Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-060**	Zaaknummer:	**1732416**
Onderwerp:	**Ingebruikname verhuurde vleugel nieuwe gemeentehuis**		
Korte inhoud:	Gebleken is dat het aantal werkplekken in het nieuwe gemeentehuis aan de Van 't Hoffstraat niet toereikend is voor de huidige omvang van de gemeente. Voorgesteld wordt om de vleugel die vrij komt als gevolg van het vertrek van de Rabobank in gebruik te nemen om extra werkplekken voor medewerkers te creëren. Daarnaast wordt dit moment gebruikt om in de vleugel de benodigde duurzaamheidsmaatregelen te nemen.		

Datum B&W:	7 mei 2024	Portefeuillehouder:	Wethouder Broekman

Voorstel

1. De vrijgekomen vleugel in het nieuwe gemeentehuis aan de Van 't Hoffstraat in gebruik te nemen om extra werkplekken te creëren voor medewerkers;
2. Na 2 jaar evalueren in hoeverre de ingebruikname van bij beslispunt 1 genoemde vleugel gehandhaafd moet worden;
3. De benodigde duurzaamheidsmaatregelen voor de vleugel door te voeren;
4. Het investeringskrediet met € 150.000,- verlagen als gevolg van de ontvangen DUMAVA subsidie;
5. Het investeringskrediet met € 55.000,- verhogen voor de benodigde aanpassingen die nodig zijn om de vrijgekomen vleugel in gebruik te nemen;
6. Het als gevolg van beslispunt 4 en 5, ontstane voordeel in de kapitaallasten (€10.000,-) in te zetten voor dekking van de extra exploitatiekosten;
7. De begroting overeenkomstig te wijzigen.

Inleiding

In 2019 is bij het bepalen van het aantal werkplekken wat benodigd was voor de medewerkers in het nieuwe gemeentehuis aan de Van het Hoffstraat gerekend met een norm van 0,7 ten opzichte van het aantal formatieplaatsen. Destijds is uitgegaan van 250 formatieplaatsen (inclusief groei van 10%). Inmiddels is er sprake van 300 formatieplaatsen wat aangeeft dat er op de Van het Hoffstraat een tekort is van 35 werkplekken (300-/- 250=50*0,7=35)
Vanaf september 2023 is er in het huidige gemeentehuis een test uitgevoerd om de situatie aan de Van het Hoffstraat na te bootsen. Hieruit komt dit tekort aan werkplekken ook duidelijk naar voren. De medewerkers geven dit ook terug.

De volgende ontwikkelingen spelen daarbij een rol:

- Er is een grotere behoefte om fysiek samen te werken en elkaar te ontmoeten.
- Nijkerk heeft als groeigemeente een organisatiegroei meegemaakt waardoor het aantal medewerkers hoger is dan oorspronkelijk gedacht werd.
- De opgaven in aantallen en complexiteit nemen toe.
- Goed faciliteren van medewerkers uit het oogpunt van 'binden en boeien' is noodzakelijk.

Uit een inventarisatie komt naar voren dat binnen de geplande indeling aan de Van 't Hoffstraat nog 10 extra werkplekken te realiseren zijn. Daarmee blijft een verschil over van 25 werkplekken. Door het aankomende vertrek (eind juli) van de Rabobank ontstaat een mogelijkheid om aanvullend nog 22 werkplekken in deze vrijkomende vleugel te plaatsen. Voorgesteld wordt om de vleugel voorlopig met minimale aanpassingen

hiervoor in gebruik te nemen. Na twee jaar zal bekeken worden of en hoe het gebruik en de inrichting nog noodzakelijk en gewenst zijn. We accepteren daarmee het verschil van de 3 werkplekken die niet gerealiseerd kunnen worden.

Het in gebruik nemen van de vleugel heeft daarnaast nog een aantal praktische en financiële consequenties. Er zijn duurzaamheidsmaatregelen (bijvoorbeeld led verlichting) gewenst aan deze vleugel. Deze zijn onderdeel van de verantwoordelijkheden van de gebouweigenaar, dus deze verduurzamingsaanpassingen zijn ook nodig wanneer de vleugel voor verhuur aan derden zou worden aangeboden.

