

Startdocument huisvesting Vidar



Startdocument huisvesting Vidar

Inhoudsopgave

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

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 Vidar is één van de vier projecten de andere zijn de representatiefunctie van Huis aan de Markt, bestuurlijke en ambtelijke huisvestingen huisvesting voor Wijkbeheer & IPOR.

2 Eerdere besluitvorming

Raadsbesluit 15 december 2021 – Besluitvorming Huisvesting, bestuurlijk-ambtelijk en Vidar
Voor de unilocatie van Vidar is ingestemd met de voorlopige programmatische en financiële kaderstellingen voor de toekomstige huisvesting van Vidar zoals beschreven in het programma van eisen.

Raadsbesluit 6 juli 2023 – Huisvesting, bestuurlijk-ambtelijk en Vidar, Programma van Eisen en Financieel Kader

De raad heeft ingestemd met het vestigen van de nieuwe huisvesting Vidar op de locatie Mijweg / Tunnelstraat te Geleen. Voor Vidar is een investeringskrediet van € 38,8 mln. beschikbaar gesteld. Ook is ingestemd met het Programma van Eisen op hoofdlijnen voor Vidar.

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.

Vidar heeft eind 2019 haar panden, die tot op dat moment eigendom waren van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Vixia, verkocht aan Collé en vanaf 1-1-2020 de panden voor de duur van drie jaar gehuurd van Collé. Dit is gedaan om enerzijds de huisvestingslasten terug te brengen. Anderzijds is met het huren van de panden ook de stap gezet naar het toewerken naar een andere locatie van Vidar centraal in het werkgebied van Vidar. In het Bedrijfsplan en de Businesscase Participatiebedrijf uit 2017 is dit al neergelegd als uitgangspunt. Ondertussen is de huur van Vidar verlengd tot 9 december 2028. Vanaf 10 juni 2025 is de huur opzegbaar met een opzegtermijn van 6 maanden.

4 Doelstellingen

De nieuwe huisvesting Vidar omvat het realiseren van een duurzame en ARBO-technisch verantwoorde werkomgeving voor het gemeentelijk personeel en de medewerkers sociale werkvoorziening (sw-ers) die door de GR aan Vidar zijn toevertrouwd. De nieuwe huisvesting levert tevens een bijdrage aan het adequaat uitvoeren van het dienstverleningsconcept waarmee de participatiedoelstellingen uit de Wet Sociale Werkvoorziening (WSW), Participatiewet maar ook het coalitieakkoord en de uitvoeringsafspraken worden gerealiseerd. Nieuwe huisvesting draagt ook bij aan het verbeteren van de exploitatie van Vidar als geheel. De huisvesting van Vidar sluit voor het overige aan op de uitgangspunten van ambtelijke en bestuurlijke huisvesting en de hierbij behorende doelen. Daarnaast dient de huisvesting ruimte te kunnen bieden voor interne en externe partners die periodiek of structureel een ruimte gebruiken zodat dienstverlening van deze partner korter bij de doelgroep aangeboden kan worden en/of een meerwaarde heeft voor de partner in combinatie met de (gemeentelijke) dienstverlening in het brede sociale domein.

Om de huisvesting van Vidar te realiseren is grond aangekocht op de Mijweg in Geleen (voormalige OCI-locatie) en het aangrenzend perceel op de Tunnelstraat.

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.

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.

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 Vidar. 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
Vidar	€ 39.200.000	
Vorbereidingskrediet	€ 200.000	Prorap 3 2021
Aankoop Mijweg en Tunnelstraat	€ 2.100.000	Prorap 2 2022
Extra vorbereidingskrediet	€ 200.000	Prorap 2 2022
Huisvesting Vidar	€ 34.900.000	Raad: 6-7-2023
Interieur	€ 1.800.000	Raad: 6-7-2023

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
Het budget is mogelijk niet toereikend door verder stijgende kosten	In de raming van maart 2023 is 10% planaanpassing en 10% onvoorzien opgenomen. Daarnaast 9% voor prijsindexering. De raming is nogmaals getoetst o.b.v. het integrale PvE. Indien de posten niet voldoende blijken te zijn, dan dienen maatregelen genomen worden in de vorm van bezuinigen in eisen (duurzaamheid), functies, ruimte of kwaliteit.
De kans dat de geplande opleverdatum niet haalbaar is door bijvoorbeeld bezwaren in de procedure of stikstofmaatregelen;	De stakeholders tijdig betrekken. Bepalen of er versnelling mogelijk is in de tijd. Bewaken tijdspad en bijstellen op actuele inzichten is een continu proces.
De kans bestaat dat de nieuwe huisvesting Vidar niet kan worden aangesloten op het stroomnet.	Tijdig (bij aanvang ontwerpfasen) benodigde capaciteit bepalen en aanvragen bij Enexis. Wanneer blijkt dat er een aansluiting niet mogelijk is wordt er binnen de ontwerpteams gekeken naar alternatieven.

Mogelijke bezwaren tegen wijziging bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning;	De belanghebbenden en de omgeving tijdig betrekken en betrokken houden gedurende het hele project.
---	--

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
Vidar																						
Aanbesteding Ontwerp(team)																						
Ontwerpen (VO, DO en TO)																						
Aanbesteden uitvoering																						
Voorbereiding 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 vastgoed, portefeuillehouder Vidar, 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 Vidar 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.

De milieuprestatie gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0 voor kantoren. Voor kantoorgebouwen gaat de MPG naar 0,85 op 1 januari 2025. Voor de nieuwe huisvesting van Vidar streven we naar een MPG van 0,65.

13 Achterblijflocatie

De achterblijflocatie Rijksweg Zuid 26 te Sittard maakt geen financieel onderdeel uit van het project huisvesting Vidar. De voortgang/planning over deze achterblijflocatie wordt via dit project gerapporteerd.