# Raadsvoorstel

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Raadsnummer:** | **2022-001** | Zaaknummer: | **1219852** |
| **Onderwerp:** | **Definitief ontwerp en kredietaanvraag nieuw gemeentehuis** | | |
| Korte inhoud: | Voorgesteld wordt het definitief ontwerp voor verbouw en inrichting van het pand aan Van ’t Hoffstraat 24 tot gemeentehuis vast te stellen. En de daarvoor benodigde middelen beschikbaar te stellen. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum B&W: | 7 december 2021 | Portefeuillehouder: | Wethouder Oosterwijk |

**Voorstel**

1. Het definitief ontwerp (notitie en DO Fasedocument) voor het nieuwe gemeentehuis vast te stellen.
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.632.000 ten behoeve van het nieuwe gemeentehuis, af te schrijven in 25, 15 jaar en 8 jaar.
3. Een budget voor eenmalige kosten beschikbaar stellen van € 1.537.000, te dekken uit de reserve faciliterende zaken.

**Inleiding**

Na het raadsbesluit op 21 november 2019 tot aankoop van het pand Van ’t Hoffstraat 24 zijn de wensen en eisen geïnventariseerd om het pand geschikt te maken voor gebruik als gemeentehuis. Uitgangspunten zijn geïnventariseerd met betrekking tot de kantoor/werkomgeving, het bestuur (raad, college), dienstverlening en facilitaire zaken. Dit leidde tot een eerste uitwerking van het werkplekconcept en het dienstverleningsconcept in samenhang met de benodigde inzet op het gebied van ICT/Informatisering. Daarbij zijn actuele inzichten verwerkt (hoewel deze zich nog voortdurend verder ontwikkelen) in het nu en in de toekomst naar meer flexibel, minder plaatsgebonden en meer digitaal werken.

Begin 2021 is, in de beeldvorming, een algemene toelichting gegeven. En hebben bijeenkomsten met werkgroepen plaats gevonden ter voorbereiding op het raadsbesluit. In maart 2021 heeft de raad zich opnieuw uitgesproken dit keer over het schetsontwerp, waar scopewijzigingen in zijn verwerkt. Het schetsontwerp is op basis van het functioneel en ruimtelijk programma van eisen opgesteld. De scopewijzigingen waren het toevoegen van de gebiedsteams, het effect van COVID19 en aanpassingen aan het werkplekconcept en de werkplekfactor. Ook zijn er meer technische scopewijzigingen doorgevoerd zoals de toevoeging van de AV-middelen in de multifunctionele ruimte, gebouw gebonden ICT, aanpassingen fietsenstalling, inrichtingselementen en de raadzaal naar de 1ste verdieping.

De raad heeft het college verder verzocht te komen met een verdere onderbouwing van het programma van eisen en de meerjaren onderhoudsplanning met daarin varianten van verschillende financiële omvang. Gelet op de financiële situatie van de gemeente zal hierbij gestreefd worden om tot een kwalitatief goed maar zo kostenefficiënt mogelijk plan te komen.'

Op 16 september 2021 is het VO ter consultatie voorgelegd aan de raadscommissie. In het VO zijn twee varianten uitgewerkt (A en B), voor iedere variant zijn drie afwerkingsniveaus opgesteld (minimaal, mediaal en maximaal). Een meerderheid van de fracties heeft de voorkeur uitgesproken om Variant A, mediaal verder uit te werken tot DO. Variant A, gaat uit van het publieksgebied op begane grond en het vergadercentrum op 1e verdieping, waarbij een uitbreiding op de begane grond van 85m2 niet nodig is. Eén fractie geeft aan vooralsnog te kiezen voor variant A met afwerkingsniveau minimaal. Door commissieleden is aangegeven dat voor sommige zaken qua afwerkingsniveau ook gekozen zou kunnen worden voor minimaal of maximaal als dat beter is en haalbaar.

Het college heeft de inbreng van de commissie meegenomen in de definitieve vaststelling van het VO en verdere uitwerking tot DO. Het DO en kredietaanvraag worden nu ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

**Beoogd effect**
Voorzien in een nieuw gemeentehuis dat aangepast is aan de tijd, duurzaam en toekomstbestendig is. En de gemeente in staat stelt de taken voor de samenleving en onze inwoners goed en efficiënt uit te voeren.

**Argumenten**
Om tot het DO te komen zijn onderstaande processtappen doorlopen.

1.1. Programma van eisen (PvE)
Na het besluit tot aankoop van het pand is een proces doorlopen voor het opstellen van een integraal programma van eisen. In diverse werkgroepen zijn met (een vertegenwoordiging van) de toekomstige gebruikers de ruimtelijke en functionele wensen en eisen voor het nieuwe gebouw geïnventariseerd. Dit betrof de onderdelen Bestuur (raad, college), Dienstverlening, Facilitaire Zaken en gebruikers uit de drie domeinen van de ambtelijke organisatie (Ruimtelijk, Sociaal en Bedrijfsvoering). Op een aantal thema's (dienstverlening, kantoor-werkomgeving, ruimtelijk inpassen van het bestuur en ICT/Informatisering) heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden door het opstellen van visies en ambitiedocumenten.

Het functioneel PvE voorziet in activiteit gerelateerd werken en een halfopen werkplekconcept voor de domeinen. Hierbij is voorzien in ARBO conforme werkplekken, aanlandplekken en aparte MS teams ruimten. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat medewerkers vooral voor afstemming en samenwerking naar kantoor komen.

Het vorm geven aan gastvrije dienstverlening, een integrale toegang en het inzichtelijk maken van de processen voor onze inwoners zijn teruggekomen in het dienstverleningsconcept. Het dienstverleningsconcept gaat uit van een samenspel tussen front- en backoffice met vergadervoorzieningen, werkcafé en kantooromgeving.

De raadzaal dient te voorzien in een vaste opstelling en multifunctioneel inzetbaar is zonder extra aanpassingen. Voorzien van audiovisuele voorzieningen geschikt voor opname, weergave, verzenden, digitaal stemmen, spraakversterking, discussiesysteem en interruptiemicrofoons. De gewenste commissieruimte is een hybride opstelling met vaste en flexibele vergaderplekken en zitplaatsen voor publiek. Overdag is deze in te zetten als kantooromgeving of interactieve werkruimte en 's avonds in te zetten voor commissievergaderingen.

1.2. Voorlopig ontwerp, variant A, mediaal
Aan de hand van het PvE is het voorlopig ontwerp (VO) uitgewerkt. Het VO, variant A, gaat uit van het publieksgebied op begane grond en het vergadercentrum op 1e verdieping waardoor daar het kloppend hart ontstaat. Daarnaast zijn de publiek /ambtelijke functie gescheiden van publieke/ raadfuncties

waardoor er maximaal invulling is gegeven aan het werkplekconcept en het dienstverleningsconcept. De raadzaal is gepositioneerd op de 1ste verdieping en het college van B&W en Griffie krijgen hun positie op de 2e verdieping.

Het afwerkingsniveau is uitgewerkt in de mediale variant. In de mediale variant zijn afwegingen gemaakt op het gebied van onderhoud, gebruikersniveau en inrichting. Daarbij is voor het onderhoud ingezet op een balans tussen investering en onderhoud en flexibiliteit in de toekomst. Zo is gekozen voor gebruik van vloerpotten om toekomstige wijzigingen in gebruik te kunnen opvangen in het nieuwe gemeentehuis. Is voorzien in nieuwe vloerafwerking, noodverlichting, vluchtwegsignalering en brandmeldinstallatie. De binnenwanden worden voorzien 50% open en 50% dichte delen. Dit om rekening te houden met de wens om een open en transparant gemeentehuis te realiseren en ook de rust en privacy te bieden voor de werkomgeving. Het bestaande sanitair krijgt plaatselijke esthetische aanpassingen.

## 1.3. Definitief ontwerp

De in september 2021 uitgesproken voorkeuren, en aangegeven aandachtspunten, bij het VO zijn uitgewerkt tot het DO. Bij de afweging in het DO, is steeds gekeken wat dit doet voor de dienstverlening richting inwoner. En is zo optimaal mogelijk tegemoetgekomen aan de behoefte van de organisatie en tevens wat draagt het meest bij aan de versoberingsvoorstellen, zoals door de raad meegegeven in maart 2021.

Gedurende het DO zijn wensen en behoeften in relatie tot elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties opgehaald bij de organisatie en verwerkt tot een Technisch Programma van Eisen. Tevens heeft de architect in samenwerking met de constructeur de constructieve uitwerking van de Raadzaal en fietsenstalling uitgewerkt.

Het dienstverleningsconcept in de publieksruimte is ten oprichtte van het VO verder verfijnd waarbij is gekeken naar indeling van de ruimte en thema veiligheid verder is uitgewerkt om zo een veilige omgeving voor burger, bezoeker en ambtenaar te realiseren. In het DO zijn beveiligingsschillen en voorzieningen opgenomen die in het technisch ontwerp verder worden uitgewerkt in samenwerking met werkgroepen uit de ambtelijke organisatie.

### *1.3.1. Toekomstbestendigheid*

Nieuwe ontwikkelingen, vooral op het gebied van informatie- en communicatietechnologie, volgen elkaar razendsnel op. Dit heeft grote invloed op hoe in de toekomst gewerkt kan worden, op de eisen die medewerkers op dit gebied stellen aan hun werkgever en op de eisen die inwoners op dit gebied stellen aan de dienstverlening door hun gemeente. Daarom zijn er keuzes gemaakt om hier maximaal op in te kunnen blijven zetten. Zo was in het VO uitgegaan van het behouden van de bestaande ICT-infrastructuur. Nader onderzoek, en na overleg met het team ICT liet zien dat het vervangen van de bestaande infrastructuur voor de nu bestaande normen een beter alternatief is om in de toekomst minder onderhoud te hebben en klaar voor de toekomst te zijn. Met deze nieuwe bekabeling is het gemeentehuis voorbereid om meer dataverkeer te kunnen verwerken. De ICT-infrastructuur ondersteunt de nieuwe manier van werken; meer digitaal vergaderen en online werken.

### *1.3.2. Duurzaamheid*

Bij de gemeente staat duurzaamheid centraal. In het gebruik en beheer van de huisvesting wordt gestuurd op het maken van bewuste keuzes en het creëren van een duurzame werkomgeving (bijvoorbeeld door digitalisering en papierarm/ -loos werken). De gemeentelijke organisatie positioneert zich als een duurzaam opererende gemeente, die gezond en veilig werkt, milieubewust is en voorbereid is op de toekomst. Het thema duurzaamheid is in het DO verder uitgewerkt. Op het dak komen bijvoorbeeld zonnepalen en de bestaande verlichting wordt vervangen door duurzame ledverlichting. Hiermee voldoet het gemeentehuis aan het A-label en is het een Bijna Energie Neutraal Gebouw

(BENG). Dit geeft een wat hogere investering met als doel bij te dragen aan een duurzame huisvesting wat ook resulteert in een vermindering van jaarlijkse energielasten.

*1.3.3. Gastvrijheid*

Het te realiseren dienstverleningsconcept en kantoorconcept zal bijdragen aan de volgende doelen: gastvrijheid, efficiëntie, flexibiliteit, samenwerking, het imago van de gemeente en duurzaamheid. Gastvrijheid en hospitality zit in het DNA van alle collega's (ongeacht je rol binnen de gemeente). Medewerkers worden hierin opgeleid. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de rol van een gastheer/ -vrouw. Het te realiseren gemeentehuis en de inrichting van het publieksgebied en vergadercentrum straalt gastvrijheid en wederzijds vertrouwen uit door de uitnodigende overlegfaciliteiten, zoals geen traditionele balies in de hal en een informeel zit- en wachtgebied bij de entree van het nieuwe gemeentehuis.

*1.3.4. Identiteit en uitstraling*

Het nieuwe gemeentehuis moet bijdragen aan het positieve imago van de gemeentelijke organisatie. De gemeente Nijkerk heeft voor de bestuurlijke en ambtelijke organisatie een eigen huisstijl. Het logo geeft iets weer van het karakter van de gemeente Nijkerk. De oranje elementen staan voor de woningbouw en bedrijvigheid die Nijkerk heeft en ook voor de nabijheid van de Randstad. Het groen staat voor de natuur van de Veluwe en het blauw voor water. Het agrarische karakter van het buitengebied is terug te zien in de vorenachtige lijnen. Het logo heeft een robuuste vorm, maar het is niet statisch: Nijkerk is in beweging en blijft zich ontwikkelen. In het technisch ontwerp (TO) zal nog nadere uitwerking plaats vinden op definitieve kleurkeuze en materiaalkeuze. Waarbij rekening gehouden wordt met de combinatie tussen kleurgebruik (zoals de oranje kleur) en functie (stressgevoelige vergaderruimten).

*1.3.5. Raadzaal en multifunctionele ruimte (commissieruimte)*

De raadzaal wordt gerealiseerd op de 1e verdieping van het gemeentehuis. De ruimte is geschikt voor het huidige aantal raadsleden, wethouders, publiek, werkplekken voor griffie, bode en ambtelijke ondersteuning. Er zijn mogelijkheden om de opstelling uit te breiden bij groei van het aantal raadsleden. De raadzaal wordt uitgewerkt met een vaste opstelling en voorzien van AV-middelen geschikt voor opname, weergave en uitzenden. De raadzaal is multifunctioneel inzetbaar voor koninklijke onderscheidingen, bijeenkomsten, huwelijken en overleg van de ambtelijke organisatie.

Op dezelfde verdieping wordt het huidige auditorium ingericht als multifunctionele ruimte. Overdag is de ruimte te gebruiken als samenwerk- en ontmoetingsplek voor ambtenaren en in de avonduren in de ruimte om te bouwen tot commissieruimte. Ook is de ruimte geschikt voor het geven van presentaties.

Een verdere verfijning en detaillering van de gewenste AV-middelen voor zowel de raadzaal als de multifunctionele ruimte wordt in het TO verder uitgewerkt.

*1.3.5. Vergaderkamers*

In het nieuwe gemeentehuis worden diverse vergaderkamers ingericht. Het vergadercentrum bevindt zich op de eerste verdieping, in de nabijheid van raadzaal, multifunctionele ruimte en het eet-werkcafé. De vergaderruimtes zijn geschikt voor groepen van 8 tot 16 personen en worden uitgerust met AV-middelen om samenwerken, presenteren en hybride werken te faciliteren. Eén van de vergaderruimtes in het vergadercentrum wordt ingericht als crisisruimte. De ruimtes zijn overdag te gebruiken door de ambtelijke organisatie en in de avonduren in te zetten voor de raad. Ook hiervoor geldt, een verdere verfijning en detaillering van de gewenste AV-middelen wordt in het TO verder uitgewerkt.

2.1 Investeringskrediet

Bij het besluit tot aankoop van het pand Van ’t Hoffstraat 24 is een eerste raming van kosten gegeven voor verbouw en inrichting van het pand om het geschikt te maken als gemeentehuis. Daarbij is geconstateerd dat dit na uitwerking van het programma van eisen meer gedetailleerd kan. De eerste raming van september 2019 was op basis van een quick scan. In de loop van 2020 heeft een verder uitwerking van de kostenraming, in samenhang met de uitwerking van het projectplan en het programma van eisen in een aantal stappen plaatsgevonden.

*Totale investering voor nieuw gemeentehuis*

Op basis van het DO is een gedetailleerde kostenraming opgesteld. De bezuinigingsvoorstellen vanuit het VO mediale variant zijn verder uitgewerkt en hebben geleid tot een verlaging in de investeringskosten van 2 miljoen. De totale investeringskosten zijn geraamd op € 12.230.000.

*Reeds beschikbaar gesteld*

- De raad heeft in november 2019 reeds een krediet vastgesteld voor de aankoop van het pand van € 5.000.000.
- Een voorbereidingskrediet van € 500.000 is in maart 2021 beschikbaar gesteld. Dit bedrag was nodig om te komen tot het DO.
- Voor de losse inrichting, berekend in het DO op € 561.000, is voldoende ruimte beschikbaar in de reguliere vervangingsinvesteringen. Door in de afgelopen jaren de vervanging van (afgeschreven) losse inrichting uit te stellen kunnen deze middelen nu ten behoeve van het nieuwe gemeentehuis ingezet worden.

*Aan te vragen investeringskrediet*

De bouwkundige kosten ten behoeve van het nieuwe gemeentehuis zijn € 3.086.000 en zijn af te schrijven in 25 jaar. De installatiekosten zijn € 1.075.000 ten behoeve van het nieuwe gemeentehuis zijn af te schrijven in 15 jaar en de audiovisuele middelen van € 471.000 worden afgeschreven in 8 jaar. Deze kosten samen maken een totaal investeringskrediet van € 4.632.000.

3.1 Eenmalige kosten

De eenmalige kosten ten behoeve van het project zijn de advieskosten, de kosten van architect, overige ontwerpers, adviseurs, projectleiding en alle andere ondersteunende kosten. De directiebegroting is het bedrag wat aanbesteed wordt aan een aannemer. De investeringsraming bestaat uit de directiebegroting en de eenmalige kosten. De laatste zijn geraamd op € 2.037.000 waarvan reeds € 500.000 beschikbaar is gesteld.

**Kanttekeningen**

Bij het DO hebben wij nog de volgende opmerkingen.

1. Aanbesteding aannemer

   Na akkoord van de raad op het DO gaat de selectiefase in met betrekking tot het aantrekken van een aannemer. De huidige ontwikkelingen in de markt voorzien wij als risico waarbij de vraag hoog is en het aanbod van aannemers steeds geringer. De verwachting is, bij voldoende inschrijvingen, begin Q2 2022 een aannemer te hebben gecontracteerd.

2. Marktontwikkelingen

   Prijzen van grondstoffen en middelen zijn sinds het uitbreken van de coronapandemie fors gestegen. De vraag naar grondstoffen, middelen en producten kende geen afname terwijl wereldwijd productielocaties vanwege lockdown maatregelen stil kwamen te liggen. Dit heeft er mede voor gezorgd dat de huidige markt gespannen is met hoge marktprijzen en soms lange levertijden tot gevolg. Dit kan gevolgen hebben voor aanbestedingen en gedurende de realisatiefase bij levering

van (bouw)materialen. Indien er grote mee- of tegenvallers zijn, zal de portefeuillehouder de raad hierover informeren.

3. Relatie gemeentehuis met overige organisatie ontwikkeltrajecten
   De ontwikkeling van het gemeentehuis staat niet op zichzelf maar heeft directe relaties met organisatie ontwikkeltrajecten. De gemeentelijke organisatie heeft in april 2021 hierover haar ambitie uitgesproken. Dit is van belang om het toekomstperspectief dat de gemeentelijke organisatie heeft ten aanzien van de manier van werken (intern en extern) en de inrichting van het nieuwe gemeentehuis vast te leggen en hierop verdere plannen te baseren.

   Het nieuwe gemeentehuis biedt kansen die optimaal gebruikt moeten worden.
   De ambitie vloeit voort uit de kaders die eerder zijn vastgesteld en is nauw verbonden met plannen zoals het 'Mijlpalenplan Doorontwikkeling organisatie' en het Transformatieplan sociaal domein ('Anders kijken anders doen') en het dienstverleningsconcept. Ook sluit het aan op de ontwikkelingen en andere manier van werken die de Omgevingswet meebrengt en heeft het een directe relatie met het concernplan.

4. Huisvesten van Omgevingsdienst de Vallei (OddV)
   Met de OddV zijn gesprekken gaande of en hoe zij gehuisvest willen blijven. Vanzelfsprekend zijn zij van harte welkom om, conform het werkplekconcept van de gemeente Nijkerk, hun werk vanuit het gemeentehuis te doen. Hier is in de capaciteit van het aantal en soort werkplekken ook rekening mee gehouden.

**Financiën**
Op basis van het DO is een gedetailleerde kostenraming opgesteld en komt de behoefte van een investeringskrediet en een budget voor eenmalige kosten naar voren. Deze kostenraming prijspeil 2021 is gebaseerd op normen, kengetallen en actuele prijzen in de markt en is een zo realistisch mogelijke raming van de maximale kosten, bedoeld om te kunnen beoordelen of de investering in het pand ten laste van de bestaande middelen kan worden uitgevoerd.
Wij zijn kritisch en terughoudend bij de daadwerkelijke benutting van dit krediet en zullen hier zo doelmatig en efficiënt mogelijk mee omgaan.

Op basis van de investeringen zijn de berekende jaarlasten van de benodigde investeringen geraamd op € 901.000. In de huidige meerjarenbegroting zijn structureel financiële middelen beschikbaar van € 1.025.000. Waardoor op dit moment een voordeel op de exploitatie wordt voorzien van € 124.000 per jaar. Dit bedrag laten we nu niet vrijvallen in de gemeentelijke begroting in afwachting van de afronding van het project.

**Communicatie**
Bij de voorbereiding van het definitief ontwerp en de kredietaanvraag zijn (vertegenwoordigers van) de ambtelijke en bestuurlijke gebruikers van het nieuwe gemeentehuis betrokken. Na behandeling van dit voorstel in het college van B&W is een persbericht uitgebracht.

**Vervolg**
Na een instemmend besluit op voorliggend raadsvoorstel zal het definitief ontwerp de komende maanden worden uitgewerkt tot een technisch ontwerp (TO). Parallel aan dit traject is een aanbesteding uitgezet om een geschikte aannemer te vinden. Nadat de aanbesteding succesvol is afgerond start de uitvoeringsfase, het maken van bestek en tekeningen. Hierna volgt de uitvoering van de werkzaamheden, de realisatiefase.

Gedurende de uitwerking van het TO wordt het interieurconcept verder uitgewerkt. Thema's als identiteit en uitstraling worden onder leiding van de (interieur)architect met werkgroepen vanuit de organisatie verder uitgewerkt. De wens is om een klankbordgroep op te richten waar betrokken inwoners over het thema kunst mee kunnen denken.

Parallel aan de realisatie van het nieuwe gemeentehuis wordt de komende periode gewerkt aan de verdere verdieping van de organisatieontwikkeling en de effecten hiervan op de dienstverlening en de manier van werken. Deze effecten worden financieel inzichtelijk gemaakt in de niet gebouw gebonden kosten en in relatie gebracht tot de huidige niet gebouw gebonden kosten. Dit zijn kosten zoals thuiswerkfaciliteiten, implementatie van het nieuwe dienstverleningsconcept en de effecten van het hybride werken wat resulteert in niet gebouw gebonden voorzieningen. Denk hierbij aan, gastheer/gastvrouw, software en inregelen van de nieuwe dienstverlening. Deze kosten zijn dus niet meegenomen in de bouwkosten van het nieuwe gemeentehuis.

De uitvoering van werkzaamheden tot aanpassing van het pand is voorzien in het 2e kwartaal van 2022 en de verhuizing naar het nieuwe gemeentehuis kan naar verwachting aan het eind 2e kwartaal 2023 plaatsvinden.

**Bijlagen**
1. Notitie
2. DO Fasedocument
3. Financiële bijlage

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| de heer D.J. van Huizen | de heer mr. drs. G.D. Renkema |

**RAADSBESLUIT**

**Nummer: 2022-001**

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 7 december 2021;

**b e s l u i t :**

1. Het definitief ontwerp (notitie en DO Fasedocument) voor het nieuwe gemeentehuis vast te stellen.
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.632.000 ten behoeve van het nieuwe gemeentehuis, af te schrijven in 25, 15 jaar en 8 jaar.
3. Een budget voor eenmalige kosten beschikbaar stellen van € 1.537.000, te dekken uit de reserve faciliterende zaken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 27 januari 2022,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA