ 14	€ 14
Beveiliging	€ 366	€ 426	€ 366
lease planten en daktuin (k€ 28)	niet opgenomen	€ 41	€ 58
Kleine aanpassingen	€ 15	€ -	€ 17
BTW	€ 18	€ 23	€ 16
Totaal gemeentehuis	€ 4.153	€ 5.853	€ 4.837
Overige panden gemeente	€ 500	€ 500	€ 500
Totaal kosten (afgerond)	**€ 4.700**	**€ 6.350**	**€ 5.340**

*1 in 2020 prijs € 0,20 /kWh

*2 in 2022 prijs € 0,70 /kWh

Tabel 1: huisvestingslasten

De huisvestingslasten van het voormalige raadhuis waren in 2020 € 5,9 miljoen per jaar. In de raming van de € 5,9 miljoen was gerekend met een energielasten van € 0,4 miljoen per jaar. Dit verbruik doorgerekend naar het tarief in september 2022 zou neerkomen op een bedrag van circa € 2 miljoen. De oorspronkelijke huisvestingslasten zouden dan stijgen met € 1,6 miljoen tot € 7,5 miljoen per jaar.

Voor een toelichting op hoe de bedragen in de tabel zijn samengesteld en berekend, wordt verwezen naar bijlage 3. Naast het standaard jaarlijkse (technische) onderhoud zijn er ook onderhoudszaken die regulier om een aantal jaren terugkomen. Dit betreft dan het zogeheten 'vervangingsonderhoud' of groot onderhoud. De kosten van het reguliere jaarlijkse onderhoud en het vervangingsonderhoud zijn beschreven in de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Het vervangingsonderhoud zorgt dat er om de paar jaar een piek is in de exploitatielast. Om deze piek te voorkomen kan een vervangingsvoorziening worden ingesteld. Deze voorziening wordt gevuld met jaarlijkse bijdrage voor de in de MJOB geraamde kosten over een bepaalde periode. Deze jaarlijkse bijdrage is geprognotiseerd op circa € 250.000 en is nu nog niet opgenomen in de exploitatiecijfers. Bij de kredietaanvraag zal nader op dit onderwerp worden ingegaan. De reden hiervoor is dat bovenstaande methodiek uitgaat van de standaard werkwijze waarbij de eigenaar van het gebouw ook het technisch beheer uitvoert. Er kan in plaats hiervan ook gekozen worden voor een 'build and maintain' aanbesteding. Hierbij wordt in de aanbesteding over een langere tijd dan de gebruikelijke inregelperiode voor de technische installatie het beheer en onderhoud bij de aannemer/installateur gelegd. Omdat het in dit geval bij de aanbesteding om een veel grotere opdracht gaat, kan dit een interessantere prijsopgave opleveren. Beide werkwijzen zullen bij het opstellen van het aanbestedingsplan (2023) nader worden onderzocht en overwogen. Ons college zal op basis van de resultaten een keuze maken

tussen beide werkwijzen. Deze keuze zal aansluitend ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Wat zijn de financiële risico's?
Bij het project Nieuwe Gemeentehuis wordt periodiek een inventarisatie gedaan van risico's en kansen. De actuele inventarisatie is die van eind september 2022. Het totaalbedrag aan risico's (ongewogen) is € 15.290.400. Het gemiddelde risico van optreden is 10%. Daarmee is op dit moment een actueel projectrisico aanwezig van € 1.589.000. Dit bedrag is een risicobedrag en maakt als zodanig geen deel uit van de geraamde investeringskosten. De belangrijkste risico's op dit moment zijn: aanpassingen van het ontwerp na de DO-fase, de aanbesteding, de toekomstige rentestand, de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), vertraging op het gebied van de vergunningen en vertraging van de collectieve WKO. Ter toelichting op dit laatstgenoemde risico: de gemeente is van plan om meerdere gebouwen op en rond het Raadhuisplein te voorzien van warmte en koude met behulp van een collectieve warmte- en koude opslag (WKO). De bouw en exploitatie van deze WKO ligt binnen het programma Stadscentrum Hoofddorp. Vanuit het project Nieuwe Gemeentehuis wordt een aansluiting op deze WKO betaald. In het (onverhoopte) geval dat deze WKO niet klaar is op het moment dat het gemeentehuis open gaat, vormt dit voor het project Nieuwe gemeentehuis een risico. Er is dan immers niet op tijd warmte/koude. Dan moet er een zogenoemde stand alone WKO voor het gemeentehuis komen. Het beslismoment over een collectieve WKO of juist een stand alone WKO is vooralsnog mei 2023.

Er wordt op dit moment in financiële zin geen rekening gehouden met kansen. Dit omdat die kansen te algemeen van aard zijn en geen betrekking hebben op het gebouwontwerp. Mogelijke financiële meevallers zoals een daling van bouwkosten ten opzichte van het huidige hoge niveau, een verbetering van de bouwmarkt en daling van energieprijzen, kunnen wij niet beïnvloeden en wachten wij af. Zodra deze kansen echt in beeld komen nemen wij ze mee in de inventarisatie.

3. 4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad heeft in 2020 het PvE en het Stedenbouwkundig kader vastgesteld. Het college geeft uitvoering aan deze kaders. Het VO ligt nu voor aan de gemeenteraad. Binnen het college is de projectwethouder voor het nieuwe gemeentehuis het eerste aanspreekpunt. Gerelateerde deelprojecten zoals het parkeervraagstuk in het Stadscentrum, het bestemmingsplan Raadhuisplein e.o. en de warmte-koude opslag (WKO) zijn belegd in het programma Stadscentrum Hoofddorp. Dit betreft ook het autoparkeren voor medewerkers en bezoekers en het fietsparkeren voor bezoekers van het stadscentrum.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
<u>Externe communicatie en participatie</u>
Wij hanteren voor Stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van Hoofddorp tot een bereikbaar, duurzaam en levendig stadscentrum. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Voor de communicatie over het programma en de projecten in het gebied worden de kanalen van Stadscentrum Hoofddorp gebruikt. Er is één centrale website www.stadscentrumhoofddorp.nl met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook via de nieuwsbrief, het Twitter- en Facebookaccount van Stadscentrum Hoofddorp, blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Zowel online als offline volgen we wat er speelt in het gebied. In juli 2022 hebben we een bijeenkomst georganiseerd waarbij we direct belanghebbenden in de omgeving de ideeën voor het voorlopig ontwerp hebben laten zien en reacties hebben opgehaald. Nadat

de raad het voorlopig ontwerp heeft vastgesteld organiseren we een inloopbijeenkomst waarbij we alle geïnteresseerden het voorlopig ontwerp laten zien.

Interne communicatie en participatie
Voor het nieuwe gemeentehuis is een communicatieplan opgesteld waarin we medewerkers in elke fase van het ontwerptraject informeren over het ontwerp. Dit doen we onder andere via de interne nieuwsbrief, 'Haarlemmermeer werkt zo!' – Sharepoint en de uitzendingen van de talkshow 'HLMR van binnenuit'. We organiseren op beide tijdelijke locaties een inloopbijeenkomst over het voorlopig ontwerp en het vervolgproces. Tevens is een meedenkgroep ingesteld, waarin we een representatieve afspiegeling vanuit de organisatie regelmatig laten meedenken over specifieke onderwerpen. Tot slot zijn ook regelmatig bijeenkomsten om een brede groep betrokkenen te informeren over de laatste stand van zaken van het project.

Het raadsvoorstel wordt toegelicht in een nieuwsbericht, dat wordt gepubliceerd op de interne communicatiekanalen en in inforMeer (online en in HCNieuws) en op de kanalen van Stadscentrum Hoofddorp (website, social media en nieuwsbrief).

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Betrokkenheid van de raad bij het Definitieve Ontwerp (DO)
Het college stelt voor dat de raad in de fase van het Definitief Ontwerp (DO) binnen de kaders van het PvE betrokken wordt bij de nadere uitwerking van het 'domein van de raad' binnen het gemeentehuis. Het gaat dan om de raadszaal, fractiekamers en de burgerzaal. Hiervoor wordt een raadscommissie ingesteld.

Planning
De bijgevoegde planning is op dit moment nog voorlopig. Er is nog een lang voorbereidings- en bouwtraject te gaan en gedurende dat traject zijn er onzekerheden die extra tijd kunnen vergen. Wanneer de onzekerheden in de praktijk meevallen, zal het nieuwe gemeentehuis in het najaar van 2026 worden opgeleverd. Wanneer die onzekerheden tegenvallen, duurt het langer en wordt het gemeentehuis mogelijk in 2027 opgeleverd. Met oplevering wordt bedoeld de oplevering door de aannemer. Daarna volgt de periode van ingebruikname en verhuizing (totaal circa vijf maanden).

Rapportage
De ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis maakt onderdeel uit van programma Stadscentrum Hoofddorp. De ontwikkelingen binnen Stadscentrum Hoofddorp worden tweejaarlijks aan de raad gerapporteerd. In het voorjaar wordt een voortgangsrapportage ter bespreking aan de raad aangeboden (uitgezonderd voorjaar 2022). In het najaar wordt een informatieve bijeenkomst georganiseerd.

Financieel wordt tweemaal per jaar over de voortgang van project 'Nieuw Gemeentehuis' gerapporteerd via het Meerjaren Perspectief Investeringen (MPI). De projectrisico's worden gedurende de duur van het project gemonitord en bijgehouden in een risicolog. Extra aandacht wordt besteed aan eventuele projectoverschrijdingen, die afwijken van de basisbegroting casu quo de totale uitvoeringskosten. Hierbij sturen wij voortdurend op het voorkomen van mogelijke overschrijdingen en treffen wij noodzakelijke maatregelen. Wij informeren de raad gedurende het traject actief over de (ontwikkeling van) financiële risico's.

Besluitvorming
Bij de Voorjaarsrapportage 2023 zal het investeringsplan worden aangepast. De feitelijke kredietaanvraag voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis wordt gebaseerd op het Definitieve Ontwerp (DO) en wordt vooralsnog in het 3e kwartaal van 2023 met behulp van een kredietvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Bijlage 1: Investeringskostenraming voorlopig ontwerp (geheim)
- Bijlage 2: Planning
- Bijlage 3: Toelichting op de vergelijking van de huisvestingslasten
- Bijlage 4: Selectie van tekeningen en artist impressions van het VO