gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Definitief ontwerp nieuw gemeentehuis
Portefeuillehouder	mr. Charlotte van der Meij
Steller	Tessa van den Berg
Collegevergadering	10 oktober 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	8325757

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 2 de investeringskosten begroting definitief ontwerp (DO) nieuw gemeentehuis, versie 7 juli 2023. 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 het definitief gebouwontwerp voor het nieuwe gemeentehuis van Haarlemmermeer inclusief de daarbij behorende investeringskostenraming van € 75 miljoen; en daarmee ook in te stemmen met het verhogen van de investeringsraming met € 5 miljoen; waarvan:
    - € 2,39 miljoen voortkomt uit loon- en prijsstijgingen. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten van € 0,14 miljoen te dekken uit de stelpost 'indexatie investeringen';
    - € 2,61 miljoen voorkomt uit hogere ontwerpkosten, voorbereidings- toezicht- en administratiekosten. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten ter hoogte van € 0,15 miljoen te verwerken in de Voorjaarsrapportage 2024 voor het begrotingsjaar 2028;
2. in te stemmen met het dekken van de kapitaallasten van € 0,16 miljoen via de stelpost 'indexatie investeringen', namelijk het deel dat het gevolg is van eerdere loon- en prijsstijgingen ter hoogte van € 2,83 miljoen;
3. in te stemmen met het niet commercieel exploiteren van de koffiebar op de begane grond. Dit in afwijking van het programma van eisen (2020.0000976).

2. Samenvatting

Met de afronding van het definitief ontwerp is het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis weer een belangrijke stap dichterbij. In het definitief ontwerp is een verdiepingsslag op detailniveau gemaakt, door samen met gebruikers (zoals de raadswerkgroep en diverse vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie) in te zoomen op gebouwonderdelen zoals de ontvangsthal, de raadzaal en de kantooromgeving. Er zijn materiaalkeuzes gemaakt en details verder uitgewerkt. In bijlage 1 is een aantal artistieke impressies te zien. Centraal in het ontwerp staat het 'ronde

hart', waarin zowel het historische als innovatieve karakter van de gemeente samenkomen. De ronde vorm verwijst bijvoorbeeld naar het Cruquiusgemaal en het gemaal Lynden en heeft net als de Schipholtoren een alzijdig uitzicht. Het ontwerp is grotendeels transparant: vanaf drie kanten zijn de publieksfuncties, zoals de balies en de raadszaal, goed te zien. Dit sluit aan bij de openheid wij als gemeente willen uitstralen. Daarnaast zijn de inhoudelijke amendementen en de motie van de raad op het voorlopig ontwerp (2022.0002621) verwerkt, zoals het ontwerpen van een alternatief voor de daktuin en dakzaal.

De investeringskostenraming voor het DO komt als gevolg van prijsstijgingen sinds juli 2022 en de extra doorlooptijd uit op € 75 miljoen. Dit sluit niet aan bij het amendement van de raad om de investeringskostenraming aan te passen tot € 70 miljoen (2022.0002621). De afgelopen maanden hebben we intensief gezocht naar mogelijkheden om de bouw- en investeringskosten terug te brengen. Deze ombuiging kan echter niet worden gerealiseerd door alleen te versoberen op materialen en afwerking. De bouwkosten kunnen alleen naar beneden gebracht worden als we fundamentele eisen uit het programma van eisen (2020.0000976) zouden schrappen. In dat geval tornen we aan de eisen op het gebied van duurzaamheid, mogelijkheden tot groei en uitbreiding, publieksdienstverlening, een goed werkklimaat (akoestisch en thermisch) en identiteit. Ook zouden we dan geen gemeentehuis bouwen, maar een gewoon kantoorgebouw. Omdat wij dit niet realistisch en bovenal niet wenselijk achten, wordt de raad gevraagd in te stemmen met het DO en het verhogen van de investeringsraming met € 5 miljoen. De kapitaallasten van een deel van deze verhoging (namelijk € 2,39 miljoen) kunnen worden gedekt vanuit de stelpost 'indexatie investeringen'.



Op het fries op het dak is als voorbeeld het gedicht "Woordwaarde" van Mirjam Noach gebruikt.

De kredietaanvraag voor het nieuwe gemeentehuis komt bij de volgende, laatste fase van het ontwerp: het technisch ontwerp. We willen de raad nu al wel inzicht bieden in de tussentijdse raming van de kosten. We zijn inmiddels meer dan een jaar verder ten opzichte van de raming voor het voorlopig ontwerp (juli 2022). Sindsdien zijn de bouw-, materiaal- en loonkosten met circa 5% gestegen. Ook is in de afgelopen maanden duidelijk geworden dat we met extra doorlooptijd van het voorbereidingsproces te maken hebben: het gemeentehuis wordt later gebouwd en opgeleverd dan bij de raming van het voorlopig ontwerp gedacht. Dit is te verklaren door het moeten verleggen van kabels en leidingen in het stadscentrumgebied van Hoofddorp. Daarvoor moet de kelder onder het voormalige Raadhuis grotendeels gesloopt worden (Kabels en leidingen onder het Raadhuisplein en omgeving in Hoofddorp, 7398237). Verder was er meer tijd en capaciteit nodig voor het bestuurlijke besluitvormingsproces voor

het voorlopig ontwerp en het verwerken van de amendementen en motie van de raad (2022.0002621). Door de extra doorlooptijd zijn de ontwerpkosten en de voorbereidings-, toezicht- en administratiekosten (VTA) toegenomen.

Het DO dat we nu aan de raad presenteren is transparant, licht en duurzaam. Een gemeentehuis dat kan worden getypeerd als doelmatig, compact en zonder onnodige opsmuk. De raming op basis van het DO is nog steeds lager dan de huidige jaarlasten voor de Taurusavenue en Polderlanden. Het wordt een prettige omgeving voor iedereen: bezoekers, raadsleden, collegeleden en werknemers. Het ontwerp sluit hiermee aan bij de door de raad vastgestelde visie op dienstverlening (2022.0000375): als gemeente streven we naar dienstverlening die makkelijk, betrouwbaar, menselijk en verbonden is.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het vaststellen van het definitief gebouwontwerp is een belangrijke stap in het ontwerpproces van het nieuwe gemeentehuis. Dit is de ontwerpstap voor het technisch ontwerp (ook wel genoemd: bestek). Met het technisch ontwerp en het bijbehorende krediet kan de aanbesteding en gunning voor de nieuwbouw plaatsvinden. Ook dient het DO als kader voor de verdere invulling van het interieurontwerp.

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 en tegen lagere exploitatiekosten dan het voormalige Raadhuis (2020.0000976). Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad het daarvoor benodigde ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen vastgesteld (2020.0002958). Daarmee is door 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 gemeenteraad ingestemd met het voorlopig ontwerp (2022.0002621).

De beslissing om het Raadhuis te slopen en op dezelfde plek een nieuw gemeentehuis te bouwen is al in 2020 (2020.0000976) genomen. Eerder was al door de raad besloten dat het voormalige Raadhuis aan het Raadhuisplein niet meer voldeed aan de eisen en het was niet meer functioneel. Bij het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis is rekening gehouden met een groei naar 200.000 inwoners en een daarbij benodigde groei van het aantal raadsleden en medewerkers van de 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 nieuwe gemeentehuis biedt één plek waar de bezoekers, raadsleden, collegeleden en werknemers. 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 definitieve ontwerp is opgesteld met de raadswerkgroep, groepen van medewerkers, de griffie, leden van de ondernemingsraad en externe partners. 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. Het DO is op integrale toegankelijkheid getoetst door stichting Ongehinderd. De Belangengroep Gehandicapten Haarlemmermeer (BGH) heeft aangegeven veel vertrouwen te hebben in deze stichting. De BGH helpt in de laatste ontwerpstap (het technisch ontwerp) ook mee met toetsen. Daarover hebben wij de raad op 19 juli 2023 per brief geïnformeerd (X.2023.04574).



3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het DO is een uitwerking van het op 6 april 2023 door de raad vastgestelde voorlopig ontwerp (2022.0002621). In een DO worden materiaalkeuzes gemaakt en vindt de verdere detaillering plaats. In bijlage 1 is een aantal artistieke impressies en plattegronden van het DO weergegeven. Hieronder nemen we u kort mee in wat u kunt zien:

De beelden en plattegronden zijn nog niet definitief. In de volgende fase, het technisch ontwerp, vinden laatste wijzigingen en technische aanvullingen plaats. Ook wordt de indeling van het kantoordeel verder ingevuld op basis van het interieurontwerp.

Daarnaast heeft de raad bij het vaststellen van het voorlopig ontwerp (2022.0002621) een aantal wijzigingen vastgesteld die zijn uitgewerkt in het definitieve ontwerp. Samengevat zijn dat de volgende:

1. géén daktuin of multifunctionele dakzaal, wel sedumbeplanting, een groene dakrand en zonnepanelen;
2. de BREEAM-richtlijn voor duurzame gebouwen loslaten daar waar dit geen directe meerwaarde oplevert en/of leidt tot extra kosten;
3. een multifunctioneel gebruik van de trouwzaal;
4. het onderzoeken van zowel de koffiebar als het aangrenzende buitenterras op haalbaarheid;
5. vergadercentrum hernoemen naar fractiekamers;
6. het aanpassen van de investeringskostenraming tot € 70 miljoen.

Deze wijzigingen lichten wij hieronder toe.

Ad 1. Daktuin en multifunctionele zaal
Bij de besluitvorming over het voorlopig ontwerp heeft de gemeenteraad met een amendement de opdracht gegeven om de in het voorlopig ontwerp voorziene groene daktuin en multifunctionele dakzaal op het voorste deel van het gemeentehuis uit het ontwerp te verwijderen. Daarvoor in de plaats wil de gemeenteraad een dak met zonnepanelen, sedumbeplanting en een groene dakrand. In het definitieve ontwerp is deze opdracht verwerkt. Op de tekeningen van het dak is ook een daklicht te zien, dat is het licht in het plafond van de raadzaal. Uit onze verkenning voor het DO blijkt dat een groene dakrand in combinatie met de gewenste zonnepanelen functioneel en financieel niet haalbaar is. Het groen kan namelijk met het oog op de zonnepanelen niet de hoogte in en het eventuele heel beperkte lage groen kan bovendien niet goed onderhouden worden. Dit groen zal daarom al snel verkleuren of afsterven.

Als gevolg van de wijzigingen op het dak is een aantal installatietechnische en constructieve elementen versimpeld. Zo is de positie van enkele schachten in het dak vereenvoudigd. Ook zijn als gevolg van de wijzigingen op het dak de metalen kolommen in de raadzaal naar buiten verplaatst. Dit geeft meteen een oplossingsrichting voor de omvang van de raadzaal. De diameter van de raadzaal is verruimd. Daarmee komt de omvang beter tegemoet aan de wens van de gemeenteraad om een zaal 'op de groei' te hebben.



Op het fries op het dak is als voorbeeld het gedicht "Woordwaarde" van Mirjam Noach gebruikt.

Ad 2. BREEAM-richtlijn
Op basis van het raadsbesluit over het voorlopig ontwerp van 6 april 2023 (2022.0002621) zijn de eisen van de BREEAM-richtlijn voor duurzame gebouwen losgelaten omdat deze tot kostenverhogingen leidden zonder aanvullende meerwaarde voor de duurzaamheid van het gebouw. Het ontwerp voldoet aan de relevante wettelijke eisen, zoals het Bouwbesluit en de Omgevingswet.

Ad 3. Multifunctioneel gebruik van de trouwzaal
Bij de inrichting van de trouwzaal wordt rekening gehouden met een multifunctioneel gebruik, zodat daar ook andersoortige bijeenkomsten kunnen plaatsvinden.

Ad 4. Koffiebar en buitenterras
In het programma van eisen uit 2020 is een koffiebar op de begane grond van het gemeentehuis opgenomen. In het voorlopig ontwerp was naast de koffiebar ook een buitenterras getekend (aangrenzend aan de koffiebar). Bij de besluitvorming over het voorlopig ontwerp heeft de gemeenteraad gevraagd onderzoek te doen naar de haalbaarheid van zowel het buitenterras als de koffiebar.

Uit dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat gezien de eisen van de Wet Markt en Overheid het commercieel exploiteren van een koffiebar – zelfstandig of in combinatie met een buitenterras – niet haalbaar is. Het (realiseren en) verhuren van gemeentelijk vastgoed wordt gezien als een economische activiteit onder de Wet Markt en Overheid. De belangrijkste consequentie hiervan is het verplicht doorberekenen van de integrale kostprijs aan de exploitant. Gezien de huidige marktontwikkelingen (en de hoogte van de investeringskostenraming) is de integrale kostprijs per m^2 voor het nieuwe gemeentehuis aanzienlijk hoger dan de gemiddelde kostprijs per m^2 voor andere horecavoorzieningen in het centrum van Hoofddorp. Wel achten we het goed denkbaar om de koffiebar aan te besteden als dienst en de koffiebar binnen de openingstijden van het gemeentehuis in te zetten als ontmoetingsruimte en wachtplek voor onze inwoners, ondernemers en organisaties. Dit past goed bij de maatschappelijke taak van onze gemeente. Daarom is op de plattegronden de koffiebar nog steeds ingetekend, maar het aangrenzende buitenterras niet meer.

Omdat dit een wijziging van het programma van eisen uit 2020 is, wordt dit als separaat beslispunt aan de gemeenteraad voorgelegd.



Ad 5. Vergadercentrum hernoemen naar fractiekamers
In het DO voor het nieuwe gemeentehuis is op de tweede etage een vleugel met fractiekamers ingetekend. De fractiekamers vormen tevens het vergadercentrum voor de ambtelijke organisatie en kennen een multifunctioneel gebruik.

Ad 6. Investeringskostenraming
De kredietaanvraag voor de investeringskosten komt bij de volgende, laatste fase van het ontwerp: het technisch ontwerp. Wel willen we de raad nu al een transparant beeld geven in de vorm van een tussentijdse kostenraming. In met name de grond-, weg- en waterbouw en de

woning- en utiliteitsbouw is dat bekend als Standaard Systematiek Kostenraming (SSK): in elke ontwerpfase wordt een verdiepingsslag op de raming gemaakt. Per ontwerpstap weet je meer en wordt de raming nauwkeuriger.

Bij het voorlopig ontwerp heeft de raad een kader van € 70 miljoen voor de investeringskosten gegeven. Inmiddels zijn we een jaar verder en hebben we met heel andere prijzen te maken: de materiaal-, bouw- en loonkosten zijn landelijk met 5% gestegen ten opzichte van de raming van het voorlopig ontwerp uit juli 2022 (zie: www.bouwkostenindex.nl). Ook weten we inmiddels dat de bouw van het nieuwe gemeentehuis later start vanwege het moeten verleggen van kabels en leidingen onder het Raadhuisplein en omgeving en als gevolg daarvan de sloop van de kelder onder het voormalige Raadhuis. Daarover is de raad op 14 maart 2023 (Nota van B&W, 7398237) en op 13 juni 2023 (X.2023.03310) geïnformeerd. We hebben toen aangeven dat we de financiële consequenties van de sloop voor de investeringskostenraming in beeld zouden brengen als er meer zicht was op de wijze van slopen. Dat doen we met dit voorstel. Verder was er meer tijd en capaciteit nodig voor het bestuurlijke besluitvormingsproces over het voorlopig ontwerp en het verwerken van de amendementen en motie van de raad (2022.0002621). Door de langere doorlooptijd nemen de ontwerpkosten en VTA-kosten toe.

Op basis van het huidige prijspeil is € 70 miljoen daarom niet meer realistisch als maximumbedrag voor het realiseren van een gemeentehuis conform het door de raad vastgestelde programma van eisen. De investeringskostenraming komt op dit moment (prijspeil april 2023, ook rekening houdend met verdere verwachte prijsstijging) uit op € 75 miljoen. Hieronder lichten we dit verder toe.

Wat zijn de argumenten?
Het instemmen met het DO is een belangrijke mijlpaal in het realiseren van een nieuw gemeentehuis. De investeringskosten voor het DO stijgen als gevolg van prijsstijgingen en extra doorlooptijd met € 5 miljoen naar € 75 miljoen. Daarvan is € 2,39 miljoen het gevolg van loon- en prijsstijgingen. De rest is het gevolg van hogere ontwerpkosten en VTA-kosten door de extra doorlooptijd. In de huidige markt betekent later bouwen hogere materiaalprijzen en hogere kosten voor personele capaciteit. Dat is een autonome ontwikkeling waar we geen invloed op kunnen uitoefenen.

Deze prijsstijging strookt niet met de opdracht van de raad tot het aanpassen van de investeringskosten tot €70 miljoen. Daarom heeft het college expliciet verzocht een verkenning te doen naar de mogelijkheden om de bouw- en investeringskosten met minimaal €5 miljoen te verlagen.

Gebleken is dat deze ombuiging niet gerealiseerd kan worden door alleen te versoberen op materialen en afwerking. 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.

Voor een besparing van minimaal 5 miljoen is daarom ook gekeken naar de mogelijkheid tot besparing op de grootste post van de investeringskostenraming, te weten de bouwkosten ad €50,8 miljoen. Dit betekent feitelijk het zoeken naar mogelijkheden van het schrappen van fundamentele eisen uit het programma van eisen (2020.0000976). Hierbij is onder meer indicatief onderzocht wat verkleining van het gebouw zou opleveren op het gebied van kostenbesparing. Los van het feit dat daarmee opnieuw een huisvestingtekort voor onze medewerkers wordt gecreëerd en dit dus opnieuw dubbele huisvestingslasten oplevert, is een

dergelijke aanpassing een bevoegdheid van de raad. Met het tornen aan het programma van eisen, tornen we ook aan de eisen op het gebied van goed werkgeverschap, een goed werkklimaat, van kwalitatieve publieksdienstverlening en van identiteit. We tornen aan de eisen op het gebied van duurzaamheid en van de mogelijkheden tot groei en uitbreiding. Daarbij resulteert het opnieuw vaststellen van een programma van eisen door de raad in enige maanden uitloop, gevolgd door de tijd die nodig is voor het aanpassen van het ontwerp en daarmee dus in hogere kosten (uitloop en ontwerpkosten).

Wij concluderen derhalve dat een investeringskostenraming van 70 miljoen dermate vergaande en fundamentele aanpassingen vergen, dat dit niet realistisch is en stellen de raad daarom voor in te stemmen met een DO van €75 miljoen.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
In deze paragraaf worden de belangrijkste kanttekeningen en risico's bij het DO geschetst:
a. de kelder;
b. beveiliging;
c. warmte- en koudeopslag;
d. de aanbesteding.

Ad a. In het raadsvoorstel over het voorlopig ontwerp hebben wij de raad gemeld dat de kelder onder het voormalige Raadhuis niet meer gebruikt kan worden. Dat betekent ook dat de beoogde fietsenstalling niet in de kelder kan worden gerealiseerd. We realiseren voor medewerkers daarom een compacte inpandige stalling in het nieuwe gemeentehuis. Vanwege onze gemeentelijke ambities op het gebied van mobiliteit zoeken we in overleg met het programma Stadscentrum Hoofddorp naar aanvullende plekken voor het fietsparkeren van medewerkers in de nabijheid van het gemeentehuis.

Ad b. In het programma van eisen worden eisen op het gebied van beveiliging geformuleerd die in lijn zijn met de beveiliging van het voormalige Raadhuis. Op basis daarvan zijn de beveiligingszones en -voorzieningen voor het nieuwe gemeentehuis bepaald. Wij hebben een onafhankelijk adviesbureau gevraagd hierin mee te kijken. Een besluit over eventuele gewenste aanvullende voorzieningen wordt in de fase van het technisch ontwerp voorgelegd, inclusief de financiële consequenties.

Ad c. Op 27 juni 2023 hebben wij besloten een collectieve warmte- en koudeopslag (WKO) te maken voor een aantal nieuwe gebouwen op en rondom het Raadhuisplein, waaronder het nieuwe gemeentehuis (7895123). Het definitieve ontwerp voor 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 op de andere ontwikkelingen. Logischerwijs moet het gemeentehuis daarmee als eerste ontwikkeling gereed zijn, dan wel uiterlijk gelijktijdig met de andere ontwikkelingen. Als de ontwikkelingen niet gelijktijdig klaar zijn met het gemeentehuis, dan functioneert het WKO-systeem vooralsnog zelfstandig. Met behulp van 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.

Ad d. In de fase van het DO is onderzoek gedaan naar de gewenste wijze van aanbesteden. Op basis van de resultaten van een marktconsultatie en expertpanelgesprek is de ambitie 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 beheer en onderhoud van de technische installaties voor een langere tijd (dan de gebruikelijke inregelperiode) bij de aannemer/installateur gelegd. We onderzoeken nog welke doorlooptijd hier het beste bij past. Gezien de hoogte van de bouwkostenraming moeten wij Europees aanbesteden. Een aanbesteding van deze omvang brengt financiële risico's met zich mee. Verderop lichten wij die toe.

3.3 Wat mag het kosten?

Investeringskosten DO
De investeringskosten bestaan uit een aantal elementen: in de eerste plaats de bouwkosten om het casco en de installaties van het nieuwe gemeentehuis te bouwen. Verder is er een groot aantal bijbehorende kosten, zoals het slopen van het voormalige Raadhuis en de kelder, ontwerpkosten, VTA-kosten, onvoorziene kosten, kosten als gevolg van de te verwachten verdere prijsstijgingen en kostenverhogende btw.

Pas bij de volgende, laatste fase van het ontwerp (het technisch ontwerp) leggen wij de raad de kredietaanvraag voor de investeringskosten voor. Uiteraard willen we de raad nu ook al een tussentijds beeld geven van de investeringskosten. Doorlooptijd is een belangrijke factor voor de hoogte van de raming, zeker in tijden van stijgende prijzen en lonen. Wij zijn ruim een jaar verder ten opzichte van de raming voor het voorlopig ontwerp (juli 2022), die destijds uitkwam op € 71,7 miljoen. De raad heeft bij de besluitvorming over het voorlopig ontwerp de opdracht gegeven deze investeringskosten terug te brengen naar € 70 miljoen.

Aan een onafhankelijke bouwkostendeskundige (IGG) is opdracht gegeven de tussentijdse investeringskostenraming op te stellen. De raming laat zien dat de investeringskosten op basis van prijspeil april 2023 (en rekening houdend met verwachte verdere prijsstijgingen tot aan de nu geplande einddatum van de bouw) op € 75 miljoen liggen. De kosten zijn vooral het gevolg van prijsstijgingen en een langere doorlooptijd. IGG heeft becijferd dat per april 2023 de bouwkosten ten opzichte van de raming voor het voorlopig ontwerp (opgesteld in juli 2022) met circa 5% zijn gestegen. Deze stijging is gebaseerd op landelijke (benchmark)gegevens over de indexatie van diverse lonen en materiaalprijzen (www.bouwkostenindex.nl). Het gaat dan om € 2,39 miljoen. De daaruit vloeiende hogere kapitaallasten kunnen we dekken via de stelpost 'indexatie investeringen', zie verderop onder de kop 'Jaarlasten'. Door de extra doorlooptijd zijn bovendien de ontwerpkosten en VTA-kosten voor het ontwerp- en realisatieproces toegenomen. Er is langere tijd personele capaciteit benodigd. Voor het verwerken van de amendementen van de gemeenteraad, met name het amendement over de dakzaal en daktuin, heeft het ontwerpteam onder leiding van architect Cepezed bovendien aanvullende werkzaamheden moeten verrichten. De totale opbouw van de tussentijdse investeringskostenraming is te vinden in (de geheime) bijlage 2 van dit voorstel.

Net als in het voorlopig ontwerp maken de kosten van de losse inrichting geen onderdeel uit van de investeringskostenraming. Als stelregel hierbij wordt aangehouden dat alles wat niet nagelvast zit onder losse inrichting valt, denk aan stoelen, gordijnen, raamfolies et cetera. Een tussentijdse raming laat zien dat om nieuw of vernieuwd meubilair aan te schaffen circa € 4,1 miljoen nodig is. Dit is hoger dan bij het voorlopig ontwerp geschat. Dit is het gevolg van indexatie, hogere VTA-kosten en de inrichting van de publieke en semipublieke zones in het nieuwe gemeentehuis. De kredietaanvraag voor de investeringskosten van de losse inrichting leggen wij later separaat aan de raad voor.

Jaarlasten (exploitatiekosten) DO

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 DO komt uit op € 4,99 miljoen per jaar. De exploitatiekostenraming is hoger dan bij het voorlopig ontwerp, uiteraard als gevolg van de hogere kapitaallasten. Ter vergelijking: de exploitatiekosten bij het voorlopig ontwerp waren geschat op € 4,837 miljoen. De (geïndexeerde) lasten voor de overige locaties laten we hierbij buiten beschouwing. De raming op basis van het DO is nog steeds lager dan de exploitatiebegroting van de huidige jaarlasten voor de Taurusavenue en Polderlanden (namelijk € 6,45 miljoen, exclusief de overige servicelocaties). De exploitatiebegroting van het voormalige Raadhuis lag op € 5,9 miljoen (inclusief dotatie groot onderhoud en kapitaallasten voor het losse meubilair). Hieronder staat dit in een tabel weergegeven.

Bron	**Jaarlijkse exploitatielasten**
Raadsvoorstel Definitief ontwerp	€ 4,996 miljoen
Begroting 2023 Taurusavenue en Polderlanden	€ 6,450 miljoen
Begroting voormalig Raadhuis 2020	€ 5,900 miljoen

Hieronder wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de 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 het raadsbesluit over het voorlopig ontwerp (2022.0002621) en het raadsbesluit over nieuw huisvesting (2020.0000976).

De exploitatiekosten (prijspeil 2023) zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Nr.	**Huisvestingslasten** (excl. BTW)	**Tussentijdse raming exploitatiekosten** (prijspeil 2023; bedragen x € 1.000)
1	Afschrijving gebouw	1.801
2	Rente gebouw	1.719
3	Belastingen / heffingen	30
4	Verzekeringen	55
5	Klein (dagelijks) onderhoud	359
6	Schoonmaak	400
7	Energie	150
8	Water	15
9	Beveiliging	366
10	Lease planten	50
11	Kleine aanpassingen	25
12	Kostenverhogende BTW	25
	Subtotaal gemeentehuis	**4.995**
	Dekking via "stelpost indexatie"	-301
	Totaal	**4.694**

Tabel 1: jaarlasten gemeentelijke huisvesting op basis van DO.

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, inclusief de noodzakelijke installaties, zonnepanelen en vaste inrichting. De afschrijving vindt plaats over deze investering minus de grondwaarde van € 2,9 miljoen.
- 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 € 134.000 per jaar. Hiervoor ontvangt de raad een separate aanvraag.
- 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 x € 68,95 (prijspeil 2023).
- 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. 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 € 376.000. Omgerekend naar prijspeil 2023 komt het klein onderhoud uit op circa € 359.000 per jaar (exclusief het onderhoud van de losse inrichting). Op basis van de geactualiseerde MJOB blijkt het klein onderhoud goedkoper uit te vallen dan in het voorlopig ontwerp nog was voorzien.
  NB. Dit is exclusief de kosten voor het groot onderhoud en de jaarlijkse dotatie in de egalisatievoorziening met voor de eerste 10 jaar een gemiddeld bedrag van circa € 206.000 per jaar (prijspeil 2023) op basis van de tussentijdse ramingen. De aanbesteding op basis van 'build & maintain' is hier ook op van invloed. Voor de jaarlijkse dotatie voor het groot onderhoud ontvangt de raad een separate aanvraag.
- Ad 6. De schoonmaakkosten zijn begroot op basis van de MJOB en getoetst met de kengetallen van een extern adviesbureau. 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 gebruik en heeft geen PV-panelen.
- Ad 8. De waterkosten zijn afgeleid van de eerdere berekening uit 2020 tegen het tarief van 2022. Dit komt neer op een verbruik van ca 10.000 m3 op jaarbasis.
- Ad 9. De kosten voor de beveiliging zijn gebaseerd op de eerdere schattingen van 2020 en 2022. 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. Vanwege het wegvallen van de daktuin zijn de kosten lager dan in het voorlopig ontwerp.
- 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 € 25.000.
- Ad 12. Dit betreft niet declarabele BTW (Belastingdienst) en/of niet verrekenbare BTW (BCF) welke op basis van de fiscale kaders kostenverhogend is.

Een deel van de hogere exploitatielasten kan gedekt worden door de stelpost 'indexatie investeringen' zoals gehanteerd bij het Meerjaren Perspectief Investeringen (MPI) van najaar 2023. Het gaat om een investeringsbedrag van € 2,39 miljoen en de daarbij behorende kapitaallasten van € 0,14 miljoen. Wij vermelden in dit kader dat de raad bij het vaststellen van het raadsvoorstel over het voorlopig ontwerp (2022.0002621) heeft ingestemd met een verhoging van de investeringskosten tot € 70 miljoen. Circa € 2,8 miljoen van deze verhoging (van € 57,5 miljoen naar € 70 miljoen) was toen ook al het gevolg van inflatie. De kapitaallasten voortvloeiend uit de extra investering van € 2,8 miljoen, namelijk € 0,16 miljoen, kunnen ook gedekt worden door de stelpost 'indexatie investeringen'. Het gaat in totaal dan om € 0,3 miljoen aan dekking voor de jaarlasten vanuit deze stelpost. De dan nog niet gedekte extra kapitaallasten ter hoogte van € 0,15 miljoen worden verwerkt in de Voorjaarsrapportage 2024.

Wat zijn de financiële risico's?
In de tussentijdse raming van het DO is reeds rekening gehouden met verdere prijsstijgingen tot de geplande einddatum van de bouw in december 2026 en met verdere VTA-kosten tot de inhuizing eind 2027. Onze aanname is dat de kosten bij het technisch ontwerp 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.

In de voorbereidingen voor het nieuwe gemeentehuis vindt periodiek een inventarisatie plaats van risico's en kansen. De actuele inventarisatie is die van april 2023. Het totaalbedrag aan risico's (ongewogen) is bijna € 25 miljoen. Het gemiddelde risico van optreden is 10%. 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 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 sloop van de kelder en/ of de noodzakelijke ruimtelijke procedure).
- Marktontwikkelingen en als gevolg daarvan prijsstijgingen (die hoger blijken te zijn dan op dit moment geschat).

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.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad heeft in 2020 het programma van eisen en het stedenbouwkundig kader vastgesteld. Het college geeft uitvoering aan deze kaders. De gemeenteraad heeft ingestemd met het voorlopig ontwerp en moet nu ook besluiten over 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 opslag en het verleggen van kabels en leidingen zijn belegd in het programma Stadscentrum Hoofddorp en vallen daarmee ook onder de verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder van het stadscentrum Hoofddorp. Dit betreft ook het auto parkeren voor medewerkers en bezoekers en het fiets parkeren 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 bouw van het nieuwe gemeentehuis per eind 2024 of begin 2025 en wordt dan medio 2027 inclusief afbouw opgeleverd. Met oplevering wordt bedoeld de oplevering door de aannemer. Daarna volgt de periode van ingebruikname en verhuizing.

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 in de omgeving de ideeën voor het voorlopig ontwerp hebben laten zien en reacties hebben opgehaald. Over een aantal specifieke onderwerpen nodigen we gericht groepen uit om mee te denken. Zo kijkt de BGH mee naar de toegankelijkheid van het gebouw. Het is onze ambitie om voor de dienstverlening in de publiekshal ook bewoners actief naar hun ideeën te vragen.

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 over de voortgang worden geïnformeerd?
Betrokkenheid van de gemeenteraad bij het DO
De raad heeft in december 2022 uit haar midden een raadswerkgroep ingesteld, die in de fase van het DO is betrokken bij de nadere uitwerking van het 'domein van de raad' binnen het gemeentehuis. Het gaat dan om de raadzaal, fractiekamers en de Burgerzaal. De raadswerkgroep heeft de gemeenteraad op 27 juli 2023 met een brief aan de raad geïnformeerd over de voortgang van het definitief ontwerp.

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,
	b.a. C. El Idrissi MSc
Michiel Ruis	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
1. Selectie plattegronden en artistieke impressies definitief ontwerp
2. Investeringskostenraming definitief ontwerp nieuw gemeentehuis (geheim)