

Raadsplein besluitvormend

Datum 15 juni 2015

onderwerp Kredietaanvraag herinrichting stadhuis
portefeuillehouder Jan Brink
informant Roeland, JH (Johan) 4164
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWP

Voorgesteld besluit raad

In te stemmen met:

1. de restantkredieten stadskantoor en voorbereidingskosten stadhuis van in totaal € 725.000,- af te ramen en in te zetten voor de verbouwing van het stadhuis
 2. de in de begroting beschikbare budgetten meubilair 2016 (€ 75.000), dagelijks onderhoud 2016 (€ 50.000) en een deel van het krediet rond de duurzaamheidsmaatregelen stadhuis (€ 120.000) in te zetten voor de verbouwing van het stadhuis
 3. een aanvullend krediet van € 5.282.282,- beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het stadhuis
 4. dit krediet als volgt te dekken:
 - a. € 789.386,- ten laste van de onderhoudsreserve O30 "Gemeentelijke huisvestingspanden"
 - b. € 253.896,- ten laste van de onderhoudsreserve A02 "Onderhoud panden gemeentelijke organisatie"
 - c. de overige kapitaallasten ad. € 423.900,- van het resterende krediet van € 4.239.000,- te dekken uit de becijferde kostenbesparing HNW zoals opgenomen in de Businesscase
- Kennis te nemen van:
5. de gemaakte keuzes voor het ruimtegebruik van het stadhuis.

Beslisnota voor de raad

Datum 24 maart 2015

Openbaar

Onderwerp Kredietaanvraag herinrichting stadhuis
Versienummer 004

Portefeuillehouder Jan Brink / René de Heer

Informant Johan Roeland
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 4164
Email J.Roeland@zwolle.nl

Bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

In te stemmen met

1. de restantkredieten stadskantoor en voorbereidingskosten stadhuis van in totaal € 725.000,- af te ramen en in te zetten voor de verbouwing van het stadhuis
2. de in de begroting beschikbare budgetten meubilair 2016 (€ 75.000), dagelijks onderhoud 2016 (€ 50.000) en een deel van het krediet rond de duurzaamheidsmaatregelen stadhuis (€ 120.000) in te zetten voor de verbouwing van het stadhuis
3. een aanvullend krediet van € 5.282.282,- beschikbaar te stellen voor de verbouwing van het stadhuis.
4. dit krediet als volgt te dekken:
 - a. € 789.386,- ten laste van de onderhoudsreserve O30 "Gemeentelijke huisvestingspanden"
 - b. € 253.896,- ten laste van de onderhoudsreserve A02 "Onderhoud panden gemeentelijke organisatie"
 - c. de overige kapitaallasten ad. € 423.900,- van het resterende krediet van € 4.239.000,- te dekken uit de becijferde kostenbesparing HNW zoals opgenomen in de Businesscase

Kennis te nemen van

5. de gemaakte keuzes voor het ruimtegebruik van het stadhuis.

Datum 24 maart 2015

Inleiding

In 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Het Nieuwe Werken (HNW) binnen de gemeentelijke organisatie.

Voor de huisvesting is uitgangspunt genomen om de twee hoofdlocaties (stadskantoor en stadhuis) geschikt te maken voor HNW door het invoeren van een flexibel kantoorconcept en daarmee De Lure als nevenlocatie volledig vrij te spelen. De verbouwingen van het stadhuis en het stadskantoor worden gedekt uit de opbrengsten (besparing op de huur en vrijval van facilitaire kosten) van De Lure. Bovendien wordt bij het volledig doorvoeren van het flexibele kantoorconcept nog meer ruimte vrijgespeeld in het stadskantoor en stadhuis zelf. In verband met de betere verhuurbaarheid van de locatie stadskantoor heeft ons college in november 2012 besloten om voor de verdere uitwerking het stadhuis zoveel mogelijk te benutten voor eigen gebruik en drie vrijkomende verdiepingen van het stadskantoor te huur aan te bieden op de kantorenmarkt.

Op 2 december 2013 is door de gemeenteraad ingestemd met de kredietaanvraag voor de verbouwing en herinrichting van het stadskantoor en het stadhuis. Het beschikbaar gestelde krediet bestond uit 6,2 miljoen euro voor de verbouwing van het stadskantoor en 0,8 miljoen aan voorbereidingskrediet voor het stadhuis. In de bij deze besluitvorming gepresenteerde businesscase is rekening gehouden met dekkingsruimte om ook het stadhuis geschikt te maken voor Het Nieuwe Werken. Hiermee spelen we nog meer ruimte vrij voor verhuur.

Op 3 februari 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanvullende investering van € 1,37 miljoen voor vervanging en upgradings van de installaties van het Stadskantoor en deze werkzaamheden in de verbouwing voor HNW mee te nemen.

