

Overdracht College-Raad

Datum 6 juli 2017

onderwerp Krediet herinrichting 4e verdieping stadskantoor
portefeuillehouder Jan Brink
informant Roeland, Johan (4164)
medeopstellers
afdeling Projectontwikkeling
bijlagen Voorstel: Beslisnota Krediet herinrichting 4e verdieping stadskantoor

Voorgesteld besluit raad

1 een krediet van € 1.537.000,- ter beschikking te stellen voor de herinrichting van de vierde verdieping van het stadskantoor om de huisvesting van de Omgevingsdienst IJsselland mogelijk te maken en de gemeentelijke huisvesting te optimaliseren.
2 de hieruit voortkomende kapitaallasten van ca. € 125.000,- te dekken uit de huuropbrengsten door verhuur aan de Omgevingsdienst.

Beslisnota voor de raad

Datum 28 juni 2017

Openbaar

Onderwerp Krediet herinrichting 4e verdieping stadskantoor
Versienummer 01

Portefeuillehouder Jan Brink
Informant Johan Roeland
Afdeling Projectontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 4164
Email J.Roeland@zwolle.nl

Bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 een krediet van € 1.537.000,- ter beschikking te stellen voor de herinrichting van de vierde verdieping van het stadskantoor om de huisvesting van de Omgevingsdienst IJsselland mogelijk te maken en de gemeentelijke huisvesting te optimaliseren.
- 2 de hieruit voortkomende kapitaallasten van ca. € 125.000,- te dekken uit de huuropbrengsten door verhuur aan de Omgevingsdienst.

Datum 28 juni 2017

Inleiding

In 2015 is het Stads kantoor heringericht naar een flexibel kantoorconcept en daarmee geschikt gemaakt voor Het Nieuwe Werken. De eerste t/m derde verdieping zijn in gebruik genomen door de Gemeente Zwolle, de vijfde en zesde door GBLT. De vierde verdieping is destijds buiten de scope van het project gehouden in afwachting van een nieuwe gebruiker / huurder.

Omgevingsdienst IJsselland

Eind 2016 is een deel van de vierde verdieping door de gemeente Zwolle aangeboden als huisvestingsmogelijkheid aan de Omgevingsdienst IJsselland. De Omgevingsdienst is een regionale uitvoeringsdienst die van een decentrale netwerkorganisatie wordt omgezet naar een autonome uitvoeringsorganisatie. Op 28 februari 2017 is de gemeente Zwolle geïnformeerd over het voorgenomen besluit van de Omgevingsdienst om te kiezen voor Zwolle als alliantiepartner. Op 31 maart 2017 is hierover het definitieve besluit genomen. Onderdeel van dit besluit is dat de gemeente Zwolle huisvesting aan de Omgevingsdienst biedt op de vierde verdieping van het Stads kantoor.

Het college is blij dat de gemeente Zwolle een huurder heeft gevonden voor de vierde verdieping en de Omgevingsdienst kan verwelkomen, waarmee een concrete bijdrage wordt geleverd aan de regionale functie die de Omgevingsdienst wil vervullen. De Omgevingsdienst komt bij uitstek voort uit het idee dat verbinding en regionale samenwerking leidt tot meerwaarde voor de elf partnergemeenten en de provincie Overijssel. Zij bieden dienstverlening aan inwoners en bedrijven op het gebied van vergunningen en toezicht en handhaving op omgevingsaspecten als veiligheid, lucht, geluid, energie, afval en bodem. De gemeente Zwolle herkent zich in de visie van de Omgevingsdienst en wil daarom graag ruimte bieden aan de huisvesting van de Omgevingsdienst op het stads kantoor.

De formele omzetting naar de nieuwe organisatievorm is op 1 januari 2018. Vanaf dat moment wil de Omgevingsdienst vanuit een centrale plek opereren. Als wens is geuit dat de nieuwe kantoorverdieping op 1 december 2017 in gebruik kan worden genomen, zodat er tijd is om de kantoorruimte gebruiksklaar te maken en de nieuwe medewerkers de gelegenheid krijgen om voor de officiële indiensttreding bij de Omgevingsdienst kennis te maken met hun nieuwe werkomgeving.

De gemeente Zwolle heeft de huisvesting aan de Omgevingsdienst aangeboden inclusief inrichting. Als uitgangspunt geldt dat de inrichting wordt uitgevoerd op basis van het flexibele kantoorconcept met hetzelfde kwaliteitsniveau als op de verdiepingen van de gemeente Zwolle.

Gemeente Zwolle

De gemeentelijke organisatie is na een periode van krimp weer aan het groeien en er ontstaat druk op enkele verdiepingen van het stads kantoor. Mede daarom is op verzoek van de directie een herijking uitgevoerd in het kader van HNW. Op basis van actuele cijfers uit het personeelsbestand en prognoses is het aantal benodigde werkplekken geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met flexibiliteit om huidige en toekomstige ontwikkelingen op te kunnen vangen. Hier komt uit dat er in totaal 650 werkplekken nodig zijn in het Stadhuis en het Stads kantoor. Op dit moment wordt de vierde verdieping, inclusief het gedeelte dat door de Omgevingsdienst in gebruik zal worden genomen, gebruikt door de eigen organisatie. Er is naar een definitieve oplossing gezocht voor de Servicedesk, post/-scan en registratuur, projectenkamers en enkele overleg ruimten en gekeken hoe het totaal aan benodigde werkplekken (650) mogelijk kan worden gemaakt.

Datum 28 juni 2017

Beoogd effect

De door de gemeente Zwolle aan de Omgevingsdienst aangeboden huisvesting op de vierde verdieping (als onderdeel van de totale aanbieding van diensten), tijdig en conform de gestelde uitgangspunten uit de aanbieding te realiseren, zodat de Omgevingsdienst op 1 januari 2018 zijn nieuwe thuisbasis in het stadskantoor kan betrekken. Daarnaast wordt een structurele oplossing geboden voor enkele gemeentelijke kantoorfuncties.

Argumenten

1.1. *De omgevingsdienst kiest als een regionale uitvoeringsdienst voor de gemeente Zwolle als thuisbasis. Dit past goed in de uitstraling en functie die Zwolle als grootste stad in de regio wil vervullen.*

De gemeente Zwolle heeft een aanbieding gedaan in het kader van de selectieprocedure van de Omgevingsdienst om een alliantiepartner te zoeken. In deze aanbieding zijn de diensten voor huisvesting en bedrijfsvoering gecombineerd aangeboden. De Omgevingsdienst heeft op 31 maart besloten om met Zwolle als alliantiepartner verder te willen gaan. Dit betekent dat een deel van de vierde verdieping zal moeten worden heringericht ten behoeve van de huisvesting van de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst wil de kantoorruimte volledig ingericht van de gemeente Zwolle huren.

1.2. *Voor de vierde verdieping van het stadskantoor is een huurder gevonden.*

Door de verbouwing van het stadskantoor en stadhuis in het kader van HNW is de vierde verdieping van het stadskantoor grotendeels vrijgespeeld. In 2016 is de verdieping tijdelijk in gebruik genomen door de eigen organisatie om de tijdelijke huisvesting van de Stadkamer in het stadhuis mogelijk te maken. Met de Omgevingsdienst is een nieuwe huurder voor een deel van de vierde verdieping gevonden. Er is een minimale huurperiode van 10 jaar overeengekomen.

1.3. *Het resterende deel van de vierde verdieping wordt ingericht voor gebruik van de gemeentelijke organisatie, waarmee voor een aantal resterende ruimtelijke vraagstukken een structurele oplossing is gevonden.*

De Servicedesk, post/-scan en registratuur en enkele projectenkamers bevinden zich op dit moment op het gedeelte van de vierde verdieping dat aan de Omgevingsdienst is aangeboden. Hiervoor is een structurele oplossing gezocht en gevonden in het resterende deel van de vierde verdieping. Ook zijn een aantal werkplekken toegevoegd, waarmee het totaal aan benodigde werkplekken (650) wordt gerealiseerd. Door deze werkzaamheden in één keer mee te nemen met de herinrichting voor de Omgevingsdienst kan werk met werk worden gemaakt. Voor dit gemeentelijke deel wordt alleen krediet aangevraagd voor bouwkundige en installatietechnische aanpassingen en worden meubilair en ICT-voorzieningen hergebruikt.

Risico's

Met de Omgevingsdienst is een datum van ingebruikname op 1 januari 2018 afgesproken. Kort nadat bekend werd dat Zwolle als alliantiepartner is gekozen is een ontwerpteam gestart om in overleg met de Omgevingsdienst het ontwerp uit te werken. Deze is inmiddels uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. Daarnaast zijn de aannemers uit het bouwteam van de oorspronkelijke verbouwing van het stadskantoor benaderd met de vraag of zij de vierde verdieping als aanvullende deelopdracht kunnen en willen aannemen. Op het moment dat het krediet van de raad beschikbaar komt zal het ontwerp in

Datum 28 juni 2017

de zomerperiode met het bouwteam gereed worden gemaakt voor de uitvoering. De doorlooptijd van de planning om de datum van 1 januari 2018 te kunnen halen is zeer kort. De verwachting is dat er sprake is van een haalbare planning als het krediet voor de zomer beschikbaar wordt gesteld.

Financiën

Kosten

Kosten aanpassing en inrichting vierde verdieping

- | | |
|---|---------------|
| • Bouwkosten (incl. maatwerk en E- en W-installaties) | € 1.010.000,- |
| • Overige inrichting OD (los meubilair, ICT, AV-middelen) | € 190.000,- |

Overige kosten

- | | |
|--|---------------|
| • Bijkomende kosten (verzekeringen, onvoorzien) | € 105.500,- |
| • Personele inzet (projectl., architect, adviseurs, dir/toez.) | € 231.500,- + |

Totaal	€ 1.537.000,-
---------------	----------------------

Dekking

De investering van € 1.537.000,- voor de herinrichting leidt tot een jaarlijkse kapitaalslast van ca. € 125.000,-. Deze kapitaallasten worden gedekt uit de huuropbrengsten.

Communicatie

Het ontwerp en de bijbehorende kosten om de verdieping geschikt te maken zijn met de Omgevingsdienst besproken. De Omgevingsdienst heeft ingestemd met het ontwerp en bijbehorende kosten voor het geschikt maken van de vierde verdieping voor gebruik door de Omgevingsdienst.

Vervolg

Nadat het krediet door de raad beschikbaar is gesteld zal het ontwerp in de zomerperiode met het bouwteam gereed worden gemaakt voor de uitvoering, zodat de verdieping tijdig kan worden ingericht voor de Omgevingsdienst.

Bij de kredietaanvraag voor de herinrichting van het stadhuis is in juni 2015 een motie aangenomen waarin om een aanvullende structurele bezuiniging wordt gevraagd. Zoals reeds verwoord in de begroting van 2016 is het streven is om dit in een aangescherpte aanbesteding te realiseren. De aanbestedingsprocedure voor het stadhuis is door de tijdelijke komst van de Stadkamer uitgesteld, maar inmiddels opgestart. Naar verwachting kan het financiële resultaat hiervan in het najaarsmoment van de beleidscyclus worden meegenomen.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris