

Plan op hoofdlijnen Renovatie Stadhuis
Conceptversie
Versiedatum: 21 07 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding / Achtergrond.....	3
2. Randvoorwaarden/ Programma van Eisen	3
2.1. Uitgangspunten Programma van Eisen.....	3
2.2. Uitgangspunten renovatieproject.....	4
3. Projectopdracht.....	5
4. Producten	5
5. Projectactiviteiten.....	6
6. Projectgrenzen.....	7
7. Kwaliteit	7
8. Planning op hoofdlijnen	7
9. Risico's	8

1. Inleiding / Achtergrond

Op 13 juni 2016 heeft de gemeenteraad in haar vergadering een motie aangenomen inzake verbouw van het huidige stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder. In de motie is een aantal uitgangspunten opgenomen:

1. Uiterlijk op 1 augustus 2016 een plan op hoofdlijnen met betrekking tot renovatie van het huidige stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg aan de raad ter vaststelling aan te bieden, met inbegrip van:
 - een aanpassing van het Programma van Eisen waarmee
 - recht wordt gedaan aan de huidige regionale ontwikkelingen met betrekking tot uitvoerende diensten en gemeenschappelijke regelingen;
 - nadruk wordt gelegd op de duurzaamheid bij de planeisen;
 - de afdeling Sociaal Domein in het stadhuis wordt gehuisvest;
 - het benodigde uitvoeringskrediet niet hoger zal zijn dan € 9 mln.
 - een projectplanning, zodat er medio 2017 een daadwerkelijke start kan worden gemaakt met de renovatie;
2. Een nader door de raad in de raadsvergadering van 11 juli 2016 te benoemen commissie van 7 raadsleden direct te betrekken bij het opstellen van het plan en de nadere uitwerking daarvan teneinde de controle op voortgang en inhoud mogelijk te maken en verdere vertraging te voorkomen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 23 juni 2016 kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad om uitvoering te geven aan de motie. In de desbetreffende raadsinformatiebrief is door het college aangegeven dat er geen risico's mogen zijn voor klanten, werknemers en omwonenden. Verder dient de overlast gedurende de renovatie tot een minimum te worden beperkt.

In een tweetal vergaderingen met de raadscommissie renovatie stadhuis (15 en 18 juli 2016), is de structuur van dit document vastgesteld. Dit document bevat naast een plan van aanpak ook de hoofdlijnen (kaders/ randvoorwaarden) van de aanpassingseisen van het programma van eisen.

2. Randvoorwaarden/ Programma van Eisen

Er is in de motie en later door het college en de raadscommissie een aantal randvoorwaarden geformuleerd inzake de renovatieopgave voor de Drs. F. Bijlweg 20. Deze randvoorwaarden dienen als basis voor het aangepaste programma van eisen.

2.1. Uitgangspunten Programma van Eisen

- **Het uitgangspunt zijn de vigerende (huidige) voorschriften omtrent benodigde oppervlakte per werkplek.**

De minimaal benodigde oppervlakte per werkplek is wettelijk geregeld in de NEN 1824. In deze norm staat dat de afmetingen zodanig moeten zijn dat de werknemer zijn werkzaamheden veilig en zonder nadelige gevolgen voor welzijn en gezondheid kan uitvoeren. Eveneens moet de werknemer kunnen beschikken over voldoende bewegingsruimte. Om te bepalen wat de minimaal benodigde oppervlakte is geldt een optelsom van aspecten, waarbij gemiddeld circa 7 m² benodigd is per werkplek. Dit is exclusief verkeersruimten.
- **Het Nieuwe Werken als werkplekconcept**

Hoewel het begrip 'Het Nieuwe Werken' beschouwd kan worden als een containerbegrip, wordt in dit geval een efficiënt en optimaal ruimtegebruik bedoeld waarbij uitgegaan wordt van een werkplekfactor van 70%. Alle medewerkers, leidinggevenden en directie maken gezamenlijk gebruik van het medewerkergebied door toepassing van het flex-concept. Door deze werkplekfactor kan worden ingespeeld op (toekomstige) regionale ontwikkelingen met betrekking tot uitvoerende diensten, om overcapaciteit te voorkomen of tot een minimum te beperken.

De focus bij de werkplekken ligt op concentratiewerkplekken (gesloten of half gesloten). De resterende werkplekken (circa 1/3) zijn open of half open om interactie te faciliteren en integraal werken mogelijk te maken.

- **Afdeling Sociaal Domein naar Drs. F. Bijlweg 20**

Vooralsnog is het Sociaal Domein gevestigd in de Drs. F. Bijlweg 2. In het programma van eisen dient rekening te worden gehouden met het feit dat deze afdeling ingevoegd wordt aan de Drs. F. Bijlweg 20. Hiermee wordt de gehele gemeentelijke organisatie, met uitzondering van team Wijkbeheer (Ambachtsweg), centraal gevestigd in één gebouw.

Gelet op deze randvoorwaarde betekent het dat er in totaal 469 werknemers in het huidige stadhuis gevestigd dienen te worden. In een programma van eisen wordt normaliter gewerkt met de eenheid Full Time Employment (FTE). De hiervoor genoemde 469 werknemers vertegenwoordigen 369 FTE. Hiervan bevinden zich 315,5 FTE in het werkplekdomein medewerkers en directie. De overige FTE hebben geen vaste werkplek (balie, catering etc.). Op basis van een werkplekfactor van 70%, met een deeltijdfactor van 10% (overcapaciteit) en het voorgenoemde aantal FTE in het werkplekdomein, dient in het programma van eisen rekening te worden gehouden met 243 werkplekken.

$$[315,5 \text{ FTE} \times 70\% \text{ werkplekfactor}] * 1,10 \text{ deeltijdfactor} = 243 \text{ werkplekken}$$

Verder is het de wens om met de inrichting van het gebouw in te spelen op de veranderende behoefte van werknemers en klanten (o.a. digitaliseren) door toepassing van flexibiliteit. Praktisch betekent dit dat het gebouw eenvoudig aangepast kan worden aan veranderende wensen en eisen, zodat ingespeeld kan worden op eventuele toekomstige (regionale) ontwikkelingen.

- **Duurzaamheid**

In het programma van eisen wordt nadruk gelegd op het thema duurzaamheid. Basiseis is het Bouwbesluit 2015 (wettelijke vereiste). Met betrekking tot verbouw zijn in ieder geval eisen opgenomen voor thermische isolatie. Naast het wettelijke vereiste wordt als wens geuit om aanvullende duurzaamheidsmaatregelen te treffen vanuit het beleid van de overheid gericht op (bijna) energieneutraal bouwen. Inzet van warmtepomp, koeling, vloerverwarming, PV-panelen en CO₂-gestuurde regeling per ruimte zijn mogelijkheden waar aan gedacht kan worden om het gebouw te verduurzamen.

- **Buitenruimte:** parkeerterrein en stallingsruimte conform wettelijke vereisten (parkeernormen, CROW).
- **Uitstraling:** sober en doelmatig, aanpassen daar waar nodig en/of wenselijk.

2.2. Uitgangspunten renovatieproject

- **Voor zover mogelijk een gefaseerde uitvoering van de renovatie**

De renovatie wordt indien mogelijk gefaseerd uitgevoerd om de noodzaak van tijdelijke huisvesting (voor zover mogelijk) te voorkomen. Afhankelijk van de verfijningsslag in het programma van eisen blijkt of en in welke mate tijdelijke huisvesting benodigd is. Van belang is het feit dat er nimmer risico voor klanten, werknemers of omwonenden mag zijn. Verder dient de (geluids)overlast tot een minimum beperkt te worden. Er wordt een onafhankelijke deskundige ingeschakeld om te bepalen wat haalbaar en realistisch is.

- **Investeringskrediet van 9 miljoen euro voor een renovatie met een exploitatieperiode van 15 jaren**

In de motie is een investeringskrediet van 9 miljoen euro benoemd voor de renovatie van het huidige stadhuis. In de verfijningsslag van het programma van eisen dient te blijken wat mogelijk is met dit budget. Het is goed om hierbij onderscheid te maken tussen wensen en eisen. Eisen zijn als randvoorwaarden in dit document meegenomen, wensen worden uitgevoerd voor zover het projectbudget dit toe laat.

Uitgangspunt bij de renovatie is een gebruiksperiode van 15 jaren. Gelet op het feit dat verbouwingen, conform de gemeentelijke nota afschrijvings- en rentebeleid afgeschreven worden in 20 jaren, wordt voor het bepalen van de exploitatieperiode uitgegaan van een periode van 20 jaren. Voorwaarde is wel dat de renovatie ook van dien aard is dat deze periode te rechtvaardigen is.

- **Exploiteerbaar binnen de bestaande huisvestingslasten in de begroting**

Als afgeleide van de investeringssom zijn het de kapitaallasten (rente & afschrijving van de investering), samen met de onderhoudskosten, energielasten en zakelijke lasten, die het effect op de gemeentelijke begroting bepalen. In het renovatieproject is dus naast het gestelde projectbudget een randvoorwaarde dat het geheel exploiteerbaar dient te zijn binnen de bestaande huisvestingslasten in de begroting én zo mogelijk leidend tot een vrijval daarbinnen. Er wordt dus naast de investeringssom rekening gehouden met andere huisvestingslasten zoals toekomstige energielasten en zakelijke lasten.

3. Projectopdracht

Het project voorziet in de renovatie van het huidige stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20, rekening houdende met bovengenoemde randvoorwaarden en uitgangspunten. Doel is een adequaat onderkomen te realiseren waar de ambtelijke organisatie haar activiteiten kan uitvoeren, de inwoners terecht kunnen en de democratie een plek heeft (gemeenteraad).

4. Producten

In het proces tot de realisatiefase worden de volgende (deel)producten ontwikkeld:

- **Programma van eisen:** in een programma van eisen (PVE) worden alle inhoudelijke wensen én eisen opgenomen die de opdrachtgever en andere partijen aan het resultaat stellen. In het programma van eisen wordt niet gesproken over planning en budget (= projectplan). Globaal bevat een PVE de volgende aspecten:
 - Functie van het gebouw;
 - Benodigde grootte van de functie;
 - Ruimtes en de relatie tussen ruimtes (floorplan);
 - Logistiek die bij de functie en de ruimtes hoort;
 - Wettelijke voorschriften die bij de functie horen en van invloed zijn op het (functioneren van het) gebouw;
 - Faciliteiten;
 - Uitstraling;
 - Vormgeving (wensen);

Van belang is het onderscheid tussen wensen en eisen. Eisen dienen minimaal aanwezig te zijn, zoals opgenomen in paragraaf 2.1. van dit document, en wensen zijn optioneel afhankelijk van het resterende projectbudget.

- **Ontwerp binnen- en buitenzijde:** op basis van het PVE dient een ontwerp opgesteld te worden van de binnenzijde en de buitenzijde. Hierbij dient de architect rekening te houden met het beschikbaar gestelde budget.
- **Bestek:** Een bestek is een nauwkeurige beschrijving van een uit te voeren bouwwerk. Het bestek omvat zowel bouwtekeningen als een beschrijving van het werk en de voorwaarden die hiervoor gelden.
- **Kostencalculatie:** op basis van het ontwerp (inclusief bestek) kan doorgerekend worden wat de te verwachten kosten zijn, op basis waarvan het investeringskrediet aan de gemeenteraad gevraagd kan worden. Het wordt aanbevolen om door een deskundige in het gehele proces inschattingen te laten doen van de te verwachten kosten, zodat het PVE, ontwerp en het bestek passen in het projectbudget.

- **Aanbestedingsleidraad:** het is goed om hier nadrukkelijk het onderscheid aan te geven tussen aanbestedingsvormen en gunningsvormen. Voor het gunnen kan gekozen worden voor de laagste prijs of voor de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI). Laatstgenoemde heeft als voordeel dat naast de prijs ook op andere factoren getoetst kan worden. Nadeel is dat het een complexer selectieproces is. Naast de gunningsvormen zijn er ook diverse aanbestedingsvormen. Zo kan aanbesteed worden op basis van:
 - Programma van Eisen;
 - Ontwerp;
 - Bestek;

Vooralsnog wordt in de projectplanning uitgegaan van een traditionele bouwmethode, waarbij aanbesteed wordt op basis van in ieder geval een ontwerp.

5. Projectactiviteiten

- **Vorbereidingskrediet:** er dient budget aangevraagd worden voor de (externe) ondersteuning van de commissie Renovatie stadhuis 2016. Daarnaast heeft het college van B&W budget nodig voor het inhuren van externe expertise voor onder andere het opstellen van het PVE, ontwerp en de kostencalculatie.
- **Programma van eisen:** bespreken uitgangspunten per onderdeel, waarbij specifiek onderscheid gemaakt wordt tussen wensen en eisen. Wensen worden verder geprioriteerd om aan te geven welke zaken minder of meer van belang zijn.
- **Ontwerp binnen- en buitenzijde:** aantrekken van architect die op basis van de gebouw specifieke eigenschappen en het PVE komt tot een ontwerp van de binnenzijde en afhankelijk van het PVE ook van de buitenzijde.
- **Bestek:** opstellen bestek door bouwkundige deskundige.
- **Kostencalculatie:** parallel aan de ontwerpfase wordt een calculatie gemaakt van de geraamde investering. Dit om bij het opstellen van het ontwerp te borgen dat de toegepaste wensen (ambities) ook passen binnen de randvoorwaarden.
- **Aanbestedingsleidraad:** afhankelijk van de gekozen vorm wordt een aanbestedingsleidraad opgesteld waarin bij toepassing van een EMVI gunningscriteria opgesteld dienen te worden. Vooraf moet nagedacht worden welke factoren naast de prijs van belang zijn bij het selecteren van een aannemer.
- **Bestuurlijke besluitvorming:** gedurende het proces vindt op diverse momenten besluitvorming plaats door het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad.

Rolverdeling

De gemeenteraad heeft de opdracht aan het college van Burgemeester en Wethouders gegeven om een renovatie uit te voeren aan het huidige stadhuis. In dit kader is het college opdrachtnemer en de gemeenteraad opdrachtgever. Om betrokkenheid bij het proces te borgen heeft de gemeenteraad een raadscommissie opgericht die een adviserende rol heeft richting het college en de gemeenteraad. Voor het besluitvormingstraject wordt vastgehouden aan de gebruikelijke werkwijze.



6. Projectgrenzen

Het project is gericht op verbouw van de Drs. F. Bijlweg 20. De in de nabijheid gelegen objecten zoals het appartementencomplex Zuyderhorn maken geen onderdeel uit van het renovatieplan.

7. Kwaliteit

Prioritering van wensen

Doel van de renovatie is passende huisvesting te realiseren voor een periode van 15 jaren, waarbij rekening wordt gehouden met de regionale ontwikkelingen en het aspect duurzaamheid een belangrijke rol speelt. De kwaliteit van de verbouwing komt tot uitdrukking in het programma van eisen, waar in dit document al een aantal eisen (randvoorwaarden) voor genoemd zijn. In de verfijnings- en aanpassingsslag van het PVE worden naast eisen ook wensen opgenomen, bijvoorbeeld een hoger ambitie qua duurzaamheid. Een prioritering in de wensen is nodig. Het college van Burgemeester en Wethouders zal daartoe een voorstel doen aan de raadscommissie.

Communicatie

Onderdeel van het uit te werken plan op hoofdlijnen is het opstellen van een communicatieplan om werknemers, burgers, media en direct omwonenden tijdig en correct te informeren over het proces. Op hoofdlijnen wordt de volgende communicatiestrategie alvast voorgesteld:

- Alle raadscommissies inzake verbouw stadhuis zijn openbaar toegankelijk;
- Na een positief advies in de raadscommissie Renovatie stadhuis 2016 van 1 augustus 2016 wordt het personeel en de media geïnformeerd over het plan op hoofdlijnen.
- De gemeentesecretaris in combinatie met het management draagt zorg voor communicatie en betrokkenheid van personeel.
- De ondernemingsraad (OR) wordt volgens de gebruikelijke weg (maandelijks) betrokken bij de planvorming.
- Verder wordt de OR gedurende het proces om advies gevraagd, waarbij rekening wordt gehouden met haar bevoegdheden.

8. Planning op hoofdlijnen

In onderstaande planning is op hoofdlijnen aangegeven wanneer gewerkt wordt aan elk product. In de komende maanden wordt het plan op hoofdlijnen verder verfijnd, waarbij ook de planning meer gedetailleerd wordt ingevuld.

Start	Deadline	Product	Gremium
---	1 augustus 2016	Plan op hoofdlijnen (POH)	Commissie
PM	12 september 2016	Aanvraag voorbereidingskrediet	Gemeenteraad
1 augustus 2016	PM	Opstellen communicatieplan	College
1 augustus 2016	1 november 2016	Verfijning POH en programma van eisen	College / Commissie
1 oktober 2016	1 februari 2017	Ontwerp binnenzijde/ buitenzijde (incl. floorplan)	College / Commissie
1 oktober 2016	1 februari 2017	Kostencalculatie (van globaal naar fijn)	College / Commissie
PM	PM	Kredietvoorstel/ start aanbesteding gemeenteraad	Gemeenteraad
PM	PM	Start vergunningetraject	College
1 februari 2017	1 april 2017	Inschrijvingen aannemers na informatieronde	College / Commissie
1 april 2017	1 juli 2017	Selectieproces aannemers	College
1 februari 2017	1 augustus 2017	Regeling tijdelijke huisvesting/ interne verhuizing	College

1 augustus PM Aanvang realisatiefase (start renovatie)

Optioneel: Extra raadsinformatieavonden om de gemeenteraad gedurende het proces tijdig te informeren. Desgewenst maakt dit onderdeel uit van het communicatieplan.

9. Risico's

Risico	Beheersingsmaatregel
De planning is ambitieus en mogelijk worden termijnen overschreden	Er is uitloop mogelijk tot uiterlijk december 2017. Bij een verwachte overschrijding wordt het college, de raadscommissie en de gemeenteraad geïnformeerd.
Niet alle constructie- en installatietekeningen zijn voorhanden, waardoor mogelijk in het vervolgtraject onverwachte zaken aan het licht komen.	Door een deskundige wordt vooraf een inschatting gemaakt van de mogelijke risico's. De toekomstige aannemer dekt dit risico af in de aanneemsom, voor zover de risico's niet door de deskundige vooraf uit te sluiten zijn.
Bij de uitvoering van een type B asbestonderzoek kunnen nieuwe asbestlocaties worden ontdekt.	Er is reeds een asbestbeheersplan opgesteld op basis van een inventariserend asbestonderzoek (Type A). Hieruit zijn een aantal asbestlocaties bekend. Zodra het PVE bekend is, kan een type B asbestonderzoek gestart worden.
Werknemers voelen zich onvoldoende betrokken	In de komende periode wordt een communicatieplan opgesteld. In het communicatieplan wordt expliciet rekening gehouden met het betrekken van de werknemers, maar ook andere actoren zoals omwonenden en de media.
Projectbudget blijkt ontoereikend om te voldoen aan de randvoorwaarden (eisen)	Indien blijkt dat op basis van de randvoorwaarden (eisen) het projectbudget wordt overschreden, dan dient in overleg met het college en de commissie Renovatie stadhuis 2016 opnieuw naar de randvoorwaarden gekeken te worden om binnen het gestelde budget te blijven.