De verbouwing van het stadskantoor verloopt volgens planning. Deze werkzaamheden worden in juli dit jaar afgerond. Vanaf 1 december jl. heeft het Gemeenschappelijk Belastingkantoor Locosensus-Tricijn (GBLT) als huurder de vijfde en zesde verdieping van het stadskantoor betrokken. De medewerkers uit De Lure zijn inmiddels verwelkomd in het Stadskantoor en de huur van De Lure wordt per 1 juni 2015 beëindigd.

Voor het stadhuis is het voorbereidingskrediet aangewend voor een visie op het stadhuis, het opstellen van een programma van eisen, het selecteren van een architect en het maken van een voorlopig ontwerp. Op basis van dit voorlopig ontwerp zijn de kosten voor de herinrichting van het stadhuis geraamd. Deze kredietaanvraag is hierop gebaseerd.

Beoogd effect

In navolging van het stadskantoor wordt het stadhuis geschikt gemaakt voor Het Nieuwe Werken, waarmee de laatste fase van de huisvesting voor HNW wordt gerealiseerd. In deze verbouwing worden een aantal aanpassingen aan het stadhuis gecombineerd. Zo wordt een deel van het geplande onderhoud (2012-2019) meegenomen. Ook nemen we een deel van reeds geplande duurzaamheidsmaatregelen mee. Tenslotte wordt de keuken aangepast en geschikt gemaakt voor het nieuwe cateringsconcept.

Datum 24 maart 2015

Argumenten

1.1 De restantkredieten zijn reeds ter beschikking gesteld voor Het Nieuwe Werken binnen de totale businesscase.

De verbouwing van het stadskantoor nadert zijn voltooiing. Op basis van de actuele stand van zaken en prognoses is het te verwachten eindresultaat positief ten opzichte van de projectbegroting. De belangrijkste oorzaken zijn een positief aanbestedingsresultaat, een groter aandeel van hergebruik van meubilair en meevallers in de projectbezetting. Tenslotte zijn de posten onvoorzien niet volledig ingezet. Dit leidt tot een positief resultaat op het budget voor de verbouwing stadskantoor. Ook het voorbereidingskrediet voor het stadhuis is niet volledig ingezet. Voorgesteld wordt om het restantkrediet van het stadskantoor van in totaal € 725.000,- in te zetten voor de verbouwing van het stadhuis. Dit geld was immers reeds bestemd voor de verbouwingen voor HNW.

3.1 Met de verbouwing van het stadhuis wordt het gebouw in navolging van het stadskantoor geschikt gemaakt voor Het Nieuwe Werken.

De nieuwe kantoorinrichting faciliteert de medewerkers in het tijd- en plaatsafhankelijk werken. Het Nieuwe Werken ondersteunt de verandering die de organisatie doormaakt naar een andere, compactere overheid. De invoering van het flexibele kantoorconcept leidt tot een efficiënter gebruik van kantoor en vergaderruimten, waardoor een structurele besparing op de bedrijfsvoering wordt gerealiseerd. Ook ontstaat de mogelijkheid tot verhuur van een deel van het stadskantoor (huuropbrengsten). De inrichting is toekomstvast en kan beter toekomstige groei of krimp van de organisatie opvangen, waardoor minder kosten voor interne verhuizingen en verbouwingen worden gemaakt.

3.2 Het stadhuis krijgt een eigentijdse inrichting met respect voor de karakteristieke uitstraling en de cultuurhistorische waarden van het gebouw.

Met het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is de herinrichting van het stadhuis uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. In de visie op het stadhuis zijn een aantal karakteristiekeken benoemd die we willen behouden. Het gebouw heeft een historische waarde, een democratische waarde en een ceremoniële waarde. Daarnaast is uitgesproken dat het stadhuis moet bijdragen aan de uitstraling die het hedendaagse bestuur en een moderne organisatie wil hebben. Deze zijn samengevat in de woorden licht, transparant en dynamisch. In het voorlopig ontwerp komen bestaande karakteristiekeken en gewenste uitstraling tot uitdrukking. De architect heeft in het ontwerp zoveel mogelijk de bestaande (bouwkundige) structuur van het gebouw als uitgangspunt genomen, waardoor het accent meer ligt op herinrichten dan op verbouwen. De kosten worden daardoor zoveel mogelijk beperkt.

3.3 Ook zonder de invoering van het nieuwe kantoorconcept, is er een investering in de kantoren, keuken en de inrichting nodig.

Een groot deel van het meubilair in het stadhuis is aan vervanging toe. Verder staan al onderhoudswerkzaamheden gepland voor 2014 en 2015 (o.a. vloerbedekking, binnenschilderwerk en installaties). Voorgesteld wordt het geplande onderhoud tot 2019 mee te nemen in deze verbouwing voor zover het onderdelen raakt die bij HNW aan bod komen. Het nieuwe cateringconcept gaat uit van een bedrijfsrestaurant op het stadskantoor en een uitgiftepunt met een beperkt assortiment van dranken en (lunch)gerechten op de eerste verdieping van het stadhuis (de huidige burgerzaal). Het restaurant op de vierde verdieping van het stadhuis is niet rendabel en verdwijnt.

Datum 24 maart 2015

**4.1 Door de onderhoudswerkzaamheden van de komende vijf jaren en werkzaamheden voor
2.1 duurzaamheid nu mee te nemen besparen we tijd en geld.**

In de verbouwing van het stadhuis worden verschillende werkzaamheden gecombineerd. Door werk met werk te maken bespaart de gemeente op de overige kosten, zoals de projectorganisatie en procedures. De Meerjarenonderhoudsprognose (MOP) wordt na de werkzaamheden geactualiseerd. Voor duurzaamheid zijn de afgelopen tijd de nodige aanpassingen aan het gebouw gedaan. Er is dubbele beglazing aangebracht en er is Warmte-Koude-Opslag aangelegd. Hierdoor is het stadhuis van energielabel F naar energielabel C gegaan. De werkzaamheden die met deze verbouwing worden meegenomen dragen bij aan het uiteindelijke doel om energielabel A te realiseren. Als alle duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd zijn besparen we jaarlijks ongeveer € 15.000,- op onze energierekening.

5.1 Als gevolg van de veranderende manier van werken en de flexibele inzet van ruimte zijn keuzes gemaakt in welke ruimten worden ingezet voor HNW en welke beschikbaar komen voor ander gebruik.

De afdeling Vastgoed heeft onderzocht in hoeverre er sprake is van het risico op leegstand van delen van het stadhuis en de eventuele verhuurbaarheid ervan.

De Weeme

Het ontwerp voor het stadhuis voorziet in voldoende overlegruimte, waardoor De Weeme niet meer nodig is voor eigen gebruik. Ons college heeft ingestemd met het onderzoeken van de mogelijkheden voor verhuur of verkoop aan een externe partij, al of niet door De Weeme los te koppelen van het stadhuis.

Begane grond Zuid

Het ontwerp voorziet in ruim voldoende werkplekken op de kantoorverdiepingen, waardoor er een halve verdieping zou kunnen vervallen. De begane grond van de zuid-veugel is het meest geschikt voor verhuur aan derden. Er is voor gekozen deze vleugel niet te verbouwen voor HNW. De overige verdiepingen voorzien in het vereiste aantal werkplekken.

Vierde verdieping

In juni 2014 is door de directie een nieuw cateringconcept vastgesteld en besloten om de restaurantfunctie van de vierde verdieping te laten vervallen. Het restaurant is met ca. 30 bezoekers per dag niet rendabel. De catering in het stadhuis is meer gericht op banqueting (cateringservice voor o.a. vergaderingen, recepties en bijeenkomsten). Dit krijgt een plek in het nieuwe ontwerp. Doordat het restaurant vervalt komt er ruimte op de vierde verdieping vrij voor een andere functie. Er is onderzocht in hoeverre deze ruimte geschikt is te maken voor extern gebruik (verhuur). De benodigde investering om de ruimte te ontsluiten voor extern gebruik (een eigen toegang) zijn echter niet terug te verdienen in de exploitatie. Met de werkgroepen (inspraak HNW) is het idee uitgewerkt om de vierde verdieping te gebruiken voor bijeenkomsten, zoals recepties, lezingen, seminars, workshops, naturalisatieceremonies, de ontvangst nieuwe inwoners van Zwolle. Het ontwerp voorziet in een loopbrug vanaf het ontmoetingsgebied (huidige burgerzaal) naar het trappenhuis van de zuidvleugel. Door het trappenhuis op te hogen wordt de vierde verdieping ontsloten voor externe bezoekers. Dit

Datum 24 maart 2015

zorgt voor een heldere routing en een duidelijk scheiding tussen kantoor- en semi-openbaar ontmoetingsgebied.

Financiën

Businesscase HNW

Voor de verbouwing van het Stads kantoor en het Stadhuis is reeds € 7,0 miljoen beschikbaar gesteld, opgebouwd uit 6,2 miljoen voor de verbouwing van het stads kantoor en 0,8 miljoen als voorbereidingskrediet voor het Stadhuis. Ten tijde van het beschikbaar hiervan is voorgesteld om de verbouwingen te dekken uit de besparingen van De Lure en vrijval kapitaallasten meubilair. 0,5 mln. van de besparing is reeds ingezet als bezuiniging op de bedrijfsvoering. Dit heeft in 2013 tot volgende businesscase geleid:

Besparing De Lure (jaarlijks):

• Vrijval kapitaallasten meubilair Stads kantoor	€ 338.000,-
• Huur Werkplein de Lure	€ 1.200.000,-
• Facilitaire kosten Werkplein de Lure	€ 200.000,- +
Totaal	€ 1.738.000,-

Exploitatielasten n.a.v. investering (jaarlijks):

• Krediet stads kantoor + voorbereiding stadhuis (7,5 mln.)	€ 750.000,-
• Reeds ingeboekte bezuiniging op de bedrijfsvoering	€ 500.000,- -
Restant / bestedingsruimte	€ 488.000,-

De kosten voor de verbouwing en herinrichting van het stadhuis (HNW, catering, gepland onderhoud en duurzaamheid) zijn als volgt geraamd:

Kosten verbouwing en herinrichting stadhuis

• Bouwkosten	€ 2.788.723,-
• Inrichting (meubilair en maatwerk)	€ 1.072.356,-
• Overige inrichting (Bijz. verlichting, wandprints, AV, ICT)	€ 441.500,-

Aanvullende werkzaamheden

• Verbeteren dakbedekking restaurant	€ 211.284,-
• Isolatieglas 4 ^e verdieping en verminderen ventilatie	€ 120.000,-
• Onderhoud en verbetering E- en W-installaties	€ 460.701,-

Overige kosten

• Bijkomende kosten (rente, prijsst., leges, verhuiz., onv.)	€ 525.997,-
• Personele inzet (pm, architect, overige adv., dir/toez.)	€ 631.463,-
Totaal	€ 6.252.024,-

Voorgesteld wordt de kosten als volgt te dekken:

Dekking

• Overschot stads kantoor en voorbereiding stadhuis	€ 725.000,-
• Budget meubilair 2016	€ 75.000,-
• Budget dagelijks onderhoud 2016	€ 50.000,-

Datum 24 maart 2015

• Budgetten duurzaamheidsmaatregelen	€ 120.000,-
• Budget onderhoudsreserves (MOP)	€ 1.043.282,-
• Benodigd aanvullend krediet	€ 4.239.000,-+
Totaal	€ 6.252.024,-

Het benodigd aanvullend krediet leidt tot structurele kapitaalslasten van € 423.900,- en past daarmee binnen het restant aan bestedingsruimte uit de businesscase van € 488.000,- (structureel). Als de verbouwing van het stadhuis afgerond is, dan hebben we gemeentebreed Het Nieuwe Werken ingevoerd, noodzakelijke vervangingen en onderhoud uitgevoerd en jaarlijks meer dan 500.000 euro bezuinigt op de huisvestingskosten.

Aanvullende besparingen / bezuinigingen op de bedrijfsvoering

Tijdens het opstellen van de businesscase waren een aantal potentiële besparingen nog onzeker, bijvoorbeeld of GBLT daadwerkelijk zou gaan huren in het stadskantoor. Deze besparingen zijn daarom toen niet in de businesscase meegenomen. Verhuur aan het GBLT is inmiddels gerealiseerd en door ook het stadhuis te verbouwen komen extra mogelijkheden voor verhuur in zicht, zoals de 4^e verdieping van het stadskantoor, de beganegrond van de zuid-vleugel van het stadhuis en De Weeme.

Communicatie

Bij het maken van de visie op het stadhuis zijn gebruikers van het gebouw en enkele partners uit de stad betrokken. Het programma van eisen is opgesteld op basis van de visie, input van de gebruikers en technische aspecten van het stadhuis. In oktober 2014 is Team 4 architecten uit Groningen geselecteerd op basis van een gepresenteerd schetsontwerp. Het ontwerp is nu uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp (VO). De werkgroepen 'kantoren, ontvangst en ontmoeten' en 'bestuursvleugel' hebben inspraak gehad in een aantal bijeenkomsten. In de werkgroepen zijn de gebruikers vertegenwoordigd (eenheden, MT's, OC, bestuur, griffie). Over de werkzaamheden zal met de gebruikers van het stadhuis worden gecommuniceerd.

Vervolg

Na het beschikbaar stellen van het krediet wordt het ontwerp verder uitgewerkt en aanbestedingsgereed gemaakt. Naar verwachting kan de bouw starten in de tweede helft van september 2015. De uitvoeringstijd is afhankelijk van de bouwlogistiek en de fasering en zal ongeveer 10 maanden in beslag nemen. Dit heeft geen gevolgen voor het gebruik van het fractiehuis, de Takzaal en de raadzaal, omdat die geen onderdeel zijn van dit project.

Openbaarheid

Dit besluit is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris