Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2021-009**	Zaaknummer:	**1107069**
Onderwerp:	**Schetsontwerp en krediet voor verbouw en inrichting Van ’t Hoffstraat 24 te Nijkerk tot gemeentehuis**		
Korte inhoud:	Voorgesteld wordt om in te stemmen met het schetsontwerp voor verbouw en inrichting van het pand aan Van ’t Hoffstraat 24 tot gemeentehuis en het beschikbaar stellen van het daartoe benodigde krediet.		

Datum B&W: 9 februari 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk Wethouder Broekman

Voorstel

1. Instemmen met het schetsontwerp voor verbouw en inrichting van het pand aan Van ’t Hoffstraat 24 te Nijkerk tot gemeentehuis.
2. Een krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit ontwerp van € 6.471.000, af te schrijven in 25 en 15 jaar. Dekking van de kapitaallasten is beschikbaar middels de structureel beschikbare budgetten in de begroting.
3. De vrijval van de stelpost kapitaallasten voor de jaren 2021 ad € 242.000 en voor 2022 ad €242.000 in te zetten als budget voor eenmalige kosten zoals implementatie werkplekconcept en kosten van adviseurs en architect.
4. Het geplande onderhoud van de komende 10 jaar uit te voeren tijdens de verbouwwerkzaamheden en hiervoor de reserve faciliterende zaken aan te wenden voor € 1.544.000.

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 het nu voorliggende 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. Het schetsontwerp wordt na uw besluit verder en meer gedetailleerd uitgewerkt in een voorlopig en vervolgens definitief ontwerp. De uitvoering van werkzaamheden tot aanpassing van het pand start in het derde kwartaal van 2021 en de verhuizing naar het nieuwe gemeentehuis is voorzien rond de zomer van 2022.

Beoogd effect
Voorzien in een adequate huisvesting van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie die past bij de gemeentelijke ambities.

Argumenten

Instemmen met het schetsontwerp voor verbouw en inrichting van het pand aan Van 't Hoffstraat 24 te Nijkerk tot gemeentehuis.

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. Hieronder zullen kort de belangrijkste uitkomsten van de in 2019 uitgevoerde haalbaarheidsstudie worden weergegeven.

1.1 Haalbaarheidsstudie – ruimtelijke aspecten
Bij de haalbaarheidsstudie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de organisatie:
- Een mogelijke groei van de begin 2019 aanwezige formatie van de organisatie met 10%;
- Huisvesting in het gemeentehuis van één gebiedsteam sociaal domein;
- Huisvesting in het gemeentehuis van 15 medewerkers Omgevingsdienst De Vallei;
- De huisvestingsopgave als gevolg van de BLNP-samenwerking op het gebied van de bedrijfsvoering is neutraal verondersteld (deze samenwerking geeft geen extra maar ook niet minder te huisvesten medewerkers);
- Een werkplekfactor van ca. 0,7 / 0,8 (medewerkers zijn voor 70-80% van de werktijd aanwezig in het pand)

Dit leverde een huisvestingsopgave van de organisatie voor het uit te werken programma van eisen op van 250 fte.

De belangrijkste conclusies van de ruimtelijke beoordeling waren:
- Voor het aantal benodigde werkplekken is het pand geschikt.
- Het is mogelijk om het aantal parkeerplaatsen te realiseren conform de parkeernorm.
- Er is een uitbreiding van de fietsenstalling nodig.
- Om een geschikte raadzaal te realiseren is een uitbreiding van het pand noodzakelijk. Hiervoor is het nodig om een ontwerp te maken en de benodigde procedures te doorlopen.
- Een gebruik van het pand als gemeentehuis past niet binnen de geldende bestemming "kantoor". Hiervoor moet een planologische procedure doorlopen worden.
- Een herinrichting van de centrale hal is naar alle waarschijnlijkheid nodig, de mate waarin is afhankelijk van het nog uit te werken dienstverleningsconcept.

Ruimtelijk is de conclusie dat het pand Van 't Hoffstraat 24 voldoende mogelijkheden biedt om de wensen met betrekking tot de functie van gemeentehuis te realiseren.

1.2 Haalbaarheidsstudie – financiële aspecten
Het pand Van 't Hoffstraat 24 is aangekocht voor een bedrag van € 5 miljoen excl. € 300.000,-- overdrachtsbelasting; dit bedrag valt binnen de bandbreedte van de getaxeerde waarde. Naast de aankoop van het pand moeten er in ieder geval nog investeringen worden gedaan voor realisatie van een raadzaal, investeringen op het gebied van duurzaamheid en ICT, aanpassingen in verband met het dienstverleningsconcept en werkplekconcept etc. De kosten van de ten tijde van de haalbaarheidsstudie bekende investeringen zijn geraamd op circa € 3.300.000,--, waarbij is opgemerkt dat het definitieve

investeringsbedrag eerst gedetailleerd kan en zal worden bepaald bij het uit te werken programma van eisen.

De aankoop- en investeringsbedragen zijn afgezet tegen het beschikbare budget aan structurele middelen voor huisvesting van € 971.000,-- en de eenmalige middelen voor de nieuwe huisvesting. Geconcludeerd is dat de lasten van aankoop en verbouw en inrichting van het pand binnen het beschikbare budget aan structurele middelen blijven.

1.3 Raadsbesluit 21 november 2019
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.

2. Formuleren van het programma van eisen en uitwerken schetsontwerp
2.1 Formuleren concept programma van eisen (januari – juni 2020)
Na het besluit tot aankoop van het pand is in de periode van januari tot juni 2020 een proces doorlopen voor het opstellen van een 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.

Met behulp van een inpassingsstudie is in deze fase een globale verkenning uitgevoerd of het programma van eisen gerealiseerd kan worden in het gebouw of om een aanpassing daarvan zou vragen. Uit de inventarisaties kwam onder meer de behoefte naar voren aan een half open werkplekconcept, dit vraagt om 0,8 werkplek per FTE en gaat uit van een situatie dat de medewerker veelal vanuit het nieuwe kantoor haar of zijn werk doet.

In de werkgroep raadsleden is onder meer gesproken over de gewenste inrichting en noodzakelijke audio/visuele middelen van de raadzaal en commissiekamer. Ook zijn de locatie van het bestuurscentrum en de fractiekamers en de omvang van de fractiekamers aan de orde geweest.

Een nieuwe raadzaal is in de inpassingsstudie opgenomen als uitbreiding op de begane grond. Voor het kunnen voldoen aan een werkplekfactor van 0,8 kwam de optie van een 2e bouwlaag met kantoorruimtes op de raadzaal in beeld. Een 2e bouwlaag in combinatie met een even grote uitbreiding op de begane grond wordt stedenbouwkundig en architectonisch echter minder wenselijk geacht en vormt een (te) aanzienlijke ingreep in de omgeving.

Bij deze eerste uitwerking van het werkplekconcept ontstond het inzicht dat een lagere werkplekfactor toereikend zou kunnen zijn, wanneer adequate voorzieningen worden aangebracht voor een flexibel gebruik van ruimtes en werkplekken. Gelet hierop hebben wij rond de zomer 2020 geconstateerd dat er geen reden leek voor het realiseren van een tweede bouwlaag op de raadzaal (die in deze fase dus nog was voorzien op de begane grond) ten behoeve van fractiekamers en extra kantoorruimte. In onze informatiebrief aan uw raad van 21 juli 2020 hebben wij dit inzicht aan u toegelicht.

2.2 Nadere uitwerking en verdieping / schetsontwerp (juni - november 2020)
Naar aanleiding van het concept programma van eisen hebben we geconcludeerd dat een aantal thema's om een nadere uitwerking en verdieping vraagt en dat deze onderwerpen in onderlinge samenhang bezien moeten worden. Het betreft het dienstverleningsconcept, de kantoor-werkomgeving, het ruimtelijk inpassen van het bestuur en ICT/Informatisering. Besloten is om als (extra) tussenstap een

schetsontwerp op te stellen waarin de consequenties van de uitwerking op deze thema's voor de verbouw en inrichting van het pand verkend worden. 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.
En ook in deze fase van het schetsontwerp zijn de financiële consequenties van keuzes en oplossingen doorgerekend ten opzichte van de beschikbare budgetten voor huisvesting en ICT. Deze fase van planvoorbereiding is doorlopen in de periode juni-november 2020.

Dienstverlening
In het 2e / 3e kwartaal van 2020 is het dienstverleningsconcept uitgewerkt. Dit is toegelicht en consulterend besproken tijdens de raadscommissie van 29 oktober 2020. Op hoofdlijnen is uitgangspunt een hospitality-concept, waarbij alle fysieke klantcontacten vanuit de verschillende domeinen worden geconcentreerd in één frontoffice 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. Nabij de frontoffice wordt een vergadercentrum gesitueerd, dat in een dubbelgebruik tevens gebruikt kan worden voor fractieoverleggen.

Parallel aan het proces van opstelling van het dienstverleningsconcept zijn in het kader van de transformatie en de taskforce sociaal domein ideeën ontwikkeld voor centrale huisvesting van de gebiedsteams sociaal domein in het nieuwe gemeentehuis (in plaats van het huisvesten van één gebiedsteam, dat tot dan toe uitgangspunt was). De gebiedsteams krijgen daarmee een gemeenschappelijke 'thuisbasis' wat voordelen biedt in de onderlinge samenwerking en afstemming, maar medewerkers zullen waar nodig en mogelijk gebiedsgericht blijven werken en dat is voor een groot deel van hun tijd niet in het gemeentehuis maar elders. Hoe de toekomstige werkwijze van de gebiedsteams precies vorm krijgt moet nader worden uitgewerkt.

De ruimtelijke consequenties van het dienstverleningsconcept en van het centraal huisvesten van de gebiedsteams hebben een eerste, mogelijke vertaling gekregen in het schetsontwerp. Daaruit blijkt dat de centrale hal op de begane grond met zo'n 85 m2 moet worden uitgebreid om een brede, integrale frontoffice zoals voorgestaan te kunnen accommoderen. In de kostenopzet is rekening gehouden met een uitbreiding van de hal en met inrichting van de frontoffice volgens de hiervoor beschreven opzet. Zoals hiervoor al geconstateerd zal deze eerste verkenning in de volgende fasen van voorlopig en definitief ontwerp in samenhang met de doorontwikkeling van de organisatie verder, gedetailleerder en definitief uitgewerkt worden.

Bestuur
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 een raadzaal met een omvang van 200 m2 goede mogelijkheden biedt voor inpassing van het opgestelde programma. Hoe dit precies vorm krijgt en welke keuzes hierin gemaakt worden komt aan bod in de volgende fasen van voorlopig en definitief ontwerp. De werkgroep raadsleden wordt hier uiteraard bij betrokken.
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 overlegruimtes in en nabij het vergadercentrum zijn in een dubbelgebruik

beschikbaar als fractiekamers. De benodigde omvang en precieze locatie van de verschillende kamers komt ook nadrukkelijk nader aan de orde in de fasen van voorlopig en definitief ontwerp.

Er is een externe deskundige aangetrokken voor advisering met betrekking tot de audio/visuele middelen om de bestuurlijke processen op een adequate manier te ondersteunen. Op basis van een afweging van kwaliteit, bedrijfszekerheid en flexibiliteit wordt voorgesteld voor de raadzaal uit te gaan van een vaste inrichting en een vaste opstelling van audio/visuele middelen. In het voorbereidingstraject is voor de inrichting van de commissiekamer ervan uitgegaan om dit voor de helft in een vaste opstelling met vaste audio/visuele middelen te doen en voor de helft in een flexibele vorm. Bij de uitwerking blijkt dit toch de nodige beperkingen op te leveren voor het op een goede multifunctionele wijze gebruiken van deze ruimte. In de volgende fase van het voorlopig ontwerp gaan wij nader verkennen en eventueel heroverwegen wat voor deze ruimte de meest wenselijk inrichtingsvorm is.
De fractiekamers/overlegruimten worden eveneens met audio/visuele middelen ingericht die de werkprocessen ondersteunen.

Uitgaande van een beperkte uitbreiding van de begane grond ten behoeve van de frontoffice, wordt voorgesteld de raadzaal op de 1e verdieping te realiseren in de directe nabijheid van de commissieruimte en het werkcafé. In het schetsontwerp is verkend dat het mogelijk is om de ruimtes voor het college, het bestuurssecretariaat en de griffie aangrenzend in te passen. Een definitieve keuze over de plaats van deze ruimtes (op een centrale plek op de eerste verdieping, dan wel in één van de gebouwdelen op de 2e verdieping) zal bij de opstelling van het voorlopig ontwerp gemaakt worden.

Kantoor-/werkomgeving
De huisvestingsopgave van de organisatie is, mede als gevolg van de keuze tot het centraal huisvesten van de gebiedsteams Sociaal Domein, geactualiseerd en verhoogd naar 266 fte. Als gevolg van nieuwe inzichten, die zich nog voortdurend verder ontwikkelen, kan de werkplekfactor echter worden verlaagd. Het afgelopen jaar hebben veel medewerkers die normaliter op het stadhuis hun werkplek hebben een groot deel van hun werkzaamheden vanuit huis verricht. De opgedane ervaringen met thuiswerken geven aanleiding te veronderstellen dat dit in de toekomst in grotere mate gedaan blijft worden dan eerder aangenomen. De bezettingsgraad van de werkplek wordt daardoor lager. De werkzaamheden die op kantoor blijven worden uitgevoerd staan in sterkere mate in het teken van ontmoeting, samenwerking en afstemming. Deze ontwikkeling vraagt om meer variatie in werkplekken (naast ‘reguliere’ werkplekken ook aanlandplekken, afgeschermde ruimtes voor digitaal overleg en fysieke overlegplekken in verschillende vormen en afmetingen) en daarnaast om meer flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden met technische voorzieningen en faciliteiten op het gebied van ICT om dit mogelijk te maken.

Uitgangspunt is een activiteitengericht werkplekconcept met een gemiddelde werkplekfactor van 0,7 werkplek/FTE. De commissiekamer en het werkcafé zijn in de overdagsituatie eveneens inzetbaar als flexibele werk- en overlegruimte. Een aantal werkplekken zal voor vitale functies van de domeinen Sociaal, Ruimtelijk en Bedrijfsvoering uitgevoerd worden met bekabelde werkplekken en met vaste werkstations. De uitwerking van het werkplekconcept en de ruimtelijke vertaling daarvan in de inrichting van het gebouw komen nader aan de orde in de fasen van voorlopig en definitief ontwerp.

ICT/Informatisering
Het Schetsontwerp geeft een integraal beeld van de ontwikkeling van de frontoffice, de kantoorwerkomgeving en de bestuurlijke werkomgeving. Het ICT-concept ondersteunt de gebruikers in het nieuwe gemeentehuis zo optimaal mogelijk om activiteit-gerelateerd en plaats- en tijd-onafhankelijk te kunnen werken. Bij de opstelling van het schetsontwerp is ervoor gekozen om extra in te zetten op het opnemen van ICT-voorzieningen om de gewenste manier van werken te kunnen faciliteren (in de vorm van extra audio/visuele middelen in overlegruimten, inrichting van extra ruimtes voor digitaal overleg, realisatie van extra aanlandplekken).

Bij de uitwerking op het gebied van ICT is een onderscheid gemaakt in de huisvesting-gebonden en organisatie-gebonden ICT-voorzieningen. In het projectplan voor de huisvesting en ten laste van het huisvestingsbudget zijn naar de huidige kennis en inzichten de huisvesting-gebonden ICT-voorzieningen opgenomen, die in samenhang met de uitwerking van het dienstverlenings- en werkplekconcept in het vervolg van de voorbereiding nader uitgewerkt worden. De organisatie-gebonden ICT-voorzieningen vallen buiten de scope van dit project en worden als onderdeel van de doorontwikkeling van de organisatie opgepakt bij de reguliere inzet op het gebied van ICT/Informatisering.

Duurzaamheid
Als gemeente hebben we hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en met onze eigen huisvesting willen we hierin een voorbeeldrol vervullen. Het in gebruik nemen van een bestaand pand ten opzichte van het bouwen van een nieuw pand was vanuit een oogpunt van duurzaam ruimtegebruik één van de overwegingen bij het raadsbesluit tot aankoop van het pand Van 't Hoffstraat 24. Het pand heeft op dit moment vanuit duurzaamheid reeds Label A. Bij het raadsvoorstel tot aankoop hebben we aangekondigd extra investeringen te willen doen tot een verdere verduurzaming van het pand om dit zoveel als mogelijk energieneutraal te maken. In het schetsontwerp is voorzien dat een warmtepomp zal worden aangebracht, zonnepanelen zullen worden geplaatst op het dak en dat bestaande verlichting wordt vervangen door energiezuinige Led-verlichting. In de kostenopzet is met deze investeringen rekening gehouden.

Algemeen
Er wordt voorzien in voldoende autoparkeerplekken en in uitbreiding van de fietsenstalling. Nabij de fietsenstalling wordt een noodstroomvoorziening gerealiseerd.

2.3 Toelichting schetsontwerp
Belangrijke elementen van het schetsontwerp zijn hiervoor reeds toegelicht: een integrale frontoffice met vergadercentrum in de centrale hal op de begane grond die hiertoe met ca. 85 m2 wordt uitgebreid. Een kantoor-/werkomgeving met een variatie aan werk-, aanland- en (digitale en fysieke) overlegplekken. En situering van de commissiekamer en raadzaal op de eerste verdieping, die ten behoeve van de raadzaal met 200 m2 zal worden uitgebreid. De uitbreiding van begane grond en 1e verdieping 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.

Doordat de uitbreiding van de begane grond een kleinere omvang heeft dan de uitbreiding van de 1e verdieping (de raadzaal ‘kraagt uit’ over de (uitbreiding van de) centrale hal), is een en ander architectonisch op verantwoorde wijze vorm te geven en in te passen in de omgeving.

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
Een krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit ontwerp van € 6.471.000, af te schrijven in 25 en 15 jaar. Dekking van de kapitaallasten is beschikbaar middels de structureel beschikbare budgetten in de begroting.

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 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 plaatsgevonden zoals eerder in dit voorstel toegelicht (en in de bijlage bij dit voorstel samenvattend omschreven onder de varianten B t/m F). Per stap is een gedetailleerde kostenraming opgesteld en is bezien of de jaarlasten van benodigde investeringen vanuit structurele middelen in de begroting kunnen worden gedekt. In de bij dit voorstel gevoegde bijlage wordt een toelichting gegeven op deze varianten, de kosten en de financiering daarvan.

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. Bij de verdere uitwerking van de plannen in de fasen van het voorlopig en definitief ontwerp en bij de uiteindelijke aanbesteding zullen we kritisch toetsen welke middelen daadwerkelijk nodig zijn, waarbij we er vanuit gaan met een lager bedrag toe te kunnen. Tijdens dit proces zullen we u regelmatig in de vorm van tussenrapportages op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Een en ander resulteert in een jaarlast van € 1.025.000 ten opzichte van de structurele middelen voor huisvesting in de begroting van € 974.000, en leidt derhalve tot een aanvullend te financieren bedrag van € 51.000. Gelet op de uitbreiding ten opzichte van het eerdere programma van eisen kan € 21.000 worden gedekt vanuit het beschikbare huisvestingsbudget van de gebiedsteams en € 30.000 vanuit de beschikbare middelen voor ICT.

De structureel beschikbare budgetten voor huisvesting bestaan uit ramingen voor rente en afschrijving (kapitaallasten) en daarnaast de jaarlijkse onderhoudskosten en de kosten voor energie en schoonmaak. In bijgevoegde kostenopzet is rekening gehouden met onderhoudskosten voor het te handhaven monumentale stadhuis aan de Kolkstraat. In bijgevoegde kostenopzet is geen rekening gehouden met de opbrengsten van verhuur van een gedeelte van het pand Van 't Hoffstraat aan Rabo, omdat dit incidentele (weliswaar voor een periode van enige jaren) inkomsten betreft.

Het krediet voor de aankoop van het pand Van ‘t Hoffstraat 24 is beschikbaar gesteld met raadsvoorstel 2019-073 van 21 november 2019. In de berekening van de jaarlasten is de dekking van deze aankoop meegenomen. In hetzelfde raadsvoorstel 2019-073 is ook een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar gesteld. Dit krediet wordt gedekt door een onttrekking ten laste van de algemene reserve. Met het nu voorliggende voorstel wordt u gevraagd een verbouwingskrediet van € 6.471.000 beschikbaar te stellen, af te schrijven in 25 en 15 jaar.

> *De vrijval van de stelpost kapitaallasten voor de jaren 2021 ad € 242.000 en voor 2022 ad € 242.000 in te zetten als budget voor eenmalige kosten zoals implementatie werkplekconcept en kosten van adviseurs en architect en kosten van verhuizing.*

De eenmalige kosten voor onder andere de implementatie van het werkplekconcept, de kosten van adviseurs en architect en verhuizing kunnen gedekt worden door de vrijval van de stelpost kapitaallasten. Immers conform de financiële verordening zal de afschrijving ingaan na ingebruikname van het gebouw, zoals nu gepland zal de stelpost voor kapitaallasten in 2023 omgezet worden in rente en afschrijving. Hierbij merken we op dat de kredieten voor de aanschaf van losse inrichting reeds beschikbaar zijn in de

huidige begroting, zijnde de vervangingsinvesteringen over de jaren 2019 en 2020. Ook de voorziening roerende zaken met een saldo van €200.000 zal worden ingezet voor de aanschaf van losse inrichting.

> *Het geplande onderhoud van de komende 10 jaar uit te voeren tijdens de verbouwwerkzaamheden en hiervoor de reserve faciliterende zaken aan te wenden voor*
> *€ 1.544.000.*

Bij de overname van het pand Van 't Hoffstraat 24 was ook een meerjarenonderhoudsplanning ontvangen. Deze planning voorziet in het onderhoud dat voor de komende 10 jaar gepland staat door de vorige eigenaar. Omdat het efficiënt is om maatregelen gecombineerd uit te voeren, zal het onderhoud tijdens de verbouwing ineens uitgevoerd worden. De post eenmalige middelen (beschikbaar in de reserve faciliterende zaken) zal hiervoor ingezet worden.

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 het schetsontwerp en beschikbaarstelling van het voor realisatie daarvan benodigde krediet, zal het schetsontwerp de komende maanden worden uitgewerkt in een voorlopig en vervolgens definitief ontwerp. In deze fasen wordt een nadere uitwerking en invulling gegeven aan een aantal zaken dat in de huidige fase van het schetsontwerp is verkend en in een eerste opzet is opgenomen, zoals het dienstverleningsconcept en werkplekconcept en de inrichting van raadzaal en commissiekamer. Dan zullen ook keuzes omtrent gedetailleerde inrichting en het gebruik van de verschillende ruimtes in het gebouw aan de orde komen.
Na aanbesteding van het project zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2021 worden gestart met de uitvoering van de verbouwwerkzaamheden en aanpassing van het gebouw. De verhuizing naar en het in gebruik nemen van het nieuwe gemeentehuis is voorzien rond de zomer van 2022.

Bijlagen
1. Schetsontwerp verbouw en inrichting gemeentehuis
2. 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

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het schetsontwerp voor verbouw en inrichting van het pand aan Van ’t Hoffstraat 24 te Nijkerk tot gemeentehuis.

2. Een krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit ontwerp van € 6.471.000, af te schrijven in 25 en 15 jaar. Dekking van de kapitaallasten is beschikbaar middels de structureel beschikbare budgetten in de begroting.

3. De vrijval van de stelpost kapitaallasten voor de jaren 2021 ad € 242.000 en voor 2022 ad € 242.000 in te zetten als budget voor eenmalige kosten zoals implementatie werkplekconcept en kosten van adviseurs en architect.

4. Het geplande onderhoud van de komende 10 jaar uit te voeren tijdens de verbouwwerkzaamheden en hiervoor de reserve faciliterende zaken aan te wenden voor € 1.544.000.

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