



gemeente
Het Hogeland



Raadsvoorstel

Onderwerp: Plan van aanpak definitiefase nieuw gemeentehuis

Datum: 29 november 2023

Agendapunt: 3

Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder S. van Keijzerswaard

Steller: Dijkstra, Arjan

Zaaknummer: Z.HHL.079811

1. Samenvatting

Op 1 februari 2023 heeft de gemeenteraad besloten om nader te onderzoeken of er een nieuw gemeentehuis kan worden gerealiseerd op de lijn Winsum – Baflo – Warffum. Als eerste start in dit onderzoek is nu een plan van aanpak opgesteld voor de definitiefase. Aan de raad wordt gevraagd dit plan van aanpak vast te stellen en voor de uitvoering hiervan een krediet beschikbaar te stellen.

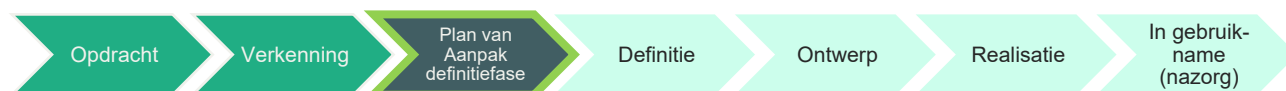
2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Het Plan van aanpak definitiefase gemeentehuis Het Hogeland vast te stellen.
2. Voor de uitvoering van dit plan van aanpak een krediet beschikbaar stellen van € 499.000,-. Dekking hiervan laten plaatsvinden middels de bestemmingsreserve Opgaven 2022-2026.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Na een zorgvuldige verkenningsfase waarin verschillende mogelijkheden en behoeften zijn geanalyseerd, is de gemeente Het Hogeland tot de conclusie gekomen dat de realisatie van een nieuw gemeentehuis een essentiële stap is om haar ambities en uitdagingen voor de toekomst het hoofd te bieden. Op 1 februari 2023 heeft de gemeenteraad besloten om nader te onderzoeken of er een nieuw gemeentehuis gerealiseerd kan worden op de lijn Winsum – Baflo – Warffum.



Figuur 1: fasen planvorming en ontwikkeling gemeentelijke huisvesting Het Hogeland.

Direct na de verkenningsfase (zie figuur 1) volgt doorgaans de definitiefase. In deze fase worden de plannen en ideeën verder uitgewerkt in concrete programmering. Ook wordt in deze periode de financiële haalbaarheid onderzocht, met als eindresultaat concrete keuzes in programma, locatie en budget. Een gedegen aanpak en nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen zijn essentieel om tot een goed doordacht en breed gedragen eindresultaat te komen. Het college wil hiervoor een zorgvuldig proces doorlopen. Zodoende is een soortement tussenstap aan het proces toegevoegd: we stellen eerst een helder Plan van Aanpak op voor de definitiefase voordat we in de definitiefase naar de concrete invulling gaan.

Voorliggend Plan van aanpak definitiefase gemeentehuis Het Hogeland heeft als doel de processen te beschrijven waarmee invulling wordt gegeven aan de definitiefase en hoe de gemeente tot het gewenste keuzes beoogt te komen.

3.2 Bevoegdheid raad

Bij de raad ligt het budgetrecht op basis waarvan wel/niet een krediet beschikbaar wordt gesteld voor de uitvoering van het Plan van aanpak.

Binnen het plan van aanpak wordt voorzien om een tweetal besluiten van de raad voor te leggen. In de eerste plaats gaat het dan om de vaststelling van het ambitiedocument. Vervolgens wordt aan het eind van de definitiefase een go/no go besluit voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voorafgaand aan de uitwerkingen van deze stappen wordt de raad via het raadsoverleg grote projecten gevraagd mee te denken.

4. Beoogd resultaat (of effect)

4.1 Plan van aanpak definitiefase gemeentehuis Het Hogeland

Inhoud

Dit plan van aanpak vormt het startdocument voor de definitiefase van het nieuwe gemeentehuis van de gemeente Het Hogeland. Hierin wordt onder meer ingegaan op de:

- Doelstelling, uitgangspunten en randvoorwaarden
- Organisatie
- Proces, fasering en planning
- Procedures en kwaliteitsborging
- Ambitiedocument
- Programma van Eisen
- Locatiekeuze
- De projectorganisatie en -communicatie.

De inhoudelijke onderwerpen leiden tot een negental concrete producten die aan het eind van deze definitiefase zijn opgaan het ne opleveren.

- 1) **Stakeholderanalyse & communicatieplan:** een analyse van belanghebbenden, zoals burgers, ondernemers, medewerkers, direct aanwonenden en andere betrokken partijen, en hoe zij bij het project kunnen worden betrokken.
- 2) **Projectcontract (bestaande uit ambitiedocument, Programma huis van gemeente en Programma van Eisen):** een duidelijke omschrijving van het vastgoedproject, inclusief het doel, de omvang, de vereisten en de beoogde resultaten. Dit omvat tevens de specificaties in de vorm van het Programma van Eisen. Daarnaast worden de duurzaamheid en circulariteitsambities gedefinieerd.

- 3) **Investeringskostenraming:** een inschatting van de verwachte realisatiekosten van het project op basis van het Programma van Eisen en potentiële locaties. Dit zijn de kosten inclusief de bouw-, grond- en bijkomende kosten zoals die voor vergunningen, ontwerpkosten, projectmanagement, technische studies, een post 'onvoorziene kosten' en andere relevante uitgaven. Voor de investeringskostenraming wordt de universele NEN2699 systematiek toegepast.
- 4) **Exploitatiekostenraming:** een schatting van de verwachte exploitatiekosten van het nieuwe gebouw. Dit omvat zowel de kapitaalslasten als de gebouwgebonden- en facilitaire huisvestingslasten. Voor de exploitatiekostenraming hanteren we de universele NEN2699 of NEN-EN15221-4 systematiek. Ook worden deze verwachte toekomstige lasten met de huidige vergeleken. Dit gebeurt aan de hand van een Total Cost of Ownership benadering.
- 5) **Duurzaamheidsbeoordeling:** een evaluatie van de duurzaamheidsaspecten van het project, inclusief energie-efficiëntie, materiaalgebruik en milieueffecten.
- 6) **Risicoanalyse:** een beoordeling van mogelijke risico's en onzekerheden die het project kunnen beïnvloeden, evenals een plan om deze risico's te beheren en te verminderen. Dit is inclusief contingentieparagraaf. Hiervoor wordt de RISMAN methodiek of gelijkwaardig en waar mogelijk de Monte Carlo systematiek gebruikt. Voor de uitwerking van de risico's zal gebruik gemaakt worden van de risicolog, die onderdeel is van de gebruikte formats binnen het projectmatig werken van Het Hogeland'.
- 7) **Juridische en regelgevende vereisten:** een overzicht van de voornaamste juridische en regelgevende vereisten waaraan het project moet voldoen, zoals vergunningen, milieuvoorschriften en bouwvoorschriften.
- 8) **Projectplan:** een gedetailleerd plan dat de beoogde fasering tot en met ingebruikname omschrijft, de taken en activiteiten die uitgevoerd moeten worden, de projectstructuur en verantwoordelijkheden van het team, de tijdsplanning en de mijlpalen.
- 9) **Go/no-go beslissing:** op basis van de informatie in de definitiefase wordt de gemeenteraad gevraagd een beslissing te nemen om het project voort te zetten (go) dan wel te beëindigen (no-go) voordat het de uitvoeringsfase ingaat.

Hoe om te gaan met de achterblijvende gemeentehuizen blijft strikt genomen buiten de scope van dit project. De invulling daarvan zal wel parallel aan de verdere fasering van dit project worden uitgewerkt. Op deze wijze heeft de raad gaandeweg het verdere proces een goed beeld van de stand van zaken en kan zij tijdig sturen.

5. Financiële aspecten en wijze van dekking

5.1 Kosten en dekking

Het opstellen van het Plan van Aanpak plus de uitvoering hiervan vraagt om een investering van € 599.000,-. Deze post is als volgt opgebouwd:

Opstellen plan van aanpak	30.000
Ambitiedocument	101.000
Programma van eisen	161.000
locatiekeus	90.000
Overig (w.o. communicatie, interne kosten en onvoorzien)	217.000
Totaal	599.000

In bijlage 2 behorende bij het Plan van Aanpak staat een meer gedetailleerde opbouw van de geraamde kosten.

Dekking van het investeringskrediet loopt deels via de najaarsnota en via een kredietaanvraag behorende bij dit voorstel. Omdat de voorbereidende werkzaamheden voor het opstellen van het Plan van aanpak al eerder zijn gestart is via de najaarsnota en budget aangevraagd voor deze initiële voorbereidingskosten van € 100.000,-.

Voor de resterende kosten wordt nu een krediet aangevraagd van € 499.000,-. Dekking kan plaatsvinden uit de bestemmingsreserve Opgave 2022-2026.

6. Vervolgtraject

6.1 Tijdsplan

In bijlage 1 behorende bij het plan van aanpak is de planning voor de definitiefase gevisualiseerd. Grofweg bestaat de planning voor 2024 uit vier fasen, die al dan niet parallel aan elkaar lopen.

In Q4 van 2023 worden voorbereidingen getroffen voor de eerste fase, zoals het communicatie- en participatieplan.

In Q1 van 2024 starten we met het **ambitiedocument**, dat ook in dat kwartaal wordt afgerond. Vervolgens wordt het ter besluitvorming aangeboden aan de raad conform de reguliere besluitvormingscyclus 'Raadsoverleg Grote Projecten'. Vóór de zomer van 2024 komt dan het ambitiedocument ter besluitvorming in de gemeenteraad.

Ook worden in Q1 van 2024 de eerste stappen voor de **locatiekeuze** gezet. Deze fase loopt vanwege verschillende afhankelijkheden in relatie tot het opstellen van het Programma van Eisen door tot en met eind Q3 van volgend jaar.

Het **Programma van Eisen** wordt in Q2 van 2024 opgesteld en ook grotendeels afgerond. Gelet op de doorlooptijd van het project is het uitgangspunt voor het PvE in deze deelfase 'een positieve besluitvorming op het ambitiedocument'. Door al in Q2 te starten met het opstellen ervan kan kostbaar tijdsverlies worden voorkomen. Uiteraard wordt in Q3 wel de gelegenheid genomen om eventuele terugkoppeling vanuit de besluitvorming te verwerken. Zo is de feedback cyclus geborgd.

Vervolgens wordt in Q3 van 2024 de **locatiekeuze** afgerond en de **financiële haalbaarheid** opnieuw getoetst. Tot slot wordt in dat kwartaal ook het **Plan Aan aanpak** voor de **definitiefase** geschreven.

In Q4 van 2024 worden alle bevindingen opnieuw in de **besluitvormingscyclus** gebracht, met als eindresultaat een besluit in de gemeenteraad vóór de kerst van 2024.

Bijlage(n):

1. Plan van aanpak definitiefase nieuw gemeentehuis
2. Planning plan van aanpak definitiefase nieuw gemeentehuis
3. Kostenraming plan van aanpak definitiefase nieuwbouw gemeentehuis
4. Begrotingswijziging

Winsum, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding