

Startdocument huisvesting Wijkbeheer & IPOR



Startdocument huisvesting Wijkbeheer & IPOR

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Eerdere besluitvorming.....	3
3	Probleemanalyse	3
4	Doelstellingen	3
5	Beleidskader.....	4
6	Rol gemeente.....	4
7	Financiën.....	4
8	Risico's	5
9	Planning en besluitvorming	6
10	Projectorganisatie.....	6
11	Communicatie en participatie.....	7
12	Duurzaamheidsparagraaf.....	8
13	Achterblijflocaatie	8

1 Inleiding

Op 15 december 2021 is door de raad huisvesting als een groot project aangewezen. De Regeling grote projecten Sittard-Geleen is door de raad op 30 januari 2020 vastgesteld. De huisvesting voor Wijkbeheer & IPOR is één van de vier projecten de andere zijn de representatiefunctie van Huis aan de Markt, bestuurlijke en ambtelijke huisvesting en huisvesting voor Vidar.

2 Eerdere besluitvorming

Raadsbesluit 27 mei 2021 – Besluitvorming huisvesting teams beheer openbare ruimte (BOR)

Om deze huisvesting te realiseren heeft de raad ingestemd met een kredietvotering van € 7,7 miljoen en een extra krediet van € 0,4 miljoen voor het toepassen van hogere duurzaamheidsfactoren (BENG) aan het pand Mauritspark 1A. Ook is ingestemd met een afschrijvingstermijn van 50 jaar, conform de kadernota vaste activa, daar de vernieuwbouw Mauritspark 1A verder gaat dan renovatie. Hiermee is de renovatie gelijkgesteld aan nieuwbouw.

Raadsbesluit 19 juni 2023 – Kadernota 2023

Via de kadernota heeft de raad ingestemd met het ter beschikking stellen van een aanvullend investeringskrediet van € 2,9 mln. voor de huisvesting teams beheer en openbare ruimte.

3 Probleemanalyse

Nieuwe huisvesting is noodzakelijk, omdat onze huidige gebouwen verouderd zijn, achter gesteld onderhoud vertonen en niet voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en een gezonde werkomgeving (bv. ventilatie, binnenklimaat). Bovendien passen de huidige gebouwen niet meer bij wie we willen zijn en bij wat we willen uitdragen. Ook sluiten zij niet aan bij de wijze waarop wij met onze inwoners, ondernemers en partners willen samenwerken, van buiten naar binnen en opgavegericht.

Team wijkbeheer gebruikt op dit moment de drie gemeentewerven uit de voormalige gemeentes Sittard, Geleen en Born om het beheer en onderhoud van de openbare ruimte uit te voeren. Deze gemeentewerven voldoen niet meer aan de wet- en regelgeving. Grote investeringen zijn nodig om de bestaande werven te laten voldoen aan de eisen. Werken vanuit drie verschillende locaties is bovendien niet ideaal voor de uitvoering van het primaire proces: het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Zeker niet bij een team dat nog volop in ontwikkeling is. De bestaande gemeentewerf in Born aan de Florianstraat blijft als satellietlocatie.

4 Doelstellingen

Coalitieakkoord GOB-CDA 2022-2026: Samen zorgvuldig, verbindend doorpakken! / Uitvoeringsafspraken GOB-CDA

- De centrale bestuurlijke en ambtelijke huisvesting in Geleen, het Huis aan de Markt in Sittard, de huisvesting van Wijkbeheer en Vidar zullen voortvarend worden uitgewerkt en gerealiseerd.

In de 'Toekomstvisie 2030' is Geleen centrum benoemd als ontwikkelpad. GL1 is de aanpak om de transformaties te realiseren en een Stads DNA te ontwikkelen dat gebaseerd is op innovatie, circulariteit, delen, verspreiden, gezondheid en inclusiviteit.

Als organisatie willen wij steeds beter de verbinding maken met onze omgeving. Door samen te werken met onze inwoners, partners en bedrijven in de stad is meer mogelijk. Het vraagt wel iets van onze manier van werken 'van buiten naar binnen'. In de 'Visie op de organisatie en manier van werken' is vastgelegd wat dit vraagt van onze organisatie op het vlak van: opgavegericht samenwerken, dienstverlening, medewerkers en managers, digitaal werken en onze huisvesting.

5 Beleidskader

Coalitieakkoord GOB-CDA 2022-2026: Samen zorgvuldig, verbindend doorpakken! / Uitvoeringsafspraken GOB-CDA

- De centrale bestuurlijke en ambtelijke huisvesting in Geleen, het Huis aan de Markt in Sittard, de huisvesting van Wijkbeheer en Vidar zullen voortvarend worden uitgewerkt en gerealiseerd.

6 Rol gemeente

De aanleiding voor nieuwe huisvesting is tweeledig. Ten eerste de bestaande huisvesting is verouderd. Ook moeten alle Nederlandse kantoren vanaf 2023 verplicht energielabel C hebben en in 2030 waarschijnlijk energielabel A. In 2050 moeten ze aardgasvrij en vrijwel CO2-neutraal zijn. Onze huidige kantoren voldoen hier niet aan. We moeten dus iets doen en gaan verbouwen of nieuwbouwen. Daarnaast verandert onze omgeving continu. Als gemeente zijn we vaak spil in het web. Daarom moeten we meebewegen en innoveren. Soms alleen, soms met partners of externe organisaties, vaak in wisselende samenstelling. Onze huisvesting moet deze beweging ondersteunen en dus ontmoeten en samenwerken stimuleren.

7 Financiën

Door de raad is budget ter beschikking gesteld voor Mauritspark 1 voor de huisvesting van Wijkbeheer en IPOR. Tijdens de looptijd van het project is er continue aandacht voor mogelijke subsidies. Ontwikkelingen op dit vlak wordt opgenomen in de voortgangsrapportage.

Nieuwbouw	bedrag	besluit
Wijkbeheer en Ipor	€ 11.000.000	
Huisvesting Wijkbeheer en IPOR	€ 7.700.000	Raad: 27-05-2021
BENG	€ 400.000	Raad: 27-05-2021
aanvullend krediet	€ 2.900.000	Kadernota 2023

8 Risico's

Het project bestuurlijke en ambtelijke huisvesting bestaat uit de volgende fasen: structuurontwerp (SO), voorontwerp (VO), definitief ontwerp (DO), technisch ontwerp (TO) en uitvoerend ontwerp (UO). In elke fase wordt het ontwerp concreter en de kostenraming verder aangescherpt.

Tijdens deze fasen en dus gedurende de looptijd van het project worden de risico's in beeld gebracht en van een actualisatie voorzien. De risico's worden geregistreerd in de projectmanagementtool Fortes. De grootste risico's **die zich kunnen voordoen** zijn:

Risico	Beheersmaatregel
Behoudens onvoorziene uitgaven is er budgettair op dit moment geen risico.	
De kans dat de geplande opleverdatum niet haalbaar is waardoor langer gebruik moet worden gemaakt van de verouderde huisvesting.	De stakeholders tijdig betrekken. Besluitvorming en opdrachtvorming van aanbesteding (adviseurs en bouwteampartner) strak inregelen. Capaciteit check onderdeel maken van aanbesteding (adviseurs/ bouwteampartner).
De kans bestaat dat vanwege problemen op het elektriciteitsnet kan een nieuwe aansluiting voor ernstige vertraging zorgen.	Tijdig (bij aanvang ontwerpfase) benodigde capaciteit bepalen en aanvragen bij Enexis. Wanneer blijkt dat er een aansluiting niet mogelijk is wordt er binnen de ontwerpteams gekeken naar alternatieven.
De mogelijkheid dat het opstellen van het stedenbouwkundig ambtiedocument kan een effect hebben op proces.	Sturen op tijdig formuleren van stedenbouwkundige randvoorwaarden zodat deze meegenomen kunnen worden in het bestek.

9 Planning en besluitvorming

	2023				2024				2025				2026				2027				2028	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Mauritspark: Wijkbeheer & IPOR																						
Technisch ontwerp																						
Aanbesteden uitvoering																						
Vorbereiding en Realisatie																						
Oplevering, nazorg en verhuizing																						

De raad wordt periodiek over de status van het project geïnformeerd via de voortgangsrapportage Grote projecten, als onderdeel van de Programmarapportage. Ook vindt er vier keer per jaar een raads werkgroep huisvesting plaats.

10 Projectorganisatie

De projecten kennen de volgende opzet:

- **Stuurgroep:** Verantwoordelijk voor de voorbereiding van besluitvorming en integrale aansturing van de projectorganisatie. De stuurgroep bewaakt de inhoud en de belangen in het totale proces. De stuurgroep komt tenminste na elke fase bij elkaar voor besluitvorming. Deelnemers: portefeuillehouder, ambtelijke opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, vertegenwoordiging van de gebruikers. Bij Huis aan de Markt en Vidar sluiten de inhoudelijke portefeuillehouders aan.
 - **Kernteam** is verantwoordelijk voor de ambtelijke besluitvorming en vindt afstemming plaats over van de stand van zaken van het project. De activiteiten van het kernteam zijn:
 - Vaststellen en bewaken van tijdsplanning en budget van het gehele project, de te realiseren kwaliteit, projectorganisatie en informatieverstrekking.
 - Het beoordelen, toetsen van en voorbereiden van besluiten c.q. fase-/beslisdocumenten ten behoeve van de Stuurgroep.
 - Deelnemers: ambtelijk opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, adviseur Communicatie, vertegenwoordiging van gebruikers (managers)
 - Het projectteam is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing en begeleiding van het project. Deelnemers: ambtelijke opdrachtgever, projectmanager afdeling Projecten, huisvestingsadviseur, vakinhoudelijke projectmedewerkers. Het projectteam rapporteert aan het Kernteam.
- **Ontwerpteam:** Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor de totstandkoming van het ontwerp in de opeenvolgende fases (stedenbouwkundig, voorlopig, definitief en technisch ontwerp). Het ontwerpteam rapporteert aan het Kernteam. Het ontwerpteam is met name operationeel tijdens de ontwerpfase.
- **Gebruikersoverleg:** een afvaardiging van de medewerkers nemen deel aan dit overleg. De medewerkers halen ideeën op in hun team en koppelen de voortgang vanuit het project terug naar het team.

Daarnaast wordt het project intern gemonitord in het Planning Inhoud Budget (PIB) gesprek. Hierbij nemen delen de ambtelijke opdrachtgever en opdrachtnemer (manager afdeling Projecten), projectcontroller en planeconoom. Ook is er periodiek: een overleg voor risico-inventarisatie, financieel en contractvorming.

Samenhang

Vanuit het team projecten wordt (in nauwe samenspraak met ambtelijk opdrachtgever) de samenhang tussen de afzonderlijke deelprojecten gemanaged. Een en ander vindt plaats door afstemming binnen het team projecten.

Daarnaast is opdracht verstrekt aan een extern huisvestingsadviseur welke een huisvestingsadvies uitwerkt voor de projecten nieuwe huisvesting Vidar en Bestuurlijk en Ambtelijke huisvesting. Het is van belang om deze huisvestingsprojecten niet als standalone projecten te beschouwen, maar te zien als een onderdeel (en katalysator) van een grotere transitie. De verbinding moet worden gemaakt met de projecten Wijkbeheer en Ipor en Huis aan de Markt, waarbij advisering plaatsvindt door de huisvestingsadviseur van de uitgangspunten en de uitwerking hiervan door de opdrachtnemer.

De samenhang tussen deze projecten is onderstaand schematisch weergegeven.



11 Communicatie en participatie

Voor de vier huisvestingsprojecten is een communicatieplan opgesteld en wordt momenteel een omgevingsstrategie opgesteld. Hierbij is aandacht voor de interne en externe stakeholders. Intern zullen we actief via intranet communiceren en daarbij een verbinding maken met de pagina's voor de Ontwikkelpaden Sittard Centrum en Geleen Centrum. Daarnaast gaan we interactief communiceren met de inwoners en andere stakeholders middels het digitaal platform (www.metsittardgeleen.nl). Via dit platform is ook de voortgang van en de informatie over de projecten te volgen.

12 Duurzaamheidsparagraaf

De huisvesting voor Wijkbeheer en IPOR wordt gerealiseerd volgens de duurzaamheidsvereisten die gelden op grond van het Bouwbesluit en andere wet- en regelgeving. Het streven bij (ver)nieuwbouw is energieneutraal (ENG). Waar mogelijk worden duurzame materialen gebruikt en ingezet op extra groen in de omgeving.

Bij de huisvesting voor Wijkbeheer en IPOR is sprake van een bestaand gebouw (kantoor). Hierdoor is de opstelling van de milieuprestatie gebouwen (MPG) niet verplicht bij het indienen van een omgevingsvergunning. Er is een Nederlands Technische Afspraak (NTA) berekening gemaakt waaruit de energieprestatie blijkt.

13 Achterblijflocatie

De achterblijflocaties maken geen financieel onderdeel uit van het project huisvesting Wijkbeheer en IPOR. De voortgang/planning over deze achterblijflocaties wordt via dit project gerapporteerd.