

Onderwerp: Kredietaanvraag - Project huisvesting gemeente Diemen
Datum: 18 juni 2024
Portefeuillehouder: M. van den Berg
Team: Projecten
Steller: Daniel Strumphler/ Thijs Rang

Gevraagde beslissing:

Beslispunt 1: Instemmen met de kredietaanvraag voor het project huisvesting bestaande uit een totale investering van € 8.735.000 op te splitsen in de bouwkosten € 8.170.000 en € 565.000 voor vervanging en aanpassing van het meubilair.

Voorgeschiedenis

De huidige huisvesting en inrichting van het gemeentehuis zijn verouderd en sluiten niet meer aan bij de veranderde behoeften van de nieuwe organisatie van de gemeente Diemen. De groeiende gemeente vraagt om een toegankelijker, flexibeler en bovenal betere indeling van het gemeentehuis. De afgelopen twintig jaar is er weinig aandacht besteed aan het verbeteren van de werkplekken in ons gemeentehuis. Juist in deze tijd van een steeds krappere wordende arbeidsmarkt is het cruciaal om te investeren in goede huisvesting voor onze medewerkers. Werkplezier is namelijk een essentieel onderdeel van het succes van onze gemeente als werkgever. Bovendien willen we dat ons gemeentehuis een prettige en veilige plek is waar inwoners, samenwerkingspartners en medewerkers graag naartoe komen. De huisvestingsbehoefte van de Diemense medewerkers en de medewerkers van Duo+ zijn vertaald naar een door de ambtenaren gedragen en in 2022 door de gemeenteraad vastgestelde Huisvestingsvisie. De wens bestaat om de huisvesting en inrichting van het gemeentehuis, volgens de door u vastgestelde Huisvestingsvisie, aan te laten sluiten bij de organisatievisie "Het beste voor Diemen. Op onze eigen manier" (vanuit Diemen '22), de Dienstverleningsvisie, het veilige werkomgevingsbeleid en bij de wens om het gemeentehuis waar mogelijk (verder) te verduurzamen.

Op 18 april 2023 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 175.000 voor het inhuren van een externe projectleider, het laten opstellen van een voorlopig structuurontwerp door een architect en het laten uitvoeren van een raming van de bouwkosten. Op 18 januari 2024 is de raad bijgepraat en is de grove projectplanning gedeeld. Op 21 mei 2024 ontving de raad een Informatie van het College over de stand van zaken en de gewijzigde planning.

Concrete aanleiding

Om een onafhankelijke en zelfstandige gemeente te blijven, moeten we ons huidige personeel behouden, en ook nieuw talent aantrekken. Dit betekent investeren in onze eigen organisatie. Een prettige werkplek, net als opleidingsmogelijkheden en doorgroeikansen, is daarin belangrijk. Daarnaast is investeren in een goede werkplek ook investeren in de verbetering van onze dienstverlening en onze ambitie om een gastvrije gemeente te zijn. Dat is de belangrijkste reden om nu te investeren in ons gemeentehuis. Hiermee kunnen we als organisatie de komende twintig jaar vooruit in dit pand.

Sinds de aanstelling van de architect en het ontwerpteam is er in de eerste helft van dit jaar hard gewerkt om bovenstaande ambitie te realiseren. Het Programma van Eisen is vertaald naar een concreet architectonisch structuurontwerp. Tevens zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de technische staat van de installaties en de brandveiligheid. Op basis van deze onderzoeken en het structuurontwerp is een bouwkostenraming opgesteld.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1

Instemmen met de kredietaanvraag voor het project huisvesting bestaande uit een totale investering van € 8.735.000 op te splitsen in de bouwkosten € 8.170.000 en € 565.000 voor vervanging en aanpassing van het meubilair.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

Het toekennen van het krediet stelt het projectteam huisvesting in staat om het gemeentehuis aan te laten sluiten bij de eisen van een veilige werkomgeving en de behoeften van de nieuwe organisatie van de gemeente Diemen ("huisvestingsvisie").

De architect is in opdracht van de gemeente Diemen aan de slag gegaan met de uitwerking van het Programma van Eisen naar een duurzaam en kostenbesparend structuurontwerp. Het huidige ontwerp bevordert de samenwerking tussen de teams van de ambtelijke organisatie van Diemen en Duo+. Ook biedt het meer flexibiliteit voor toekomstige groei en creëert het een aantrekkelijke, toegankelijke en veilige werkomgeving waar efficiënter gewerkt kan worden. Daarnaast is het gemeentehuis met dit ontwerp een gastvrije plek voor inwoners en ondernemers om te bezoeken.

Toekomstbestendig ontwerp

Gezien de veranderende aard van de werkzaamheden van onze medewerkers, de verdere digitalisering, werken op afstand en meer samenwerking in projectverband sluit het huidige kantoorconcept niet meer aan bij onze manier van werken. In het nieuwe ontwerp worden meer mogelijkheden voor geconcentreerd werken gerealiseerd. Er komen afgesloten ruimtes om te werken of te (video)bellen. Ook zijn er straks meer overleg ruimtes, ook voor klein overleg, dit alles om het 'Activiteit Gerelateerd Werken' te faciliteren waar de medewerker de meest optimale werkplek kiest voor de uit te voeren taak wat leidt tot een efficiëntere wijze van werken.

Het nieuwe ontwerp volgt drie overkoepelende thema's ('*Diemen Duurzaam*', '*Diemen dorp van vroeger naar morgen*' en '*Huis van Diemen*'). Door het bieden van een inspirerende thematische werkomgeving, en met een mix aan werk- en overlegplekken wordt het (samen)werken beter ondersteund. Het 'Activiteit Gerelateerd Werken' vraagt naast de nieuwe werkomgeving ook om slim gebruik van de huidige technologie, digitalisering en bewust gedrag.

Het nu verbouwen van het gemeentehuis zorgt ervoor dat we de komende 20 jaar weer vooruit kunnen, ook als de organisatie nog verder groeit.

Veiligheid

De raad heeft eerder aangegeven goed werkgeverschap belangrijk te vinden en daar hoort ook een goede en veilige huisvesting voor de medewerkers en het bestuur bij. De toenemende complexiteit van onze samenleving brengt helaas ook meer agressie en onveiligheid met zich mee. Het is dan ook van groot belang dat medewerkers, college- en gemeenteraadsleden van Diemen hun werkzaamheden kunnen uitvoeren in een veilige werkomgeving zonder dit ten koste te laten gaan van de open en toegankelijke aard van ons gemeentehuis. Het nieuwe ontwerp voldoet hieraan. Een voorbeeld hiervan is de verplaatsing van de spreekkamers naar de centrale hal. Hierdoor kunnen gesprekken tussen medewerkers en inwoners in een veilige en toegankelijke omgeving plaatsvinden.

Kanttelingen en/of risico's

Mocht de raad niet akkoord gaan met de aanvraag van het definitieve krediet dan kunnen we niet verder met de uitvoering van het ontwerp. We voldoen dan bij de uitrol van het 'Activiteit Gerelateerd Werken' niet aan de Arbowetgeving en niet aan de Huisvestingsvisie.

Thermisch comfort

Om thermische comfort te verhogen en de luchthoeveelheid te beperken met een mogelijke

energiebesparing, is de toepassing van lokale koeling met inductie-units onderzocht in de nieuwe situatie van het gerenoveerde gemeentehuis die individueel beïnvloedbaar zijn waardoor per vleugel of deel van de vleugel maatwerk kan worden geboden. Door het toepassen van lokale koeling kan een hoger comfortklasse worden behaald bij gelijke of mogelijk lagere energielasten. De benodigde extra investering voor de toepassing van de decentrale koeling is geraamd op € 1.825.000. Na het secuur afwegen van de voor- en nadelen is besloten om dit sub-project niet uit te voeren en dus ook *geen* extra krediet aan u te vragen. We hebben hiervoor gekozen vanwege de relatief hoge investering en het feit dat de uitvoering van het extra project niet direct voortvloeit uit de huisvestingsvisie en het Programma van Eisen.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Een gemeentehuis dat voldoet aan de wensen zoals beschreven in de eerdergenoemde door het college en de raad vastgestelde documenten zorgt voor tevreden medewerkers die hun werk goed en efficiënt kunnen uitvoeren. Daarnaast zal de gemeente Diemen een aantrekkelijkere werkgever zijn en kan daarmee talent worden aangetrokken wat daarmee weer positieve invloed heeft op de uitvoering van de ambtelijke taken. De inwoners van Diemen zullen de positieve gevolgen hiervan ondervinden in de kwaliteit van de gemeentelijke projecten en dienstverlening.

Het gemeentehuis van Diemen wordt na de verbouwing, nog meer dan nu, een gastvrije plek voor alle inwoners; het ware 'huis van Diemen'.

Financieel

Op basis van het structuurontwerp is door de bouwkostenadviseur berekend dat voor het volledige project het totale investeringsbudget € 8.735.000 bedraagt. Deze kosten bestaan uit de bouwkosten (€ 8.170.000) en meubilair (€ 565.000). Dit komt neer op een prijs per vierkante meter van € 1.677. De gemiddelde bandbreedte voor vergelijkbare projecten ligt tussen de € 2.300 (laag) en € 3.312 (midden), de gevraagde investering ligt hier dus ver onder. Dit komt onder andere door het hergebruik van bestaande materialen en het niet ingrijpend aanpassen van de technische installatie.

In de begroting is rekening gehouden met een investeringsbudget van € 3.000.000 (€ 2.000.000 bouwkosten en € 1.000.000 meubilair). Het destijds opgenomen budget van € 3.000.000 was een voorlopige inschatting en was gebaseerd op een kleinere projectomvang. Binnen het nu voorgestelde krediet zijn ook werkzaamheden opgenomen die bekostigd kunnen worden uit het Meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Dit betreft totaal een bedrag van € 995.000.

In dit voorstel wordt gevraagd het investeringsbudget te verhogen met € 4.740.000 (€ 8.735.000 - € 3.000.000 - € 995.000). Het investeringsbudget bestaat uit twee posten, de bouwkosten en de kosten voor meubilair. De bouwkosten schrijven we af in vijftientig jaar, de afschrijvingstermijn voor meubilair is vijftien jaar. Het rentepercentage bedraagt 3,5%. Deze aanvraag voor de verhoging van het investeringsbudget leidt grofweg tot € 325.000 aan extra jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving). De verhoging van het investeringsbudget is meegenomen in het meerjarenperspectief van de Kadernota 2025, welke gelijktijdig met dit voorstel aan de raad is aangeboden.

Juridisch

Het project huisvesting heeft geen juridische gevolgen voor de gemeente behalve het aanvragen van de benodigde vergunningen voor het aanpassen van de brandcompartimenten in het gemeentehuis.

Duurzaamheid

Het doel is de herinrichting van het gemeentehuis zo duurzaam en circulair mogelijk te realiseren. De projectgroep streeft ernaar de principes van de circulaire economie toe te passen en de negatieve impact op het milieu te minimaliseren. Dit project richt zich op het inbouwpakket en raakt niet het casco van het gebouw. De R-ladder principes (Refuse, Rethink, Reduce, Reuse, Repair, Refurbish, Remanufacture, Repurpose, Recycle) worden hierbij gehanteerd.

We streven naar de volgende concrete circulaire en duurzame keuzes:

- 30% van bestaande wanden en deuren behouden en integreren in het ontwerp.
- 30% van bestaand meubilair hergebruiken door her-stofferen en opnieuw poedercoaten.
- Materialen uit oud meubilair hergebruiken in nieuwe toepassingen.
- Oude tapijttegels recycleren tot nieuwe tapijtgaren.
- Gebruik van materialen met minimale CO2-impact, die herbruikbaar zijn in de toekomst.
- Demontabel ontwerp voor eenvoudig toekomstig hergebruik.
- Sloopmateriaal hoogwaardig verwerken door gecertificeerde partij.
- Inzet van biofilische principes voor betere luchtkwaliteit en werkplezier (toepassing van veel groen).
- Minimalisatie van milieuschadelijke stoffen.
- Voorkeur voor houten en lokale materialen om CO2-uitstoot te verminderen.
- Flexibele en aanpasbare ruimtes voor toekomstig gebruik.

Naast de bovenstaande duurzame en circulaire keuzes binnen het project, voert team gebouwen ook werkzaamheden uit in het kader van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aan het casco van het gebouw. Dit draagt bij aan de verdere verduurzaming van het gemeentehuis. Deze werkzaamheden worden zoveel mogelijk gecombineerd met de werkzaamheden van het project om overlast voor de eindgebruiker en inwoners te minimaliseren:

- Vervangen luchtbehandelingskast C vleugel - efficiëntere techniek leidt tot lager elektriciteitsverbruik (mei 2024)
- Aanpassen van metalen plafonds in C vleugel naar warmtestraling plafonds (mei 2024)
- Isoleren en overlagen van het dak (2025)
- Aanbrengen van PV-panelen op het dak (2025)
- Toepassen van een nieuwe meer efficiëntere koelmachine (2025)

Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

SROI

Met de ontwerpadviseurs is overeengekomen dat 2% van de totale opdrachtwaarde wordt besteed aan 'Social Return'. Dit geldt ook voor de nog aan te besteden hoofdaannemer. In samenwerking met de adviseurs, de hoofdaannemer en de MVI-regisseur zal een passende invulling van Social Return worden gezocht.

Communicatie

In samenspraak met de communicatieadviseur is een persbericht opgesteld. Dit persbericht is na goedkeuring van het collegevoorstel gedeeld met de lokale pers om de inwoners van Diemen te informeren over de plannen voor de renovatie van het gemeentehuis. Een opvolgend persbericht zal worden gedeeld na besluitvorming door de gemeenteraad.

Daarnaast is na goedkeuring van het collegevoorstel zowel de OR (Ondernemingsraad) als de klankbordgroep geïnformeerd.

Wanneer de verbouwing daadwerkelijk gaat plaatsvinden zullen wij ook de inwoners van Diemen de gelegenheid geven om tijdens de Dag van de Bouw de bouwplaats te bezoeken. Daarnaast zullen via social media updates worden gegeven over de vorderingen van het project.

Participatie

Bij de start van het project is een klankbordgroep samengesteld. Deze bestaat uit één of twee collega's uit elk team, inclusief Duo+. Tijdens het gehele project huisvesting is de klankbordgroep actief betrokken. Het uiteindelijke structuurontwerp, waarop deze kredietaanvraag is gebaseerd, geniet brede steun binnen de klankbordgroep. Daarnaast is ook de Ondernemingsraad (OR) op verschillende momenten geïnformeerd over de voortgang van het project. Op dit moment loopt er een adviesaanvraag bij de OR. De verwachting is dat de OR haar definitieve advies zal geven voor behandeling van de raadsvoordracht. Wij zullen deze vervolgens met zowel het college als de raad delen.

Uitvoering en vervolg

Indien u akkoord gaat met de kredietaanvraag dan zal verder worden gewerkt aan het definitief ontwerp en zal daaropvolgend de aanbesteding van de hoofdaannemer worden gestart. De uiteindelijke projectplanning volgt onderstaande mijlpalen. De gemeenteraad zal op nader te bepalen tijdstippen op de hoogte worden gehouden over de voortgang van het project.

Fase	Start	Afronding
Ontwerpfase:	Januari 2024	Oktober 2024
Aanbesteding:	November 2024	December 2024
Uitvoeringsontwerpfase:	Januari 2025	Februari 2025
Uitvoering:	Maart 2025	December 2025

Bijlagen

- Bijlage 1: Structuurontwerp & 3D visualisaties

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Kredietaanvraag - project huisvesting gemeente Diemen

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,
Gelet op de voordracht van het college d.d. 18 juni 2024,

Besluit

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 8.735.000 voor het project huisvesting van de gemeente Diemen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18 juli 2024,

De voorzitter,

De griffier,