

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Westrik, Jan

Kenmerk

Z.21.353554 / D.21.1493950

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

gemeentelijke huisvesting - scenario onderzoek

Onderwerp

Scenario-onderzoek gemeentelijke huisvesting

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van:
 - Het globaal programma van eisen gemeentelijke huisvesting.
 - De huisvestingsscenario's voor de gemeente Heerenveen.
2. In te stemmen met het voorkeursscenario (3): huisvesting in het stadion als meest realistische perspectief.
3. Het college opdracht te geven dit scenario verder uit te werken.
4. Vanuit de algemene reserve hiervoor een voorbereidingsbudget van € 250.000,-- beschikbaar te stellen.

Inleiding

Al enkele jaren werken we aan onze huisvesting. Uit de risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E) blijkt dat het gemeentehuis niet overal voldoet aan Arbo-eisen, klimaat, akoestiek en beschikbare ruimte. Medewerkers bevestigen dit in een uitgevoerde evaluatie. Daarnaast moeten kantoorgebouwen energiezuinig zijn conform wettelijke duurzaamheidsvoorschriften, wat inhoudt dat kantoorruimten minimaal een energielabel A moeten hebben vanaf 2030. Hier voldoet het huidige gebouw nog niet aan. Dit geldt uiteraard dan ook voor de hogere (bovenwettelijke) ambities: een energieneutraal kantoorgebouw; zoals u die in het duurzaamheidsprogramma heeft vastgesteld.

Daarnaast zijn we sinds enige jaren gestart met plaats- en tijd onafhankelijk werken. De huidige huisvesting faciliteert onvoldoende de wijze waarop we willen werken. Zowel in de dienstverlening als in de interne samenwerking.

Alles met elkaar leidde dit tot de huisvestingsvisie die u in mei 2020 heeft vastgesteld. Een visie, waarin we het plaats- en tijdonafhankelijk werken mee hebben genomen. Met zes ambities:

1. Gastvrij en verbindend met externe partijen
2. Gezond.
3. Duurzaam.
4. Samenwerking en verbinding.

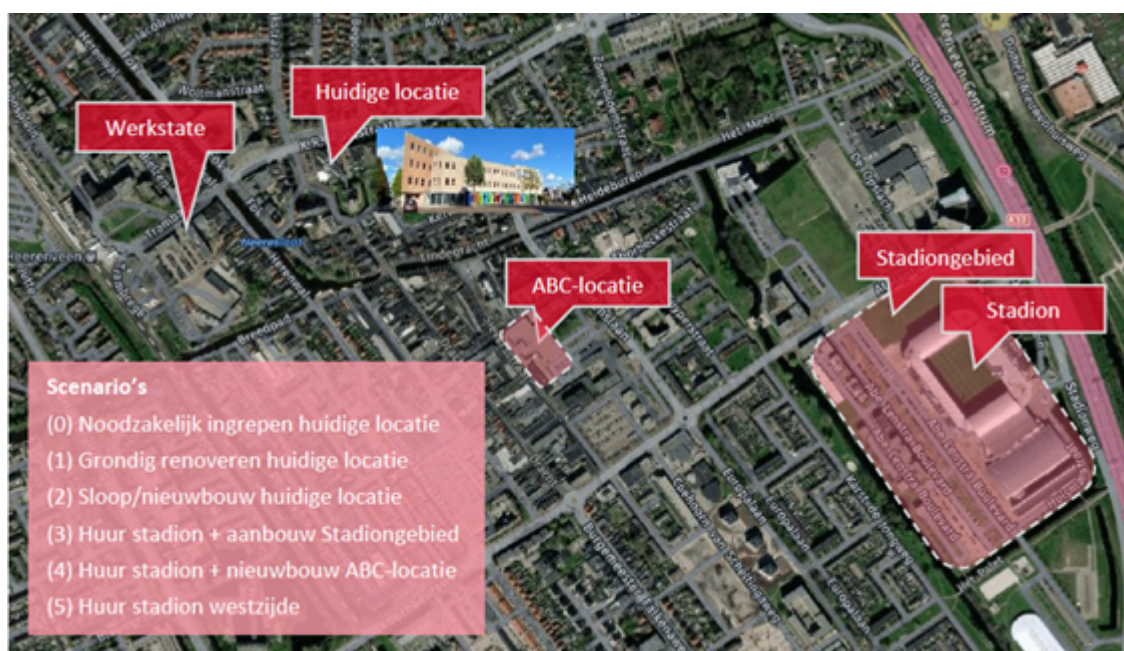
5. Wendbaar en toekomstbestendig.
6. Maatwerk in een flexibele basis.

In juli 2020 zijn we vervolgens gestart met het koppelen van de visie aan huisvestingsopties in een globaal programma van eisen (PVE). Daarin staat hoe we willen werken en hoeveel m2 per ruimtelfunctie nodig is.

Corona heeft geleid tot een veranderde kijk op het werken en de functie van een kantoor. De nadruk ligt nog meer op plaats- en tijdonafhankelijke werken. Het heeft gezorgd voor een aanscherping van het gewenste werkplekconcept zoals beschreven in de huisvestingsvisie. De grootste uitdaging ligt nu in hybride oplossingen om goed en veilig met elkaar (samen) te werken.

Het programma van eisen is nodig voor het vergelijken van de huisvestingsscenario's in het scenario-onderzoek. We hebben zes scenario's onderzocht (zie bijlage):

0. Nul situatie: noodzakelijke, geen grootschalige ingrepen in het huidige pand. In dit scenario wordt het gebouw in stand gehouden tot 2030, en wordt feitelijk geen scenariokeuze gemaakt. Daarna alsnog optie 2.
1. Grondige renovatie huidige gemeentehuis.
2. Sloop/nieuwbouw huidige gemeentehuis.
3. Huur van kantoorruimte in het stadion + een aanbouw aan de Noordzijde.
4. Huur van kantoorruimte in het stadion + nieuwbouw in het centrum (ABC-locatie).
5. Huur van kantoorruimte in het stadion aan de westzijde.



De uitkomst van het scenario-onderzoek resulteert in een voorkeursscenario met businesscase

Uit het scenario-onderzoek volgt dat scenario 3 het meest realistisch perspectief biedt, waarbij een nadere uitwerking noodzakelijk is, inclusief afstemming met de organisatie en externe partijen. Waaronder Sportstad, om de haalbaarheid van het scenario definitief te bepalen. Voor deze uitwerking vragen wij u om € 250.000,-- beschikbaar te stellen, waarna wij u een definitieve scenariokeuze, inclusief exploitatie- en investeringsvoorstel in de tweede helft van 2022 ter besluitvorming voorleggen.

Beoogd effect

Een volgende stap in de keuze voor onze huisvesting. Hierin wordt onderzocht of de scenariokeuze haalbaar en uitvoerbaar is.

Argumenten

1.1. Het PVE geeft inzicht in de concrete vertaling van de huisvestingvisie in de benodigde ruimtefuncties (ontmoeting, werkplekken etc.), als basis voor het scenario-onderzoek. Het ruimtelijk programma van eisen koppelt ambities, eisen en wensen aan een ruimtevraag, vertaald in vierkante meters. Het geeft inzicht in de basisprincipes en de doorvertaling in benodigde hoeveelheid ruimte en de gewenste type ruimten (ontmoeting, werkplekken etc.). Naast deze doorvertaling wordt het PVE gebruikt om elk scenario te toetsen aan dezelfde uitgangspunten.

1.2. Het PVE geeft ook inzicht in de geïnventariseerde behoefte van medewerkers en gemeenteraad en de faciliteiten.

Er zijn zeven medewerkersprofielen geformuleerd, met elk een eigen huisvestingsbehoefte. Gemiddeld willen medewerkers 50% op kantoor en 50% thuis of elders werken. Dit betekent een nieuwe kijk op werken: het nieuwe werkconcept. Met elkaar verkennen we deze manier van werken en welke faciliteiten daarvoor nodig zijn. Het is in deze bijzondere periode moeilijk om de lange termijn effecten op de kijk op het werken te bepalen. Daarom is het PVE flexibel opgesteld met een ruime bandbreedte.

1.3. Het scenario-onderzoek biedt inzicht in de onderzochte scenario's.

Onderdeel van het scenario-onderzoek is een afwegingskader om elk van de scenario's met elkaar te vergelijken. In de rapportage is het afwegingskader toegelicht.

2.1. Scenario 3 als voorkeursvariant uit het scenario-onderzoek

Uit het scenario-onderzoek volgt dat scenario 0 een onvoldoende scoort op de vastgestelde huisvestingvisie. De overige scenario's (1-5) kunnen in meer of mindere mate voldaan aan de huisvestingvisie. Scenario 3 biedt het meest realistisch perspectief als we alle onderdelen van het afwegingskader bekijken. Kort samengevat:

- Scenario 0: als referentiescenario als geen keuze wordt gemaakt, voldoet niet aan de vastgestelde huisvestingvisie, technische eisen en duurzaamheidsambities. Daarnaast is het op lange termijn de kostbaarste optie.
- Scenario 1, grondige renovatie huidige gemeentehuis, scoort een voldoende, maar scoort lager dan de overige scenario's. Doordat we afhankelijk zijn van de huidige gebouwstructuur is het op alle onderdelen 'net niet', terwijl de totale kosten hoger zijn, dan bij andere scenario's.
- In scenario 2 is het door de nieuwbouwsituatie mogelijk om vrijwel alle ambities en ruimtelijke eisen te realiseren. Maar vraagt wel de hoogste investeringen.
- Door in scenario 3 gebruik te maken van het bestaande stadion, aangevuld met nieuwbouw, is het mogelijk om de meeste ambities en eisen te realiseren met een relatief lage financiële impact. Daarnaast is verkoop van de huidige locatie mogelijk en is een locatie voor tijdelijke huisvesting niet nodig.
- Scenario 4 scoort vrijwel gelijk aan scenario 3, maar is duurder. De kosten voor nieuwbouw in het centrum zijn hoger en met name de ruimtelijke relatie tussen het stadion (backoffice) en centrum is niet optimaal. Scenario 4 is complexer, doordat de realisatie in het centrum onderdeel uit maakt van een groter geheel, met afhankelijkheden. Dit brengt qua tijd en geld de nodige risico's met zich mee. Het is de verwachting dat dit scenario meer tijd in beslag neemt dan de andere scenario's.
- Scenario 5, Stadion West, kent qua inpassing een uitdaging, omdat het werkplekconcept minder makkelijk te realiseren is. Daarnaast is de ruimte in gebruik.

2.2. Scenario 3 is financieel aantrekkelijk

Als we kijken naar de financiële impact, dan zien we verschillen tussen de scenario's. Met name op het integrale of totale kostenniveau. Scenario 0 – als referentiescenario – kent de laagste jaarlijkse exploitatiekosten, maar is uiteindelijk het meest kostbaar. In scenario 0 wordt het gebouw in stand gehouden, maar in 2030 zal alsnog één van de andere scenario's gekozen moeten worden inclusief de daarbij gepresenteerde exploitatielasten.

Van de scenario 1-5, kennen scenario 1 en 3 de laagste jaarlijkse exploitatielasten in het eerste jaar. In onderstaande tabel zijn twee varianten (bandbreedte) weergegeven zoals opgenomen in het PVE:

- Variant A: werkplekfactor van ca. 0,5 werkplek per FTE.
- Variant B: werkplekfactor van ca. 0,7 werkplek per FTE.

Scenario/ Variant	0	1	2	3	4	5
A	1,0 mln.	1,5 mln.	1,8 mln.	1,5 mln.	1,6 mln.	1,7 mln.
B	1,0 mln.	1,6 mln.	1,9 mln.	1,7 mln.	1,8 mln.	1,8 mln.

Bron: huisvestingsscenario's voor de gemeente Heerenveen, TwynstraGudde, september 2021, gecorrigeerd naar 1,5% rente.

Alleen kijken naar de exploitatielasten in het eerste jaar levert echter een vertekend beeld op. Incidentele en lange termijn effecten laten we dan buiten beschouwing. Als we namelijk kijken naar het integraal kostenniveau (de totale kosten over de levensduur van het gebouw) dan moeten we ook rekening houden met:

- Noodzakelijke tijdelijke huisvesting in scenario 1 (ook in 2), omdat gedurende de grootschalige renovatie geen gebruik gemaakt kan worden van het gemeentehuis. Verwachte kosten: ca. □ 2 mln.
- Ontwikkelpotentie van de huidige locatie: in scenario 3 (maar ook 4 en 5) verlaten we het huidige gemeentehuis, dat verkocht kan worden als ontwikkellocatie voor woningbouw. Uit een eerste berekening volgt een verwachte opbrengstwaarde van ca. □ 1,5 – 2,5 mln., exclusief Crackstate.

Hoewel de exploitatielasten van scenario 1 en 3 nagenoeg gelijk zijn, is scenario 1 vanwege de tijdelijke huisvesting en het mislopen van de verkoop van de huidige plot ca. □ 3,5 – 4,5 mln. duurder. Samenvattend is scenario 3 zowel qua jaarlijkse exploitatielasten als op integraal niveau financieel het meest gunstig.

2.3. Meest realistisch als we kijken naar beleidsdoelen.

Bijdrage aan de centrumontwikkeling

Los van de financiën, biedt de plek waar nu het gemeentehuis staat, ruimte om in de vraag naar woningen (in het centrum) te voorzien. Het gaat om enkele tientallen woningen / appartementen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de opgave om binnenstedelijk meer woningen te realiseren en past bij ons woonbeleid met focus op het centrum. Tevens draagt de herontwikkeling van deze plek bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum. Deze kansen kunnen we niet (of in mindere mate) benutten als we voor scenario 1 of 2 kiezen.

Hergebruik van bestaand vastgoed

Net als in scenario 1 wordt in de scenario's in het stadioncomplex volledig of grotendeels gebruik gemaakt van bestaande (kantoor)panden (circulariteit). Hiermee voorkomen we potentiële leegstand en voegen we geen onnodige vierkante meters kantoorruimte toe. Door transformatie op de huidige locatie, neemt de totale hoeveelheid commerciële (kantoor)ruimte af.

Dienstverleningsvisie

Voor elk van de huisvestingsscenario's is rekening gehouden met de huidige en nieuwe visie op dienstverlening en het proces om daar te komen.

Los van de inrichting, is ook de locatie bepalend voor de dienstverlening. Zowel de huidige locatie, als de scenario's in het stadiongebied, zijn met de auto, te voet en met openbaar vervoer goed bereikbaar voor inwoners, ondernemers en medewerkers van de gemeentelijke organisatie. Voor scenario 4 geldt dat de organisatie over twee locaties verdeeld wordt, waarbij de locaties relatief ver uit elkaar liggen. Dit is nadelig voor de interne dienstverlening en bedrijfsvoering, collega's moeten reizen van het ene naar het andere gebouw.

2.4. Het geeft partijen houvast en geeft een grotere garantie op beschikbaarheid.

Voor de haalbaarheid en beschikbaarheid in het sportstadcomplex zijn we mede afhankelijk van Sportstad. Sportstad onderzoekt al enige tijd een andere invulling van het complex en is met diverse partijen in gesprek. Eén andere partij is ook geïnteresseerd om aan de Noorzijde te huisvesten. Deze partij weet van het gemeentelijk scenario aan de Noorzijde (scenario 3) en is bereid om samen met de gemeente te huisvesten op

deze plek. De locatie biedt hiervoor voldoende ruimte door gebruik te maken van meerdere bouwlagen. Het is op dit moment mogelijk om samen met Sportstad en overige geïnteresseerde huurders samen de ideale locatie voor het gemeentehuis te bepalen. Uitstel van de scenariokeuze leidt er waarschijnlijk toe dat de ideale locatie niet meer beschikbaar is, doordat de andere partijen dan al een verdeling hebben gemaakt.

2.5. Arbo, klimaat en akoestiek bepalen urgentie

Niet voor niets startten we enkele jaren terug met het gemeentelijk huisvestingsvraagstuk. Sommige delen van het gebouw kennen klimaat-, ventilatie- en akoestische problemen. Deze problemen zijn geduid in de vorige RI&E^[1]. Het belang van een goed binnenklimaat is sinds corona toegenomen en daarmee ook de urgentie om dit zo snel mogelijk op te pakken.

2.6. Het huidige gebouw past niet bij de huisvestingsambities

Het huidige gebouw past niet bij de huisvestingsambities van de gemeente. Zelfs met noodzakelijke aanpassingen toont scenario 0 aan, dat de huisvestingsvisie en het nieuwe werkplekconcept niet waargemaakt kan worden. Het gebouw heeft onvoldoende werkplekken, en ruimte voor ontmoeten, (hybride) overleggen of even aan te landen. Door voor een scenario te kiezen werken we toe naar een situatie waarin het gebouw past bij de huisvestingsambities.

2.7. Het schept draagvlak en duidelijkheid bij de organisatie

De ruimtelijke knelpunten in het gebouw getuigen niet van goed werkgeverschap. We voldoen aan wetgeving en/of aan veiligheidseisen, maar de omstandigheden zijn niet optimaal. Daardoor levert het huidige gebouw veel beperkingen op. In een moeilijkere arbeidsmarkt past een huisvesting die aansluit op de behoeften van medewerkers, om als werkgever aantrekkelijk te zijn en te blijven.

Nadat u een keuze maakt voor een scenario zal het vermoedelijk nog zeker twee a drie jaren duren voordat de nieuwe huisvesting gereed is. Medewerkers zullen dus nog een poos in het huidige kantoor moeten werken, maar korter en mét uitzicht op verandering en dus perspectief en zich op verbetering. De acceptatie van deze suboptimale (of wellicht ook problematische) huisvesting is groter zodra er een formeel besluit is, omdat er concreet zicht is op verbetering.

2.8. Hiermee voorkomen we extra onderhoudskosten in het huidige gemeentehuis.

Het huidige gebouw kent achterstallig onderhoud en heeft technische verouderde systemen. Uit een analyse van Antea groep blijkt dat uitstel per jaar ca. □ 65.000,-- aan extra onderhoudskosten met zich meebrengt. Het gaat om onderhoud dat niet uitstelbaar is, vanwege veiligheid of risico's op bedrijfscontinuïteit. Door nu voor een scenario te kiezen, voorkomen we deze extra jaarlijkse onderhoudskosten.

3.1. Nader uitwerken om tot een definitieve scenario keuze te komen.

We hebben het scenario onderzocht op enkele hoofdcriteria om te bepalen welk van de huisvestingsopties het meest realistisch perspectief biedt. Voordat een definitieve scenario-keuze gemaakt kan worden is een uitwerking van het scenario nodig:

- Van een globaal programma van eisen toewerken naar een ruimtelijk functioneel programma van eisen, als basis voor de architect.
- Specifiek onderzoek naar dit scenario, zoals financieel-fiscaal onderzoek naar de effecten van huur versus koop voor de gemeente en voor Sportstad. Maar ook bouwkundig onderzoek naar de verbouw in de bestaande ruimten o.b.v. gewenste ruimten.
- Allereerste ruimtelijke verkenning van de ruimteverdeling en samenhang tussen ruimten. Hieronder valt de ruimtelijke indeling van de dienstverlening, de werkplekken en de vergaderruimtes zoals de uitwerking van de raadzaal

- Inzetten van een huisvestingsadviseur/ projectleider voor het de begeleiding van de nadere uitwerking en het verkennen van het nieuwe werkconcept.

3.2. Geeft gelegenheid om straks een volledig beeld te schetsen

Door deze uitwerking kunnen we u in de tweede helft van 2022 een uitgewerkt scenario presenteren, inclusief exploitatie- en investeringsoverzicht. Op basis hiervan kunt u definitief besluiten om geld beschikbaar te stellen voor dit scenario.

4.1. Middelen voor de benodigde uitwerking

We hebben een voorbereidingsbudget van ☐ 250.000,-- nodig voor de uitwerking (indicatief):

- Opstellen van PVE ☐ 50.000,--
- Scenario-specifieke onderzoeken ☐ 75.000,--
- Inzet huisvestingsadviseur ☐ 50.000,--
- Schetsontwerp ☐ 50.000,--
- Onvoorzien ☐ 25.000,--

^[1] Op dit moment wordt een nieuwe RI&E opgesteld, oplevering wordt verwachting in december 2021.

Risico's of kanttekeningen

2.1. U kunt overwegen geen scenario-keuze te maken, of het besluit uitstellen.

De vraag is of in deze tijd van ombuigingen, besparingen en keuzes maken, het moment is om een scenario-keuze te maken. Naast de financiële lastige tijd, staan we aan de vooravond van verkiezingen. U zou kunnen beargumenteren om nog geen besluit te nemen en dat over te laten aan de nieuwe raad. Wij adviseren om dat niet te doen en nu een scenario-keuze te maken. Nu is het mogelijk om samen met Sportstad en andere geïnteresseerde huurders de ideale locatie voor het gemeentehuis te bepalen. Uitstel leidt tot het risico dat ons voorkeursscenario niet meer beschikbaar is doordat de andere partijen al een verdeling maken.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Communicatie na besluitvorming door de Raad	Intern en externe		Afstemming met griffie	

Financiën

Voorbereidingsbudget

Voor de volgende stap is een éénmalig voorbereidingsbudget van € 250.000,-- exclusief interne uren nodig. Dekking vindt plaats vanuit de algemene reserve.

Exploitatielasten in de begroting nu en straks

Hoewel u raad nog niet gevraagd wordt om structureel middelen beschikbaar te stellen, informeren wij u

wel over de verwachte structurele financiële effecten bij een toekomstige definitieve scenario-keuze. Uit de uitgevoerde financiële analyse blijkt dat de beschikbare exploitatielasten in de begroting ontoereikend zijn voor elk van de scenario's. Dit geldt dus ook voor scenario 0. In alle gevallen is aanvullend geld nodig. Ten tijde van het vaststellen van de huisvestingsvisie was ca. € 1,05 mln. structureel voorzien voor de gemeentelijke huisvesting, als volgt opgebouwd:

• Kapitaallasten:	ca. 0,25 mln.
• Dotatie onderhoud:	ca. 0,35 mln.
• Duurzaamheid (wettelijk):	ca. 0,35 mln.
• Overig (nuts etc.):	ca. 0,10 mln.
• TOTAAL	ca. 1,05 mln.

Op dit moment is echter ca. € 0,50 mln. beschikbaar.

• Kapitaallasten:	ca. 0,25 mln.
• Dotatie onderhoud:	ca. 0,15 mln.
• Overig (nuts etc.):	ca. 0,10 mln.
• TOTAAL	ca. 0,50 mln.

Het verschil is als volgt te verklaren:

- Wettelijke duurzaamheidsmiddelen: eerder heeft uw raad besloten om deze structurele financiële vraag (€ 350.000,--) voorlopig niet op te nemen in de begroting, omdat de last pas over enkele jaren komt. De middelen zijn ingezet om het ontstane tekort bij de begrotingsfout mee helpen op te lossen. Bij de keuze voor één van de scenario's moet dit alsnog opgenomen worden.
- Dotatie onderhoud: onlangs zijn de beheerplannen opnieuw vastgesteld en wordt onderhoud financieel anders geregeld. Voor het gemeentehuis betekent dit dat de jaarlijkse dotatie (storting) van ca. € 0,35 mln. is bijgesteld naar ca. € 0,15 mln.
- Kapitaallasten: de boekwaarde op het gemeentehuis wordt versneld afgeschreven, waarbij de vrijkomende ruimte ingezet is om het structurele exploitatie tekort te dekken.
- Rente: de rente is verlaagd van 2,5% naar 1,5%

Financiële effecten op een rij

- Scenario 0 levert sowieso een tekort van € 0,5 mln. structureel op, doordat € 1,0 mln. nodig is en € 0,5 mln. beschikbaar. In 2030 is vervolgens sprake van sloop/nieuwbouw waardoor de lasten verder toenemen, boven het niveau van scenario 2. Scenario 0 is op lange termijn financieel het ongunstigste scenario.
- Scenario 1-5 leiden tot een aanvullende structurele financiële vraag van € 1,0 mln. - € 1,4 mln. ten opzichte van wat er nu beschikbaar is. Deze financiële budgetvraag is dus € 0,5 mln. hoger omdat de oorspronkelijk beschikbare middelen met € 0,5 mln. zijn afgenomen.
- De daadwerkelijke meerkosten van scenario's 1-5 bedragen tussen € 0,5 mln. - € 0,9 mln., als we rekening houden met het oorspronkelijk beschikbare bedrag.
- Daarbij geldt dat bij de keuze voor één van de scenario's een bijdrage geleverd wordt aan de duurzaamheidsambities, doordat het uitgangspunt een energieneutraal/gasloos gemeentehuis is. De budgetvraag voor het verduurzamen van het gemeentehuis van ca € 300.000,-- per jaar (investering € 3,5 mln.), zoals opgenomen in de investeringsagenda, vervalt. Dit geldt niet voor scenario 0.
- Rekening houdende met bovenstaande bedragen de feitelijke meerkosten voor de gemeentelijke huisvesting tussen de € 0,2 mln. - € 0,6 mln.

Als oplossingsrichting voor de feitelijke meerkosten kunnen we denken aan:

- Het inzetten van de inkomsten uit verkoop van het huidige gemeentehuis als dekking van de afschrijvingslasten.
- Het inzetten van de beschikbare ruimte in de onderhoudsvoorziening product gebouwen.

Beide oplossingsrichtingen kunnen de structurele budgetvraag verder verkleinen.

Huisvestingskosten in vergelijking met andere gemeenten

De vraag rijst hoe het verschil tussen beschikbare en geraamde exploitatielasten ontstaat? Zijn de huidige middelen te laag of de scenario's gewoon heel kostbaar? Als we kijken naar een eerder benchmark rapport van Berenschot (2017) dan blijkt dat de gemeentelijke huisvestingskosten opvallend laag zijn, de gemeente Heerenveen heeft de laagste kosten van de referentiegroep. De kosten per m2 zijn 22% lager dan gemiddeld (2017).

Adviesbureau TwijnstraGudde, opsteller van het PVE en het scenario-onderzoek, beaamt dat de huidige beschikbare exploitatielasten te laag zijn om een realistisch huisvestingsscenario te ontwikkelen. Dit heeft vooral te maken met de lage kapitaallasten in de huidige situatie; de huidige gebouwen kennen een lage boekwaarde. Ten opzichte van de huidige situatie zijn de scenario's, met de bekende cijfers, heel gemiddeld in vergelijking met andere gemeenten. Wel vraagt dit in alle gevallen om een structurele dekking. Dit blijkt ook wel uit het 0-scenario, waarin evengoed een structurele budgetvraag van € 0,5 mln. ontstaat.

Hoewel het onderzoek uit 2017 dateert, verwachten wij voor de kosten voor huisvesting anno 2021 geen ander beeld. Het onderhoud aan het gemeentehuis is al jaren minimaal, in afwachting van de nieuwe situatie. Daarnaast dalen de kapitaallasten, door de lager wordende boekwaarde en de versnelde afboeking.

Gebouwgebonden versus niet- gebouwgebonden

Huisvesting is geen doel op zich, maar maakt onderdeel uit van het nieuwe werkconcept en visie op dienstverlening. Het gebouw is faciliteert de manier waarop we met elkaar willen (samen)werken en klanten, inwoners, ondernemers en bezoekers willen ontvangen. Naast kosten voor de huisvesting, zijn ook kosten voor facilitair en ICT te verwachten. Dit geldt voor elk scenario, ook als uiteindelijk geen scenariokeuze gemaakt wordt.

Bijlagen

- Bijlage 1: PVE;
- Bijlage 2: Scenario-onderzoek.