

# RAADSVOORSTEL

nummer : 16  
onderwerp : Nieuwe kantoorinrichting gemeentehuis

Aan de raad,

## Inleiding

In uw vergadering van 25 november 2021 heeft u ons voorstel om krediet beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het gemeentehuis aangehouden, in afwachting van beantwoording van door u gestelde vragen. Deze beantwoording treft u als bijlage bij het voorliggende voorstel aan in de vorm van de raadsmemo Nota van beantwoording vragen Raadsvoorstel nieuwe kantoorinrichting.

## Toelichting

Vanaf september 2020 is onderzocht of het mogelijk was het gemeentehuis doelmatiger en efficiënter te gebruiken. Aanleiding hiervoor was:

- de uitvoering van de raadsmotie om, door ruimte vrij te spelen, samenwerkingspartners nauwer te betrekken in het gemeentehuis. Dit mede in aansluiting op de realisatie van de Integrale toegang. De motie was tevens gericht op het zo mogelijk realiseren van een bezuiniging.
- de versnelling die als gevolg van COVID19 is gerealiseerd in het digitaal werken en het thuiswerken. Met als gevolg de keuze om de medewerkers na corona circa de helft van de werkweek thuis te laten werken.
- de uitvoering van de organisatievisie (meer activiteit gerelateerd werken), met een ander gebruik van het gemeentehuis (veeleer een locatie voor afstemming, ontmoeting en integraal werken).

Het resultaat van de uitgevoerde onderzoeken treft u aan in de bijgevoegde Notitie Nieuwe Kantoorinrichting. De notitie schetst de richting om te komen tot een nieuwe kantoorinrichting, c.q. een herinrichting van het gemeentehuis, waarbij het gebouw doelmatiger en efficiënter wordt benut, met minder kantoorruimte voor de organisatie, met te verhuren ruimten aan derden en met een naar verwachting positieve business case.

De volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd: waar mogelijk worden nadere duurzaamheidsstappen gezet, bestaand materiaal wordt zoveel mogelijk hergebruikt en waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

## Motivering

Het afgelopen jaar zijn met ondersteuning van bureau YNNO zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Analyse van de werkstijl en de mobiliteit van de medewerkers  
Met als uitgangspunt dat op organisatieniveau de helft van de werkweek thuis wordt gewerkt en de andere helft op kantoor, is het benodigde aantal en soort werkplekken en

overleg ruimten berekend. Op grond hiervan is de benodigde ruimte voor de organisatie inzichtelijk geworden.

- Analyse van het gebouw en de inrichting

Op grond van deze analyse is inzicht verkregen in zowel de knelpunten als de mogelijkheden van het gemeentehuis.

De analyses gaven het beeld dat ongeveer de helft van de nu gebruikte kantoorruimte (gesitueerd op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping) voldoende is voor de organisatie, mits er aanpassingen plaatsvinden in de inrichting. Deze aanpassingen betreffen onder andere zonering, diversiteit in werkplekken en overleg ruimten en verbeteringen op het gebied van de akoestiek. Ongeveer de helft van de aanwezige kantoorruimte kan op deze wijze worden vrijgespeeld en worden verhuurd aan derden.

De analyse van de begane grond gaf inzicht in de mogelijkheden voor een betere inrichting inclusief ruimte voor de integrale toegang en een grote ontmoetings-/horecaruimte (met gebruik van de huidige keuken).

- Haalbaarheidsonderzoek en inpassingsstudie van kantoorruimte en begane grond

Met de inzichten uit de analyses zijn als vervolgstap haalbaarheidsonderzoeken en inpassingsstudies uitgevoerd. Dit om na te gaan of een halvering van de huidige kantoorruimte op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping ruimtelijk inpasbaar is. En welk deel van de kantoorruimte vervolgens vrijgespeeld kan worden voor verhuur. Ook voor de begane grond is nagegaan of daar enkele ruimten kunnen worden gerealiseerd voor verhuur aan derden.

#### Richting voor de nieuwe kantoorinrichting

Op grond van de onderzoeken wordt in de Notitie Nieuwe kantoorinrichting de volgende richting voor een nieuwe kantoorinrichting, c.q. een herinrichting van het gemeentehuis voorgesteld:

- het vrijspelen van de tweede verdieping voor verhuur aan derden.
- een herinrichting van de begane grond met backoffice, balies, spreekkamers, overleg ruimten en enkele ruimten voor verhuur. En met de integrale toegang, een centraal informatiepunt en een grote ontmoetings-/horecaruimte als hart van het gebouw.
- een herinrichting van de eerste verdieping met een variatie aan type werkplekken en overleg ruimten, ingericht op activiteit gerelateerd en integraal werken.

De voorgestelde herinrichting heeft als doel te komen tot:

- een gebouw gericht op ontmoeting en samenkomen, waarbij medewerkers meer dan nu activiteit gerelateerd én integraal kunnen werken. En met een inrichting die dat faciliteert en stimuleert.
- een gebouw dat voldoet aan alle voorwaarden op ARBO-technisch vlak.
- met een kantoorgedeelte dat, gelet op het thuiswerken, minder m<sup>2</sup> ruimte vereist dan nu.
- met ruimte(n) om te verhuren aan partijen, waardoor we de buitenwereld meer dan nu naar binnen halen. En een verdere verbetering in de samenwerking - en daarmee in de dienstverlening aan de inwoners - kunnen realiseren.

#### Uitgangspunten bij realisatie van de nieuwe kantoorinrichting

Op 13 september 2021 is de raad tijdens een informele bijeenkomst geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de nieuwe kantoorinrichting. Dit niet alleen om de raad in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het onderwerp, maar ook om mogelijke aandachtspunten vanuit de raad te kunnen meenemen in het nu voorliggende voorstel. Dit heeft er onder andere toe geleid dat we de volgende uitgangspunten bij de realisatie van de nieuwe kantoorinrichting zullen hanteren.

### *Duurzaamheid*

We hanteren het uitgangspunt dat de herinrichting kansen biedt om nadere duurzaamheidsstappen te zetten. Dit geldt voor de installaties, maar ook zal er kritisch worden gekeken naar het gebruik van groen binnen de muren van het gemeentehuis. Op deze wijze kan de gemeente op dit vlak een voorbeeldfunctie vervullen.

### *Hergebruik/circulariteit*

Uitgangspunt is dat de bestaande meubelen en materialen zoveel mogelijk worden hergebruikt. Dit is in ieder geval mogelijk voor de bureaus. Indien hergebruik van de materialen binnen de organisatie niet mogelijk is, wordt naar mogelijkheden buiten de organisatie gekeken. Zo zijn er wellicht scholen of maatschappelijke partijen die de meubels (zoals niet benodigde bureaus en kasten) en materialen kunnen gebruiken. Wanden (indien die van hoogwaardige kwaliteit zijn) kunnen worden hergebruikt in andere projecten.

### *Inzet ontmoetingsruimte/horeca*

De ontmoetings-/horecaruimte op de begane grond zien we als het hart van het gebouw, als een plek om samen te komen en samen te werken. We hanteren als uitgangspunt dat deze plek zo inclusief als mogelijk wordt vorm gegeven, met inzet van medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt (dagbesteding/begeleiding). Mogelijkheden voor deze inzet zien we ook bij het onderhoud van het groen in het gebouw.

### *Huurders*

Op de bijeenkomst van 13 september is aan de raadsleden de vraag voorgelegd of bij de verhuur van de vrijkomende ruimte in het gemeentehuis het uitgangspunt wordt gehanteerd dat uitsluitend aan maatschappelijke partijen verhuurd wordt of dat ook commerciële partijen als huurder in aanmerking kunnen komen.

Om hier voor de vervolgstappen helderheid over te krijgen, wordt voorgesteld om de verhuur van vrijkomende ruimten in het gemeentehuis aan maatschappelijke partijen te laten prevaleren boven de verhuur aan commerciële partijen. Hierbij wordt overwogen dat op deze wijze een optimale samenwerking en afstemming kan worden gerealiseerd ten behoeve van de ondersteuning van onze inwoners.

### **Financiën**

In de door ons op de informele bijeenkomst van 13 september gepresenteerde investeringskosten voor de uitvoering van de herinrichting waren de sloopkosten en de leges niet meegenomen in het aan te vragen krediet, omdat dit eenmalige kosten zijn die niet geactiveerd hoeven worden. Op grond van een nadere beoordeling van het kostenoverzicht wordt voorgesteld ook de overige eenmalige kosten, i.c. de kosten voor honoraria, niet te activeren. Deze eenmalige kosten kunnen worden gedekt uit de Algemene reserve.

Bij deze keuze is voor de realisatie van de nieuwe kantoorinrichting sprake van (afgerond) € 2.875.000 aan investeringskosten en (afgerond) € 645.000 aan eenmalige kosten. In totaal is hiermee sprake van een kostprijs van circa € 3,5 miljoen. Wij stellen u voor een krediet van € 2.875.000 te verstrekken voor de herinrichting van het gemeentehuis en de eenmalige kosten ad € 645.000 te onttrekken uit de Algemene reserve. Deze reserve is op dit moment € 14,553 miljoen. Door de nu voorgestelde eenmalige onttrekking van € 645.000 voor de incidentele kosten zal het saldo van de Algemene reserve dalen naar € 13,908 miljoen.

| Categorie                                                           | Investeringskosten | Eenmalige kosten |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Bouwkosten, installatiekosten en inventaris                         | € 2.303.188        |                  |
| Onvoorzien (10%), verzekeringen en risicoverrekening/indexatie 2022 | € 392.095          |                  |
| Honoraria, sloopkosten, leges                                       |                    | € 642.459        |
| BTW (begane grond)                                                  | € 177.168          |                  |
|                                                                     |                    |                  |
|                                                                     | € 2.872.451        | € 642.459        |

De bijbehorende business case kent naar verwachting op jaarbasis een positief resultaat van € 78.000  
Dit biedt ruimte om:

- eventuele kosten als gevolg van aanpassing van de ruimten op de 2<sup>e</sup> verdieping te dekken;
- de raadzaal qua stijl (zoals vloerbedekking) te laten aansluiten bij de heringerichte begane grond;
- een bezuiniging te realiseren. Voor wat betreft dit laatste wordt geadviseerd het exacte bezuinigingsbedrag te berekenen op het moment dat de ruimten zijn verhuurd.

| Business case                    |             |
|----------------------------------|-------------|
| Kosten investering               | € 2.872.451 |
| Kapitaallasten                   | - € 178.000 |
| Toename onderhoudskosten         | - € 42.000  |
| Huurinkomsten per jaar           | + € 215.000 |
| Inkomsten servicekosten per jaar | + € 53.000  |
| Budget bedrijfskantine           | + € 30.000  |
|                                  |             |
| Resultaat per jaar               | + € 78.000  |

Tijdens de informele bijeenkomst op 13 september is de vraag gesteld of met twee (financiële) varianten zou kunnen worden gewerkt. Dit is geen realistische optie. Niet alleen is tijdens het traject om te komen tot de nu voorliggende richting uiterst kritisch naar de kosten gekeken, ook is de voorliggende richting inhoudelijk gezien voorwaardelijk om de gewenste doelstellingen te realiseren. We beperken ons daarom tot de voorliggende variant en de variant waarbij wordt uitgegaan van uitsluitend de noodzakelijke aanpassingen (het zogenoemde 0-scenario). Aanvullend wordt opgemerkt dat in de bijgevoegde Nota van Beantwoording nadere informatie wordt gegeven over de beoordeling die is gehanteerd om tot de voorliggende variant te komen.

### Risico's

De risico's bij dit project betreffen met name een risico op overschrijding van de kosten, de geraamde huurinkomsten en de prijsontwikkeling in de toekomst. Ter beheersing van een overschrijding op de kosten is er een continue monitoring op het project door de projectleider.

Indien wordt besloten de verhuur van vrijkomende ruimten in het gemeentehuis aan maatschappelijke partijen te laten prevaleren boven de verhuur aan commerciële partijen ontstaat de mogelijkheid van

een verbetering in de samenwerking binnen het sociaal domein. De voorkeur voor maatschappelijke huurders brengt echter het risico met zich mee dat de in de business case geraamde huurinkomsten niet (geheel) direct na oplevering van de verbouwing worden gerealiseerd. Met het oog hierop stellen wij voor om gedurende de eerste 2 jaar na realisatie van de nieuwe kantoorinrichting voor zover nodig de kapitaallasten te dekken via de reserve Transformatiebudget Sociaal Domein. Dat geeft tijd om maatschappelijke huurders te vinden. De reserve kent op dit moment een omvang van € 726.000 en is bedoeld voor het komen tot een verbetering van de ondersteuning binnen het sociaal domein. Om dit risico verder te beheersen wordt een jaar na realisatie van de nieuwe kantoorinrichting de stand van de verhuur geëvalueerd.

De doorrekening van de business case is in maart 2021 gedaan, op basis van het toen actuele prijspeil. Om het risico op een prijsstijging te beheersen, is een indexering van 6% op de kosten toegepast. Op dit moment zijn de prijzen voor zowel arbeidsloon als materiaal sterk in beweging (erg volatiel). Bij een tijdige aanbesteding zou 6% prijsindexatie kunnen volstaan, maar bij een veel langere doorlooptijd van het traject kan dit % alsnog onvoldoende blijken te zijn.

### **Alternatieven**

Het alternatief is om geen krediet te verstrekken voor de realisatie van de nieuwe kantoorinrichting. In dat geval kan het gebouw niet doelmatiger en efficiënter benut worden. En is er geen mogelijkheid om ruimten te verhuren aan maatschappelijke partijen en daarmee bij te dragen aan een optimalisering van de samenwerking.

In de Notitie Nieuwe Kantoorinrichting is aangegeven dat als alternatief dan in ieder geval sprake is van noodzakelijke (ARBO-technische) aanpassingen in het meubilair (bureaustoelen) en in het gebouw (akoestiek, temperatuur). Deze minimale aanpassingen (het 0-scenario) vereisen een investering van circa € 500.000. Voor deze investering zijn geen kapitaallasten opgenomen in de meerjarenbegroting. Nadeel is dat bij deze keuze er geen terugverdienmogelijkheid is in de vorm van huuropbrengsten.

Aanvullend hierop is op grond van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) in 2025 reeds noodzakelijk regulier groot onderhoud ingepland, waarvoor geen budget is opgenomen in de meerjarenbegroting. Er is hierbij sprake van onderhoud dat bij positieve besluitvorming over de nieuwe kantoorinrichting niet meer benodigd is en/of reeds is opgenomen in het voorliggende voorstel, waardoor de lasten gedekt kunnen worden door de huurinkomsten. In het geval de herinrichting niet wordt gerealiseerd, behoeft de voorziening voor groot onderhoud de komende jaren een extra bedrag van minimaal € 500.000.

### **Verdere procedure**

De verwachting is dat het proces om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van de nieuwe kantoorinrichting circa 18 maanden in beslag neemt. Gelet op het belang van de herinrichting en uw betrokkenheid bij het onderwerp, zullen wij u op regelmatige basis (minimaal per kwartaal) informeren over het verloop van het traject (inhoudelijk en financieel) en over het bouwproces.

De Ondernemingsraad (OR) is betrokken bij de nieuwe kantoorinrichting: op 27 juli is de OR gevraagd een reactie, c.q. advies te geven op de richting die we met de Nieuwe kantoorinrichting als organisatie inslaan. Het advies van de OR is als bijlage toegevoegd. Een korte reactie van het college op dit advies staat vermeld in het addendum op het raadsvoorstel van 25 november 2021 (als bijlage toegevoegd).

### **Communicatie**

Het besluit is openbaar. Er zal na besluitvorming zorg worden gedragen aan heldere communicatie over de aanleiding, de doelstellingen en de realisatie van de nieuwe kantoorinrichting.

### **Relatie met regionale samenwerking**

Niet van toepassing.

### **Beslispunten**

Voorgesteld wordt:

1. een krediet van € 2.875.000 te verstrekken voor de herinrichting van het gemeentehuis conform de richting die is opgenomen in de bijgevoegde notitie Nieuwe kantoorinrichting gemeentehuis. De kapitaallasten te dekken uit de verhuurinkomsten.
2. de eenmalige kosten van de herinrichting ad € 645.000 te dekken uit de Algemene reserve.
3. de verhuur van vrijkomende ruimten in het gemeentehuis aan maatschappelijke partijen te laten prevaleren boven de verhuur aan commerciële partijen.
4. gedurende de eerste 2 jaar na realisatie van de nieuwe kantoorinrichting de kapitaallasten als gevolg van een mogelijke huurderving door de keuze voor verhuur aan maatschappelijk partijen te dekken via de reserve Transformatiebudget Sociaal Domein

### **Bijlagen**

- Notitie Nieuwe Kantoorinrichting (D/2021/398625)
- Raadsmemo Addendum bij nieuw raadsvoorstel (D/2021/406364)
- Advies Ondernemingsraad (ZOR/2021/97 OR/2021/152589)
- Raadsmemo Nota van beantwoording vragen Raadsvoorstel nieuwe kantoorinrichting (D/2021/412131)

Heemskerk, 18 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,

de secretaris,

de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022, nummer 16

gehoord de commissie ABF;

## **b e s l u i t :**

1. een krediet van € 2.875.000 te verstrekken voor de herinrichting van het gemeentehuis conform de richting die is opgenomen in de bijgevoegde Notitie Nieuwe kantoorinrichting gemeentehuis. De kapitaallasten te dekken uit de verhuurinkomsten.
2. de eenmalige kosten van de herinrichting ad € 645.000 te dekken uit de Algemene reserve.
3. de verhuur van vrijkomende ruimten in het gemeentehuis aan maatschappelijke partijen te laten prevaleren boven de verhuur aan commerciële partijen.
4. gedurende de eerste 2 jaar na realisatie van de nieuwe kantoorinrichting de kapitaallasten als gevolg van een mogelijke huurderving door de keuze voor verhuur aan maatschappelijk partijen te dekken via de reserve Transformatiebudget Sociaal Domein.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente  
Heemskerk in zijn openbare vergadering van  
17 februari 2022

de raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,