

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-073	Zaaknummer:	67245
Onderwerp:	Aankoop Van 't Hoffstraat 24 te Nijkerk		
Korte inhoud:	Voorgesteld wordt om het pand aan de van 't Hoffstraat 24 aan te kopen t.b.v. de functie van het stadhuis. Daarnaast vasthouden aan de ambitie om de transformatie van de Havenkom te realiseren.		

Datum B&W:	15 oktober 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

1. Het pand aan de van 't Hoffstraat 24 te Nijkerk aan te kopen voor een bedrag van € 5.000.000,--, voor de functie van Stadhuis, vermindert met de huursom van de m2 die Rabobank voor 5 jaar huurt.
2. Bij de kredietaanvraag die wordt uitgewerkt op basis van het definitieve Programma van Eisen wordt de dekking van de structurele jaarlijkse lasten van de aankoop en de benodigde investeringen meegenomen. Randvoorwaarde hierbij is dat de hieruit voortvloeiende exploitatielasten (rente, afschrijving, onderhoud etc.) vallen binnen de bandbreedte van het hiervoor beschikbare budget voor huisvesting.
3. Vasthouden aan de ambities voor de transformatie van de Havenkom tot een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied zoals in maart 2017 (raadsvoorstelnr. 2017-007) is besloten.
4. Met dit besluit vervalt beslispunt 1C in zijn geheel en in 1B de tekst "Huis van de Stad" van het raadsbesluit van maart 2017 (raadsvoorstelnr. 2017-007).
5. Op de voormalig beoogde locatie van het Huis van de Stad aan de Havenkom een functie realiseren waardoor de binnenstad versterkt wordt.
6. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 300.000,- voor het uitwerken van het PvE, begeleiden van de aanbesteding.
7. Het pand aan de Van 't Hoffstraat 24 voor een deel (ca. 400 meter BVO) te verhuren aan Rabobank.

Toelichting:

Samenvatting

Voorgesteld wordt om het pand aan de Van 't Hoffstraat 24 in Nijkerk aan te kopen van de Rabobank t.b.v. de functie stadhuis. Om tot dit voorstel te komen zijn de opties "nieuwbouw aan de Havenkom" en "verhuizen naar het pand van 't Hoffstraat 24" op een aantal punten met elkaar vergeleken. Zo is er gekeken naar de ambities

voor de binnenstad, het gebouw, de kosten en risico's, de planning en duurzaamheid. Voor beide opties geldt dat de jaarlijkse lasten passen binnen het beschikbare budget in de huidige begroting dat gereserveerd is voor huisvesting.

Voordelen van het pand aan de van 't Hoffstraat in vergelijking tot nieuwbouw in de Havenkom zijn dat:

- het pand eerder betrokken kan worden dan bij nieuwbouw aan de Havenkom;
- er vooraf duidelijkheid is over de planning en kosten. Door nu het pand aan te kopen is er financiële zekerheid m.b.t. het aankoopbedrag, bij nieuwbouw is hierover op het moment van aanbesteding pas duidelijkheid en zijn er ook nog financiële risico's gedurende de bouw.
- de verhuizing kan sneller plaatsvinden waardoor er eerder overgestapt kan worden naar een nieuwe werkomgeving dat bijdraagt aan de organisatie/cultuurverandering.
- bij een snellere verhuizing er minder investeringen nodig zijn in het bestaande stadhuis.
- met het vrijkomen van de huidige locatie van het stadhuis gestart kan worden met de eerste fase van de planontwikkeling van de Havenkom.

Gevolg van het verhuizen naar de van 't Hoffstraat is dat de ambitie om de nieuwbouw van het stadhuis aan de Havenkom als vliegwieltje te laten fungeren, wordt losgelaten. Door de herontwikkeling van de locatie van het huidige stadhuis z.s.m. te realiseren, wordt dit het vliegwieltje van de verdere ontwikkeling van de Havenkom. Daarnaast wordt voor de locatie van de dependance een functie gezocht welke bijdraagt aan de levendigheid van de binnenstad. Hierbij valt te denken aan eetgelegenheden, uitgaansmogelijkheden of bijvoorbeeld culturele functies. Kortom, het besluit om het pand van de Rabobank aan te kopen t.b.v. functie stadhuis betekent niet dat de transformatie van de Havenkom wordt losgelaten, nadrukkelijk wordt vastgehouden aan de ambitie uit de "Visie Aantrekkelijk Nijkerk".

Na besluitvorming wordt gestart met de stedenbouwkundige uitwerking en vervolgens het uitwerken van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie van het huidige stadhuis. Wanneer er voor de locatie van de dependance geen functie wordt gevonden die de levendigheid in het centrum brengt kan, na een periode van tenminste 10 jaar, alsnog overwogen worden om het stadhuis weer terug te brengen naar de Havenkom en het pand aan de van 't Hoffstraat weer te verkopen.

Een van de ambities met de nieuwbouw van het Stadhuis aan de Havenkom was om een Huis van de Stad te realiseren door het huisvesten van andere (maatschappelijke) partijen naast het gemeentelijk programma. Het pand aan de van 't Hoffstraat is op korte termijn niet geschikt voor het huisvesten van maatschappelijke partijen. Hiermee wordt het realiseren van een "Huis van de Stad" losgelaten, maar de ambitie om samen te werken met maatschappelijke partijen, bijvoorbeeld in het kader van Samen Nijkerk, blijft overeind.

De Rabobank heeft aangegeven een deel van het pand (400 m² BVO) te willen huren voor een periode van tenminste 5 jaar met de mogelijke verlening van nog eens 5 jaar. Ruimtelijk gezien is dit mogelijk maar dan moet er wel direct met een lagere "flexfactor" (overeenkomstig met de flexfactor die bij nieuwbouw als uitgangspunt geldt) gewerkt worden. Dit betekent dat er direct ingezet moet worden op flexibel werken in de zin van investeren in ICT-hulpmiddelen die het flexibel werken maximaal faciliteren. Daarnaast zijn voorlichting, begeleiding en spelregels nodig zodat de kaders en randvoorwaarden m.b.t. flexibel werken voor alle medewerkers duidelijk zijn.

Partijen hebben de voorwaarden waaronder de aankoop zal plaatsvinden uitgewerkt in een koopovereenkomst. De koop- en de huurovereenkomst zijn getekend onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. In de koopovereenkomst is de voorwaarde opgenomen dat wanneer de gemeenteraad niet instemt met de aankoop, de overeenkomst wordt ontbonden tegen betaling van maximaal € 160.000,- aan reserveringsvergoeding aan de Rabobank.

Het overeengekomen aankoopbedrag is 5 miljoen euro en valt binnen de bandbreedte van de getaxeerde waarde. Naast de aankoop van het pand moeten er nog investeringen worden gedaan t.b.v. verbouwing

raadszaal, duurzaamheid, ICT etc. Deze kosten zijn geraamd op circa € 3.000.000,--. Het definitieve investeringsbedrag wordt bepaald op basis van het uitgewerkt PvE. De kredietaanvraag hiervoor wordt in een separaat raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Randvoorwaarde hierbij is dat deze lasten vallen binnen de bandbreedte van de huidige jaarlijkse lasten voor huisvesting.

Beoogd effect

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

Het vasthouden aan ambities voor ontwikkeling van de Havenkom tot een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied.

Argumenten

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 zijn ruimtelijke en financiële kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het Huis van de Stad in de Havenkom. Dit is mede voortgekomen uit de vastgestelde Visie "Aantrekkelijk Nijkerk". Het traject om te komen tot bouw aan de Havenkom duurt langer dan oorspronkelijk verwacht. De ambitie voor de Havenkom blijft echter onveranderd. Vanuit de huidige locatie verhuizen naar een nieuw "Huis van de Stad" aan de Havenkom betekent dat er de komende jaren nog fors geïnvesteerd moet worden in het werkbaar houden van het huidige stadhuis. Ook brengen de langere looptijd en de veranderende markt risico's met zich mee. Het pand aan de Van 't Hoffstraat 24 in Nijkerk komt beschikbaar en zou een mogelijke alternatieve locatie kunnen zijn voor de functie van stadhuis. In dit kader is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en zijn de volgende mogelijkheden afgewogen:

- Vasthouden aan de vestiging van het Huis van de Stad aan de Havenkom;
- Het tijdelijk dan wel definitief huisvesten van het stadhuis in het pand Van 't Hoffstraat 24.

1.2 Raadsbesluit maart 2017

In 2016 is geconstateerd dat de huidige huisvesting van de gemeentelijke organisatie en het bestuur niet meer aansluit op de veranderende rol van de gemeente en daarmee de veranderende behoefte van burgers, de ambtelijke organisatie en het bestuur. De huidige huisvesting is functioneel en technisch verouderd, de faciliteiten voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en bieden niet de uitstraling die de gewijzigde rol van de gemeente vraagt. Daarnaast heeft de gemeente ambities t.a.v. duurzaamheid waarbij het streven is om een duurzame CO² en energie neutrale gemeente te worden.

Medio 2016 zijn de diverse scenario's aan de gemeenteraad gepresenteerd:

- Renovatie van het huidige stadhuis; beperkte en een zeer uitgebreide renovatievariant
- Nieuwbouw van het Huis van de Stad aan het Kerkplein
- Nieuwbouw van het Huis van de Stad op de locatie van de dependance
- Nieuwbouw van het Huis van de Stad op de huidige locatie van het stadhuis.

In overleg met eigenaren, Platform Binnenstad in het algemeen en de werkgroepen "Verkeer", "Havenkom/Kerkplein" in het bijzonder, alle voorzitters van de werkgroepen die in de binnenstad actief zijn en de gemeente Nijkerk is een voorstel tot stand gekomen. Daarnaast zijn de plannen op verschillende momenten gepresenteerd aan de bewoners van Nijkerk.

In het voorstel dat in maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld is uitgegaan van het scenario dat het Huis van de Stad op de locatie van de dependance (Havenkom) wordt nieuwgebouwd.

Argumentatie hierbij was:

- Door het Huis van de Stad op de locatie van de dependance te realiseren, vormt dit de eerste aanzet voor de ontwikkeling van de Havenkom ('vliegwiel'). Zonder deze eerste aanzet is het lastiger om de ontwikkeling van de Havenkom op gang te brengen.
- De ontwikkeling van de Havenkom geeft een impuls aan de binnenstad en hierdoor wordt de binnenstad versterkt waarmee het nog prettiger verblijven, wonen en recreëren is in de Havenkom.
- Wanneer het Huis van de Stad op de locatie van het Kerkplein gesitueerd wordt, levert dit op deze locatie extra verkeer- en parkeerdruk. Bovendien past de functie wonen ook beter bij de historische context van de locatie Kerkplein.
- Door te kiezen voor nieuwbouw van het Huis van de Stad op een andere locatie dan de huidige, wordt een unieke kans geboden om het monumentale stadhuis een meer prominente plek te geven.
- De jaarlijkse lasten die voortkomen uit de nieuwbouw op deze locatie (kantoor 2.875 m² + de 75 bijbehorende ondergrondse parkeerplaatsen) passen binnen het beschikbare budget in de huidige begroting dat gereserveerd is voor huisvesting.

2. Haalbaarheidsstudie

2.1 Onderzochte varianten en actualisatie

In de haalbaarheidsstudie zijn de volgende varianten afgewogen:

1. Vasthouden aan de nieuwbouw van het Huis van de Stad aan de Havenkom;
2. Het tijdelijk (= voor een relatief korte periode van circa 5 jaar) huisvesten van de gemeentelijke organisatie en bestuur in het pand aan Van 't Hoffstraat 24;
3. Het permanent (= voor een langere periode van 10 jaar of meer) huisvesten van de gemeentelijke organisatie en bestuur in het pand aan Van 't Hoffstraat 24.

Het besluit om het Huis van de Stad nieuw te bouwen aan de Havenkom is begin 2017 genomen. Inmiddels hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Veranderingen in prijspeil bouwkosten en rentepercentages om geld te lenen.
- Verandering in de omvang van de ambtelijke organisatie (groei van de formatie en besluit in dienst nemen medewerkers gebiedsteam) en hiermee de benodigde m² voor huisvesting van de organisatie.

In de bijlage is een presentatie toegevoegd waarin de ruimtelijke en financiële uitwerking van de scenario's is opgenomen. Hierin zijn ook bovenstaande geactualiseerde aspecten meegenomen.

2.2 Ruimtelijke beoordeling pand Van 't Hoffstraat 24

Er is een inventarisatie gedaan van de benodigde m² en er is getoetst of het pand van de Rabobank geschikt is voor de ruimtebehoefte van de gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Groei huidige formatie met 10%;
- Huisvesting van 1 gebiedsteam;
- 15 medewerkers ODDV;
- BNLP formatie is neutraal (uitwisseling bedrijfsvoering met andere 3 gemeenten);
- Medewerkers gemiddeld 70 – 80% aanwezig zijn.

Hiermee is het uitgangspunt voor het uit te werken PvE een formatie van 250 fte.

De conclusies van de ruimtelijke beoordeling zijn:

- 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 raadszaal te realiseren is een uitbreiding van het pand noodzakelijk. Hiervoor is het nodig om een ontwerp te maken en de benodigde procedures te doorlopen.

- Het pand gebruiken als stadhuis past niet binnen de geldende bestemming “kantoor”. Hiervoor moet een 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 de Rabobank voldoende mogelijkheden biedt om de wensen m.b.t. de functie van stadhuis te realiseren.

Verzoek Rabobank huur circa 400m2 BVO

De Rabobank heeft aangegeven dat ze een deel van de begane grond (circa 400m2 BVO), alsmede 14 parkeerplaatsen wil huren voor een termijn van minimaal 5 jaar met een mogelijkheid tot verlenging van 5 jaar. Als de gemeente hiermee instemt heeft dit gevolgen voor het aantal m2 BVO voor het gemeentelijk programma. Uitgangspunt van de haalbaarheidsstudie is een flexfactor van 0,9 werkplek per fte, en dat er op termijn toegewerkt zou worden naar een flexfactor van 0,7 werkplek per fte. Verhuur aan de Rabobank betekent dat er bij het verhuizen naar het pand aan de van 't Hoffstraat 24 direct rekening gehouden moet worden met een lagere flexfactor dan 0,9 namelijk 0,8 werkplek per fte. Dit heeft impact op de manier van werken van de medewerkers en betekent dat er voor de verhuizing goede en voldoende faciliteiten (laptops, thuiswerken, voorlichting, etc.) moeten worden geboden om flexwerken te bevorderen. Voor andere partijen is als gevolg hiervan de komende jaren geen ruimte meer. Voor meer informatie over de ruimtelijke inpassing wordt verwezen naar de bijlage.

De voorwaarden waaronder de Rabopand huurt zijn uitgewerkt in een huurovereenkomst.

2.3 Financiële beoordeling varianten

Financieel is een aantal scenario's met elkaar vergeleken die in de bijgevoegde presentatie verder zijn uitgewerkt. Het betreft twee soorten scenario's, te weten voor permanente huisvesting en tijdelijke huisvesting.

Permanente locaties:

- Huis van de Stad aan de Havenkom
- Pand van de Rabobank (aankoopbedrag 5 mio)

Tijdelijke locaties:

- Bestaande gemeentehuis + dependance
- Rabobank huren
- Rabobank kopen waarbij minimaal 10 jaar van het pand gebruik wordt gemaakt

Voor alle scenario's geldt dat een actualisatie heeft plaats gevonden van het ruimtelijk programma van eisen als gevolg van de groei van de formatie van 210 naar 250 fte, de nieuwe rekenrente van 2,0% conform de voorjaarsnota 2019 en actualisatie van de bouwkosten voor nieuwbouw naar € 1.850,-- / m2 aan de marktomstandigheden.

Om de effecten van langer gebruik van de tijdelijke scenario's in beeld te brengen zijn deze zowel beschouwd voor 5 jaar, als ook voor 7 en 10 jaar.

Voor alle scenario's is rekening gehouden met noodzakelijke investeringen passend bij de gebruiksduur. Dit betekent dat voor de verschillende varianten met de volgende investeringen rekening is gehouden:

- Nieuwbouw Havenkom: alle nieuwbouwkosten
- Permanent pand Rabobank: verduurzaming van het gebouw, geschikt maken van de frontoffice, verbouwing raadszaal, ICT, vaste inrichting, opfrissen van het gebouw en bijkomende kosten.

- Bestaand gemeentehuis: voor het langer gebruiken van het bestaande gemeentehuis dat al het noodzakelijke groot onderhoud voor de komende jaren is meegenomen in de berekening en dat tevens de depondance wordt opgeknapt.
- Tijdelijk pand Rabobank: geschikt maken van de frontoffice, ICT, vaste inrichting, opfrissen van het gebouw en bijkomende kosten.

Het overeengekomen aankoop bedrag is 5 miljoen euro, en valt hiermee binnen de bandbreedte van de getaxeerde waarde.

Naast de aankoop van het pand moeten er nog investeringen worden gedaan t.b.v. verbouwing raadszaal, duurzaamheid, ICT etc. Deze kosten zijn geraamd op circa € 3.000.000,--. Het definitieve investeringsbedrag wordt bepaald aan de hand van het uitgewerkt PvE.

De investeringen voor de permanente varianten liggen hoger dan de investeringen voor de tijdelijke varianten. Bij de permanente varianten wordt meer geïnvesteerd in duurzaamheid en de realisatie van ruimtelijke, functionele en technische eisen. De afschrijffperiode is navenant ook langer: bouwkundig over 40 jaar voor nieuwbouw Havenkom en 25 jaar voor het pand aan de van 't Hoffstraat 24. Installaties in beide gevallen 15 jaar. Voor de tijdelijke huisvesting volgt de afschrijving de gebruiksstermijn, waarbij is gekozen om dit voor 5, 7 en 10 jaar inzichtelijk te maken. De investeringen die in de tijdelijke varianten worden gedaan maken het mogelijk deze huisvesting voor een periode van 5 tot 10 jaar te gebruiken.

De onderzochte varianten zijn afgezet tegen het beschikbare budget aan structurele € 971.000,-- en eenmalige middelen. Voor de volledigheid wordt daarbij nog opgemerkt dat de eenmalige middelen van € 1.700.000,-- alleen worden ingezet bij de scenario's voor permanente huisvesting en in takt blijven bij tijdelijke huisvesting, zodat ze beschikbaar blijven voor een opvolgende permanente situatie.

De vergelijking van de permanente en tijdelijke scenario's is weergegeven in de onderstaande tabel.

Permanent	jaarlast	budget	restant
Havenkom *	767.000	971.000	204.000
Rabobank koop 5,0 mio	736.000	971.000	235.000

Tijdelijk	5 jaar	7 jaar	10 jaar
Bestaand gemeentehuis	860.000	760.000	685.000
Rabobank huur	1.007.000	906.000	831.000
Rabobank koop 5,0 mio	912.000	834.000	776.000

Jaarlast bij aankoop Rabobankpand is inclusief de benodigde investeringen (geraamd op ca. 3 mio)

***Bij variant Havenkom: in jaarlasten is geen rekening gehouden met investeringen in huidige stadhuis**

Uit de tabel valt af te leiden dat beide permanente scenario's het meest aantrekkelijk zijn. Nu de aankoopprijs van de Rabobank is overeengekomen op 5,0 miljoen euro, pakt deze gunstiger uit dan de verwachte jaarlast van de Havenkom. Verder kan worden afgeleid dat het langer in exploitatie houden van het bestaande gemeentehuis gunstiger is dan de Rabobank huren of voor een korte periode kopen en weer verkopen. Voor meer diepgaande informatie wordt verwezen naar de bijlage.

In de kostenvergelijking zijn niet meegenomen de kosten van eventueel tijdelijke huisvesting van het archief, aankoop van nieuw meubilair, andere losse inrichtingscomponenten en de verhuiskosten.

Bovenstaande bedragen zijn geraamd op basis van een indicatief PvE.

Het definitieve PvE moet met betrokken partijen (gebruikers) worden uitgewerkt. Op basis hiervan worden de definitieve jaarlasten bepaald en wordt duidelijk wat de besparing werkelijk is. Randvoorwaarde hierbij is wel dat de definitieve jaarlasten vallen binnen de bandbreedte van het huidige budget dat beschikbaar is voor de huisvesting.

Bij de kredietaanvraag over de definitieve jaarlasten zal het integraal dekkingsvoorstel aan u worden voorgelegd. In het dekkingsplan van de begroting 2020-2023 hebben wij reeds een structurele besparing van € 50.000,- ingeboekt t.o.v. de gereserveerde jaarlasten voor de huidige huisvesting.

2.4 Vergelijking en afweging varianten

Vanuit financieel perspectief is het tijdelijk huisvesten (5 jaar of korter) van het stadhuis in het pand aan Van 't Hoffstraat 24 ongunstig. Dit heeft vooral te maken met de noodzaak om toch aanzienlijk in het pand te investeren en dit in een korte periode af te schrijven. Gedifferentieerd naar de verschillende varianten valt de huurvariant als eerste af omdat de kale huur een grotere financiële impact heeft dan de koopvarianten. De koopvarianten zelf zijn, ondanks de mogelijkheid om het aankoopbedrag in 25 jaar af te schrijven en de aanpassingen aan installaties en duurzaamheid in 15 jaar, minder aantrekkelijk dan opnieuw investeren in het bestaande gemeentehuis, waarbij alle investeringen in 5 jaar worden afgeschreven. Hiermee valt deze optie af.

De twee resterende varianten (nieuwbouw Huis van de Stad in de Havenkom en permanente huisvesting van het stadhuis voor minimaal 10 jaar in het pand Van 't Hoffstraat 24) zijn getoetst aan de volgende criteria:

1. Ambities binnenstad:
 - Versterken binnenstad
 - Vliegwielen voor de ontwikkeling van de Havenkom
2. Ambities functie van het gebouw:
 - Huis van de Stad voor iedereen; ruimte voor externe partijen
 - Locatie – toegankelijkheid
 - Dienstverlening
3. Duurzaamheid
4. Planning
5. Financiën
6. Risico's

In onderstaande tekst wordt voor de twee varianten per criteria een beknopte beoordeling gegeven.

Variant 1 Permanente huisvesting in het pand aan de Van 't Hoffstraat 24 (voor minimaal 10 jaar)

1. Ambities binnenstad:

- Het levert geen versterking op van de binnenstad. Bij het vinden van een goede alternatieve functie voor de locatie van de dependance kan dit alsnog.
- Nieuwbouw van het stadhuis op de locatie van de dependance is in deze variant geen vliegwielen voor de ontwikkeling van de Havenkom. De herontwikkeling van gronden van het huidige stadhuis kan nu eerder gerealiseerd worden omdat er niet gewacht hoeft te worden op de nieuwbouw van het Huis van de Stad, dit kan ook als vliegwielen dienen.

2. Ambities functie van het gebouw:

- Het gezamenlijk programma van de gemeente en de Rabobank laat geen ruimte meer voor andere partijen.
- De locatie ligt redelijk centraal in de gemeente.
- Het gebouw is geschikt te maken voor nieuwe concepten op het gebied van dienstverlening en werkplekken. De cultuur-/organisatieverandering kan hierdoor in een stroomversnelling komen.

3. Duurzaamheid

- Het pand heeft qua duurzaamheid Label A. In de berekeningen is rekening gehouden met investeringen die nodig zijn om het gebouw energieneutraal te krijgen.

4. Planning

Uitgangspunt voor de planning is dat de verhuizing uit het bestaande Stadhuis gaat plaatsvinden als de verbouw, nieuwbouw van de raadszaal en alle technische aanpassingen gereed zijn. Dit betekent dat de werkzaamheden in het najaar zijn afgerond en daarna de verhuizing kan plaatsvinden. Dit zal naar verwachting eind 2021 zijn.

- 2019 kwartaal 4: Interviews stakeholders gemeente en opstellen PvE
- 2020 kwartaal 1: Vastellen PvE
- 2020 kwartaal 2,3,4: Ontwerp maken en contracteren uitvoerende partijen
- 2021 kwartaal 1-3: Start verbouw en nieuwbouw
- 2021 kwartaal 4: Verhuizing.

Doordat er circa 2 jaar zit tussen de aankoop van het pand en de verhuizing is er ruimte om de medewerkers voor te bereiden op de overgang naar de lagere flexfactor. Het nadeel is dat het moment tussen aankoop en betrekken van het pand lang is.

5. Financiën

Permanent	jaarlast	budget	restant
Rabobank koop 5,0 mio	736.000	971.000	235.000

Jaarlast is inclusief de benodigde investeringen

6. Risico's

- Ontwikkeling Havenkom: een alternatieve bestemming voor het Huis van de Stad is onzeker waardoor de ontwikkeling niet van de grond komt.
- Leegstand; in de periode tussen verhuizing en start bouw woningen zal het huidige stadhuis leegstaan of de locatie braakliggen.
- Alternatief archief; minder tijd om een alternatieve locatie te vinden en/of archief te digitaliseren.
- Historisch pand; minder tijd om de nieuwe functie van het historisch pand te bepalen.
- Ambtelijke capaciteit; op korte termijn veel inzet nodig voor uitwerking PvE en om de verhuizing mogelijk te maken.

Variant 2 nieuwbouw Huis van de Stad aan de Havenkom

1. Ambities binnenstad:

- Door de Havenkom te ontwikkelen als aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfgebied wordt de binnenstad versterkt
- Door te starten met de ontwikkeling van het Huis van de Stad ontstaat duidelijkheid naar de markt en kan het als vliegwiel fungeren voor de ontwikkeling van de Havenkom.

2. Ambities functie van het gebouw:

- Huis van de Stad voor iedereen; ruimte voor externe partijen creëren.
- Historisch bestuurlijke locatie; herkenbaarheid
- Dienstverlening/werkplekconcept; gebouw optimaal vorm te geven op wensen.

3. Duurzaamheid:

- In de financiële ramingen is rekening gehouden met een energieneutraal gebouw.

4. Planning:

- 2019 kwartaal 4 - medio 2020: Planvorming (def. Stedenbouwkundig plan + uitwerken BP)
- Medio 2020 - medio 2022: Bestemmingsplanprocedure (incl. beroep en bezwaar)
- Medio 2022 - 2025: Bouw, inrichting en oplevering

5. Financiën

Permanent	jaarlast	budget	restant
Havenkom *	767.000	971.000	204.000

*In jaarlasten is geen rekening gehouden met investeringen in huidige stadhuis

6. Risico's

- Kosten: definitieve bouwkosten en rente onzeker tot aanbesteding en risico tot overschrijding budgetten tijdens bouw.
- Planning: onzekerheid m.b.t. procedures bestemmingsplan.
- Capaciteit: voor een langere periode meer ambtelijke capaciteit nodig.
- Dienstverlenings-/werkplekconcept: mogelijk duurt organisatieverandering/cultuurverandering (te) lang.

