

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel, UWV verzoek extra uitbreiding in het Stadhuis 2023-050754
Auteur	Ali el Messaoudi +31793468071 A.el.Messaoudi@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Worp R.M.G.R. van de (Ronald)
Portefeuillehouder	Wethouder Van der Meer
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	11 september 2023 Als het bestuurlijk traject langer zal duren, is het risico hoog op het verlies van het UWV als potentiële huurder.
Programma(s)	Programma 1 Onderwijs, economie en arbeidsparticipatie
Eerdere besluitvorming	n.v.t.
Samenvatting	Het UWV en de gemeente zijn kernpartners in het regionaal arbeidsmarktbeleid. Het UWV heeft een verzoek ingediend bij de gemeente voor de uitbreiding van het aantal werkplekken van het UWV in het Stadhuis. Het uitbreiden van de werkplekken biedt kansen voor een betere samenwerking. In de dienstverlening en beleidskeuzes wordt al jarenlang gewerkt aan intensivering en vervlechting van deze samenwerking. Als centrumgemeente heeft Zoetermeer tevens de ontwikkelopdracht vanuit het Rijk om een Regionaal Werkcentrum in te richten waar de dienstverlening gezamenlijk wordt verleend aan werkgevers, werknemers en werkzoekenden. Nabijheid van het UWV, en al haar functies in het primair en secundair proces, is zeer bevorderlijk voor deze ambitie. Daarnaast kan de beschikbare ruimte (leegstand) in het Stadhuis efficiënter worden benut door de kantoorruimte te verhuren aan het UWV vanaf medio 2024. Na verhuur aan het UWV zal er voldoende ruimte zijn voor de huidige en eventuele toekomstige uitbreiding van werkplekken voor ambtenaren in het Stadhuis. Voor dit plan is vanuit de gemeente een netto investeringsbudget nodig van € 881.000. Dit wordt afgeschreven in 10 jaar. De kosten worden gedekt uit de huuropbrengsten.
Bijlagen	Bijlage 1: Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel, UWV verzoek extra uitbreiding in het Stadhuis
2023-050754

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023

besluit

1. De huisvesting van het UWV als maatschappelijke partner uit te breiden in het Stadhuis.
2. Hiertoe 161 m² aan klantzone op de begane grond en op de 2de verdieping 613 m² werkomgeving aan het UWV te verhuren.
3. Een investeringsbudget van € 1.919.000 ter beschikking te stellen voor bouwkundige aanpassingen en het opwaarderen van de aanwezige installaties waarbij:
 - a. Het UWV een bijdrage aan de investering levert van € 1.038.000.
 - b. Het aandeel van de gemeente in de investering € 881.000 bedraagt.
4. Het netto-investeringsbedrag van € 881.000 annuïtair af te schrijven in 10 jaar op basis van 2% rente per jaar, de jaarlijkse annuïteit bedraagt € 98.079:
 - a. Het afschrijvingsdeel van deze annuïteit bedraagt in 2025 € 80.459 en wordt verantwoord in het Overzicht Overhead.
 - b. Het rentedeel bedraagt in 2025 € 17.620 en wordt verantwoord in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen.
5. In de begroting vanaf 2025 zowel de baten als de lasten met € 272.482 te verhogen waarbij:
 - a. De baten van het Overzicht Overhead worden verhoogd met € 272.482 voor de huuropbrengsten en servicekosten.
 - b. De lasten van het Overzicht Overhead worden verhoogd met € 254.862 voor de afschrijvings- en exploitatielasten en de lasten van het Overzicht Algemene dekkingsmiddelen worden verhoogd met € 17.620 voor de rentelasten van de annuïteit van het investeringsbudget.
6. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdelen 3, 4, 5 en 6 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat deze een begrotingswijziging betreffen. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 11 september 2023

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV) heeft een verzoek ingediend bij de gemeente voor de uitbreiding van het aantal werkplekken van het UWV in het Stadhuis. Het uitbreiden van de werkplekken biedt kansen voor een betere samenwerking tussen het UWV als maatschappelijke partner en de gemeente Zoetermeer. Het UWV en de gemeente zijn kernpartners in het regionaal arbeidsmarktbeleid. In de dienstverlening en beleidskeuzes wordt al jarenlang gewerkt aan intensivering en vervlechting van de samenwerking. Verder heeft Zoetermeer als centrumgemeente de ontwikkelopdracht om een Regionaal Werkcentrum in te richten waar de dienstverlening gezamenlijk wordt verleend aan werkgevers, werknemers en werkzoekenden. Nabijheid van het UWV is zeer bevorderlijk voor deze ambitie.

Verder is uit onderzoek van begin dit jaar gebleken dat de werkplekken in het Stadhuis gemiddeld voor 52% worden benut. In afgelopen jaren is leegstand ontstaan in het Stadhuis en wordt er vaker vanuit huis gewerkt. Gelet op bovengenoemde ontwikkelingen kan de beschikbare ruimte aan het UWV worden verhuurd en blijft er voldoende ruimte over voor de huidige en eventuele toekomstige uitbreiding van werkplekken voor ambtenaren in het Stadhuis.

De beoogde aanpassingen in het Stadhuis betreffen onder andere de begane grond, waarbij 161 m² van het Ter Zake Het Ondernemershuis geschikt wordt gemaakt voor een gezamenlijk gebruik met het UWV. De 2^{de} verdieping waar 610 m² werkomgeving wordt aangepast voor uitsluitend gebruik door het UWV. De benodigde ruimte kan worden gevonden in het Stadhuis.

Beoogd effect

De beschikbare ruimte in het Stadhuis kan efficiënter worden benut door de beschikbare kantoorruimte te verhuren aan het UWV vanaf medio 2024. Het effect van de uitbreiding is dat de samenwerking beter wordt. Nabijheid van het UWV, en al haar functies in het primair en secundair proces, is zeer bevorderlijk voor deze ambitie.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Beslispunten

1. De huisvesting van het UWV als maatschappelijke partner uit te breiden in het Stadhuis
2. Hiertoe 161 m² aan klantzone en op de 2de verdieping 613 m² werkomgeving aan het UWV te verhuren.
3. Een investeringsbudget van € 1.919.000 ter beschikking te stellen voor bouwkundige aanpassingen en het opwaarderen van de aanwezige installaties waarbij:
 - a. Het UWV een bijdrage aan de investering levert van € 1.038.000.
 - b. Het aandeel van de gemeente in de investering € 881.000 bedraagt. Deze investering wordt gedekt door huuropbrengsten van het UWV.
4. Het netto-investeringsbedrag van € 881.000 annuïtair af te schrijven in 10 jaar op basis van 2% rente per jaar, de jaarlijkse annuïteit bedraagt € 98.079:
 - a. Het afschrijvingsdeel van deze annuïteit bedraagt in 2025 € 80.459 en wordt verantwoord in het Overzicht Overhead.
 - b. Het rentedeel bedraagt in 2025 € 17.620 en wordt verantwoord in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen.
5. In de begroting vanaf 2025 zowel de baten als de lasten met € 272.482 te verhogen waarbij:
 - a. De baten van het Overzicht Overhead worden verhoogd met € 272.482 voor de huuropbrengsten en servicekosten.

- b. De lasten van het Overzicht Overhead worden verhoogd met € 254.862 voor de afschrijvings- en exploitatielasten en de lasten van het Overzicht Algemene dekkingsmiddelen worden verhoogd met € 17.620 voor de rentelasten van de annuïteit van het investeringsbudget.
6. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Inhuizen van het UWV bevordert de samenwerking met het Sociaal Domein.

UWV en gemeente zijn kernpartners in het regionaal arbeidsmarktbeleid. In de dienstverlening en beleidskeuzes wordt al jarenlang gewerkt aan intensivering en vervlechting van de samenwerking. Concreet betekent dat samenloop in de aanpak van WW en bijstand of harmonisering van re-integratie instrumenten. De ambitie van het kabinet is om de infrastructuur van de arbeidsmarkt te hervormen. Nederland kent 35 arbeidsmarktregio's met centrumgemeenten. Zoetermeer is de centrumgemeente van arbeidsmarktregio Zuid-Holland centraal en heeft daarmee de ontwikkelopdracht om een Regionaal Werkcentrum in te richten waar de dienstverlening gezamenlijk wordt verleend aan werkgevers, werknemers en werkzoekenden. Nabijheid van het UWV, en al haar functies in het primair en secundair proces, is zeer bevorderlijk voor deze ambitie.

1.2 Het UWV is een vaste partner die reeds huurt in het Stadhuis.

Het UWV is al een huurder in het Stadhuis sinds 2013. Als maatschappelijke partner van het Sociaal Domein is het UWV een geschikte huurder voor invulling in het Stadhuis.

1.3 Met inhuizen van het UWV wordt het Stadhuis beter benut.

Gemeenteambtenaren werken sinds COVID-19 regelmatig thuis. Dit zal in de toekomst een vast onderdeel van het werkconcept blijven. Tevens is door het vertrek van een deel van de medewerkers van Ter Zake Het Ondernemershuis naar De Binnenbaan en het inkrimpen van de bibliotheek leegstand ontstaan. De beschikbare ruimte in het Stadhuis wordt hierdoor niet volledig gebruikt. Uit metingen blijkt dat de werkplekken in het Stadhuis voor circa 48% niet worden benut. Een gedeelte van de niet benutte ruimte kan verhuurd worden aan het UWV.

1.4 Het Ondernemershuis is akkoord met het gemeenschappelijk gebruik van vergaderruimtes.

Het Ter zake Het Ondernemershuis is akkoord met de aanpassingen aan de begane grond en het gebruik van gemeenschappelijk vergaderruimtes met het UWV.

1.5 Als verhuur in het Stadhuis niet doorgaat, zal het UWV voor al haar werkzaamheden elders kantoorruimte zoeken.

Het UWV heeft uitgesproken alle werkzaamheden te willen clusteren in Zoetermeer. Als dat niet mogelijk is, dan zal het UWV elders kantoorruimte zoeken, waarbij niet uitgesloten wordt dat dan ook de huidige UWV-werkplekken uit het Stadhuis zullen vertrekken. Hiermee zal de leegstand in het Stadhuis verder oplopen.

3.1 De investering wordt gedekt uit de huuropbrengsten.

De investeringskosten voor de installaties en bouwkundige aanpassingen zijn in totaal € 1,92 mln. Met het UWV is overeengekomen dat zij € 1.038.000 bijdragen voor het inbouwpakket (bouwkundige aanpassingen). Voor aanpassingen aan de installaties zal de gemeente een investering moeten doen van ca. € 881.000. De netto-investering van € 881.000 wordt afgeschreven in 10 jaar, gelijk aan de periode van het huurcontract met het UWV. De toenemende exploitatielasten zijn onderdeel van de huurprijs. De huurinkomsten van het UWV van € 124.823 per jaar is kostprijsdekkend. Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 2023.

Kantttekeningen

1.1 De bezetting op het Stadhuis neemt toe.

Door de komst van het UWV wordt het drukker in het Stadhuis en moeten ambtenaren op de 2^e verdieping ergens anders in het gebouw worden ingepast. Uit onderzoek blijkt echter dat er voldoende ruimte beschikbaar is. De huidige bezettingsgraad in het Stadhuis is gemiddeld 52% op piekdagen. Hiermee worden de werkplekken in het Stadhuis onvoldoende benut.

1.2 Door de komst van het UWV zal mogelijk het toegangsbeleid voor de huurders in het Stadhuis aangepast moet worden.

De huidige UWV-medewerkers hebben reeds toegang tot de 2^e verdieping middels een toegangspas en kunnen zich in principe vrij bewegen door het gebouw. Door de uitbreiding van het aantal werkplekken neemt het aantal UWV-medewerkers dat zich vrij door het gebouw verplaatst toe. Bekeken moet worden of na de uitbreiding van 55 UWV medewerkers dit toegangsbeleid nog wenselijk is.

Financiën

Om de beoogde huisvesting en inrichting van het UWV te kunnen realiseren zijn aanpassingen noodzakelijk aan het casco en inrichting van het Ter Zake Het Ondernemershuis, het Werkplein en de 2^{de} verdieping. De benodigde investering bedraagt in totaal € 1.919.000. Met het UWV is de volgende verdeling overeengekomen:

Aanpassing	Totaal	UWV	Gemeente
Gebouw	582.000	397.000	185.000
Installaties	1.273.000	609.000	664.000
VTA kosten (Voorbereiding, Toezicht en Administratie)	64.000	32.000	32.000
	1.919.000	1.038.000	881.000

Het UWV draagt € 1.038.000 bij aan de investering. Het deel dat de gemeente bijdraagt is € 881.000 en wordt terugverdiend via de huurinkomsten. De bijbehorende afschrijvingstermijn bedraagt 10 jaar, gelijk aan de looptijd van het huurcontract. De jaarlijkse annuïteit gebaseerd op 2% rente komt uit op € 98.079. Het afschrijvingsdeel van de annuïteit bedraagt in 2025 € 80.459 en wordt verantwoord in het Overzicht Overhead. Het rentedeel van de annuïteit bedraagt in 2025 € 17.620 en wordt conform het gemeentelijke treasurybeleid verantwoord in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen.

Naast de investeringen brengt de huisvesting ook exploitatiekosten met zich mee, zoals facilitaire dienstverlening, receptie, energie, water, onderhoud, etc. Deze kosten worden in rekening gebracht bij het UWV en zijn gebaseerd op een kostprijsdekkende verhuur.

Inkomsten	Bedrag
Huurinkomsten	124.823
Servicekosten	147.659
Totale inkomsten	272.482

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Het komende jaar wordt de huisvestingsvraag van het UWV uitgewerkt tot een definitief ontwerpvoorstel, in samenwerking met betrokkenen en zullen medewerkers geïnformeerd worden hierover.

Duurzaamheid

Het Stadhuis heeft reeds een energielabel A. De verbouwing zal geen negatieve gevolgen hebben voor het energielabel.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het UWV zal gebruik maken van het Stadhuis. Het Stadhuis is in het bezit van een integraal toegankelijkheid standaard (ITS) Certificaat. De geplande verbouwing zal conform deze norm worden uitgevoerd.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Planning

Ontwerputwerking	sep-okt 2023
Aanbesteding uitvoeringswerkzaamheden	okt-nov 2023
Vergunningsprocedure	nov-jan 2023
Bouwvoorbereiding	nov-jan 2023
Uitvoeringswerkzaamheden	jan-mei 2024
Inhuizing UWV	juni 2024