

Aan de gemeenteraad

Datum : 23 mei 2023
Zaaknummer : 164453
Contactpersoon : Caner Duman
Telefoonnummer : 06-53754687

Onderwerp: Uitgangspunten huisvestingsplan Stadhuis

Geachte voorzitter en leden,

Hierbij informeren wij u over de voortgang op de realisatie van een duurzaam & toegankelijk stadhuis. Zoals in de raadsbrief van oktober 2022 is aangegeven nodigen wij u uit om, vooruitlopend op een voorstel aan uw raad later dit jaar, op basis van deze raadsbrief in gesprek te gaan over het vervolg en de uitgangspunten die wij daarbij willen hanteren.

Inleiding “een duurzaam & toegankelijk stadhuis”

De gemeente Arnhem wil gastvrij en toegankelijk zijn voor haar inwoners, instellingen en bedrijven. Zowel in de wijken als centraal in het stadhuis. We willen onze medewerkers goed faciliteren zodat zij hun werk voor de stad kunnen doen op de juiste plek in een inspirerende werkomgeving. Hun werk doet er toe voor onze inwoners en bestuur. En dat willen we duurzaam doen, zodat wij als gemeente zelf het goede voorbeeld geven.

Uiteindelijk werken we toe naar een duurzaam & toegankelijk stadhuis waarin we de publieke dienstverlening verbeteren en de samenwerking willen versterken met onze partners, inwoners en de huisvestingswensen in de wijken. Een relevante kans daarbij is het aflopende huurcontract (1 juli 2025) voor het stadskantoor. Het aanpakken van het stadhuis geeft tegelijkertijd de mogelijkheid en noodzaak om actuele onderwerpen als verduurzaming en hybride werken een plek te geven, evenals onze positionering in de stad.

Om scenario's uit te werken is het van belang om het vertrekpunt en de uitgangspunten te bepalen. Deze bepalen namelijk de scenario's en het uiteindelijke voorstel. De belangrijkste uitgangspunten die we hanteren om te komen tot een uitwerking zijn:

- Hybride werken;
- Het stadhuis als kernlocatie en het uiteindelijk verlaten van het stadskantoor;
- Huisvesting van De Connectie als onderdeel van de huisvestingsagenda;



- Accommoderen 'samen werken in de wijk'
- Verduurzamen van het stadhuis, passend binnen de monumentale status
- Financieel binnen bestaande huisvestingskaders (m.u.v. het ambitieniveau duurzaamheidsmaatregelen).

Gefaseerd huisvestingsplan

Binnen de huisvestingsagenda is de eerstvolgende stap het opstellen van een strategisch huisvestingsplan waarin verschillende scenario's worden uitgewerkt om de gemeentelijke huisvesting duurzaam en toekomstbestendig te maken. In het huisvestingsplan dat uiteindelijk eind 2023 aan de raad zal worden voorgelegd geven we invulling aan een nieuwe (hybride) manier van werken, verlaten we (eventueel gefaseerd) het Stads kantoor en maken we ons Stadhuis duurzaam en functioneel geschikt voor een groot deel van onze organisatie.

We hebben sinds de corona-jaren grote stappen gezet in mobiel werken, hybride werken en thuiswerken. We zien nu dat dit een blijvend effect kent. Op dit moment zit slechts een klein gedeelte (ongeveer 20%) van onze organisatie in het stadhuis en is er sprake van leegstand. Daarmee zitten we te ruim in ons jasje. Niet alleen de huursom, ook alle bijkomende kosten zoals energielasten en servicekosten zijn fors en zullen naar verwachting de komende jaren verder stijgen. Het doorgaan op deze wijze draagt niet bij aan een duurzame invulling van huisvesting en vraagt om aanpassingen. Om zo veel mogelijk van de gemeentelijke organisatie te kunnen huisvesten gaan we kijken naar de maximale capaciteit en potentie die het stadhuis te bieden heeft en worden de bestaande absorptiestudies geactualiseerd.

Op termijn willen we *het stadhuis als kernlocatie* gebruiken. We hebben al langere tijd de wens uitgesproken om zoveel mogelijk van de gemeentelijke organisatie te huisvesten in ons Stadhuis en daarmee deze locatie te bestempelen als onze kernlocatie. Naast dat we hiermee investeren in ons eigendom geeft het ook een plek om te werken in het dynamische centrum van de stad, waarbij we het gevoel versterken vóór de stad te werken.

Er zijn veel opties en scenario's mogelijk. We houden daarbij rekening met De Connectie. Voor overige onderhuurders van het stadskantoor maken we afspraken elders in de stad. We willen de volgende opties voor de aanvullende huisvestingsbehoefte, al dan niet in combinatie, nader uitwerken:

Optie A: Uitbouwen stadhuis

Optie B: Mogelijkheden binnen het Bestuurskwartier

Optie C: Flexibele schil met optie voor kortere huurcontracten, inclusief optie indikken stadskantoor.

Daarnaast geven we invulling aan de huisvestingsbehoefte in de wijk.

Het renoveren/aanpassen met respect voor het bestaande gemeentelijk en rijksmonument is op zich al *duurzaam en circulair*, maar we hebben ambitie op meerdere thema's waarbij CO2-reductie/energie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, mobiliteit en gezondheid belangrijke pijlers zijn.



Parallel gaan twee andere opgaven van start:

- het Integraal Accommodatiebeleid (IAB) waarvoor later dit jaar de uitgangspunten worden geformuleerd. Het IAB moet de behoeften voor ontmoeting en verbinding in de wijk in kaart brengen om zo integraal te kunnen kijken naar het gebruik, beheer en exploitatie van maatschappelijke accommodaties.
- Als onderdeel van deze opgave van het strategisch huisvestingsplan willen wij ook invulling geven aan de gezamenlijke wens van het cluster Werk & Inkomen, de teams Leefomgeving (en de Sociale wijkteams) om het wijkgericht werken verder te versterken door integrale dienstverlening dicht bij de inwoner. Gezamenlijke huisvesting in de wijken, waarbij er ook voor ketenpartners en medewerkers uit de kernorganisatie mogelijkheden zijn om aan te landen, kan dit ondersteunen. Dit heeft ook invloed op de huisvestingsvraag op de kernlocatie stadhuis.

Alle drie de opgaven vragen sturing op samenhang en timing.

In een aantal stappen willen we naar een duurzaam & toegankelijk stadhuis toe werken waarbij we gebruik willen maken van de kans die het aflopende huurcontract van het stadskantoor biedt. Zo willen we uiteindelijk stapsgewijs invulling geven aan onze visie op hoe we willen (samen)werken in de stad.

Financiën

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de huidige budgetten voor huisvesting het financiële kader vormen voor de geschetste plannen en ambities. Door het hybride werken is de behoefte aan werkplekken kleiner geworden. Daarnaast willen we beter gebruik gaan maken van de ruimte die het stadhuis nu al biedt. De werkplekken die bij het beëindigen van de huur van het stadskantoor verdwijnen hoeven dan ook niet volledig elders te worden vervangen. Hierdoor zal naar verwachting een besparing op de huisvestingskosten mogelijk zijn.

Aan de andere kant vragen de in deze brief beschreven plannen en ambities ook om extra middelen. Om na te gaan in hoeverre deze plannen en ambities passen binnen de beschikbare budgetten zal achtereenvolgens het volgende worden nagegaan:

1. De omvang van de huisvestingslasten om aan de basisbehoefte aan werkplekken te kunnen voldoen. Hierbij wordt rekening gehouden met aanpassing van het stadhuis en het elders in de nabijheid van het stadhuis beschikbaar maken van aanvullende werkplekken die we in het stadhuis niet kwijt kunnen. We doen dit op basis van een integraal huisvestingsplan waarin ook de huisvestingsbehoefte van De Connectie zal worden meegenomen.
2. Vervolgens zal worden nagegaan in hoeverre de andere ambities daarnaast binnen de dan nog beschikbare budgetten kunnen worden gerealiseerd. Daarbij zal dan als eerste worden gekeken naar het "Samen werken in de wijk".



3. Ten slotte zal inzichtelijk worden gemaakt welke ambities niet passen binnen de bestaande budgetten, en wat nodig zou zijn om ook hier invulling aan te kunnen geven.

Bij iedere stap zal worden nagegaan op welke manier het meest efficiënt en effectief invulling kan worden gegeven aan de huisvestingsopgave. Er zijn een aantal essentiële knoppen waar we aan kunnen draaien. Bijvoorbeeld beter isoleren zorgt voor lagere energielasten en hoe meer medewerkers gebruik kunnen maken van het Stadhuis hoe efficiënter.

Voor een deel van het realiseren van de duurzaamheidsmaatregelen die onderdeel uitmaken van de ambities zullen ook de daarvoor beschikbare budgetten voor het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed worden ingezet.

Vervolg

Eind 2023 willen we met het strategisch huisvestingsplan naar uw raad komen. Wij nodigen u uit uw wensen en bedenkingen ten aanzien van de uitgangspunten en genoemde scenario's met ons te delen en te bespreken. Om daarbij de kans die het geheel of gedeeltelijk opzeggen van het stadskantoor biedt goed te kunnen benutten, verzoeken wij u dit voor de zomervakantie te agenderen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch