gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel geheim

Onderwerp	Aanvullend krediet uitvoering project nieuw gemeentehuis
Portefeuillehouder	mr. Charlotte van der Meij
Steller	Ilse Schapendonk
Collegevergadering	19 december 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	11658120

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op het raadsvoorstel 'Aanvullend krediet uitvoering project nieuw gemeentehuis'. 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 onze gemeente;

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met een aanvullend krediet ten behoeve van het project nieuw gemeentehuis van € 3 miljoen en de hogere kapitaallasten van € 187.500 per jaar;
2. beslispunt 1 te verwerken in de Voorjaarsrapportage 2025.

2. Samenvatting

Op 13 december 2024 zijn de resultaten van de aanbestedingsprocedure voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis bekend geworden. Deze procedure betrof een Europese aanbesteding via TenderNed en heeft één inschrijving opgeleverd. De raming van deze inschrijving komt € 3 miljoen hoger uit dan de raming bij het technisch ontwerp (TO) van het gemeentehuis. Die TO-raming heeft prijspeil oktober 2023 plus een inschatting van de prijsstijgingen gedurende de periode tot de oplevering. Om in het voorjaar van 2025 te kunnen starten met de bouw van het nieuwe gemeentehuis wordt in dit voorstel gevraagd in te stemmen met een aanvullend krediet van € 3 miljoen voor het nieuwe gemeentehuis. De kosten voor de uitvoering van de bouw van het gemeentehuis gaan daarmee van € 52 miljoen naar € 55 miljoen (10458476).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Om over te kunnen gaan tot de bouw van het nieuwe gemeentehuis is een Europese aanbesteding gestart. Op 13 december 2024 zijn de resultaten van de aanbestedingsprocedure bekend geworden. Er heeft zich één partij ingeschreven. Deze inschrijving komt € 3 miljoen hoger uit dan de raming van het TO van het gemeentehuis (prijspeil 2023). Dit verschil is te verklaren doordat de inschrijvende partij een hogere inschatting heeft gemaakt van de directe

kosten. Dit betreft onder meer de materiaalkosten en uurlonen. Er is sinds het voorjaar van 2024 weer een duidelijke prijsstijging van materialen en uurlonen zichtbaar en dit vertaalt zich in hogere bouwkosten. Deze prijsstijging is hoger dan de raming van het TO die uitging van een toen verwachte afvlakkende prijspeilontwikkeling. De partij die heeft ingeschreven moet daarnaast een vaste prijs afgeven tot einde bouw en heeft dus ook een inschatting gemaakt van toekomstige prijsstijgingen. Deze prijsstijgingen zijn in lijn met recente marktontwikkelingen. Tot slot vallen ook de posten Algemene Bouwplaatskosten (ABK) en 'engineering' hoger uit. De ABK zijn de kosten voor de inrichting van de bouwplaats en engineeringkosten worden door de inschrijvende partij in rekening gebracht voor aanvullende berekeningen en tekeningen. Beide prijsstijgingen zijn in lijn met recente marktontwikkelingen. Om in het voorjaar van 2025 te kunnen starten met de bouw van het nieuwe gemeentehuis, wordt in dit voorstel gevraagd om in te stemmen met een aanvullend krediet van € 3 miljoen voor het nieuwe gemeentehuis.

Dit aanvullend krediet is de laatste stap op weg naar uitvoering van de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Het TO vormt een gedetailleerde uitwerking van het definitief ontwerp en daar zijn, los van de aanvullende beveiligingsmaatregelen die bij de eerdere kredietaanvraag zijn vastgesteld, geen wezenlijke wijzigingen in aangebracht sinds het DO. Aanpassingen op het technisch ontwerp om kosten te besparen zijn niet haalbaar. Dergelijke versoberingen leveren op de korte termijn een beperkte besparing van de bouwkosten op. Op lange termijn zullen deze versoberingen zich vertalen naar hogere onderhoudskosten. Materialen van lagere kwaliteit slijten eerder en moeten eerder vervangen worden. Tevens hebben wijzigingen directe impact op de kwaliteit van het gebouw en het ervaren gebruikersgemak. Ook zullen deze wijzigingen zorgen voor extra doorlooptijd in het project en aanpassingen van het Programma van Eisen. Het TO vormt tevens de basis voor het bestek, een set documenten waarmee het contract met de aannemer 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. Dat is sinds het 'Oude Raadhuis' aan de Hoofdweg uit 1867 niet meer het geval geweest. Dit betekent overigens niet dat de servicecentra in Nieuw-Vennep en Halfweg komen te vervallen. Het nieuwe gemeentehuis maakt het mogelijk om een servicegerichte, vooruitstrevende en wendbare organisatie te zijn voor onze inwoners en ondernemers. 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.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Bij toekenning van het aanvullend krediet kan het werk worden gegund en gestart worden met de uitvoeringsfase. Start bouw is alleen mogelijk wanneer de aanbesteding succesvol is, hiervoor is aanvullend krediet noodzakelijk.

Wat zijn de argumenten?

Het aanvullend krediet maakt het mogelijk om de aanbesteding af te ronden en over te gaan tot de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Het zo spoedig mogelijk verlenen van het aanvullend krediet zorgt ervoor dat de vertraging minimaal is en we binnen de planning blijven.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Het voornaamste risico van het niet instemmen met het aanvullend krediet is dat de start bouw uitgesteld moet worden of dat er niet gebouwd gaat worden.

Daarnaast is er een aantal algemene projectrisico's die ook van invloed zijn op het project. Zo heeft het project te maken met de netcongestie op het elektriciteitsnet en is het gemeentehuis voor zijn warmtevoorziening afhankelijk van de collectieve warmte- en koude opslag op het Raadhuisplein. Deze risico's stonden al beschreven in het raadsvoorstel voor de kredietaanvraag van het TO (1045876) en hebben nog steeds dezelfde kans van optreden. Tot slot kan de start van de bouw nog vertraagd worden door de werkzaamheden aan de kabels en leidingen aan het Raadhuisplein. Deze werkzaamheden zijn echter in een vergevorderd stadium waardoor de kans van optreden een stuk kleiner is dan bij de kredietaanvraag van het TO in april 2024.

3.3 Wat mag het kosten?

De investering voor de uitvoering van dit voorstel wordt geraamd op € 3 miljoen. Dit bedrag is volledig toe te rekenen aan de bouwkosten van het project. In de berekening van de kosten is er rekening mee gehouden dat de inkoop-btw verrekenbaar is. In het investeringsplan is rekening gehouden met een investering van € 75.190.000. Dit bedrag is door de raad geautoriseerd.

Met de exploitatielasten voor deze investering is in de programmabegroting bij onderdeel D: Facilitaire zaken en huisvesting van het 'overzicht overhead', taakveld 0.4 rekening gehouden. Met de aanvullende investering van € 3 miljoen is geen rekening gehouden in het vastgestelde investeringsplan. De kapitaallasten zullen worden opgenomen in de Voorjaarsrapportage 2025.

Deze aanvullende investering valt onder de categorie 'Gebouwen van steen' van het activabeleid en wordt conform deze categorie afgeschreven in 40 jaar. Met een rekenrente van 3,75% bedragen de kapitaallasten in het eerste jaar na afsluiting van het krediet € 187.500. De kapitaallasten zullen per jaar afnemen in verband met de jaarlijkse afschrijving van het activum.

De tussentijdse raming van de exploitatiekosten op basis van het TO komt uit op € 5.487.500 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).

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 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:
- 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 in de werkzaamheden aan kabels en leidingen of obstakels in de grond.

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. Onze aanname is dat de kosten na de definitieve gunning onder voorbehoud 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

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad heeft in 2020 het Programma van Eisen (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 portefeuillehouder 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
Zoals het er nu naar uitziet, kan de uitvoering van het nieuwe gemeentehuis het eerste kwartaal van 2025 starten en de oplevering vindt dan plaats in het eerste kwartaal van 2027. 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 gemeentehuiscafé georganiseerd waarbij inwoners actief naar ideeën is gevraagd voor de dienstverlening in de publiekshal.

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 er ook regelmatig bijeenkomsten om een brede groep betrokkenen te informeren over de laatste stand van zaken van het project. Deze aanvullend krediet 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. Het aanvullend krediet gaat over een lopende aanbestedingsprocedure. 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 tot na de definitieve gunning niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad heeft in december 2022 uit zijn midden een raadswerkgroep ingesteld. Zij hebben input kunnen leveren op het domein van de raad, op het DO Interieurontwerp en zijn geïnformeerd over de koffiebar, invulling van het fries en 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 Strategisch Perspectief Investeringen. Daarbij informeren wij de raad ook over de (ontwikkeling van) financiële risico's.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA. Er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen regionale afspraken gemaakt.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

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