



Samenvatting

Het college heeft een definitief besluit genomen om kantoorpand Randwycksingel 22 uit gebruik te nemen als huisvesting van gemeentelijk personeel. Dit naar aanleiding van het op 09 oktober 2024 uitgebrachte, onder voorwaarden en aandachtspunten, positieve advies van de Ondernemingsraad. De punten van de OR worden onderkend en meegenomen in het projectplan.

Randwycksingel 22 kan met name vrijvallen door het centraliseren van Domein Sociaal binnen locatie Mosae Forum, het elders huisvesten van team Handhaven en het meer plaats- en tijd onafhankelijk werken van de organisatie. De publieke ruimte Mosae Forum wordt daarmee dé plek voor de dienstverlening aan de inwoners. Ook levert het efficiency- en synergievoordelen op om met (alle) kantoormedewerkers op één locatie te gaan werken. Dit besluit tot uit gebruik nemen van Randwycksingel 22 als kantoorpand kan op basis van de huidige gegevens (minimaal) kostenneutraal gerealiseerd worden.

Beslispunten

Het college besluit:

1. Om Randwycksingel 22 uit gebruik te nemen als huisvesting van gemeentelijk personeel en het realiseren van alternatieve huisvesting in de periode 2024-2026.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 december 2024:

Conform.



1. Aanleiding

In de laatste jaren is onze manier van werken, net als in de rest van Nederland, structureel veranderd met meer focus op plaats- en tijd onafhankelijk werken. Dit is binnen de gemeente Maastricht vertaald in het werkconcept COMIC. Om dit beter te faciliteren en het kantoor aan te passen aan de eisen van de moderne tijd is vanuit facilitair beheer al autonoom gestart met de (voorbereiding) aanpassing van de kantooromgeving op de hoofdlocatie Mosae Forum. In het kader hiervan is ook gekeken naar het efficiënt inzetten van de gemeentelijke kantoorpanden. Dit maakt, onderbouwd door metingen, dat het mogelijk is om medewerkers werkzaam binnen domein sociaal op één locatie te huisvesten, namelijk Mosae Forum. Los daarvan vindt een deel van de dienstverlening van domein sociaal plaats in wijken en bv. ook op knooppunten op scholen. Tegelijkertijd wordt bekeken of, en zo ja welke, andere dienstverlening van domein sociaal uitgevoerd kan worden in de wijken. Dit heeft geresulteerd in een businesscase waarin de randvoorwaarden, de financiële- en kwalitatieve effecten van het uit gebruik nemen van de locatie Randwycksingel 22 als gemeentelijk kantoorpand worden weergegeven.

2. Context

Het voorstel tot het uit gebruik nemen van Randwycksingel als huisvesting van gemeentelijk personeel brengt een kleine 'carrousel' op gang. Dit leidt tot diverse verhuisbewegingen waarbij het herhuisvesten van team Handhaven op een nieuwe locatie en het invoegen van Domein Sociaal binnen Mosae Forum de grootste zijn.

De centralisatie door invoeging van Domein Sociaal in Mosae Forum leidt tot één loketfunctie voor burgers. De publieke ruimte Mosae Forum wordt dé plek voor de dienstverlening aan de inwoners (Publieke Dienstverlening, Maastricht International Center en loketten Domein Sociaal). Ook wordt afstemming en 'analoog' contact tussen medewerkers (en bestuur) vergemakkelijkt door het verwijderen van drempels in de samenwerking tussen diverse afdelingen. Daarnaast wordt gestreefd om op deze manier meer uniformiteit te krijgen in de cultuur en gedeelde waarde van de organisatie. Dit sluit naadloos aan bij de visie 'Samen met plezier voor Maastricht'.

Ten slotte is in het verleden Zuid-Limburg Bereikbaar gehuisvest binnen Mosae Forum. Met de voorgestelde invoeging van Domein Sociaal in Mosae Forum is het randvoorwaardelijk om alle vloeroppervlakte in Mosae Forum beschikbaar te stellen voor gemeentelijk personeel. Hiermee wordt enige mate van flexibiliteit behouden in zowel werkplekmogelijkheden, vergadermogelijkheden als ook het inrichten van een nieuw modern werkconcept binnen Mosae Forum.



Het herhuisvesten van team Handhaven is complex vanwege de specifieke eisen waar de werkomgeving aan moet voldoen. Aan de hand van een programma van eisen opgesteld door team Handhaven wordt gezocht naar alternatieve huisvesting in de stad.

Gewenste situatie

Door het uit gebruik nemen van Randwycksingel 22 als huisvesting voor gemeentelijk personeel en het centraliseren van de gemeentelijke kantoorfunctie in Mosae Forum realiseren we één eenduidig gemeentelijk loket voor burgers en realiseren we tegelijk efficiency- en synergievoordelen. De businesscase toont aan dat het mogelijk is, zowel financieel als kwalitatief, om het gebruik van Randwycksingel als gemeentelijk kantoorpand af te bouwen en geeft voldoende aanknopingspunten om alternatieve toekomstige bestemmingen ten behoeve van de huisvesting van team handhaven te onderzoeken. Ook schetst de businesscase diverse aandachtspunten voor de aanpassing/modernisering van de huisvesting in Mosae Forum. Deze worden meegenomen in het vervolgproces, waarbij is voorzien in gespecialiseerde ondersteuning met veel landelijke ervaring.

Vastgoed is binnen de gemeente de aangewezen partij om transacties te sluiten zoals koop, verhuur en huur. Indien, ten behoeve van de huisvesting van team handhaven, een externe locatie wordt aangehuurd, wordt deze locatie in gebruik gegeven aan Facilitaire Zaken aangezien zij belast is met de taak om voor de gemeentelijke huisvesting te zorgen. Vastgoed zal met Facilitaire Zaken afspraken maken over het beheer en onderhoud van het pand.

3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het uit gebruik nemen van Randwycksingel 22 heeft tot gevolg dat gemeente Maastricht minder CO₂-uitstoot vanwege de energiebesparing. Randwycksingel veroorzaakt momenteel ca. 410 ton aan CO₂ per jaar. Bij leegstand en mogelijk een toekomstige verhuur/verkoop kan hier respectievelijk 46% tot 60% op bespaard worden. 100% reductie is niet mogelijk omdat op andere locaties meer energie verbruikt gaat worden (o.a. door een nieuw aan te huren pand voor team Handhaven). Het uit gebruik nemen van Randwycksingel past daarmee naadloos in de duurzaamheidsambities van de gemeente om in 2030 klimaatneutraal te zijn voor de huisvesting van personeel. De CO₂-voetdruk van de gemeente wordt aanzienlijk verminderd door het uit gebruik nemen van Randwycksingel.

4. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing



5. Personeel en organisatie

Het is blijkens de businesscase mogelijk om alle huidige medewerkers van de locatie Randwycksingel een passende alternatieve werkomgeving te bieden. Team Handhaven zal worden gehuisvest op een nieuwe locatie. Hiertoe worden diverse scenario's onderzocht waarbij zowel binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente Maastricht alsook extern wordt gekeken naar een geschikte locatie. De huidige bezetting binnen Randwycksingel en Mosae Forum in het post-Covid tijdperk laat de voorgestelde invoeging toe blijkt uit diverse tellingen op de werkvloer. Hierbij is rekening gehouden bij een gemiddeld aanwezige bezetting van 30% tot 50%. Tevens wordt al autonoom, als onderdeel van het regulier facilitair beheer, gestart met het moderniseren en optimaliseren van de locatie Mosae Forum, dit geldt zowel voor frontoffice (balies) als de backoffice (kantoren en vergaderlocaties). Het invoegen van Domein Sociaal in Mosae Forum is onderdeel van de modernisering waardoor er slechts beperkt aanvullende investeringen nodig zijn om de invoeging te realiseren.

Domein Sociaal kan worden gehuisvest binnen Mosae Forum waarbij zowel het burgercontact als de backoffice integreert in Mosae Forum. Binnen Mosae Forum is hier, ook in de huidige situatie, voldoende ruimte voor beschikbaar. Door de aanstaande aanpassingen in de kantooromgeving wordt de beschikbare ruimte in Mosae Forum straks efficiënter en slimmer ingezet wat verder ten goede komt aan het gebruik van de beschikbare ruimte. Een dergelijke verhuizing raakt een zeer groot aantal medewerkers. De OR is en blijft uiteraard nauw betrokken. Maar ook krijgen de medewerkers een actieve rol in de vormgeving van de aanpassingen aan Mosae Forum, zij zijn immers de gebruikers. De businesscase schetst reeds diverse aandachtspunten voor de aanpassingen aan Mosae Forum.

6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Op de locatie RWS is momenteel een van de twee datacenters van de gemeente gehuisvest en er is een glasvezelknooppunt ingericht. Bij het afstoten van RWS dienen deze aansluitingen elders ondergebracht te worden.

Vanwege technische redenen (glasvezelverbindingen - netcongestie) heeft het de voorkeur om over te gaan tot het outsourcen van het datacenter. Bij het outsourcen van het datacenter worden de servers op een externe locatie gehost in een private suite. De opties voor outsourcing van het datacenter worden momenteel door de afdeling IT onderzocht. Het uitgangspunt hierbij is dat IT wendbaar en toekomstgericht blijft.



7. Financiën

Het uit gebruik nemen van Randwycksingel 22 en het invoegen van Domein Sociaal in Mosae Forum bespaart geld. In de businesscase is dit in detail financieel uitgewerkt. De businesscase is voor het merendeel gebaseerd op feitelijke en onderbouwde financiële gegevens. Daar waar dit niet mogelijk is, worden aannames van de vakspecialisten gehanteerd om een zo reëel mogelijk beeld te krijgen. De eerste stap is gericht op het uit gebruik nemen van Randwycksingel als huisvesting van gemeentelijk personeel. Aangezien leegstand van Randwycksingel een overbruggings situatie is wordt onder punt 2 nader ingegaan op de financiële effecten van een mogelijke verhuur/verkoop van Randwycksingel in de toekomst. Dit ligt nu echter niet voor ter besluitvorming en dient nader uitgewerkt te worden door Afdeling Vastgoed in een vervolgonderzoek. Tot slot wordt onder punt 3 ingegaan op het handhaven van de huidige situatie.

1. Uit gebruik nemen Randwycksingel (leegstand)

In de businesscase is de herhuisvesting (incl. kosten) van de gebruikers Randwycksingel nader uitgewerkt. Hier is onder andere gekeken naar de effecten van leegstand op de exploitatielasten. Deze vrijval wordt in eerste instantie ingezet voor het financieren van de te realiseren herhuisvesting van de huidige gebruikers (o.a. aanhuren nieuwe locatie t.b.v. de huisvesting van team Handhaven). In totaliteit is er sprake van een structureel jaarlijks besparingspotentieel van ca. € 0,328 mln. bij het uit gebruik nemen van Randwycksingel voor gemeentelijke personeel (totale besparing Randwycksingel minus de extra lasten als gevolg van de herhuisvesting). Deze besparing kan dienen om risico's in de transitiefase op te vangen en waar nodig worden ingezet voor (aanvullende) modernisering Mosae Forum. Het uiteindelijke restant valt opportuun terug naar de algemene middelen.

De termijn waarop een besparing feitelijk gerealiseerd kan worden is voor de meeste exploitatielasten gerelateerd aan het gebruik van het pand en valt naar verwachting eind 2026 vrij bij een volledige leegstand van Randwycksingel. In de tussenliggende periode worden de verhuisbewegingen gerealiseerd wat resulteert in frictiekosten. In deze frictiekosten is o.a. het aanhuren van een nieuwe locatie ten behoeve van het huisvesten van team Handhaven meegenomen en deze worden, op basis van het voorzichtigheidsbeginsel, ingeschat op ca. € 1,400 mln. Dekking is voorzien in het vrijvallen van exploitatiekosten op de locatie Randwycksingel als gevolg van verminderd gebruik en aanvullend vanuit de bestaande reserves binnen Domein Bedrijfsvoering. In de businesscase is een tijdsplan opgenomen waarin de verwachten lasten en besparingen in meerjarenperspectief worden weergegeven.



	Kosten	Opbrengsten	Dekking
Structureel besparingspotentieel	€ 0,328 mln. structurele kostenbesparing bij leegstand (exploitatie)		Bestemming: 1) Afdekken risico's transitiefase (frictiekosten); 2) Beschikbaar t.b.v. (aanvullende) modernisering Mosae Forum 3) Vrijval algemene middelen.
Incidenteel (frictiekosten tot aan moment van leegstand RWS eind 2026)	€ 1,400 mln. realiseren verhuisbewegingen		1) Vrijval in reguliere budgetten Randwycksingel; 2) Bedrijfsreserve Bedrijfsvoering;
Investering	Verwerkt in bovenstaande cijfers als kapitaallasten (exploitatie)		
Exploitatie	Verwerkt in bovenstaande cijfers		
Financiële risico's	Besparingspotentieel is nog niet definitief en afhankelijk van de feitelijke verhuisbewegingen. Een positief besparingspotentieel is echter zeer aannemelijk.		

De transitieperiode wordt ingeschat op circa 2 jaar vanaf het moment van definitieve besluitvorming. Het leegspelen van Randwycksingel 22 is echter een overbruggingssituatie. Dit biedt ruimte om in de komende periode nader onderzoek te doen naar een alternatieve bestemming van het pand. De eerste voorzichtige inschatting van de financiële effecten van een mogelijke verhuur/verkoop geven, op basis van de huidige gegevens, op langere termijn zicht op een mogelijk structureel besparingspotentieel ten opzichte van de huidige situatie.

Het herhuisvesten van team Handhaven is randvoorwaardelijk om het pand Randwycksingel volledig leeg te spelen. Indien de realisering van de genoemde scenario's langer duurt dan het aangegeven tijdsplan van 2 jaar, betekent dit dat de termijn waarop het pand Randwycksingel volledig kan worden



leeg gespeeld opschuift. Ook dit scenario is uitgewerkt in de businesscase en toont een te verwachten positief besparingspotentieel.

2. Toekomstige bestemming Randwycksingel

Aangezien leegstand geen doel is voor het pand Randwycksingel is in de businesscase nader ingegaan op een mogelijke toekomstige bestemming Randwycksingel en de financiële effecten die hieraan verbonden zijn. Hiervoor is onderzoeksbureau Jones Lang Lasalle ingeschakeld om het reeds eerder uitgevoerde marktonderzoek van 2019 te herijken. Ten opzichte van bovenstaande cijfers wordt het structurele besparingspotentieel vergroot door toekomstige verhuur aan derden of verkoop van Randwycksingel. Gesaldeerd met de kosten van de herhuisvesting levert dit een structureel besparingspotentieel op tussen de € 1,500 mln. tot € 2,000 mln. ten opzichte van de huidige situatie. Uiteraard is dit omgeven met de nodige onzekerheid en ook incidentele kosten als gevolg van een afwaardering van de huidige boekwaarde. Maar een positief structureel besparingspotentieel op termijn is zeer aannemelijk.

Het wijzigen van de bestemming heeft, naast de besparing in de jaarlijkse exploitatielasten, ook impact op de waardering van het pand op de balans. In de huidige situatie heeft het pand een maatschappelijke bestemming vanwege de huisvesting van gemeentelijk personeel. Een bestemmingswijziging naar een economische functie kan tot gevolg hebben dat de boekwaarde in lijn moet worden gebracht met de marktwaarde. In de huidige situatie is de boekwaarde hoger dan de marktwaarde. Deze hogere boekwaarde is geen direct gevolg van dit voorstel maar dient mogelijk wel geëffectueerd te worden als gevolg van een mogelijk nieuwe bestemming. Dit vindt plaats in de vorm van een afwaardering van de boekwaarde wat ten laste komt van het exploitatieresultaat in het betreffende jaar. Uitzondering op de afwaardering van de boekwaarde vormt het vinden van een nieuwe bestemming met een maatschappelijk karakter (bv. onderwijshuisvesting).

Op basis van een uitgevoerd marktonderzoek zal door de afdeling Vastgoed een verdiepend onderzoek gaan plaatsvinden. Hierbij wordt, conform de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, ook een interne leurprocedure onderdeel om te onderzoeken of er andere beleidsmatige gewenste invullingen zijn (zoals bijvoorbeeld Onderwijs of in relatie tot de gebiedsontwikkeling Maastricht Health Campus) alvorens een besluit ten aanzien van huur of koop te nemen. Dit onderzoek zal dan ook verder ingaan op in de businesscase benoemde financiële effecten.

3. Behoud huidige situatie

De financiële effecten bij een behoud van de huidige situatie zijn licht negatief. De huidige kosten Randwycksingel zijn immers grotendeels structureel opgenomen in de gemeentelijke begroting. De



(efficiency) voordelen die gepaard gaan met het verminderen van de in gebruik zijnde panden worden echter niet gerealiseerd. Ook zullen de noodzakelijke investeringen in onderhoud en modernisering van Randwycksingel moeten plaatsvinden aangezien er 2, in plaats van 1, kantoren gemoderniseerd dienen te worden.

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing

9. Participatie tot heden

Niet van toepassing

10. Voorstel

Het college besluit:

1. Om Randwycksingel 22 uit gebruik te nemen als huisvesting van gemeentelijk personeel en het realiseren van alternatieve huisvesting in de periode 2024-2026.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het nemen van dit definitieve besluit zal hieraan uitvoering gegeven worden. Een planning met betrekking tot de realisatie van de diverse verhuisbewegingen is opgenomen in de businesscase en richt zich op de periode 2024-2026. Per 01 oktober jl. is een programmamanager gestart die samen met een projectgroep toezicht houdt op de voortgang van het gehele proces van uitvoering tot realisatie. De programmamanager rapporteert, op basis van een projectplanning, aan de stuurgroep. In de stuurgroep wordt zitting genomen door: directeur domein bedrijfsvoering en dienstverlening, directeur domein fysiek, directeur domein sociaal en manager publieke dienstverlening. Tevens zal de gemeentesecretaris op regelmatige basis worden bijgepraat door de directeur domein bedrijfsvoering en dienstverlening i.c.m. de programmamanager. De verantwoordelijk wethouder zal tevens op regelmatige basis van de voortgang op de hoogte worden gebracht.