

Raadsplein besluitvormend

Datum 1 juni 2015

onderwerp Aanvullende informatie kredietaanvraag Stadhuis
portefeuillehouder Jan Brink
informant Roeland, JH (Johan) 4164
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWP

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van aanvullende informatie inzake de kredietaanvraag voor de herinrichting van het stadhuis

Informatienota voor de raad

Datum 22 april 2015

Onderwerp	Aanvullende informatie kredietaanvraag Stadhuis
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder Jan Brink

Informant J.H. Roeland
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 4164
Email J.Roeland@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Aanvullende informatie omtrent de kredietaanvraag voor de herinrichting van het stadhuis.

Datum 22 april 2015

Inleiding

Op verzoek van de heer H. Van Wijnen, namens de VVD-fractie van de gemeenteraad van Zwolle, is op 13 april 2015 het onderwerp kredietaanvraag stadhuis van de agenda gehaald, met het verzoek dit weer te agenderen als aanvullende informatie is verstrekt door ons college. Het informatieverzoek komt samengevat hierop neer:

1. Meer aansluiting bij eerdere besluitvorming over dit onderwerp.
2. Meer inzicht in wat noodzakelijk is en wat eventueel gefaseerd kan, zodat voor de raad duidelijk is welke keuzes we maken.

Kernboodschap

1. Toelichting op eerdere besluitvorming Het Nieuwe Werken

Besluit invoering HNW in 2011

In 2011 heeft de gemeenteraad besloten:

“De ontwikkeling van de gemeentelijke organisatie tot compacte overheid te faciliteren met Het Nieuwe Werken en daartoe het gevraagde eenmalig krediet van ruim € 6 mln beschikbaar te stellen, hetgeen vanaf 2016 leidt tot een structurele kostenverlaging van ruim € 500.000 per jaar.”

Uitgangspunt bij dit besluit was om met een verbouwing van het Stadskantoor de locatie De Lure vrij te spelen en de kosten van deze verbouwing uit de besparing op de huisvestingslasten van De Lure te dekken. Na aftrek van de investeringslasten resteert een structurele besparing van € 500.000,- op de huisvestingslasten.

Het invoeren van het flexibele huisvestingsconcept leidt naast genoemde financiële voordelen tot een betere ondersteuning van de verandering naar een andere, compactere overheid. Deze verandering is continu en vraagt om steeds wisselende samenwerkingsvormen, zowel binnen de gemeentelijke organisatie als met partners in de stad en in regionale samenwerkingsverbanden. Het faciliteren van tijd- en plaatsafhankelijk werken ondersteunt dit. Verder kunnen mogelijke toekomstige groei- en krimpbewegingen van de organisatie beter worden opgevangen, waardoor kosten voor toekomstige interne verhuizingen en verbouwingen tot een minimum worden beperkt. De bewegingen van groei en krimp zijn moeilijk te voorspellen voor de komende 10 jaar en verder, omdat er enerzijds sprake is van afslanking door onderdelen buiten de organisatie te plaatsen, maar er anderzijds sprake zal zijn van regionalisering en decentralisaties, waardoor de organisatie kan groeien of partners vaker bij ons zullen komen werken. De huisvesting moet flexibel genoeg zijn om dit op te kunnen vangen.

Bij dit besluit is afgesproken dat de gemeenteraad een definitief besluit zou nemen over de inzet van het krediet voorafgaand aan de aanbesteding van de verbouwing van het Stadskantoor.

Besluit verbouwing Stadskantoor en voorbereidingskrediet Stadhuis in 2013

Op 2 december 2013 heeft de gemeenteraad een krediet van 6,2 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de invoering van een flexibel kantoorconcept in het Stadskantoor op basis van een verder uitgewerkt plan. Inmiddels was gebleken dat door het flexibel kantoorconcept ook op het Stadhuis in te voeren er nog meer voordelen zouden worden gerealiseerd. Door ook de werkplekken op het Stadhuis flexibel te

voorstel

Datum 22 april 2015

maken komen op het Stads Kantoor drie verdiepingen vrij voor verhuur (waarvan er inmiddels twee zijn verhuurd aan GBLT) . Omdat het Stadhuis een bouwkundig en installatietechnisch specifiek gebouw is, is als uitgangspunt genomen om met minimale bouwkundige aanpassingen het flexibele kantoorconcept door te voeren. Voor de voorbereiding van de verbouwing van het Stadhuis is een voorbereidingskrediet van 0,8 miljoen euro gevraagd.

Bij dit besluit is de volgende businesscase gepresenteerd, waarin de afspraken uit de eerdere besluitvorming rond de invoering van HNW uit 2011 zijn geïntegreerd:

Besparing De Lure (jaarlijks):

• Vrijval kapitaalslasten 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 stadskantoor + voorbereiding stadhuis (7,5 mln.)	€ 750.000,-
• Reeds ingeboekte bezuiniging op de bedrijfsvoering	€ 500.000,- -
Restant / bestedingsruimte (t.b.v. stadhuis)	€ 488.000,-

Met de gemeenteraad is destijds afgesproken dat op basis van een uitgewerkt plan een aanvullende kredietaanvraag zou worden gedaan voor het stadhuis. Deze vraag ligt nu voor en de aanvraag voor aanvullend krediet blijft binnen het restant aan bestedingsruimte zoals in de businesscase van 2013 is benoemd.

Verdeling over twee locaties

Na het besluit over de invoering van HNW in 2011 bleek bij de nadere uitwerking dat er meer kantoorruimte vrij zou komen dan voorzien. Verder kon door ook de publiekshal ingrijpender aan te passen in aanvulling op de kantoorverdiepingen van De Lure, tevens de huur van het Werkplein (de balies bij De Lure) worden opgezegd. In voorbereiding op het besluit van 2 december 2013 heeft ons college gekeken naar wat een optimaal gebruik van de twee locaties Stads Kantoor en Stadhuis zou zijn en wat een optimale verdeling van de functies en werkplekken zou zijn. Er is toen besloten om voor te stellen in beide gebouwen te investeren. Het Stadhuis blijft de zetel van het bestuur en het 'huis van de stad'. Door ook in het Stadhuis te investeren komt - na de afspraken over de verhuur van de vijfde en zesde verdieping aan het GBLT - ook de vierde verdieping van het Stads Kantoor vrij voor verhuur. Er is mede voor dit scenario gekozen omdat de locatie van het Stads Kantoor in tegenstelling tot het Stadhuis zeer geschikt is voor verhuur aan derden, onder andere door de uitstekende bereikbaarheid.

2. Noodzakelijkheid en mogelijkheden tot fasering

Aan het voorliggende besluit om te investeren in het Stadhuis gaan eerdere besluiten vooraf en dit besluit staat derhalve niet op zichzelf. Door de twee 'harde' deadlines (inhuizing GBLT op 1 december 2014 en opzegging De Lure op 1 juni 2015) is eerst hard gewerkt aan de aanpassingen van het Stads Kantoor. Hiermee zijn twee belangrijke besparingen op tijd gerealiseerd. Tijdens het besluit om deze deadlines leidend te laten zijn in de planning, hebben we er bewust voor gekozen om het Stadhuis later aan te passen. Nu de meeste ruimtewinst reeds is gerealiseerd op het Stads Kantoor rijst de vraag wat de noodzaak van de verbouwing van het Stadhuis nog is.

Datum 22 april 2015

Huisvestingsconcept Het Nieuwe Werken

In de herinrichting van het Stadhuis komen meerdere vraagstukken bij elkaar. Voor HNW zit de winst voor het Stadhuis vooral in het faciliteren van een andere manier van werken. Dit huisvestingsconcept houdt meer in dan alleen het aanpassen van werkplekken. Verschillende manieren van samenwerken en ontmoeten worden gefaciliteerd. Op dit moment blijkt in het Stadskantoor hoezeer het naast het aanpassen van werkplekken nodig is om ook het ontmoeten te faciliteren. Doordat het ontmoeten in de laatste bouwfase wordt gerealiseerd ontstaat er op dit moment grote druk op de kantoorverdiepingen, waardoor het HNW-concept nog niet tot zijn recht komt. Na het realiseren van het vergader- en ontmoetingsplein op het Stadskantoor is de aanpassing van het Stadhuis nodig om ook de verdeling tussen de gebouwen optimaal te krijgen. Dit leidt naast verdere optimalisatie in het faciliteren van een andere manier van werken ook tot extra ruimtewinst: De Weeme en de begane grond van de Zuidvleugel van het Stadhuis zijn niet meer nodig en kunnen op termijn worden verhuurd/verkocht. Tenslotte is de aanpassing van het Stadhuis nodig om eventuele krimp- en groeibewegingen van de organisatie op te kunnen vangen. Die flexibiliteit is er met alleen de verbouwing van het Stadskantoor niet. Er is dus op verschillende manieren een belangrijke samenhang tussen de beide werklocaties.

Integrale benadering van meerdere vraagstukken

Naast het faciliteren van het HNW-concept en het stimuleren van ontmoeting worden er ook andere ontwikkelingen meegenomen in deze verbouwing, zoals onderhoud (o.a. installaties, vloerbedekking, schilderwerk), duurzaamheidsmaatregelen, het vernieuwde cateringsconcept, ICT-voorzieningen, vervanging van meubilair, vervanging van audiovisuele middelen, verbetering van de (mobiele) spraakdekking, de invoering van het Hospitality concept als onderdeel van een vernieuwd beveiligingsconcept, enzovoorts. Al deze onderwerpen vragen de komende jaren - los van de invoering van HNW - om investeringen.

De Tak-zaal wordt de laatste tijd steeds vaker gebruikt voor parallelle vergaderingen door de Gemeenteraad. Daarom zullen we bekijken of het technisch mogelijk is om vergaderingen op te nemen en uit te zenden vanuit de Tak zaal. Als dat goed mogelijk blijkt, zullen we dit, afhankelijk van de ermee gepaard gaande kosten, binnen de projectkaders realiseren.

Met de voorliggende kredietaanvraag wordt de aanpassing van het Stadhuis mogelijk gemaakt met een integrale oplossing voor al deze vraagstukken. Dit leidt tot voordelen in procedure- en begeleidingskosten. Echter, juist door de integraliteit van de oplossing is het moeilijk om er een onderdeel uit te halen, of te faseren, zonder negatieve gevolgen voor andere ontwikkelingen. De herinrichting van het Stadhuis is de laatste fase in de aanpassing van de huisvesting die een ontwikkeling van de gemeentelijke organisatie als geheel ondersteunt.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer

mevrouw R.E. Riemersma MCM