



Raadsvoorstel

Afdeling
Facilitaire zaken

Steller
G.A. Smink

Gouda
3 september 2019

Dossiernummer
3257

Telefoon
0182-588580

Onderwerp
Kredietaanvraag aanpassingen Huis van de stad.

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

- a. het toekennen van een investeringskrediet voor aanpassingen in het Huis van de Stad van totaal € 475.000, dit krediet op te nemen in het CIP en tevens te openen;
- b. de extra kapitaalslasten (afgerond 45.900,- in het eerste jaar, afschrijftermijn 15 jaar) in de eerst komende begrotingswijziging te verwerken en te dekken uit de opbrengsten van de verhuur.

Toelichting

Vanaf juni 2012 is de gehele gemeentelijke organisatie en bestuur gevestigd in het Huis van de Stad. Het Huis van de Stad is neergezet vanuit de kernambities ontmoeten, dienstverlenen en samenwerken. De ontwikkeling naar het Nieuwe Werken speelde bij de inrichting van het Huis van de Stad een belangrijke rol en heeft onder meer invloed gehad op het aantal te creëren (type) werkplekken, de wijze waarop de medewerkers elkaar weten te vinden en de benadering van de interne en externe klant. In het afgelopen jaar is er een onderzoek ingesteld naar de wijze waarop het Huis van de Stad wordt gebruikt en in hoeverre het werkplekconcept, de uitgangspunten en de inrichting nog voldoen en aansluiten bij de wensen van de gebruiker en ontwikkelingen zoals Gouda 2020+ en Sociaal Domein. Speciale aandacht hierbij was het gebruik van de begane grond (expositie- en Bfree2workruimte) en het bedrijfsrestaurant. Verder is bij dit onderzoek tevens onderzocht in hoeverre (door effectiever gebruik) er nog ruimte voor extern verhuur vrijgespeeld kon worden. Het onderzoek heeft geleid tot een ontwerp om diverse aanpassingen in het Huis van de Stads door te voeren. Het investeringsbedrag wat hier mee gemoeid is bedraagt € 475.000,-.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Uit het onderzoek blijkt dat het Huis van de Stad efficiënter gebruikt kan worden.

Ten aanzien van de publieke vloeren (t/m de 2^e verdieping) geldt dat deze de afgelopen jaren zijn gebruikt zoals bij de start van het Huis van de Stad de bedoeling was. Hierbij zijn de volgende constatering van belang:

- In de expositieruimte wordt met kunst over Gouda of door Goudse kunstenaars met een wisselend succes geëxposeerd. Er is voldoende animo om te mogen exposeren, echter varieert het bezoek sterk

per expositie. Verder wordt deze ruimte (200m²) niet voor andere doeleinden gebruikt.

- De Bfree2Work ruimte biedt een ontmoeting voor studenten, ZZPers, vrijwilligers en instellingen en kent een wisselend gebruik (circa 6.000 bezoekers per jaar). Van zowel de expositie- als Bfree2Work ruimte wordt door de Goudse burger en de eigen organisatie nauwelijks gebruik gemaakt.
- Op de eerste verdieping worden alle geruime tijd knelpunten ervaren ten aanzien van het (beperkt) aantal beschikbare spreekkamers en gebruik aan privacy op de semi-open werkplekken.
- De tweede verdieping, waar het bedrijfsrestaurant wordt geëxploiteerd door Promen, biedt een ruime en duurzame lunchgelegenheid. Door het (te) open karakter wordt deze ruimte buiten lunchtijd nauwelijks gebruikt voor (intern)overleg, ontmoeten of aanlanden.

Op de werkvloeren in de kantooromgeving (verdieping 3 en hoger) geldt dat de community gebieden, vergaderruimten en de verschillende typen werkplekken inefficiënt worden gebruikt.

Om het gebruik van de voorzieningen te bevorderen en de ruimten efficiënter te gebruiken zijn er diverse maatregelen te nemen. Een onderdeel hiervan is het activeren van de voorzieningen die nu niet efficiënt worden gebruikt. Verder vinden er een aantal toevoegingen plaats om het ontmoeten, overleg en flexwerken verder te stimuleren. Om dit te kunnen realiseren is er een beperkte investering noodzakelijk. Doordat er na de aanpassingen efficiënter kan worden omgegaan met de beschikbare ruimte, kan de 10^e verdieping worden vrijgespeeld voor (extern) verhuur.

Samen met de binnenhuisarchitect is naar oplossingen gezocht die hebben geresulteerd in bijgaand ontwerp. Uitgangspunt bij de aanpassingen is een efficiënter gebruik van het gebouw, inrichting en functionaliteit. De focus ligt hierbij op het toevoegen, aanpassen en versterken van functies en voorzieningen die dit ondersteunen. Het oorspronkelijke ontwerp van de architect vergde een substantieel hogere investering. Hierin zaten ook een aantal esthetische aanpassingen, met name in de kantooromgeving. Door het ontwerp terug te brengen naar noodzakelijke en functionele aanpassingen is dit bedrag met meer dan de helft teruggebracht.

Tevens is bij de voorgestelde aanpassingen zo veel als mogelijk rekening gehouden met hergebruik en zijn bouwkundige en technische aanpassingen tot een minimum beperkt.

Door het ontwerp zal er meer gebruikt worden gemaakt van zitplaatsen in het bedrijfsrestaurant en de begane grond (koffiecorner/ werkcafé) omdat hier de benodigde aanpassingen worden gerealiseerd. Uitgangspunt voor het bedrijfsrestaurant is dat naast het gebruiken van de lunch deze meer geschikt wordt gemaakt voor overleg, ontmoeten en aanlanden. Verder wordt voorzien in een forse uitbreiding van het aantal (gesloten) spreekruimten op de 1^e verdieping om de gewijzigde klantstromen en diversiteit in type gesprekken beter te kunnen faciliteren.

Op de begane grond (expositiezijde) wordt de mogelijkheid opengelaten op termijn het regionaal WSP te realiseren. De inrichting van het WSP valt buiten de gevraagde investering. Daarnaast wordt er in het ontwerp een aanpassing van het voorplein voorzien (met name fietsenstalling) in relatie met de uitstraling van het Huis van de Stad en toegevoegde functionaliteiten (koffiecorner en op termijn WSP). De functie van het exposeren blijft gehandhaafd en wordt geïntegreerd op de begane grond en 1^e verdieping zodat dit op een meer natuurlijke wijze aan de bezoeker tijdens zijn bezoek aan het Huis van de Stad wordt gepresenteerd.

Meer specifiek vinden de volgende aanpassingen per verdieping plaats:

- Begane grond: uitbreiding spreekkamers (van 1 naar 2), koffiecorner-functie, uitbreiding overleg- en aanlandplekken, integratie van de functie exposeren en de toekomstige vestiging van het regionaal Werkgeversservicepunt (WSP). De Bfree2Work functie blijft aanwezig;
- 1^e verdieping: uitbreiding en aanpassing aantal spreekkamers (van 4 naar 10) waarvan de helft met informele inrichting, aanpassing semi-openwerkplekken ivm privacy aspecten (AVG) en integratie van de functie exposeren;

- 2^e verdieping: aangepaste indeling, meer groen, plekken met meer privacy voor aanlanden en (informeel) overleg, vergaderopstelling werklunches met presentatiemogelijkheid en gratis koffievoorziening.
- 3^e t/m 8^e verdieping, hergebruik en herinrichting vwb. vergaderen, aanlanden, samenwerken en werkplekken. Realisatie van de aparte fractiekamer op 3^e verdieping. Kantoortuin 4^e verdieping wordt effectiever ingericht.

De beoogde wijzigingen, in combinatie met aangepast gebruik van de begane grond (ontmoeten met koffiefunctie, Bfree2Work en het mogelijk WSP) dragen sterk bij aan de uitstraling van het Huis van de stad en versterken de al eerder genoemde kernwaarden.

Businesscase

Vanaf de inhuizing in 2012 is de 10^e verdieping van het Huis van de Stad buiten de eigenexploitatie/eigen gebruik gehouden. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de 10^e verdieping kan worden ingezet voor extern verhuur mits de voorgestelde aanpassingen worden gerealiseerd.

Het voorstel met de genoemde aanpassingen is in december 2018 door het college van BenW behandeld. Een voorwaarde voor een positief besluit op de aanpassingen was het kunnen realiseren van een positieve businesscase. Doordat na dit besluit een huurder is gevonden kan er thans een positieve businesscase aan de raad worden voorgelegd. Door verhuur van de 10^e verdieping ontstaat er jaarlijks na aftrek van de kapitaallasten en aanvullende kosten een netto resultaat van (gemiddeld) € 146.000,-. Bij het komen tot de keuze van de (potentiele) huurder voor de 10^e verdieping is vastgesteld dat er geen belangverstrengeling met de gemeente Gouda aanwezig is. Hierbij is tevens afgewogen het imago, de integriteit en inpasbaarheid van de betreffende huurder in het Huis van de Stad. Daarnaast zijn er met deze partij vergaande (fysieke en procedurele) afspraken gemaakt, ten aanzien van informatiebeveiliging en privacy (AVG). De businesscase is als bijlage 2 toegevoegd aan dit voorstel.

2 Argumenten

2.1 Argumenten coalitieakkoord

Het realiseren van de gevraagde aanpassingen is geen onderdeel van het coalitieakkoord of een raadsprogramma. Wel draagt het aanpassen van de publieke vloeren bij aan de verbetering van de dienstverlening aan de inwoners van Gouda en kan een bezoek aan het Huis van de Stad (na aanpassingen) rekenen op een hogere klanttevredenheid.

2.2 Argumenten overig

Door de aanpassingen zoals voorgesteld in het ontwerp en werkplekconcept wordt het Huis van de stad effectiever gebruikt, waarbij aangesloten wordt op de werkplekconcept.

Met de aanpassingen op de begane grond en bedrijfsrestaurant wordt dit meer geschikt gemaakt voor eigen gebruik en wordt deze omgeving aantrekkelijker om te verblijven voor de bezoekers van het Huis van de Stad. Het Huis van de Stad krijgt hierdoor een extra impuls.

Door de aanpassing van zowel de werkgebieden als publieke ruimten, worden de kernambities dienstverlenen, ontmoeten en samenwerken verder versterkt wat naadloos aansluit bij de ontwikkelingen.

Door de aanpassingen is het mogelijk om extra te verhuren wat in de exploitatie extra inkomsten genereert.

2.3 Argumenten op basis van duurzaamheid

De aanpassingen vinden zoveel als mogelijk plaats op basis van hergebruik. Verder wordt aanvullend meubilair duurzaam ingekocht (cradle to cradle). Daarnaast wordt de koffiecorner op de begane grond MVO ingevuld op basis van leerwerkplek omgeving in samenwerking met Promen.

3 Kanttekeningen

Uitgangspunt is dat de 10^e verdieping voor lange termijn zal worden verhuurd. Er bestaat een mogelijkheid dat de potentiële huurder eerder vertrekt dan de afgesproken looptijd. Gezien de markt voor verhuur van vastgoed en de positionering en uitstraling van het Huis van de Stad wordt de kans op leegstand zeer gering geacht.

In het geval van mogelijke leegstand kan de vrijgekomen ruimte nog steeds zelf worden gebruikt.

Overigens is verhuur van 6 werkplekken tegen kostprijs (ad € 10.000,- per stuk) reeds dekkend om de gevraagde investering te bekostigen.

4 Juridische- / financiële gevolgen

4.1 Juridisch

Er spelen ten aanzien van de voorgenomen aanpassingen geen juridische aspecten behoudens een (inmiddels gerealiseerde) aanpassing van het bestemmingsplan om de voorgenomen positionering van de koffiecorner op de begane grond mogelijk te maken. De voorgestelde invulling (leerwerkplek-omgeving) is getoetst op de Wet Markt en Overheid en in orde bevonden.

4.2 Financieel

De voorgestelde aanpassingen vragen een eenmalige investering van totaal € 475.000,-. Meer specifiek bedraagt de investering voor de aanpassingen tav. publieke vloeren (Begane grond t/m 2^e verdieping) € 248.000,-. Voor de overige verdiepingen 3^e t/m 9^e bedraagt de investering € 96.000,-. Het restant van het bedrag voor de investering bestaat uit algemene kosten/onvoorzien (15%), kosten infrastructuur, kosten voor het verhuurbaar maken van de 10^e verdieping en aanpassingen voor het voorplein.

De kapitaallasten voor de gevraagde investering bedragen gemiddeld ca € 39.720,- (1^e jaar € 45.917,-).

De overige kosten conform het overzicht (bijlage Business case) bedragen € 14.000. Bij de verwachte huurinkomsten van € 205.000,- levert dit minus de kosten (kapitaallasten en overige kosten) een netto resultaat op van € 146.000,- per jaar. Voorgesteld wordt om een investeringskrediet van € 475.000,- beschikbaar te laten stellen en de financiële gevolgen mee te nemen bij eerstvolgende begrotingswijziging. Met betrekking tot het genoemde overschot van de huurinkomsten wordt voorgesteld dit te reserveren ter dekking van het groot onderhoud van het Huis van de Stad en toe te voegen aan de onderhoudsvoorziening Huis van de Stad. Er wordt thans onderzocht wat de benodigde jaarlijkse dotatie van de onderhoudsvoorziening moet zijn om het (toekomstig) groot onderhoud te kunnen bekostigen. De huidige dotatie is naar verwachting hiervoor te laag.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Personele/organisatorische gevolgen:

De uitgangspunten van het werken in het Huis van de Stad blijven ongewijzigd. Door de aanpassingen worden de uitgangspunten juist verder versterkt wat een efficiënter gebruik tot gevolg heeft. Aan de veranderingen en wat dit betekent voor het gebruik zal apart aandacht worden besteed bij de realisatie. Een aantal kenmerkende functies en/of huidige ingebruikname blijven ongewijzigd omdat hier specifieke voorzieningen aanwezig zijn, dan wel het functioneel handig is. (Griffie, bestuursvleugel, secretariaat functies, KCC en Stadstoezicht).

Duurzaamheid:

Zoals al eerder aangegeven is in de aanpassingen en het voorliggende ontwerp gestreefd naar zo veel als mogelijk hergebruik van bestaand meubilair en het beperken van bouwkundige aanpassingen. Meubilair wat aanvullend zal worden aangeschaft is duurzaam (cradle to cradle). Verder is het uitgangspunt van de koffievoorziening op de begane grond om deze MVO in te vullen als leerwerkplekomgeving.in samenwerking met Promen.

6 Communicatie / interactiviteit

Na besluitvorming zullen de verschillende stakeholders worden geïnformeerd en zal de uitvoering gefaseerd ter hand worden genomen. Verder zal de raad ter zijnerzijds worden geïnformeerd inzake de huurder en verhuurcondities.