Vervolgvragen naar aanleiding van de beantwoording van de artikel 44-vragen over de huisvesting van de gemeente Arnhem

Geacht college,

De beantwoording van de artikel 44-vragen over de huisvesting van de gemeente Arnhem roept nog een aantal vragen op. Voor een goed besluitvormingsproces en een zorgvuldige afweging van de scenario's willen we graag op een aantal punten meer duidelijkheid. We verzoeken u daarom de onderstaande vragen te beantwoorden vóór de behandeling van de gespreksnotitie 'scenario's stadhuis' op 12 maart.

1. Financiën

- Er wordt gezegd dat alle scenario's binnen de huisvestingskaders passen. Welke financiële risico's zijn in beeld, en hoe robuust zijn de ramingen als kosten hoger uitvallen?

  In lijn met de afspraken uit de Nota "Risicomanagement en weerstandsvermogen' wordt bij grote projecten een onafhankelijke risicoanalyse uitgevoerd. Deze risico's zijn aan de start van het project geïdentificeerd en worden regelmatig geactualiseerd. De risicoanalyse is straks onderdeel van het besluitvormend raadsvoorstel.

- Wat is tot nu toe uitgegeven aan onderzoeken, externe adviseurs en architecten? Kunt u dit beantwoorden, inclusief de kosten van voorbereidende studies vóór 2023?

  Het eerste deel van deze vraag is reeds beantwoord in de art 44 vragen die zijn gesteld. Het tweede deel van de vraag wordt later aangevuld.

  Aanvulling: De kosten van voorbereidende studies voor 2023 bedraagt €110.000

- Hoe wordt omgegaan met stijgende bouwkosten en huurprijzen? Is daar rekening mee gehouden in de plannen?

  In de kostenraming is een inschatting gemaakt van de kostenontwikkeling in de markt. De financiële gegevens zijn gebaseerd op een bouwkostenraming, marktonderzoek naar huurprijsontwikkelingen en aanvullende gegevens op het gebied van vastgoedexploitatie. Hierin zijn marges opgenomen op het moment dat risico's moeilijker in te schatten zijn. De huidige financiële gegevens worden gedurende het proces verder ingekleurd. De onzekerheid in bouwkostenontwikkelingen blijft een vast gegeven gedurende het gehele project.

In het ontwerptraject wordt er bij afronding van elke ontwerpstap (voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, realisatie) een bouwkostenraming gemaakt. Deze raming wordt controlerend getoetst door een bouwkostenexpert. De huidige kostenramingen zijn opgesteld door een gerenommeerde specialist in bouwkosten.

2. Ruimtegebruik

- Hoeveel van de beschikbare ruimte in het Stadskantoor en Stadhuis wordt op dit moment echt gebruikt? Is dat in lijn met de richtlijnen voor efficiënte kantoorinrichting?
  Uit de bezettingsgraadmeting is een maximale bezetting van ruim 50% van de beschikbare werkplekken gekomen. Er is geen richtlijn voor efficiënt kantoorgebruik. We gebruiken de FWR om het aantal benodigde vierkante meters te bepalen voor de toekomstige huisvesting. Dit is de richtlijn voor de Fysieke Werkomgeving Rijk.

- Beide locaties samen bieden ruimte aan 1.666 FTE op basis van de norm van 15 m² per medewerker. Waarom zijn beide locaties behouden, terwijl thuiswerken steeds meer de norm is?

  De norm van 15m2 per medewerker en het aantal fte wordt niet herkend.

  Zowel het Stadhuis als het Stadkantoor kunnen niet onafhankelijk van elkaar gebruikt worden. Het Stadhuis heeft de bestuurlijke functie en is, ondanks het thuiswerken, te klein om een groot deel van de organisatie te huisvesten. Dit wordt verder toegelicht in de presentatie van de verschillende scenario's.
  Zoals in de beantwoording van de art 44 vragen van 12 januari gesteld, de aanvangsinvestering voor een tijdelijke locatie is fors. Ook tijdelijke huisvesting moet voldoen aan eisen op het gebied van (informatie)veiligheid, toegankelijkheid en genoeg ruimte voor de organisatie. Met het behoud van het stadskantoor is er geanticipeerd op tijdelijke huisvestingsituatie die in elk scenario nodig zal zijn. In een situatie van tijdelijke huisvesting is intensiever gebruik van een bestaande locatie een goede optie doordat dit veel kosten bespaart en dan is alle ruimte in het stadskantoor hard nodig.

- Hoe is bepaald hoeveel ruimte per medewerker nodig is, gezien de toename van hybride werken?

  Voor werkplekken zijn normen van toepassing die mede vanuit arbo wetgeving zijn bepaald. Hierin is onderscheid te maken tussen primaire en secundaire werkplekken.

De norm voor een primaire (arbo-)werkplek is minimaal 6 m2. Voor secundaire werkplekken wordt hier 3 m2 aangehouden. Dit is geadviseerd door een huisvestingsadviesbureau en wordt regulier in ontwerpstudies als deze.

Er is onderzocht wat de bezettingsgraad van de werkplekken in de huidige situatie is. Daarnaast hebben we een enquête gehouden onder alle medewerkers waarbij gevraagd is hoe er nu gewerkt wordt, en wat de verwachting is voor de toekomst. Deze resultaten zijn geanalyseerd en gecombineerd en daar komt een voorstel uit voor een nieuw werkplekconcept. Dit werkplekconcept zal naar verwachting iets gunstiger zijn voor de totale omvang van de verschillende scenario's. Na besluitvorming op de uitgangspunten op dit werkplekconcept (april '25) kunnen deze resultaten verwerkt worden in de scenario's.

- **3. Duurzaamheid en netcongestie**
  Hoe haalbaar zijn de scenario's met de huidige problemen rond netcongestie? Is doorgerekend welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn?

  In de financiële onderbouwing van de verschillende scenario's zijn er door een installatieadviseur (Nelissen) kosten opgenomen om een duurzaam Stadhuis te realiseren (conform het opgestelde programma van eisen). Daarbij is het huidige gecontracteerde transportvermogen (elektra) het uitgangspunt geweest.

  De netbeheerder kan geen grootverbruik aansluitingen meer uitgeven tot 2030 en dat geldt ook voor dit project. De energievoorziening zal dus binnen de huidige aansluiting gerealiseerd moeten worden, of er moet een alternatief voor moeten worden ontworpen (eventueel van tijdelijke aard). Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan een business case voor het maken van een collectief warmte koude bronsysteem voor het Bestuurskwartier wat de energievraag van het Stadhuis gunstig kan beïnvloeden. Hiervoor moet nog verder onderzoek worden gedaan.

- Is gekeken naar modulair bouwen, circulair slopen of energieneutrale renovatie als alternatief voor nieuwbouw?

  In deze scenariostudie is duurzaam hergebruik van het monumentale Stadhuis uitgangspunt. De ramingen voor de renovatie (inclusief eventuele sloopwerkzaamheden) van het Stadhuis wordt rekening gehouden met onze ambities op het gebied van circulariteit en duurzaamheid. Deze ambities gelden ook voor de scenario's waarbij aanvullende ruimte/volume wordt toegevoegd. De uitwerking in bouwsystemen is voor latere een fase en moet passen bij het monumentale gebouw en karakter.

- Zijn er al gesprekken geweest met netbeheerders over de benodigde energievoorzieningen?

  Gemeente Arnhem is in zijn algemeenheid actief in gesprek met de netbeheerders over de problematiek van netcongestie. Echter kan de netbeheerder geen grootverbruik aansluitingen meer uitgeven tot 2030 en dat geldt ook voor dit project.

- In hoeverre is er ruimte om te onderhandelen over de eisen van monumentenzorg als voor een ingrijpender scenario wordt gekozen?

  De keuze voor toevoeging van ruimte zoals in scenario 3 en 4, vraagt nog nadere studie en onderzoek en afstemming met het kwaliteitsteam en de commissie omgevingskwaliteit. Erfgoed is onderdeel van deze commissie.

  De waardestelling is opgenomen in het bouwhistorisch onderzoek. Dit document objectiveert de waardevolle elementen van een gebouw. Een keuze voor een ingrijpender scenario zal vele malen beter onderbouwd moeten worden. Voor het slopen van (een deel van) een monument is een vergunning nodig.

4. Planning en besluitvorming

- Er moet in Q2 2025 een keuze worden gemaakt. Wat als dan blijkt dat een financieel of praktisch toch niet haalbaar is? Hoe flexibel is de planning?

  De scenario's brengen verschillen in planning en doorlooptijd met zich mee. Wanneer een gekozen scenario niet passend blijkt te zijn, wordt er een advies gegeven voor een vervolgstap in het proces. Dit advies zal zo veel mogelijk passend zij bij de uitgangspunten die u ons hierin meegeeft. De planning is onderdeel van de besluitvorming met de scenariokeuze.

- Welke risico’s zijn in beeld als de investeringen in het Stadhuis niet op tijd worden gedaan?

  Onze huisvesting is niet langer passend bij de eisen die hieraan gesteld mogen worden gezien onze publieke functie en ons beleid. De toegankelijk in het Stadhuis is slecht, met name de rolstoeltoegankelijkheid van publieke functies zoals de raadszaal, collegekamer en andere functies in het Duivelshuis.

De beoordeling van de werkomgeving door onze medewerkers scoort laag. Onze positie als aantrekkelijk werkgever staat op daarmee het spel. De werkomgeving is niet langer passend voor de opgaves die er zijn. Er wordt, naast de ruimte voor reguliere werkplekken, veel meer gevraagd om ruimte voor ontmoeten en samenwerken. Daarin faciliteert onze huidige huisvesting nu niet.

We dragen hierin geen voorbeeldfunctie uit.

Bij een volgende huurtermijn heeft de verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen. Elke stap in het huisvestingsvraagstuk begint bij het gebruik van het Stadhuis. Met uitstel van besluitvorming is een planning om dit binnen de lopende huurtermijn van het Stadskantoor op te lossen steeds risicovoller.

- Wat gebeurt er als er te laat een besluit wordt genomen over een voorkeurscenario?

  De huisvestingslasten dalen niet. De bijbehorende knelpunten in toegankelijkheid en duurzaamheid in de huisvesting blijven bestaan. De medewerkerstevredenheid zal verder dalen. De planning om hier binnen het einde van de huurtermijn een bouwproject af te ronden wordt niet langer haalbaar.

- Zijn er al gesprekken gevoerd met provincie en andere instanties over vergunningverlening?

  Er is een omgevingsvergunning nodig. Er zijn gesprekken gevoerd met het Q-team en Commissie omgevingskwaliteit als eerste stap in dit proces.

- **5. Continuïteit en huisvestingslasten**
  Zijn er in de begroting middelen gereserveerd om dubbele huisvestingskosten op te vangen tijdens de bouwperiode?

  Met een scenariokeuze voor het Stadhuis zal er, met zicht op een renovatie, een periode van tijdelijke huisvesting aanbreken. De functies van het Stadhuis krijgen hierin tijdelijk een andere plek. Daarmee wordt er in de huisvesting van de eigen organisatie zal een incidentele kostenverhoging verwacht. Tijdelijke sluiting van het Stadhuis zorgt eveneens voor dekking voor een deel van deze kosten, de gebruikerslasten zijn er immers tijdelijk nihil. Er wordt gewerkt aan een plan voor de inpassing van de functies met een kostenraming. Omdat we op dit moment nog onvoldoende informatie hebben omtrent de hoogte van de extra lasten, de

besparing en de mate waarin deze tegen elkaar wegvallen, is hiervoor een risico opgenomen in het gemeentelijk risicoprofiel.

- Welke scenario's brengen de grootste financiële risico's met zich mee als het gaat om dubbele huur en huisvestingskosten?

  De scenario's met kortere bouwperiode zullen een kortere periode van tijdelijke huisvesting met zich meebrengen. Scenario 4 zal een beduidend langere doorlooptijd kennen.

6. Leegstand en vastgoedstrategie

- Bij nieuwbouw komt er 14.000 - 20.000 m² aan kantoorruimte vrij. Hoe wordt voorkomen dat die leeg blijft staan? Hoe past dit in het bredere gemeentelijke vastgoedbeleid?

  De ruimte die gehuurd wordt in het stadskantoor kan beschikbaar komen op de vastgoedmarkt wanneer er wordt besloten om de huurperiode van het stadskantoor te beëindigen. De eigenaar van één van de bouwdelen heeft aangegeven open te staan voor herbestemming.

7. Voorkomen van budget- en tijdsoverschrijding

- We kennen allemaal voorbeelden van overheidsprojecten die uit de hand lopen qua kosten en planning, zoals de verbouwing van de Tweede Kamer. Hoe voorkomt de gemeente dat hetzelfde gebeurt bij dit project?

  Het projectteam wordt samengesteld op basis met kennis en ervaring van huisvestingprojecten. Er is een stuurgroep op directieniveau aangesteld waarin wordt gestuurd om budget, planning en kwaliteit. De uitgangspunten worden vooraf vastgesteld en de wordt doorlopend gecontroleerd.

- Welke maatregelen worden genomen om de kosten en planning onder controle te houden? En welke risicoanalyses zijn daar al voor gedaan?

  Er zijn inmiddels diverse interne risicoanalyses uitgevoerd, zie ook beantwoording van vraag 1. Een externe risicoanalyse is onderdeel van een besluitvormend raadsvoorstel.

In het ontwerptraject wordt er bij afronding van elke ontwerpstap (schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, realisatie) een bouwkostenraming gemaakt. Deze raming wordt controlerend getoetst door een bouwkostenexpert. Indien gewenst kunnen deze gegeven op structurele basis met de raad gedeeld worden.

Wij ontvangen graag een schriftelijke beantwoording van deze vragen, bij voorkeur (deels) voor 12 maart, zodat deze meegenomen kunnen worden in de behandeling van de gespreksnotitie.