

Herinrichting stadhuis (& werf)



Raad woensdag 17 mei 2023
Esther Meijerink, Marc Brinks



Waarom is herinrichting noodzakelijk?

'Borgen van de continuïteit van de kwaliteit van de organisatie'

Sterk verouderde inrichting

- Stadhuis 20 jaar en werf 30 jaar oud
- Inrichting gedateerd, sterk verouderd, kapot, vuil, niet arbo-proof
- Slechte akoestiek in spreek- en vergaderkamers en op kantoortuinen
- Veiligheidsproblemen bij receptie, hal, spreekkamers en balie
- Verbetering nodig dienstverlening/gastheerschap hal stadhuis
- Raadzaal vraagt om toekomstbestendige inrichting

Nieuwe technologische ontwikkelingen

- Digitalisering: meer digitaal, minder papier, minder kasten

Corona en thuiswerken

- Hybride werken: plaats- en tijd onafhankelijk
- Focus op ontmoeten
- Behoeftte aan andere werkvormen en middelen

Zeer lastige arbeidsmarkt

- Aantrekkelijk werkgeverschap
- Binden en boeien





Willen we ons werk voor de samenleving
*(coalitieakkoord met nieuwe projecten
en ontwikkelingen, begroting met
lopende projecten/going concern en
de gemeentelijke dienstverlening etc.)*
goed uit kunnen blijven voeren **nu** en in de
nabije **toekomst**, dan is verbetering
van de werkomstandigheden voor ons
menselijk kapitaal noodzakelijk en
randvoorwaardelijk.





Tijdlijn op hoofdlijn

Juni '22

- Collegevaststelling visie hybride werken
- Opdracht: onderzoek de mogelijkheden van herinrichting >start opstellen Getekend Programma van Eisen (GPvE) door architect

December '22

- College: presentatie herinrichting nut & noodzaak + opstellen GPvE

Februari- april '23

- Raad: presentatie herinrichting nut & noodzaak
- Opleveren concept GPvE+ nacalculatie
- College: inhoud en financieel kader

Mei

- Besluitvorming college
- Ronde met de raad

Juni/juli

- Verwerking financiën in PPN en besluitvorming





GPvE: uitgangspunt drie scenario's

Idee hierachter was dat er keuze zou zijn.

MAAR, gaandeweg werd meer duidelijk over de scenario's:

1. Oplapscenario, lost problemen niet op, desinvestering/niet realistisch
2. Toekomstscenario: doelmatig en duurzaam scenario
3. Droomscenario: realistisch scenario, maar duur/luxe

Wat van belang is, is dat:

1. De problemen duurzaam en voor langere tijd worden opgelost
2. We doen wat nodig is, geen overdaad, wel functioneel



scenario 2



Wat wordt aangepakt

- Vergadercentrum voor 'externen' op begane grond + virtueel uit te breiden
- Nieuwe inrichting raadzaal (incl. grote schermen) + open en transparant
- Nieuwe overleg- en spreekkamers waarbij privacy geborgd is
- Nieuwe indeling hal: met focus op gastvrijheid, privacy en veiligheid
- Nieuwe werkplekindeling: (flex)werk en vergaderruimten
- Losse bel- teamsplekken, aanland-overlegplekken, hybride vergadersystemen, hergebruik/revitaliseren meubilair en aankleding

Nadere toelichting > doelmatig en duurzaam scenario

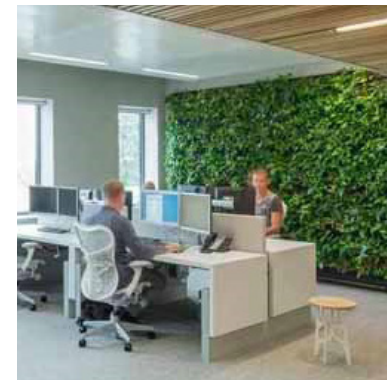
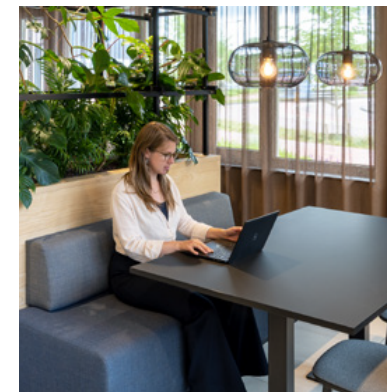
- Huisvestingsconcept maakt stadhuis/werf toekomstbestendig
- Akoestische problemen zijn opgelost, flexibele indeling is mogelijk
- Veilige werkplekken in hal stadhuis
- Werkplekconcept sluit aan bij wensen/behoefte, flexibel & arbo-proof
- Duurzaam concept voor de langere termijn



Werkplekconcept

Waar moeten we aan denken?

- Werk- en overlegplekken die uitnodigen om samen te werken (innovatie, creatie, samenwerken)
- Geconcentreerd werk: visueel en/of akoestisch afgezonderde werkplekken
- Overlegruimtes (geluiddicht) verdeeld over verdieping voor met name intern gebruik en incl. vergader-, projectruimten, bel- en teamsplekken
- Vergadercentrum voor externen op begane grond
- Vergaderruimten voorzien van vaste hybride vergadersystemen
- Hergebruik bureaus (meer sta-zit) /bureaustoelen revitaliseren en reinigen
- Multifunctionele ruimte





Werkplekken & vierkante meters

Werkplekken en werkplekomgeving

- Eind '22 hadden zo'n 400 medewerkers 'Arbo werkplek'
- Als gevolg van het kunnen thuiswerken (hybride werken) gaat de flexfactor van 0.7 (voor corona) naar 0.5 (na corona).
- Dit betekent 180-200 Arbo werkplekken nodig in nieuwe situatie

Ruimtegebruik stadhuis nieuwe situatie

1. Minder Arbo- en concentratiewerkplekken nodig
2. Meer vergader- en ontmoetingsruimten en 'aanlandplekken' nodig
 - a) Thuis: concentratiewerkzaamheden
 - b) Kantoor: ontmoeten en samenwerken > vraagt om andere inrichting en ondersteuning van een ruimte

Conclusie

Nieuwe inrichting vraagt ruimte: 1 en 2 zijn met elkaar in balans. Dus geen besparing van ruimte.





Dienstverlening & hospitality

Waar moeten we aan denken?

- Publieksomgeving: centrale hal met ontvangst-, wachtruimte, balies, multifunctionele (spreek)kamers en multifunctionele raad- en trouwzaal + toegang tot vergadercentrum voor externen op begane grond
- Contact en verbinding met inwoners staat hierbij centraal
- Publieksomgeving is toegankelijk voor inwoners/partners
- Belangrijk: privacy, gastvrijheid, veiligheid, akoestiek
- Open en vriendelijke balies
- Nieuwe spreekkamers: akoestisch goed en beveiligd (verschillende formaten)

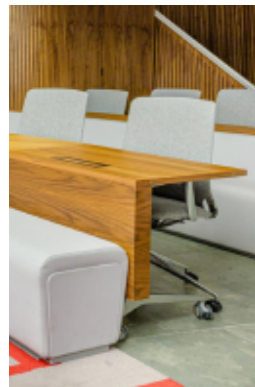




Raadzaal

Waar moeten we aan denken?

- Raadsvergaderingen en trouwen gelden als voornaamste en specifieke functie
- Open toegankelijke en uitnodigende tribune met goed zicht op zaal/scherm(en)
- Makkelijk betreedbare raadzaal, meer transparantie richting hal + virtueel uit te breiden met ruimtes in vergadercentrum begane grond
- Aparte plekken voor de pers, college, griffie
- Elektra-data aansluitingen voor gebruikers
- Vaste opstelling rekening houdend met groei van de raad





Randvoorwaarden

- Duurzaamheid en circulariteit maakt onderdeel uit van ons inkoop en aanbestedingsbeleid

Maar ook:

- Hergebruik/revitalisatie/aanpassing van materialen
 - Materialen (elders) tweede leven geven
 - Multifunctioneel gebruik van ruimte is ook duurzaam
 - Multifunctionele ruimte bespaart huur externe vergaderlocaties
 - Bij aanschaf kijken naar lange levensduur
 - Uitgangspunt gebouw (zoveel mogelijk) blijven gebruiken tijdens verbouwing
-
- Overall verduurzamingmaatregelen en ICT werkplekconcept sluiten aan op het herinrichtingsconcept
 - Aantal zaken zijn apart voor PPN aangemeld (bijv. LED verlichting, klimaatregeling, toegangsbeveiliging en ICT etc.)



Hoe zit het met de kosten? ⁽¹⁾

GPvE van INBO

- Geeft zicht op financieel plaatje (prijspeil nov '22)
- Bouw- en inrichtingskosten

Nacalculatie

- Door onafhankelijke partij Royal Haskoning
- Voor zekerheid en als second opinion
- Check of reële prijzen zijn gehanteerd

Uitkomsten nacalculatie Royal Haskoning

- Bouw- en inrichtingskosten zijn marktconform (prijspeil mrt '23)
- Investeringskosten zijn nader in beeld gebracht





Hoe zit het met de kosten? (2)

Wat valt er onder bouw- en interieurkosten?

- Slopen
- Constructieve voorzieningen
- Binnenwandsafbouw en -afwerking
- Vloerafbouw en -vloerafwerking
- Plafonds
- Aanpassen klimaatinstallaties
- Electra: communicatie, beveiliging
- Installaties
- Vaste inrichtingen en voorzieningen
- Elektrotechnische installaties
- Werktuigbouwkundige installaties
- Algemene uitvoeringskosten
- Losse inrichtingen





Hoe zit het met de kosten? (3)

Goed te weten dat: investeringskosten uit meer dan alléén bouw- en inrichtingskosten bestaan.

Bouwkosten	3.043.631
Inrichtingskosten	968.490
Honoraria <i>Dit gaat over o.a.: architect, adviseurs, projectleiding, constructie, installatie, bouwfysica, duurzaamheid bouwkostenmanagement, directievoering, etc.</i>	863.716
Risicoverzekeringen <i>Dit gaat over: prijsstijgingen mbt. start bouw, tijdens bouw, afkoop prijsrisico tijdens de bouw, inrichtingskosten en bijkomende kosten etc.</i>	346.150
Aanloopkosten <i>Bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting tijdens verbouw</i>	150.000
Onvoorzien	1.074.397
Belastingen	77.291
Totaal incl. BTW	6.523.676
+ / + 20 %	€ 7.828.400





Hoe zit het met de kosten? (4)

Risico's project

- Looptijd project
- Interesse vanuit de markt/leveringsproblematiek
- Juridische procedure bij aanbesteding
- Groei organisatie (eventuele aanpassingen GPvE)





Hoe zit het met de kosten? (5)

Feiten

- Afgelopen 20 jaar voor stadhuis en 30 jaar voor de werf géén reserveringen in begroting opgenomen voor herinrichting/renovatie
- Betekent nu dus een investering voor de herinrichting ten behoeve van de volgende 20+ jaren
- Herinrichting wordt meegenomen ter afweging bij PPN

Aan te vragen budget

€ 7.5 miljoen > *vanaf 2027 kapitaallasten € 487.500*

2024	2025	2026
€ 250.000-500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000
<i>Ontwerp en start herinrichting</i>	<i>Herinrichting</i>	<i>Herinrichting</i>





Conclusie: herinrichtingsconcept leidt tot

'Borgen van de continuïteit van de kwaliteit van de organisatie'

Toekomstbestendige kantoorinrichting

- Toekomstbestendige inrichting waarin groei en flexibiliteit mogelijk is
- Goede, aantrekkelijke & duurzame inrichting (geen luxe en overdadigheid)
- Goede digitale ondersteuning op werkplekken en vergaderzalen (incl. Raadzaal)
- Aanpak van akoestische problematiek

Goed werkgeverschap

- Aantrekkelijke werkomgeving, die medewerkers ondersteunt en faciliteert om uitvoering te geven aan het coalitieakkoord
- Werkomgeving die helpt bij het binden en boeien en vasthouden van medewerkers in tijden van krapte op de arbeidsmarkt
- Werkomgeving die kan concurreren met andere gemeenten

Dienstverlening

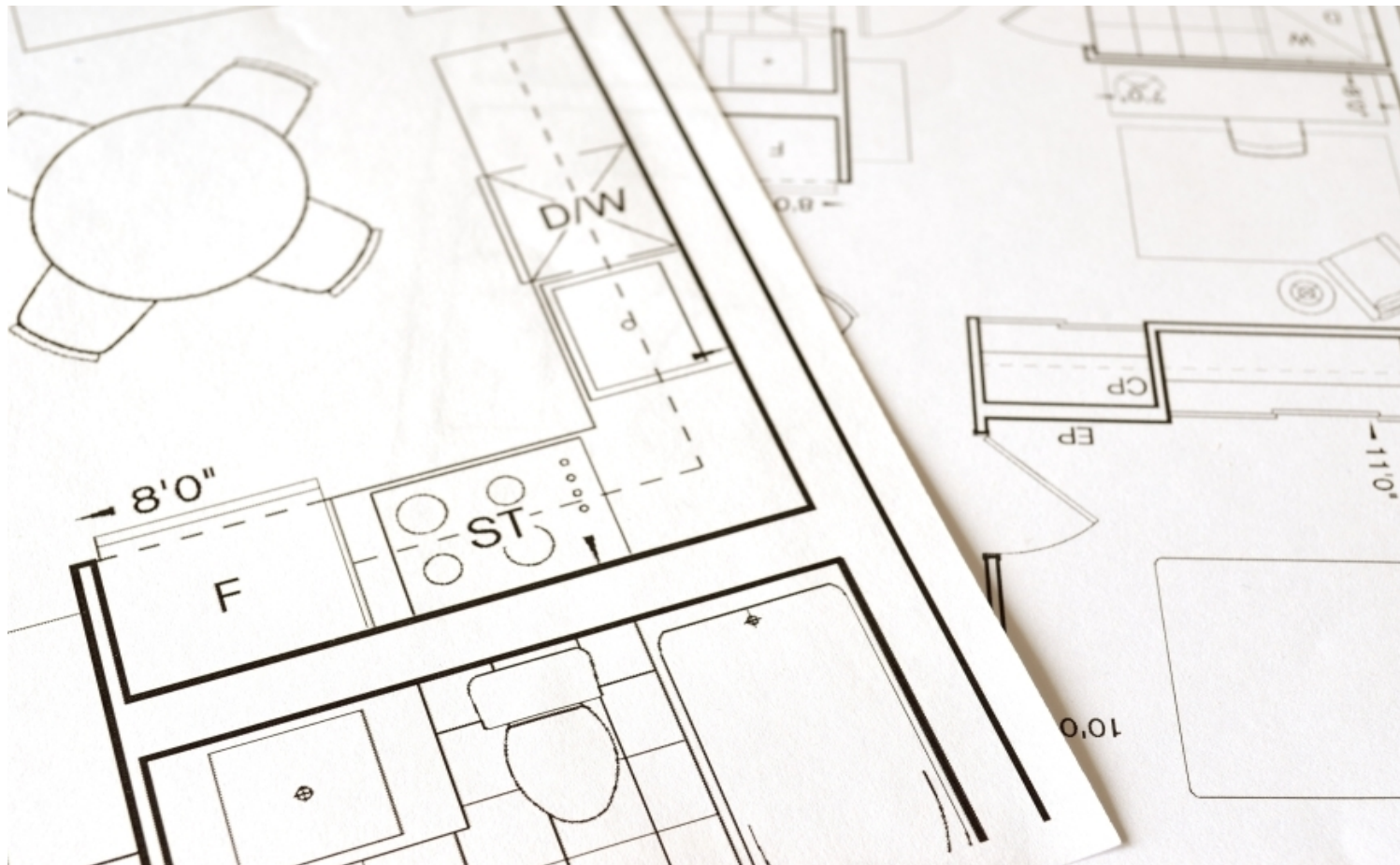
- Toegankelijke publiekshal met aandacht voor gastvrijheid, veiligheid en privacy
- Nieuwe spreekkamers die akoestisch goed en veilig zijn

Multifunctionele raadzaal

- Toekomstbestendige inrichting voorzien van diverse aansluitingen
- Open toegankelijke en uitnodigende tribune met goed zicht op zaal/scherm(en)
- Makkelijk betreedbare raadzaal, virtueel uit te breiden vergadercentrum begane grond



Vragen



EINDE THEMABIJEENKOMST

Herinrichting stadhuis (& werf)