2.5 Conclusie haalbaarheidsstudie

De opties zijn vergelijkbaar op het gebied van:

- De jaarlasten passen binnen de structurele lasten voor de huidige huisvesting zoals deze zijn opgenomen in de begroting. De risico's op het gebied van financiën zijn wel groter bij variant nieuwbouw Havenkom.
- Duurzaamheid.
- Inpasbaarheid gemeentelijk programma.

Variant nieuwbouw Havenkom:

- Gewenste werkomgeving pas na ten minste 5-6 jaar gerealiseerd.
- Onzekerheid op het gebied van financiën en planning.
- Er kan voldoende ruimte voor externe partijen gecreëerd worden.
- Locatie is geschikt voor een Huis van de Stad.
- Huis van de Stad levert bijdrage aan het versterken van de binnenstad en is een vliegwiel voor de Havenkom.

Variant permanente huisvesting stadhuis in het pand aan Van 't Hoffstraat 24:

- Gewenste werkomgeving eind 2021 gerealiseerd.
- Locatie minder geschikt voor Huis van de Stad, gebouw fungeert als stadhuis. Maar de ambitie om samen te werken met maatschappelijke partijen, bijvoorbeeld in het kader van Samen Nijkerk, blijft overeind.
- Zekerheid financieel en planning.
- Versterken binnenstad en vliegwiel Havenkom door nieuwbouw van het Huis van de Stad wordt losgelaten maar kan ook gevonden worden in een alternatieve functie. Daarnaast kan de herontwikkeling van het huidige stadhuis wel eerder starten en daarmee als vliegwiel fungeren.
- De verhuizing kan sneller plaatsvinden waardoor er eerder overgestapt kan worden naar een nieuwe werkomgeving dat bijdraagt aan de organisatie/cultuurverandering.

- Periode van leegstand huidig gebouw/gebied.

Voorstel aankoop pand van 't Hoffstraat 24:

Op basis van bovenstaande vergelijking van de twee varianten is het voorstel om het pand aan de van 't Hoffstraat 24 aan te kopen. Groot voordeel van het pand aan Van 't Hoffstraat 24 is dat het eerder kan worden betrokken en dat er dan duidelijkheid is over de planning en kosten. Zo krijgt de gemeente Nijkerk een gebouw waarin ze optimaal kan werken aan het gewenste kwaliteitsniveau voor de inwoners, tegen kosten die passen bij de huidige financiële situatie van de gemeente. Bovendien kan vastgehouden worden aan de ambitie om de Havenkom te ontwikkelen wanneer er een andere functie wordt gevonden voor het Huis van de Stad aan de Havenkom die "reuring" in het centrum met zich meebrengt. Wanneer er voor de locatie van de dependance geen geschikte functie wordt gevonden die levendigheid in het centrum brengt, kan alsnog overwogen worden om het stadhuis weer terug te brengen naar de Havenkom en het pand van de Rabobank te verkopen.

2.6 Resultaten gesprekken Rabobank - gemeente

In de periode juni tot en met september 2019 heeft er tussen partijen overleg plaatsgevonden m.b.t. de koopovereenkomst. De gemeente heeft hiervoor een aankoopmakelaar ingeschakeld, om haar belangen te vertegenwoordigen. Bij de onderhandelingen heeft de Rabobank aangegeven dat zij een deel van het pand wil huren. Hierover zijn tussen partijen afspraken gemaakt en uitgewerkt in een huurovereenkomst.

De belangrijkste onderdelen van de huurovereenkomst zijn:

- Huurperiode van 5 jaar met mogelijkheid tot verlenging van nog 5 jaar.
- Eigen entree.
- Beperkte reclame-uitingen aan de gevel waar de Rabobank gehuisvest wordt, hier wordt een plan voor uitgewerkt waar het college goedkeuring aan moet geven.
- De kosten voor het geschikt maken van hun kantoorruimte zijn voor rekening van de Rabobank.

De belangrijkste onderdelen van de koopovereenkomst zijn:

- Aankoopprijs van € 5.000.000,-- (de prijs valt binnen de kaders van de waardebeoordeling/taxatie die heeft plaatsgevonden).
- Moment van levering (29 november 2019)
- Tijdelijk in standhouden van de aanwezige geldautomaten, naar verwachting tot medio 2021.
- Voor het niet openlijk te koop aanbieden gedurende de periode dat partijen met elkaar in overleg zijn, ontvangt de Rabobank een vergoeding die het equivalent is van 5 maanden huur (juli tot en met november) en als volgt is berekend: $3402 \text{ m}^2 \text{ VVO (volgens NEN 2580)} \times \text{€ } 115,- \text{ per m}^2 \text{ per jaar} \times 5/12 \text{ jaar} = \text{afgerond € } 160.000,-$. Deze vergoeding is de gemeente Nijkerk alleen verschuldigd als de gemeenteraad beslist om het pand niet aan te kopen.

Beide overeenkomsten zijn getekend onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.

Kanttekeningen

- Wanneer er voor de locatie van de dependance geen functie wordt gevonden die de levendigheid in het centrum brengt, kan na minimaal de periode van 10 jaar, alsnog overwogen worden om het stadhuis weer terug te brengen naar de Havenkom en het pand van de Rabobank weer te verkopen.
- In de periode tussen verhuizing en start bouw woningen zal het huidige stadhuis leegstaan of (bij sloop van het pand) de locatie braak komen te liggen.
- Voor het archief zal op korte termijn een alternatieve locatie gevonden moeten worden en/of het archief moet gedigitaliseerd worden. Ook zal op korte termijn voor het historisch pand (monument) een nieuwe functie moeten worden gezocht.

- Op korte termijn is er veel inzet nodig om de verhuizing mogelijk te maken en tegelijkertijd de dienstverlening op peil te houden.
- Doordat de Rabobank een aantal m2 huurt van de gemeente wordt de flexfactor lager dan waar in eerste instantie van is uitgegaan (0,9 flexfactor). Dit betekent dat er voor de verhuizing goede en voldoende faciliteiten (laptops, thuiswerken, voorlichting, etc.) moeten worden geboden om flexwerken te bevorderen.

Communicatie

- Er heeft overleg plaatsgevonden met het bestuur van het Platform Binnenstad. Zij hebben aangegeven positief te staan tegenover de verhuizing naar de van 't Hoffstraat. Wel is benadrukt dat er een andere functie gevonden moet worden in de Havenkom die de binnenstad verstrekt.

Uitvoering

- Na goedkeuring door de gemeenteraad zal de Rabobank worden geïnformeerd dat de koop definitief is en zal het transport van het pand per vrijdag 29 november 2019 plaats vinden.
- Na goedkeuring door de gemeenteraad start het project volgens de genoemde planning en wordt begonnen met het opstellen van een PvE waarbij de verschillende gebruikersgroepen worden betrokken.
- Voor zowel het in gebruik nemen van het pand als stadhuis als voor de uitbreiding t.b.v. de raadszaal worden planologische procedures doorlopen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
De loco-secretaris,

de burgemeester,

de heer E. Donga

de heer mr. drs. G.D. Renkema

Bijlagen:

1. Ruimtelijke en financiële analyse van de scenario's Huis van de Stad

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-073

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 oktober 2019

b e s l u i t :

1. Het pand aan de van 't Hoffstraat 24 te Nijkerk aan te kopen voor een bedrag van € 5.000.000,--, voor de functie van Stadhuis, vermindert met de huursom van de m2 die Rabobank voor 5 jaar huurt.
2. Bij de kredietaanvraag die wordt uitgewerkt op basis van het definitieve Programma van Eisen wordt de dekking van de structurele jaarlijkse lasten van de aankoop en de benodigde investeringen meegenomen. Randvoorwaarde hierbij is dat de hieruit voortvloeiende exploitatielasten (rente, afschrijving, onderhoud etc.) vallen binnen de bandbreedte van het hiervoor beschikbare budget voor huisvesting.
3. Vasthouden aan de ambities voor de transformatie van de Havenkom tot een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied zoals in maart 2017 (raadsvoorstelnr. 2017-007) is besloten.
4. Met dit besluit vervalt beslispoint 1C in zijn geheel en in 1B de tekst "Huis van de Stad" van het raadsbesluit van maart 2017 (raadsvoorstelnr. 2017-007).
5. Op de voormalig beoogde locatie van het Huis van de Stad aan de Havenkom een functie realiseren waardoor de binnenstad versterkt wordt.
6. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 300.000,- voor het uitwerken van het PvE, begeleiden van aanbesteding investeringen.
7. Het pand aan de Van 't Hoffstraat 24 voor een deel (ca. 400 meter BVO) te verhuren aan Rabobank.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
van 21 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