Beoogd effect
Met het toevoegen van de extra werkplekken zijn deze in overeenstemming met de huidige omvang van de organisatie en kan de gemeente op een goede wijze invulling geven aan de opgaven waar zij mee geconfronteerd wordt. Opgaven als gevolg van de groei van de gemeente, maar ook de toenemende opgaven vanuit het Rijk.

Argumenten
1.1 De samenwerking van medewerkers wordt hiermee gefaciliteerd.

Door voldoende werkplekken te creëren wordt voorzien in de behoefte van medewerkers om goed te kunnen (blijven) samenwerken. Hoewel als gevolg van Covid de verwachting was dat thuiswerken de norm werd, is dit inmiddels anders gebleken waardoor het tekort aan werkplekken in de loop van 2023 duidelijk werd. Tevens is er een ontwikkeling van meer opgavegericht samenwerken opgestart. Dit vraagt in de praktijk om meer fysieke afstemming.

1.2 Het groeiende aantal medewerkers vraagt om meer werkplekken.

Nijkerk heeft een organisatiegroei meegemaakt, waardoor het aantal medewerkers hoger is dan oorspronkelijk werd gedacht. Met de voorgestelde aanpassingen wordt voldoende ruimte gecreëerd om werken op kantoor ook voor onze groeiende organisatie mogelijk te maken.

1.3 De Rabobank heeft de huur opgezegd, waardoor dit het ideale moment is om veranderingen door te voeren.

De Rabobank heeft per 1 augustus 2024 haar huur opgezegd. De betreffende vleugel zit aan het nieuwe gemeentehuis vast en is daarmee de optimale mogelijkheid om het aantal werkplekken uit te breiden.

1.4 De ondernemingsraad ondersteunt de vraagstelling voor extra werkplekken

De ondernemingsraad herkent de problematiek van te weinig werkplekken en ontvangt deze signalen ook vanuit de organisatie. Mede uit hoofde van binden en boeien maakt zij zich hier zorgen over en ziet de extra werkplekken graag gerealiseerd.

2.1 Door de extra ruimte 2 jaar in gebruik te nemen hebben we de mogelijkheid om het gebruik van het nieuwe gemeentehuis te optimaliseren.

Door de Rabobankvleugel initieel voor 2 jaar in eigen gebruik te nemen en tussentijds meermalig (ieder halfjaar) intern te evalueren, is er tijd om het werken in de nieuwe omgeving eigen te maken en bij te sturen. Van hieruit kan dan een weloverwogen en onderbouwde keuze worden gemaakt of het eigen gebruik doorgezet wordt of dat de vleugel weer verhuurd wordt.

3.1 Het is onze verantwoordelijkheid om benodigde duurzaamheidsmaatregelen te nemen.

Het verduurzamen van gebouwen is een opgave die hoort bij de verantwoordelijkheden van gebouweigenaren (in dit geval de gemeente) als goed vastgoedbeheerder. Daarnaast draagt dit bij aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en willen wij hier een voorbeeld in geven. Door het vrijkomen van de vleugel is het nu het juiste moment om deze verduurzamingsmaatregelen te nemen en deze vleugel op te trekken naar het duurzaamheidsniveau van de rest van het gebouw. Deze verduurzamingsaanpassingen zijn ook nodig zijn wanneer de vleugel opnieuw voor verhuur zou worden aangeboden.

4.1 De DUMAVA subsidie is een incidentele meevaller

Deze incidentele subsidie (€ 150.000,-) vloeit voort uit duurzaamheidsinvesteringen die gepleegd zijn aan het nieuwe gemeentehuis. Door een deel (€ 55.000,-) van de inperking van het investeringskrediet die dit tot gevolg heeft gehad in te zetten hoeft geen aanvullende beroep op de begroting te worden gedaan.

Kanttekeningen

1.1 We lopen potentiële toekomstige huurinkomsten mis..

Door zelf de vleugel in gebruik te nemen kan deze niet verhuurd worden. Uit een inventarisatie komt naar voren dat dit in de huidige verhuurmarkt om een bedrag van ca € 35.000,- per jaar zou gaan.

1.2 Het creëren van extra werkplekken brengt extra kosten met zich mee.

De 10 extra werkplekken in het nieuwe gemeentehuis worden gefinancierd vanuit het project “nieuwe huisvesting” (zie Financiën). Voor het inrichten van de 22 extra werkplekken in de vleugel zijn extra investeringen (duurzaamheid/technisch) nodig. Verder beperken we de uitgaven tot het hoogst noodzakelijke. Wij hanteren zoveel als mogelijk het uitgangspunt om de vleugel in gebruiken zoals we deze aantreffen en nemen voor de 22 werkplekken bestaand meubilair en hardware mee vanuit het huidige gemeentehuis.

Financiën

Zoals gemeld in de raadsinformatiebrief van 2 april 2024 (kenmerk 1416283, voorgangsrapportage nieuwe gemeentehuis) is de verwachting dat het verleende krediet toereikend zal zijn voor de verbouwing van het gemeentehuis. De 10 additionele werkplekken die ten laste van dit budget worden gerealiseerd (ca. € 12.500,-) veranderen dit beeld niet. De hierbij horende schermen (€ 10.000,-) komen t.l.v. het ICT budget.

Het in gebruik nemen van de vleugel heeft de volgende financiële consequenties:

Aanvullende investering:		
Benodigde technische aanpassingen		€ 30.000
Verduurzamen gebouw		€ 25.000
Totaal aanvullende investering:		€ 55.000
Exploitatielasten:		
Jaarlast van aanvullende investering		€ 4.000
Additionele exploitatielasten		€ 10.000
Voordeel in jaarlast door ontvangen subsidie op huidig investeringsbudget	-/-	€ 14.000
Totaal resultaat jaarlast:		€ 0

Toelichting op jaarlast:
In de raadsvergadering van 30 maart 2023 is budget beschikbaar gesteld voor verduurzaming van het gemeentehuis. De ontvangen subsidie (in mindering te brengen op het investeringskrediet) maakt dat er een verlaging van de jaarlast ontstaat van € 14.000. De jaarlast van de technische aanpassingen en het verduurzamen van de vleugel bedragen tezamen met de exploitatielast € 14.000. Per saldo is het effect op de gemeentelijke exploitatie nihil.

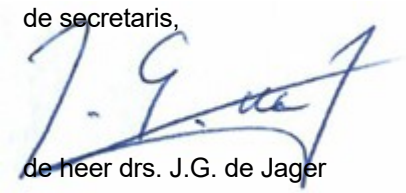
Communicatie
De organisatie wordt meegenomen in dit proces.

Vervolg
Na vaststelling door de raad worden de benodigde acties opgestart:

- Uitzetten verduurzamingsacties en technische aanpassingen.
- Het opnemen in het verhuisplan van meubilair en materiaal voor 22 werkplekken t.b.v. Rabovleugel.

Bijlagen
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
	
de heer drs. J.G. de Jager	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-060

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 mei 2024;

b e s l u i t :

1. De vrijgekomen vleugel in het nieuwe gemeentehuis aan de Van ’t Hoffstraat in gebruik te nemen om extra werkplekken te creëren voor medewerkers;
2. Na 2 jaar te evalueren in hoeverre de ingebruikname van bij beslispunt 1 genoemde vleugel gehandhaafd moet worden;
3. De benodigde duurzaamheidsmaatregelen voor de vleugel door te voeren;
4. Het investeringskrediet met € 150.000,- te verlagen als gevolg van de ontvangen DUMAVA subsidie;
5. Het investeringskrediet met € 55.000,- te verhogen voor de benodigde aanpassingen die nodig zijn om de vrijgekomen vleugel in gebruik te nemen;
6. Het als gevolg van beslispunt 4 en 5, ontstane voordeel in de kapitaallasten (€10.000,-) in te zetten voor dekking van de extra exploitatiekosten;
7. De begroting overeenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van *** 2024,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA