gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel

Onderwerp	Technisch ontwerp nieuw gemeentehuis en kredietaanvraag uitvoering project nieuw gemeentehuis
Portefeuillehouder	mr. Charlotte van der Meij
Steller	Carolijn Damen
Collegevergadering	5 maart 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	10458476

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. het 'technisch ontwerp nieuw gemeentehuis en kredietaanvraag uitvoering project nieuw gemeentehuis' vast te stellen;
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 1 de 'Investeringskostenraming technisch ontwerp nieuw gemeentehuis, versie 9 februari 2024'. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met de toevoeging van drie gecontroleerde éénpersoonstoegangspoortjes aan het ruimtelijk functioneel en technisch Programma van Eisen (PvE, 2020.0002958) en hiervoor een krediet van € 190.000 te autoriseren;
2. een krediet van € 64,45 miljoen te autoriseren en hiervan € 0,5 miljoen vrij te geven in 2024 voor het programma van eisen nieuw gemeentehuis;
3. de onder 1 en 2 genoemde kredieten in de 9e kredietaanvraag van 2024 vast te stellen.

2. Samenvatting

Het technisch ontwerp van het nieuwe gemeentehuis (TO) vormt een gedetailleerde uitwerking van het definitief ontwerp en daar zijn, los van de aanvullende beveiligingsmaatregelen, geen wezenlijke wijzigingen in aangebracht. Het TO is transparant, open en duurzaam. Een gemeentehuis dat kan worden getypeerd als doelmatig, compact en zonder onnodige opsmuk. Het wordt een prettige omgeving voor inwoners, ondernemers, raadsleden, collegeleden en werknemers. Het ontwerp voldoet aan de door de raad vastgestelde Visie op dienstverlening (2022.0000375): als gemeente streven we naar dienstverlening die makkelijk, betrouwbaar, menselijk en verbonden is.

De ramingen van de externe kostendeskundige IGG sluiten op € 75 miljoen (inclusief de kostenverhogende BTW en exclusief de aanvullende beveiligingsmaatregelen). Met het

toekennen van het investeringskrediet van € 75 miljoen voor de bouw en € 0,2 miljoen voor de aanvullende beveiligingsmaatregelen komt de start van de bouw van het nieuwe gemeentehuis steeds dichterbij. De huidige krediet aanvraag is voor een bedrag van € 64,45 miljoen. Dit komt omdat we al een geautoriseerd krediet hebben van € 10.546.000. Conform de projectplanning gaan we dit voorjaar starten met de aanbesteding, waarna de uitvoering in het vierde kwartaal van 2024 kan starten.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Onder voorwaarde van een succesvolle aanbesteding kan met dit TO en het bijbehorende krediet de uitvoering van de bouw van het nieuwe gemeentehuis plaatsvinden. Het TO vormt een gedetailleerde uitwerking van het definitief ontwerp en daar zijn, los van de aanvullende beveiligingsmaatregelen, geen wezenlijke wijzigingen in aangebracht. Het TO vormt tevens de basis voor het bestek, een set documenten waarmee straks het contract met de aannemers wordt gesloten.

Wat is de aanleiding, context?

Op 14 mei 2020 heeft de gemeenteraad besloten één nieuw gemeentehuis te realiseren, in eigen beheer, zelf gefinancierd, gelegen aan het Raadhuisplein in Hoofddorp (2020.0000976). Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad het daarvoor benodigde ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen vastgesteld (2020.0002958). Daarmee heeft de raad bepaald waar het gemeentehuis aan moet voldoen. Ook heeft de raad krediet ter beschikking gesteld voor de sloop van de bovenbouw van het raadhuis (2020.0000976) en bij de Voorjaarsrapportage 2023 voor de sloop van de kelder. Eind 2021 is als resultaat van een Europese aanbesteding architectenbureau Cepezed geselecteerd voor het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis. Op 6 april 2023 heeft de raad ingestemd met het voorlopig ontwerp (VO) en op 16 november 2023 met het definitief ontwerp (DO) (2022.0002621 en RV8325757). Bij het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis is rekening gehouden met een groei van onze gemeente naar 200.000 inwoners en een daarbij benodigde groei van het aantal raadsleden en medewerkers van onze gemeente.

Welk doel wordt nagestreefd?

Het doel is het realiseren van onze nieuwe huisvesting ter vervanging van het voormalige Raadhuis en kantoor De Polderlanden. Het nieuwe gemeentehuis krijgt een prominente plek aan het Raadhuisplein, dat straks de huiskamer van het stadscentrum van Hoofddorp wordt. Het biedt straks één plek waar inwoners, ondernemers, raadsleden, collegeleden en werknemers samenkomen. Waarbij de servicecentra in Nieuw-Vennep en Halfweg niet komen te vervallen. Dat is sinds het oude Raadhuis aan de Hoofdweg uit 1867 niet meer het geval geweest. Dit maakt het mogelijk om een servicegerichte, vooruitstrevende en wendbare organisatie te zijn voor onze inwoners en ondernemers. Het nieuwe gemeentehuis moet daar een belangrijke bijdrage aan leveren. Het doel is een (multi-)functionele, veilige en fijne plek om te verblijven, te ontmoeten en te werken. Ook willen we een compact en tegelijkertijd uitnodigend, efficiënt en duurzaam gebouw realiseren. Het nieuwe gemeentehuis wordt zo ontworpen dat het toegankelijk is voor iedereen.

Het ontwerp van het gebouw is opgesteld met de raadswerkgroep begeleiding nieuwbouw, groepen van medewerkers, de griffie, leden van de ondernemingsraad en externe partners. Aangezien het TO een detailuitwerking van het DO betreft, is hierbij vooral gebruik gemaakt van de expertise van medewerkers vanuit specifieke vakgebieden. We krijgen een transparant, licht en duurzaam nieuw gemeentehuis, maar ook een gemeentehuis dat kan worden getypeerd als doelmatig, compact en zonder onnodige aanvullingen ten opzichte van het programma van

eisen (PvE). In het ontwerp is door de architect en het ontwerpteam gezocht naar de meest doelmatige en efficiënte ontwerpkeuzes, daarbij wel rekening houdend met de gewenste gebruikerskwaliteit. Bij het ontwerp is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de regels voor integrale toegankelijkheid. Het ontwerp is op integrale toegankelijkheid getoetst door stichting Ongehinderd. De Belangengroep Gehandicapten Haarlemmermeer (BGH) heeft aangegeven veel vertrouwen te hebben in deze stichting.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Bij de kredietaanvraag wordt krediet aangevraagd voor de volgende investeringskosten:
- de bouwkosten van het gebouw inclusief de installaties;
- voorbereiding, toezicht en administratie (VTA)-kosten;
- onvoorziene kosten;
- geschatte kosten van prijsstijgingen in de nabije toekomst (tot de oplevering van de bouw);
- kostenverhogende btw.

Er is door externe bouwkostendeskundige IGG een investeringskostenraming van het TO opgesteld. Deze is gebaseerd op prijspeil oktober 2023 en geeft daarmee een actueler beeld dan de investeringskostenraming van het DO, die een prijspeildatum van april 2023 had.

Beveiliging

Er zijn aanvullende beveiligingseisen voorgesteld deze zijn aanvullend op het PvE. Naar aanleiding daarvan zijn de beveiligingszones (en locaties voor beveiligingsvoorzieningen) uit het PvE voorgelegd aan een externe specialist. Deze heeft een extern adviesrapport uitgebracht en op basis daarvan adviseren wij de raad om op drie plekken gecontroleerde éénpersoonstoegangspoortjes toe te voegen aan het ontwerp. Een gecontroleerde eenpersoonstoegang is een poortje dat niet meer dan één persoon tegelijkertijd doorlaat. Door het toevoegen van deze gecontroleerde eenpersoonstoegangen aan het ontwerp wordt voor de meest gebruikte zoneovergangen de kans op meelopers sterk verkleind. De totale kosten voor deze beveiligingsvoorzieningen zijn door externe kostendeskundige IGG geraamd op € 190.445.

Fries op de dakrand

Het ontwerp bevat een fries op de dakrand. Hier wordt de komende tijd verder invulling aan gegeven. Zo moet hierbij een keuze gemaakt worden tussen in eerste instantie met beeld en/of tekst en daarna welk beeld en/of welke tekst. De keuze hiervoor moet uiterlijk eind 2024 gemaakt worden. De raad wordt hierover met een apart voorstel geïnformeerd. Het fries en de ontwerpkosten zijn wel al onderdeel van de investeringskostenraming.

Koffiebar

Bij het instemmen met het raadsvoorstel van het DO in november 2023 is ook ingestemd met twee amendementen waarin gevraagd wordt:
- het goede voorbeeld te geven op het gebied van social return en te onderzoeken of het mogelijk is de koffiebar te laten exploiteren door een organisatie zoals Ons Tweede Thuis of AM Match, eventueel in combinatie;
- het commercieel exploiteren van de koffiebar nader te onderzoeken door ook marktpartijen te betrekken en samen te kijken welk(e) concept(en) daar mogelijk zijn.

Aan deze amendementen wordt uitvoering gegeven middels een marktonderzoek. De kosten voor dit onderzoek zijn onderdeel van de kredietaanvraag. Het onderzoek wordt gestart na instemming met de kredietaanvraag.

Vervolgstappen

Bij toekenning van het krediet kan gestart worden met de uitvoeringsfase. Conform de projectplanning starten we in het voorjaar van 2024 met de aanbesteding van de bouw van het

nieuwe gemeentehuis, waarna de bouw eind vierde kwartaal van 2024 kan starten. Start bouw is alleen mogelijk wanneer de aanbesteding succesvol is.

Wat zijn de argumenten?
De kredietaanvraag maakt het mogelijk om na een succesvolle aanbesteding over te gaan tot de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Het project komt daarmee in de uitvoeringsfase terecht.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Het voornaamste risico van het niet instemmen met het krediet is dat er niet gebouwd gaat worden, of dat de start bouw uitgesteld moet worden. Daarnaast is er een aantal algemene projectrisico's die ook van invloed zijn op het project. In deze paragraaf worden de vier belangrijkste kanttekeningen en risico's geschetst:

1. aanbesteding van de bouw mislukt;
2. vertraging van de start bouw;
3. collectieve warmte- en koude opslaginstallatie (WKO) is te laat klaar;
4. netcongestie op het elektriciteitsnet.

1. <u>Aanbesteding uitvoering mislukt</u>

Op basis van de resultaten van een marktconsultatie en expertpanelgesprek is gekozen om voor een 'build & maintain' aanbesteding te gaan met één hoofdaannemer. Hierbij wordt in de aanbesteding zowel de bouw van het nieuwe gemeentehuis als het onderhoud van het gebouw voor een langere tijd (20 jaar) bij de aannemer/installateur gelegd. Gezien de hoogte van de bouwkostenraming moeten wij Europees aanbesteden.

Een aanbesteding van deze omvang brengt financiële risico's met zich mee. Zo kunnen de kosten hoger zijn dan het bedrag dat wij geraamd hebben. Wanneer dit gebeurt, moet alsnog extra krediet aangevraagd worden bij de raad. Het aangevraagde krediet bevat overigens geen kosten voor het onderhoud. De onderhoudskosten worden gedekt uit de reguliere onderhoudsbegrotingen. Ook bestaat er altijd het risico dat de aannemer failliet gaat. Daarom streven wij ernaar om naar een betrouwbare partij te vinden.

2. <u>Vertraging van de start van de bouw van het nieuwe gemeentehuis</u>

Wanneer bijvoorbeeld het verleggen van de kabels en leidingen onder en rondom het Raadhuisplein uitloopt, kan dit ertoe leiden dat de start van de bouw van het nieuwe gemeentehuis moeten worden uitgesteld. Hierbij zijn wij afhankelijk van de planning van nutsbedrijven waar wij weinig invloed op uit kunnen oefenen. Daarbij moet ook de sloop van de kelder zijn afgerond, wat ook nog enige risico's kent bijvoorbeeld overtollig grondwater wat naar boven kan komen. Verder zijn er nog juridische procedures (bijvoorbeeld vergunningen) die moeten worden doorlopen. Als onderdeel van de ruimtelijke procedure zal bijvoorbeeld de commissie omgevingskwaliteit (de voormalige welstandscommissie) zich nog uitspreken over het ontwerp. Ook daarin zit altijd een zeker risico op vertraging. Vertraging van de start van de bouw zal daarnaast altijd leiden tot meerkosten voor het project door bijvoorbeeld inflatie en extra VTA-kosten.

3. <u>WKO is te laat klaar</u>

Op 27 juni 2023 hebben wij besloten een collectieve WKO te maken voor een aantal nieuwe gebouwen op en rondom het Raadhuisplein, waaronder het nieuwe gemeentehuis (7895123). Het DO van het WKO-systeem wordt op dit moment opgesteld. De centrale basisvoorziening van het WKO-systeem is voorzien op de begane grond van het nieuwe gemeentehuis. Zodra het casco van het nieuwe gemeentehuis gereed is, kunnen de centrale voorzieningen van de WKO worden gerealiseerd in het gebouw en kan het systeem worden aangesloten. Logischerwijs

moet het gemeentehuis daarmee als eerste gebouw gereed zijn, dan wel uiterlijk gelijktijdig met de andere ontwikkelingen. Als de andere gebouwen niet gelijktijdig klaar zijn met het gemeentehuis, dan functioneert het WKO-systeem vooralsnog zelfstandig. Met behulp van tijdelijke technische voorzieningen moet het systeem in balans gebracht worden. Dat brengt risico's voor de bedrijfszekerheid en het comfort in het nieuwe gemeentehuis met zich mee. Het is technisch oplosbaar en beheersbaar, maar het is een belangrijk aandachtspunt.

4. Netcongestie op het elektriciteitsnet

Op 18 oktober 2023 is de raad middels een brief (X.2023.06402) geïnformeerd over de netcongestie op het elektriciteitsnet. Deze ontwikkeling heeft ook effect op het project nieuw gemeentehuis. Hoewel we voor zowel de bouw als de gebruiksfase een stroomaansluiting hebben, is het de onzeker of we genoeg vermogen krijgen.

3.3 Wat mag het kosten?

In deze paragraaf worden de investeringskosten en de jaarlijkse exploitatielasten horende bij het TO verder toegelicht.

Investeringskosten

De totale investeringskostenraming van IGG voor de bouw komt uit op € 75 miljoen (exclusief aanvullende beveiligingsmaatregelen, inclusief kostprijsverhogende btw). Deze ramingen zijn op basis van prijspeil oktober 2023 (en rekening houdend met verwachte verdere prijsstijgingen tot aan de nu geplande oplevering van de bouw). Wanneer de raad instemt met de aanvullende beveiligingsmaatregelen worden ook deze aanvullende kosten onderdeel van de investeringkostenraming. De totale opbouw van de investeringskostenraming is te vinden in de (geheime) bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Dit bedrag is gelijk aan de bij het DO geraamde € 75 miljoen. Wel zijn er binnen de ramingen verschillen:

- VTA-kosten: deze vallen lager uit dan in de DO-fase geraamd;
- Bouwkosten: deze vallen hoger uit dan in de DO-fase geraamd;
- Peildatumverschuiving: de percentages zijn nagenoeg hetzelfde gebleven, maar omdat we steeds dichter bij de startdatum van de bouw komen, wordt het aantal maanden waarover prijspeildatumverschuiving moet worden gerekend steeds minder en het bedrag dus steeds lager;
- Onvoorziene kosten: nu het TO er is, is er meer duidelijk over de materialisering en detaillering van het gebouw. Het percentage voor onvoorziene kosten neemt navenant af. Voor de bouw zelf heeft IGG het percentage nu verlaagd van 6% naar 4,5%. Voor de bijkomende kosten is het verlaagd van 3,5% naar 3%.

De kredietaanvraag is voor een bedrag van € 64,45 miljoen. Dit komt omdat we al een geautoriseerd krediet hebben van € 10.546.000. De verdeling van het nu aangevraagde krediet van € 64,45 miljoen over de verschillende jaarschijven geven wij weer in onderstaande tabel:

Jaar	Kredietbedrag
2024	€ 500.000
2025	€ 25.000.000
2026	€ 25.000.000
2027	€ 12.000.000
2028	€ 1.955.000

De kosten van de losse inrichting maken geen onderdeel uit van de investeringskostenraming. Als stelregel hierbij wordt aangehouden dat alles wat niet aard- en nagelvast zit onder losse inrichting valt. Dat zijn bijvoorbeeld stoelen, op maatgemaakt ontwerp, gordijnen, raamfolies et cetera. Een tussentijdse raming laat zien dat circa € 4,5 miljoen nodig is om nieuw of vernieuwd meubilair aan te schaffen. De kredietaanvraag voor de investeringskosten van de losse inrichting leggen wij later separaat aan de raad voor. De verwachting is dat de kapitaallasten die het gevolg zijn van deze investeringen gedekt kunnen worden door de begrote huisvestingskosten van de gemeente.

De (jaarlijkse) exploitatielasten

De exploitatiekosten betreffen de jaarlijkse kosten van het nieuwe gemeentehuis (de jaarlasten). Die bestaan onder andere uit de kapitaallasten (afschrijvingen en rentekosten), onderhoudskosten, beveiligingskosten en schoonmaakkosten. Ook voor de exploitatiekostenraming geldt dat wij de raad een tussenstand presenteren.

De tussentijdse raming van de exploitatiekosten op basis van het TO komt uit op € 5,3 miljoen per jaar (prijspeil 2024). De (geïndexeerde) lasten voor de overige locaties laten we hierbij buiten beschouwing. De raming op basis van het TO is nog steeds lager dan de exploitatiebegroting van de huidige jaarlasten voor de Taurusavenue en Polderlanden (namelijk € 6,4 miljoen, exclusief de overige servicelocaties). Hieronder staat de exploitatiebegroting van het nieuwe gemeentehuis in een tabel weergegeven. Onder de tabel wordt ingegaan op de uitgangspunten voor deze tussentijdse exploitatiekostenraming en de verantwoording van de gebruikte gegevens.

Uitgangspunten

Voor de tussentijdse raming van de exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis is dezelfde opbouw gebruikt als bij de raadsbesluiten over de nieuwe huisvesting (2020.0000976), het VO (2022.0002621) en het DO (2023.8325757). De jaarlijkse exploitatiekosten (prijspeil 2024) zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Nr.	**Huisvestingslasten** (exclusief btw)	**Tussentijdse raming exploitatiekosten** (prijspeil 2024; bedragen x € 1.000)
1	Afschrijving gebouw	1.806
2	Rente gebouw	1.725
3	Belastingen / heffingen	34
4	Verzekeringen	60
5.1	Klein (dagelijks) onderhoud	350
5.2	Dotatie groot (planmatig) onderhoud	251
6	Schoonmaak	440
7	Energie	150
8	Water	17
9	Beveiliging	403
10	Lease planten	61
11	Kleine aanpassingen	30
12	Kostenverhogende btw	30
	Subtotaal gemeentehuis	**5.357**
	Dekking via "stelpost indexatie"	-301
	Totaal	**5.056**

Tabel 1: jaarlasten gemeentelijke huisvesting op basis van TO.

Hieronder geven we per rij een toelichting op (de berekening van) de jaarlasten:

- Ad 1. De afschrijvingen zijn gebaseerd op een volledige lineaire afschrijving zonder restwaarde over 40 jaar. De totale investering betreft € 75 miljoen. Dit is exclusief de beveiligingsmaatregelen en inclusief de noodzakelijke installaties, zonnepanelen en vaste inrichting. De afschrijving vindt plaats over deze investering minus de grondwaarde van € 2,9 miljoen.
  NB Deze berekening is exclusief de afschrijvingslasten voor het losse meubilair. Op basis van een afschrijvingstermijn van zeven jaar zijn deze afschrijvingslasten conform de tussentijdse raming € 643.000 per jaar. Hiervoor ontvangt de raad een separate kredietaanvraag.
- Ad 2. De rente over de totale investering (€ 75 miljoen) van gebouw, installaties, vaste inrichting en grondwaarde. Het gebruikte rentepercentage is 2% over de oorspronkelijk opgenomen raming van € 57,5 miljoen en 3,25% over het meerdere (conform de richtlijnen Voorjaarsrapportage 2023).
  NB Deze berekening is exclusief de rentelasten voor het losse meubilair. Op basis van een rentepercentage van 3,25% zijn deze rentelasten conform de tussentijdse raming € 146.000 per jaar. Hiervoor ontvangt de raad een separate kredietaanvraag.
- Ad 3. De belastingen en heffingen hebben betrekking op de aanslag van de waterschapsbelasting, de zuiveringsheffing en de rioolbelasting. De waterschapsbelasting (verontreinigingsheffing) is gebaseerd op 200 vervuilende eenheden maal het tarief van € 80,03 (tarief 2024).
- Ad 4. De prognose voor de premie is gebaseerd op 0,75% van de totale waarde. De nieuwe jaarpremie wordt middels taxatie met de verzekeraars afgestemd waarbij ook de premie weer besproken wordt.
- Ad 5.1. Het nieuwe gemeentehuis vraagt jaarlijks terugkerend klein onderhoud. De kosten hiervoor zijn gebaseerd op de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor het nieuwe gemeentehuis. Deze begroting is op basis van het DO geactualiseerd door bureau IGG. In het aanvangsjaar (2027) zijn de kosten voor het klein onderhoud begroot op circa € 377.400. Omgerekend naar prijspeil 2024 komt het klein onderhoud uit op circa € 350.500 per jaar (exclusief het onderhoud van de losse inrichting).
- Ad 5.2 De kosten voor het groot onderhoud en de jaarlijkse dotatie in de egalisatievoorziening zijn eveneens gebaseerd op de MJOB. De dotatie voor de eerste 10 jaar komt uit op het gemiddeld bedrag van circa € 251.000 per jaar (prijspeil 2024). De aanbesteding op basis van 'build & maintain' is hier ook op van invloed. De hoofdaannemer, die ook meerjarig het onderhoud uitvoert, optimaliseert naar eigen inzicht de MJOB. Hieruit volgt een definitief meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Op basis daarvan ontvangt de raad een separate aanvraag voor de definitieve jaarlijkse dotatie voor de eerste 10 jaar van het groot onderhoud. De MJOB wordt op later moment nog ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Het is tevens exclusief de onderhoudskosten van de losse inrichting. Hiervoor volgt nog een separate kredietaanvraag. De jaarlijkse kapitaallasten en onderhoudskosten van de losse inrichting zijn afhankelijk van de uiteindelijke investering en de mate van hergebruik van bestaande inrichting.
- Ad 6. De schoonmaakkosten zijn begroot op basis van de MJOB, getoetst met de kengetallen van een extern adviesbureau en geïndexeerd naar prijspeil 2024. De daadwerkelijke kosten worden duidelijker naarmate materialisatie en inrichting definitiever worden.
- Ad 7. De energielast is berekend door de installateur van het ontwerpteam voor het nieuwe gemeentehuis, de firma Halmos. De basis hiervoor is de Bijna Energieneutrale gebouw-norm (BENG). Hierbij is uitgegaan van een energielast van 613.000 kWh per jaar (38,6 kWh per m²) en een opbrengst van de zonnepanelen van 375.000 kWh uitgaande van een volledig

verrekening. Het saldo is verhoogd met een onzekerheidsmarge van 10% voor het daadwerkelijke gebruik. Voor de prijsbepaling is gerekend met de huidige marktprijs van € 0,56 per kWh. Het tijdelijke kantoor op de Taurusavenue zit op bijna het dubbele verbruik en heeft geen PV-panelen.

- Ad 8. De waterkosten zijn afgeleid van de eerdere berekening uit 2020 tegen het tarief van 2024. Dit komt neer op een verbruik van circa 10.000 m^3 op jaarbasis.
- Ad 9. De kosten voor de beveiliging zijn gebaseerd op de eerdere schattingen van 2020 en 2022, geïndexeerd naar prijspeil 2024. De daadwerkelijke kosten hangen samen met de beveiligingsvoorzieningen in het nieuwe gemeentehuis.
- Ad 10. De leasekosten voor de beplanting zijn berekend op basis van de huidige kosten voor beplanting. Dit is vermeerderd met de onderhoudskosten van het groen op het terras bij het bedrijfsrestaurant en sedumbeplanting op het voorhuis.
- Ad 11. De kosten van diverse kleine aanpassingen zijn gebaseerd op 0,025% van de totale investering en naar boven afgerond vanwege ervaringen met dergelijke kleine aanpassingen in de tijdelijke huisvesting. Daarmee is dit bedrag afgerond op € 30.000.
- Ad 12. Dit betreft niet declarabele BTW (Belastingdienst) en/of niet verrekenbare BTW (btw-compensatiefonds, BCF) welke op basis van de fiscale kaders kostenverhogend is.

In de Voorjaarsrapportage 2024 wordt boekjaar 2028 toegevoegd aan de meerjarenraming. De tussentijdse raming van de exploitatielasten zal in de Voorjaarsrapportage in boekjaar 2028 worden opgenomen onder onderdeel D: Facilitaire zaken en huisvesting van overzicht overhead, taakveld 0.4.

Wat zijn de financiële risico's?

In de voorbereidingen voor het nieuwe gemeentehuis vindt periodiek een inventarisatie plaats van risico's en kansen. De actuele inventarisatie is die van januari 2024. Het totaalbedrag aan risico's (ongewogen) is bijna € 32 miljoen. Het gemiddelde risico van optreden is 8%. Daarmee is op dit moment een actueel projectrisico aanwezig van € 2,5 miljoen. Dit bedrag is een risicobedrag en maakt als zodanig geen deel uit van de geraamde investeringskosten.
De belangrijkste financiële risico's op dit moment zijn:

- mislukte aanbesteding voor een bouwaannemer;
- de aannemer van de bouw van het nieuwe gemeentehuis gaat failliet;
- (verdere) vertraging van de start van de bouw van het nieuwe gemeentehuis (bijvoorbeeld door vertraging van de kabels en leidingen en/of de noodzakelijke ruimtelijke procedure).

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 of energieprijzen, kunnen wij niet beïnvloeden. In de tussentijdse bouwkostenraming is reeds rekening gehouden met verdere prijsstijgingen tot de geplande einddatum van de bouw in begin 2027 en met verdere VTA-kosten tot de inhuizing in 2027. Onze aanname is dat de kosten na de TO-fase onder een aantal nadrukkelijke voorwaarden niet verder stijgen, met name:

- we krijgen niet nog een keer onverwachts met extra doorlooptijd te maken;
- er vinden geen nieuwe functionele ontwerpverzoeken en -aanpassingen meer plaats;
- de schatting van de verdere prijsstijging komt daadwerkelijk overeen met de geschatte marktontwikkelingen.

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. De gemeenteraad heeft ingestemd

met het VO en het DO. Binnen het college is de projectwethouder voor het nieuwe gemeentehuis het eerste aanspreekpunt. Dit is inclusief de sloop van het voormalige raadhuis en de kelder. Gerelateerde deelprojecten zoals het parkeervraagstuk in het Stadscentrum, het bestemmingsplan Raadhuisplein en omgeving, de warmte-koude opslaginstallatie en het verleggen van kabels en leidingen, zijn belegd in het programma Stadscentrum Hoofddorp en vallen daarmee onder de verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder van het 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?

Planning

Er is nog een lang voorbereidings- en bouwtraject voor het nieuwe gemeentehuis te gaan. Zoals het er nu naar uitziet start de uitvoering van het nieuwe gemeentehuis per eind 2024 en wordt dan in het eerste kwartaal van 2027 opgeleverd. Daarna volgt de periode van inhuizen en verhuizen, deze duurt naar verwachting tot medio 2028.

Externe communicatie en participatie

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 X- 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 maart 2023 hebben we in C. een bijeenkomst georganiseerd waarbij we geïnteresseerden de ideeën voor het VO hebben laten zien en reacties hebben opgehaald. In december 2023 is een bijeenkomst georganiseerd waarbij we geïnteresseerden in de directe omgeving hebben geïnformeerd over het DO. Over een aantal specifieke onderwerpen nodigen we gericht groepen uit om mee te denken. Zo kijkt de Belangengroep Gehandicapten Haarlemmermeer mee naar de toegankelijkheid van het gebouw. In december 2023 is een gemeentehuis café georganiseerd waarbij inwoners actief naar ideeën is gevraagd voor de dienstverlening in de publiekshal.

Het hier voorliggende voorstel lichten wij toe in een persgesprek. Ook publiceren wij een nieuwsbericht in InforMeer (online en in HCNieuws) en op de kanalen van Stadscentrum Hoofddorp (website, social media en nieuwsbrief).

Interne communicatie en participatie

Voor interne communicatie over het nieuwe gemeentehuis gebruiken we de interne nieuwsbrief, 'Haarlemmermeer werkt zo!' (SharePoint) en de uitzendingen van de talkshow 'HLMR van binnenuit'. Tevens is een meedenkgroep ingesteld, waarin we een representatieve afspiegeling vanuit de organisatie 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 hier voorliggende raadsvoorstel wordt toegelicht in een nieuwsbericht, dat wordt gepubliceerd op de interne communicatiekanalen.

Geheimhouding

Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet

gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake. De investeringskostenraming behorend bij dit raadsvoorstel laat de volledige opbouw van de kosten voor het nieuwe gemeentehuis zien. Vanwege de financiële belangen van onze gemeente (met het oog op de aanbesteding) maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken

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

De raad heeft in december 2022 uit haar midden een raadswerkgroep ingesteld. Zij hebben input kunnen leveren op het domein van de raad, het DO Interieurontwerp en zijn geïnformeerd over de nadere uitwerking van de beveiliging in het nieuwe gemeentehuis.

De ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis maakt onderdeel uit van het programma Stadscentrum Hoofddorp. De raad krijgt periodiek een brief met de belangrijkste ontwikkelingen binnen Stadscentrum Hoofddorp.

Financieel wordt tweemaal per jaar over de voortgang van het nieuwe gemeentehuis gerapporteerd via het MPI. Daarbij informeren wij de raad ook over de (ontwikkeling van) financiële risico's.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Cees Vermeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Investeringskostenraming (geheim)
- Bijlage 2: Technisch ontwerp