

VOORSTEL

Zaaknummer:	548793
Afdelingsnaam:	Interne dienstverlening
Steller:	Jan-Willem de Wit
Telefoonnummer	035 629 2108
Onderwerp:	Bestuurlijke opdracht Strategisch Huisvestingsvisie Gemeentelijke Organisatie

Voorstel

Beslispunten:

1. De gemeentesecretaris de opdracht te geven voor het opstellen van een strategische huisvestingsvisie (SHV) voor de gemeentelijke huisvesting;
2. Op basis van de huisvestingsvisie de diverse huisvestingsscenario's uit te werken en de keuze mee te wegen in de Kadernota van 2021;
3. Het huurcontract van de Wilhelminastraat te verlengen voor de duur van 5 jaar (2021 t/m 2026) en de huurdersvergoeding van 125K in 2019 te gebruiken t.b.v. de verbouwing.

Inleiding

In 2019 is door u de organisatievisie vastgesteld waarin onder andere “van buiten naar binnen”, excellente dienstverlening, resultaatgerichtheid en goede samenwerking tussen organisatie en bestuur centraal staat. De huidige huisvesting met de vijf decentrale locaties maken het (volledig) realiseren van de organisatievisie niet mogelijk.

In het college programma is de ambitie voor een CO2 neutrale bedrijfsvoering opgenomen. Hiervoor is een apart voorstel “CO2 neutrale huisvesting” voorbereid door het team Vastgoed en wordt in oktober aan u voorgelegd.

Probleemstelling/doel (huidige situatie)

Het bestuur en ambtelijke organisatie is gehuisvest in 5 gebouwen in Hilversum te weten:

1. Raadhuis, Dudokpark 1, bouwjaar 1931 (eigendom);
2. Stadskantoor, Oude Engweg 23, renovatie 2009 (eigendom);
3. Villa, Oude Engweg 23, bouwjaar 1903 (eigendom);
4. Sociaal Plein, Wilhelminastraat 1-19, bouwjaar 1997 (gehuurd tot en met 2021);
5. Gemeentewerf, 1^e Loswal 24, (eigendom);

Het Raadhuis heeft een grote culturele en emotionele waarde voor Hilversum heeft. Het behoud van het raadhuis zowel als bestuurshart als ontmoetingsplek voor burgers en de politiek zal als uitgangspunt in de SHV opgenomen worden.

In 2019 is door u een nieuwe Gemeentelijke organisatievisie vastgesteld genaamd “met elkaar verbonden en goed geregeld”. Vrij vertaald naar het huisvestingdilemma zijn een aantal strategische organisatiedoelstellingen opgenomen:

- Resultaatgericht en integraal werken en beter samenwerken;
- Verbeteren externe dienstverlening (bijv. in het Sociaal Domein en bij de Omgevingswet);
- Goed werkgeverschap (inclusiviteit en goed werkklimaat);
- Duurzaamheid/ CO2 neutrale huisvesting.

De bestaande huisvesting maakt het realiseren van deze strategische doelstellingen zoals genoemd in de organisatievisie, HR – en Arbo beleid en duurzaamheid niet volledig mogelijk. Onderstaand is de onderbouwing opgenomen:

Resultaatgericht, integraal werken en beter samenwerken: De medewerkers huisvesten in verschillende gebouwen en huidige starre kantoorconcept draagt niet bij aan het samenwerken als keten en voor het integraal realiseren van de opgaven. Ook zijn er veel vergader- of wachtmomenten en ontstaat er miscommunicatie. De resultaatgerichtheid van organisatie blijft dan achter. Ook zorgt de huisvesting niet voor het netwerken en een goede afstemming tussen bestuur en organisatie.

Verbeteren externe dienstverlening: De gebouwen kennen veelal een traditionele cellen/kamer indeling alsmede zijn er drie verschillende soorten (domein)loketten voor drie gebouwen. Publiekszaken is gehuisvest in het Stadskantoor. Het Sociaal Domein is gehuisvest in gebouw Wilhelminastraat. Beide locaties hebben balies waar burgers ontvangen worden. Werkprocessen van beide afdelingen komen veel overeen. Dit ondersteunt niet het integraal werken en maakt de ambitie om te komen tot een excellente dienstverlening lastig. Ook zijn er hogere bedrijfsvoeringkosten aangezien alle balies locaties moeten worden beheerd.

Goed werkgeverschap: Hilversum heeft, net als andere gemeenten, moeite deskundig personeel aan zich te binden gezien de landelijke arbeidsmarkt. Hilversum is een aantrekkelijke werkgever voor alle werknemers (inclusiviteit). Hierbij hoort dat de Gemeente haar medewerkers een werkomgeving biedt die voldoet aan wet- en regelgeving (Arbo) maar die ook inspirerend en aantrekkelijk is. De huidige huisvesting is nu niet altijd geschikt voor invaliden werknemers en bezoekers. Het werken in het prachtige Raadhuis is een pré doch ook beperkt gezien zijn indeling en comfort.

Het inrichtings- / werkplekconcept en technische voorzieningen als klimaatbeheersing (verwarmen / koelen) is in alle gebouwen gedateerd. In het concept Risico Evaluatie Inventarisatie 2019 (RIE) van de panden wordt het binnenklimaat en de interieurafwerking (latten op de wanden in het Stadskantoor) als een probleem benoemd.

Duurzaamheid/Co2 neutrale huisvesting: Raadhuis en Villa hebben een monumentale karakter. Het monumentale karakter conflicteert soms met de gebruikerswensen en de facilitaire dienstverlening. Het verwarmen van deze gebouwen kost veel energie (gas) en hierdoor veel CO2 wordt uitgestoten. Isolatie van deze gebouwen is slecht waardoor ook veel kostbare energie weer direct verloren gaat. Er zijn een aantal investeringen die gedaan moeten worden om o.a. de bedrijfscontinuïteit te waarborgen (verhuizen centrale serverruimte en plaatsen nieuw noodstroomaggregaat, fietsenstalling etc.) en de doelstellingen rondom duurzaamheid te behalen voor 2022.

Het besluit voor het verduurzamen tot CO2 neutraal van de gemeentelijke gebouwen is een besluit dat niet losgezien kan worden van de huisvestingsbehoefte die uit de huisvestingsvisie voortkomt. Immers een grootschalige investering in verduurzaming moet logischerwijs oplopen met wettelijke eisen aan een kantooromgeving en de werkplekinrichting passend bij de organisatievisie en gebruiksfunctie van het Raadhuis.

Wilhelminastraat: Het huurcontract van de Wilhelminastraat (Sociaal Plein) loopt eind 2021 af. Het uitwerken van een huisvestingsvisie en deze operationeel te maken vraagt tijd. Op basis van een raming uit 2016 is budget verstrekt 463K. De raming is in 2019 geactualiseerd en blijkt door marktwerking een budget van 610K benodigd. De levert een mogelijk tekort van 147K op. Het is mogelijk om dit tekort te verkleinen door het huurcontract te verlengen met 5 jaar. Hiervoor wordt een huurdersvergoeding

ontvangen van €125K. Het restant wordt aangevuld vanuit de bestaande facilitaire budgetten of versobering. Hiermee kan het project Wilhelminastraat uitgevoerd worden zodat de huisvesting voor deze medewerkers wordt geoptimaliseerd en past op de ambities op de vastgestelde beleidsnotities. Daarnaast wordt dan voldaan aan de Arbonormen.

Gezien bovenstaande adviseren wij het college om over te gaan tot geven van een opdracht voor het opstellen van een strategische huisvestingsvisie.

Argumenten en aanpak (gewenste situatie)

Onderstaand staan de argumenten voor een strategische huisvestingsvisie:

- Met het opstellen van de strategische huisvestingsvisie wordt een antwoord geformuleerd op welke manier de huisvesting (met bijbehorende faciliteiten) kan bijdragen aan de organisatievisie, duurzaamheid en externe dienstverlening.
- De strategische huisvestingsvisie heeft relatie met/biedt kansen voor gebiedsontwikkelingen. Bijvoorbeeld bij een scenario nieuwbouw kan een stedenbouwkundige bijdrage geleverd worden aan een gekozen gebied.
- Het in standhouden van de huidige situatie gaat tot extra kosten leiden i.v.m. de ambities voor duurzaamheid en modern werkgeverschap

Deze huisvestingsvisie dient zoveel mogelijk toekomstbestendig te zijn en dient flexibel te zijn zodat ontwikkelingen die we nu nog niet weten inpasbaar zijn. Daarbij is het belangrijk om inzicht te hebben over de wijze waarop de organisatie op de middel- en lange termijn (over circa vijf jaar en verder) gehuisvest zal zijn en daarmee ook met de huisvestingsbeslissingen voor de korte termijn rekening gehouden kan worden.

Belangrijke voorwaarden waaraan de huisvesting en facilitaire dienstverlening voor de toekomst dienen te voldoen:

- Ondersteunen van de Gemeentelijke organisatievisie en strategische organisatiedoelstellingen; Raadhuis blijft zowel bestuurshart als ontmoetingsplek voor burgers en de politiek;
- Bieden van een veilige omgeving voor klanten, medewerkers en bestuurders;
- Bijdragen aan het behalen van de duurzaamheidsambitie op CO2 neutrale huisvesting;
- Ondersteunen van excellente dienstverlening;
- Bijdragen aan efficiënt gebruik van gemeenschapsgeld.

Aanpak

De strategische huisvestingsvisie zal in 2 fasen uitgewerkt worden.

Fase 1: opstellen en vaststellen visiedocument:

1. Uitwerken maatschappelijke en technische ontwikkelingen in de samenleving;
2. Vaststellen ontwikkelingen binnen de organisatie;
3. Vertalen van de organisatievisie naar een huisvestingsvisie;
4. Bepalen van het gewenste dienstverleningsconcept;
5. Bepalen van het kantoorconcept (werkplekken, vergaderen en ontmoeten etc.).

Fase 2: opstellen en vaststellen van de huisvestingsscenario's op basis van het vastgestelde visiedocument.

1. Bepalen van eisen die gesteld worden aan een kantoorlocatie (PVE);
2. Uitwerken van huisvestingsscenario's;
3. Uitwerken benodigde investering / exploitatiekosten per scenario;
4. Uitwerken planning en benodigde vervolgstappen per scenario.

De uit te werken huisvestingsscenario's zijn:

1. Optimalisatie van bestaande gebouwen (indikken met een andere werkplekconcept en verbetering vergaderfunctie en een voorstel voor benodigde maatregelen als klimaat en bamboe wandbekleding);
2. Intrekken in een bestaande kantoorlocatie (bijv. huren in een bestaand kantoor in het Stationsgebied);

3. Realiseren van nieuwbouw;

De resultaten van de huisvestingsscenario's zijn in februari 2020 bekend en kunnen mee genomen worden in de Kadernota 2021 zoals die in mei 2020 voor ligt.

Kanttekeningen

De nadelen bij het in-stand houden van de huidige situatie zijn:

- Niet realiseren van de eerder genoemde doelstellingen;
- Extra kosten i.v.m. incidentele verbouwingen / verhuizingen;
- Achterstallig onderhoud- en investeringsaanvragen moeten alsnog worden uitgevoerd;

Financiën, middelen & capaciteit

- De financiële resultaten van huisvestingsvisie zijn in februari 2020 bekend en kunnen dan meegenomen worden in de Kadernota 2021 zoals die in mei 2020 voor ligt;
- Investing in 2019 van €30K voor het opstellen van een strategisch huisvestingsplan wordt gedekt uit organisatiekosten budget;

Uitvoering

Het opstellen van de huisvestingsvisie wordt uitgevoerd in Q4 van 2019 zodat de resultaten opgenomen kunnen worden in de Kadernota van 2021.

Het voorstel zal na goedkeuring worden voorgelegd aan het CRG.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes