

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Raadsnummer:	2021-009	Zaaknummer:	1107069
Onderwerp:	Ontwerp en voorbereidingskrediet voor verbouw en inrichting Van 't Hoffstraat 24 te Nijkerk tot gemeentehuis		
Korte inhoud:	Voorgesteld wordt om over te gaan naar de volgende fase van voorbereiding met de opstelling van een voorlopig en definitief ontwerp voor verbouw en inrichting van het pand aan Van 't Hoffstraat 24 tot gemeentehuis en het daarvoor benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.		

Datum B&W: 9 februari 2021 en 18 maart 2021 Portefeuillehouder: Wethouder Oosterwijk

Voorstel

1. Het functioneel programma van eisen als uitgangspunt voor de opstelling van een voorlopig ontwerp te nemen.
2. Het college te verzoeken om te komen met een verdere onderbouwing van het programma van eisen en de meerjarenonderhoudsplanung 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.
3. Nieuwbouw van een raadzaal op de 1^e verdieping als uitgangspunt te nemen voor de opstelling van een voorlopig ontwerp.
4. Een uitbreiding van de begane grond met 85 m² te betrekken bij de verdere onderbouwing van het programma van eisen zoals genoemd onder punt 2.
5. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de opstelling van een voorlopig en een definitief ontwerp van € 500.000 en dit te dekken door de vrijval van de stelpost kapitaallasten van € 242.000 in 2021 en een onttrekking aan de reserve faciliterende zaken van € 258.000.

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 een gebruik als gemeentehuis.

Uitgangspunten zijn geïnventariseerd met betrekking tot de kantoor/werkomgeving, het bestuur (raad, college, griffie), dienstverlening en facilitaire zaken. Er is op basis van de huidige kennis en inzichten een eerste uitwerking gegeven aan 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 meer flexibel, minder plaatsgebonden en meer digitaal werken. Ten slotte is uitgegaan van het centraal huisvesten van de gebiedsteams sociaal domein in het nieuwe gemeentehuis.

Een en ander is uitgewerkt in een functioneel programma van eisen en een op basis daarvan opgesteld schetsontwerp tot verbouw en inrichting van het pand Van 't Hoffstraat 24. Het schetsontwerp is voorzien

van een actuele en gedetailleerde kostenraming. Geconcludeerd kan worden dat de jaarlijkse lasten gedekt kunnen worden vanuit de in de meerjarenbegroting beschikbare middelen voor huisvesting en ICT. **Gelet op de financiële situatie van de gemeente is onze inzet bij de verdere uitwerking van het ontwerp erop gericht om tot een kwalitatief goed maar zo kosten efficiënt mogelijk plan te komen en tot zoveel mogelijk verlaging van de jaarlijkse lasten.**

Tijdens de commissievergadering op 11 maart 2021 is gesproken over de plannen voor het nieuwe gemeentehuis. Naar aanleiding van de commissievergadering hebben wij het nu voorliggende raadsvoorstel opgesteld.

Het schetsontwerp **tot verbouw en inrichting van het pand Van 't Hoffstraat 24** wordt na uw besluit verder en meer gedetailleerd uitgewerkt in een voorlopig en vervolgens definitief ontwerp. **Bij het voorlopig ontwerp komen wij met een verdere onderbouwing van het programma van eisen en van het uit te voeren meerjarenonderhoud aan het gebouw, met daarin varianten van verschillende financiële omvang.**

De verdere onderbouwing en de te maken keuzes worden met uw raad besproken in een consulterende bijeenkomst aan het einde van de fase van het Voorlopig Ontwerp. Op basis van de uitkomsten daarvan wordt het definitief ontwerp opgesteld. Dit leidt tot het formuleren van daarbij passend kredietvoorstel dat ter besluitvorming voorgelegd wordt aan uw raad. De uitvoering van werkzaamheden tot aanpassing van het pand is voorzien in het 1^e kwartaal van 2022 en de verhuizing naar het nieuwe gemeentehuis kan naar verwachting aan het eind van 2022 plaatsvinden.

Beoogd effect

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

Argumenten

- 1. *Het functioneel programma van eisen als uitgangspunt voor de opstelling van een voorlopig ontwerp te nemen.***

1.1 Raadsbesluit 21 november 2019 tot aankoop van het pand Van 't Hoffstraat 24

In uw vergadering van 21 november 2019 hebt u besloten tot aankoop van het pand Van 't Hoffstraat 24 ten behoeve van een gebruik als gemeentehuis. Ter voorbereiding op dit besluit is in 2019 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar een mogelijk gebruik van het pand als gemeentehuis en een raming van de benodigde investeringen en de financiële dekking daarvan om het pand geschikt te maken voor een dergelijk gebruik. **Op grond van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie hebt u in uw vergadering van 21 november 2019 besloten tot aankoop van het pand Van 't Hoffstraat 24 en tot beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet van € 300.000 voor de verdere planvoorbereidingen, waaronder het uitwerken van het programma van eisen.**

1.2 Formuleren van het functioneel programma van eisen

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, griffie), Dienstverlening, Facilitaire Zaken en gebruikers uit de drie domeinen van de ambtelijke organisatie (Ruimtelijk, Sociaal en Bedrijfsvoering). In een afzonderlijke werkgroep zijn de financiën van het project nader uitgewerkt. **Op een aantal thema's (dienstverlening, kantoor-werkomgeving, ruimtelijk inpassen van het bestuur en ICT/Informatisering) heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden.**

Aan de hand van een schetsontwerp zijn de consequenties van de uitwerking op deze thema's voor de verbouw en inrichting van het pand verkend. Dit schetsontwerp is een eerste verkenning op basis van de huidige kennis en inzichten naar de mogelijke inpassing en inrichting; meer gedetailleerd vindt dit plaats in de volgende fasen van het voorlopig en definitief ontwerp.

2. *Het college te verzoeken om te komen met een verdere onderbouwing van het programma van eisen en de meerjarenonderhoudsplanung 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.*

Na een instemmend besluit op voorliggend raadsvoorstel zal het schetsontwerp de komende maanden worden uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Bij het voorlopig ontwerp komt het college met een verdere onderbouwing van het programma van eisen met daarin varianten met verschillende investeringsniveaus. Bij dit onderzoek betrekken wij ook het voor de komende 10 jaar geplande onderhoud aan het gebouw, zoals dat is voorzien in de door de vorige eigenaar opgestelde meerjarenonderhoudsplanung. Bij het voorlopig ontwerp zullen wij een nadere afweging maken welke onderhoudswerkzaamheden tijdens en in samenhang met de verbouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en welke op een later moment.

Gezien de financiële situatie van de gemeente zal gezocht worden naar mogelijkheden om de jaarlasten te verlagen. Daarbij kijken we naar mogelijkheden om de functionele eisen minder ambitieus te formuleren, maar ook naar mogelijkheden om qua uitvoering te versoberen.

De uitkomsten van de verdere onderbouwing en de te maken keuzes worden met de raad besproken in een consulterende bijeenkomst aan het einde van de fase van het voorlopig ontwerp. Op basis van de uitkomsten daarvan wordt het definitief ontwerp opgesteld. Dit leidt tot het formuleren van een daarbij passend kredietvoorstel dat ter besluitvorming voorgelegd wordt aan uw raad.

3. *Nieuwbouw van een raadzaal op de 1^e verdieping als uitgangspunt te nemen voor de opstelling van een voorlopig ontwerp.*

Met de werkgroep raadsleden zijn de programmatische uitgangspunten voor de raadzaal, de commissiekamer en de fractiekamers uitgewerkt. Om te toetsen of de uitgangspunten op een goede manier inpasbaar zijn heeft in het schetsontwerp een eerste verkenning plaatsgevonden naar een mogelijke inrichting van de raadzaal. Het beeld dat uit het schetsontwerp naar voren komt is dat de in dit ontwerp opgenomen omvang van de raadzaal nodig is voor inpassing van het opgestelde programma van eisen.

De commissiekamer wordt gesitueerd in het huidige auditorium, in een dubbelgebruik in de overdagsituatie ook beschikbaar als overleg- en flexibele werkruimte. Ook voor de commissiekamer heeft een eerste verkenning naar de mogelijke inrichting plaatsgevonden. Geconcludeerd kan worden dat de commissiekamer inpasbaar is in de beschikbare ruimte, maar dat dit in de volgende fasen van voorlopig en definitief ontwerp een verdere uitwerking en nadere doordenking behoeft. Het werkcafé is in een dubbelgebruik in de avondsituatie ook ondersteunend aan het gebruik van de raadzaal en de commissiekamer. De overleg ruimtes in en nabij het vergadercentrum zijn in een dubbelgebruik beschikbaar als fractiekamers. De diverse bestuurlijke ruimtes worden voorzien van audio-/visuele voorzieningen die de bestuurlijke processen op een goede manier ondersteunen.

De argumenten voor de keuze voor een raadzaal op de eerste verdieping zijn:

- Van architectonische en (steden)bouwkundige aard: het realiseren van een dergelijke uitbreiding op de begane grond wordt stedenbouwkundig en architectonisch minder wenselijk geacht en vormt een (te) aanzienlijke ingreep in de omgeving. Een uitbreiding op de eerste verdieping

maakt een goede bouwkundige en architectonische oplossing mogelijk en biedt ruimte voor inrichting van de frontoffice op de begane grond.

De uitbreiding vindt plaats in de richting van de kruising Amersfoortseweg/N301/Frieswijkstraat en toont zich duidelijk aan de samenleving. De uitbreiding krijgt een gebogen vorm die de huidige ronding van het gebouw volgt.

- Van indeling en ordening: er ontstaat een concentratie van vergader- en ontmoetingsfaciliteiten op de eerste verdieping met een logische combinatie van raadzaal, commissieruimte en werkcafé. Op de begane grond worden de contacten met en dienstverlening aan inwoners, organisaties en ondernemers geconcentreerd.
- Functioneel: de dienstverlening kan ongehinderd worden uitgevoerd terwijl op de eerste verdieping gelijktijdig bestuurlijke vergaderingen en ontmoetingen plaatsvinden.

4. *Een uitbreiding van de begane grond met 85 m2 te betrekken bij de verdere onderbouwing van het programma van eisen zoals genoemd onder punt 2.*

In het schetsontwerp is een verkenning uitgevoerd naar de integrale inrichting van de benedenverdieping waaronder de frontoffice, waarbij rekening is gehouden met de centrale huisvesting van de gebiedsteams sociaal domein in het nieuwe gemeentehuis. Een eerste vertaling van het programma van eisen resulteerde in een uitbreidingsbehoefte van de centrale hal met ca. 150 m2. Rekening houdend met een flexibeler gebruik van ruimtes elders in het gebouw, zoals het werkcafé, en de overweging dat op termijn extra ruimte op de begane grond beschikbaar komt die nu tijdelijk wordt verhuurd is deze uitbreidingsbehoefte bijgesteld tot ca. 85 m2. Deze uitbreiding wordt betrokken bij de verdere onderbouwing van het programma van eisen zoals genoemd onder beslispoint 2, waarbij de uitbreiding van de benedenverdieping en de eerste verdieping in bouwkundig en architectonisch opzicht in onderlinge samenhang moet worden gezien. Inzichtelijk gemaakt zal worden wat de consequenties zijn van toevoeging of weglating van deze 85 m2 qua kosten, architectuur en functionaliteit om tot een verantwoorde afweging te komen.

De inrichting van de benedenverdieping is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- Het uitgangspunt van een hospitality-concept waarbij alle fysieke klantcontacten worden geconcentreerd in de centrale hal op de begane grond. De frontoffice is een plaats voor ontvangst en aanlanden, met werkplekken en ontmoetingsplekken geschikt voor uiteenlopende vormen van klantcontacten. Dit concept vraagt ook dat medewerkers in bepaalde functies in de buurt van deze locatie aanwezig moeten zijn om bezoekers zoveel mogelijk direct van de juiste informatie te kunnen voorzien.
- Een één loket gedachte, met een centrale toegang en een betere en integrale dienstverlening aan inwoners en ondernemers zoals voorzien in zowel de transformatie van het Sociaal Domein als in de komende Omgevingswet.
- Het waarborgen van veiligheid en privacy voor inwoners en medewerkers is van invloed op de indeling en ruimtebehoefte van de frontoffice. De veiligheid is beter te waarborgen wanneer de klantcontacten geconcentreerd op één verdieping plaatsvinden en deze ruimte is af te schermen van een gebruik van de kantoor-/werkomgeving elders in het gebouw.
- De behoefte aan 'hybride' werkvormen, waarbij medewerkers zowel fysiek aanwezig zijn als op een digitale manier een bijdrage leveren aan de dienstverlening, stelt extra eisen aan de inrichting van de frontoffice.
- Het centraal situeren van de vergaderfaciliteiten voor overleg met externen, interne overleggen en een gebruik als fractiekamers. Zowel vanuit een oogpunt van dienstverlening als van veiligheid heeft het de voorkeur om deze ruimten op een goede manier te integreren in de centrale hal in de directe nabijheid van de frontoffice en niet elders en verspreid over het gebouw.
- De uitbreiding van de benedenverdieping vormt bouwkundig en architectonisch een samenhang met de uitbreiding op de eerste verdieping.

Kanttekeningen

Voor de huidige locatie van het stadhuis aan de Kolkstraat zijn de voorbereidingen gestart voor een herontwikkeling van deze locatie na ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis. Afhankelijk van de voortgang van deze voorbereiding wordt getracht de herontwikkeling zoveel mogelijk te laten aansluiten op de verhuizing naar Van 't Hoffstraat 24.

Voor het archief is een onderzoek gestart naar alternatieve oplossingen (ingebruikname van een andere locatie of keuze voor een andere opzet, zoals verdergaande digitalisering en/of aansluiting bij een ander (streek)archief). Ook voor het archief geldt dat getracht wordt de nieuwe situatie zoveel mogelijk te laten aansluiten op het moment van ingebruikname van Van 't Hoffstraat 24.

Financiën

5. *Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de opstelling van een voorlopig en een definitief ontwerp van € 500.000 en dit te dekken door de vrijval van de stelpost kapitaallasten van € 242.000 in 2021 en een onttrekking aan de reserve faciliterende zaken van € 258.000.*

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 (de in deze fase omschreven maatregelen zijn *in de financiële bijlage bij dit voorstel* genoemd onder variant A). Daarbij hebben we geconstateerd dat dit meer gedetailleerd eerst kan en zal plaatsvinden bij de uitwerking van het programma van eisen. In de loop van 2020 heeft dat, in samenhang met de uitwerking van het projectplan en het programma van eisen in een aantal stappen (B t/m F *in bijgevoegde financiële bijlage*) plaatsgevonden zoals eerder in dit voorstel toegelicht. Per stap is een gedetailleerde kostenraming opgesteld; gebleken is dat de jaarlasten van benodigde investeringen vanuit structurele middelen in de begroting kunnen worden gedekt.

Deze kostenraming is gebaseerd op normen en kengetallen 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. *Zoals hiervoor aangegeven komen wij bij de opstelling van het voorlopig en definitief ontwerp met een verdere onderbouwing van het programma van eisen met daarin varianten van verschillende investeringsniveaus.*

Voor opstelling van het voorlopig en definitief ontwerp is een voorbereidingskrediet benodigd van € 500.000. Dit betreft kosten voor advisering en ondersteuning in relatie tot projectmanagement, architect, adviseur aanbestedingen, bouwkostendeskundige, adviseur technische installaties, constructeur, stedenbouwkundige, projectmanagement ICT en uitwerking dienstverlenings- en werkplekconcept. Dit voorbereidingskrediet is gebaseerd op een raming van voorbereidingskosten voor de verschillende fasen van planvoorbereiding. Dit betreft dus geen aanvullend krediet, maar alleen dat deel van het krediet wat in de fase tot en met het definitief ontwerp voorzien is. Wij zijn kritisch en terughoudend bij de daadwerkelijke benutting van dit krediet en zullen hier zo doelmatig en efficiënt mogelijk mee omgaan.

Wij stellen u voor dit krediet beschikbaar te stellen en dit te dekken door de vrijval van de stelpost kapitaallasten van € 242.000 in 2021 en een onttrekking aan de reserve faciliterende zaken van € 258.000. De vrijval van de stelpost kapitaallasten van € 242.000 in 2022 wordt weer toegevoegd aan de reserve faciliterende zaken.

Communicatie

Bij de voorbereiding van het programma van eisen en opstelling van het schetsontwerp zijn (vertegenwoordigers van) de ambtelijke en bestuurlijke gebruikers van het nieuwe gemeentehuis betrokken. Over het raadsvoorstel tot instemming met het schetsontwerp is een persbericht uitgebracht. Bij de nadere uitwerking in een voorlopig en vervolgens definitief ontwerp worden opnieuw vertegenwoordigers van de ambtelijke en bestuurlijke gebruikers betrokken.

Vervolg

Na een instemmend besluit op voorliggend raadsvoorstel zal het schetsontwerp de komende maanden worden uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Bij het voorlopig ontwerp komt het college met een verdere onderbouwing van het programma van eisen met daarin varianten met verschillende investeringsniveaus. Bij dit onderzoek betrekken wij ook het voor de komende 10 jaar geplande onderhoud aan het gebouw.

Bij de verdere uitwerking blijft een werkgroep vanuit de raad en het bestuur betrokken als toekomstige gebruiker. De werkgroep zal zich richten op de uitwerking van de onderdelen van het gemeentehuis die voor de raad en het bestuur als gebruiker van belang zijn.

De uitkomsten van de verdere onderbouwing en de te maken keuzes voor het gehele gemeentehuis worden met de raad besproken in een consulterende bijeenkomst aan het einde van de fase van het voorlopig ontwerp. Op basis van de uitkomsten daarvan wordt het definitief ontwerp opgesteld. Dit leidt tot het formuleren van een daarbij passend kredietvoorstel dat ter besluitvorming voorgelegd wordt aan uw raad. De uitvoering van werkzaamheden tot aanpassing van het pand is voorzien in het 1^e kwartaal van 2022 en de verhuizing naar het nieuwe gemeentehuis kan naar verwachting aan het eind van 2022 plaatsvinden.

Bijlagen

1. Functioneel programma van eisen
2. Schetsontwerp verbouw en inrichting gemeentehuis
3. Financiële bijlage

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-009

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 februari 2021 en 18 maart 2021;

b e s l u i t :

1. Het functioneel programma van eisen als uitgangspunt voor de opstelling van een voorlopig ontwerp te nemen.
2. Het college te verzoeken om te komen met een verdere onderbouwing van het programma van eisen en de meerjarenonderhoudsplanning 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.
3. Nieuwbouw van een raadzaal op de 1^e verdieping als uitgangspunt te nemen voor de opstelling van een voorlopig ontwerp.
4. Een uitbreiding van de begane grond met 85 m² te betrekken bij de verdere onderbouwing van het programma van eisen zoals genoemd onder punt 2.
5. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de opstelling van een voorlopig en een definitief ontwerp van € 500.000 en dit te dekken door de vrijval van de stelpost kapitaallasten van € 242.000 in 2021 en een onttrekking aan de reserve faciliterende zaken van € 258.000.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 maart 2021,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA