

TECHNISCHE VRAGEN		
NAAM VRAGENSTELLER(S)	Marion Breij	
ONDERWERP	RIB 2021-101 sale en lease back gemeentehuis (verdiepende vragen)	
DATUM BO / BOT	schriftelijk	
AGENDAPUNT BO / BOT	RIB is ingekomen stuk RV-agenda 25 maart 2021	
BEANTWOORDING	schriftelijk	
MAG DE BEANTWOORDING GEDEELD WORDEN MET DE RAAD?	ja /-nee	
DATUM INDIENING BIJ GRIFFIE maandag vóór 12.00 uur voorafgaand BO / BOT	donderdag 11 maart 2021	
DATUM VERZENDING GRIFFIE AAN COLLEGE VOOR BEANTWOORDING donderdag uiterlijk 12.00 uur voorafgaand BO / BOT	donderdag 11 maart 2021	
VRAGEN		
In de RIB staat aangegeven dat het college tot de conclusie komt dat verdere investering, in tijd en geld, in een diepgaand onderzoek niet zal leiden tot een uitkomst die zal voldoen aan de doelstelling om structureel geld te besparen of inkomsten te verwerven. Het college is daarom van mening dat het verkennend onderzoek duidelijkheid geeft en dat de motie daarmee dan ook is uitgevoerd. Wij zijn van mening dat het vooronderzoek zeer beperkt is uitgevoerd en stellen om die reden graag nog een aantal verdiepende vragen, zodat wij kunnen beoordelen of wij de mening van het college delen of niet. Onze vragen zijn: <u>Vraag 1:</u> Bij punt 1 en 2 is uitgegaan van de huidige stedenbouwkundige opzet met enige verdichting op een maatschappelijk verantwoorde wijze. a. Waarom is het onderzoek beperkt tot dit uitgangspunt en niet buiten dit uitgangspunt? b. Waarom is er geen brede oproep geplaatst richting mogelijk geïnteresseerden, die (waarschijnlijk) graag hun voorstellen voor deze kavel/locatie hadden gepresenteerd? c. Bent u het met ons een dat een ruimer uitgangspunt had kunnen leiden tot geheel andere resultaten? Zowel qua financieel gewin als qua aantal te realiseren woningen? Eerder is gecommuniceerd dat er geen nadelig effect is inzake het thuiswerken voor wat betreft de productiviteit en effectiviteit. d. Waarom is er bij het onderzoek uitgegaan van het terug huren van een gelijk aantal vierkant meters vloeroppervlak als voor corona? Waarom is het terug huren van een beperkter aantal vierkante meters of niets niet meegenomen?		

Vraag 2:

- a. Bij punt 4 is niet bekeken wat verkoop (op korte termijn) van het gehele gemeentehuis op kan leveren, niet in financieel opzicht, noch qua aantal woningen dat op die plek gerealiseerd zou kunnen worden. Waarom niet? Wilt u dit nog oppakken?
- b. Bij punt 4 is niet bekeken of het gemeentehuis kan verhuizen naar een andere (kleinere) locatie. Op dit moment staat 'De Schaapskooi' te koop en schijnt de gereformeerde kerk open te staan voor een gesprek over verhuizen naar 'De Schaapskooi', waardoor er een 'win-win' situatie zou kunnen ontstaan en het gemeentehuis wellicht in een afgeslankte vorm (indien men wenst dat een aantal diensten fysiek aangeboden blijven) in de gereformeerde kerk zou kunnen huisvesten. Waarom niet? Wilt u dit nog oppakken?
- c. Bij punt 4 is niet bekeken of het gemeentehuis geheel opgeheven zou kunnen worden en er een virtueel gemeentehuis kan worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Molenwaard (waar men geen stenen gemeentehuis meer heeft, maar wel dichtbij, digitaal en persoonlijk dienstverlening biedt. Waarom niet? Wilt u dit nog oppakken?

Vraag 3, algemeen:

- a. Klopt de constatering dat het college aangeeft dat de gemeente Landsmeer beter een eenmalige investering kan doen (door een pand te kopen), in plaats van structurelere huurlasten aan te gaan?

ANTWOORD

datum beantwoording: 25-03-2021

Vraag 1:

Bij punt 1 en 2 is uitgegaan van de huidige stedenbouwkundige opzet met enige verdichting op een maatschappelijk verantwoorde wijze.

- a. *Waarom is het onderzoek beperkt tot dit uitgangspunt en niet buiten dit uitgangspunt?*

Beantwoording: Het onderzoek is beperkt tot dit uitgangspunt omdat onderzoek buiten dit uitgangspunt bepaalde risicofactoren met zich mee brengt. Deze risicofactoren zijn gelegen in; afwijking bestemmingsplan, tijd en een eventuele boeteclausule ontwikkelaar. Daarbij komt dat er tot op heden geen raadsdiscussie en discussie met de bevolking heeft plaatsgevonden over woningbouw op het stadhuisplein. Zowel het ontbreken van een bestuurlijke richtinggevende uitspraak als het ontbreken van duidelijkheid over het maatschappelijk draagvlak zijn risicofactoren. De verwachte periode van ontwikkeling van 5-8 jaar na verkoop van het gemeentehuis, de marktomstandigheden, en de mogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt, zijn allen van invloed op de verkoopwaarde en de onderhandelingspositie van de ontwikkelaar. Het is enigszins mogelijk om de risicofactor 'mogelijkheden bestemmingsplan' aan te sturen, de marktomstandigheden echter niet. Wij hebben een veilig uitgangspunt gekozen in het stedenbouwkundig plan en verdichting (hoogte) om de risicofactor 'mogelijkheden bestemmingsplan' te verminderen. Dat geldt ook voor het risicocomponent tijdfactor. De tijdfactor, waarin na verkoop het gemeentehuis en de grond ontwikkeld kan worden en de goedkeuring van de plannen voor ontwikkeling, blijft naar verwachting van grote invloed op de onzekerheid over de te verwachten opbrengst. Daarbij is het niet ondenkbaar dat de ontwikkelaar, als koper, een terugkoopoptie met eventueel een boeteclausule als gevolg van geleden schade of nadeel zal bedingen als niet de gewenste bebouwing of ontwikkeling mogelijk is.

- Het is zeker mogelijk om buiten dit uitgangspunt andere scenario's te ontwikkelen. Gelet op de hierboven vermelde risicofactoren en onzekerheid over de te verwachten opbrengst menen wij dat uitgebreid vervolgonderzoek naar andere scenario's niet kansrijk is. Gezien de beperkte middelen en inzet is, na die afweging, hier dan ook niet voor gekozen.

b. Waarom is er geen brede oproep geplaatst richting mogelijk geïnteresseerden, die (waarschijnlijk) graag hun voorstellen voor deze kavel/locatie hadden gepresenteerd?

Beantwoording: Een brede oproep, waarbij gevraagd wordt om voorstellen te presenteren, om meer zekerheid te verkrijgen omtrent de ontwikkelmogelijkheden en opbrengsten vraagt om nader onderzoek. Hiervoor moeten aanvullend externe onderzoekskosten worden gemaakt (geschat op ca € 20.000 a € 25.000), alsmede de (extra) inzet van ambtelijke capaciteit. Het gebrek aan financiële ruimte, alsook de beperking in ambtelijke capaciteit, zijn mede bepalend geweest om hier niet voor te kiezen. Zoals reeds bij vraag 1a is toegelicht, geeft het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding om te veronderstellen dat ander scenario's op dit moment wel kansrijk zijn.

c. Bent u het met ons een dat een ruimer uitgangspunt had kunnen leiden tot geheel andere resultaten? Zowel qua financieel gewin als qua aantal te realiseren woningen?

Beantwoording : In zijn algemeenheid kan er uiteraard gesteld worden dat een ander uitgangspunt leidt tot een ander resultaat. Echter de risicofactoren spelen in dit geval een grote rol en in de beantwoording onder A is hier al op in gegaan en is gesteld dat een vervolgonderzoek naar andere scenario's niet kansrijk is.

Eerder is gecommuniceerd dat er geen nadelig effect is inzake het thuiswerken voor wat betreft de productiviteit en effectiviteit.

d. Waarom is er bij het onderzoek uitgegaan van het terug huren van een gelijk aantal vierkant meters vloeroppervlak als voor corona? Waarom is het terug huren van een beperkter aantal vierkante meters of niets niet meegenomen?

Beantwoording : Bovenstaande is inderdaad eerder gecommuniceerd, het thuiswerken had toen geen nadelig effect op de productiviteit en effectiviteit. Inmiddels duurt e.e.a. nog steeds voort, hetgeen steeds zwaarder op iedereen drukt. Hoe gemeenten, en ook Landsmeer, als werkgever om gaan met de balans van flexibele werkplekken (thuis of kantoor) vraagt nadere invulling, waarbij de belangen van de werknemers worden beschermd en meegenomen. Daarbij komt voor de gemeente Landsmeer nog dat de (bestuurlijke) toekomst onduidelijk is. Hier zullen eerst antwoorden op moeten komen, voordat een weloverwogen beslissing genomen kan worden, die recht doet aan alle (veranderende) omstandigheden. Het scenario terug huren van een beperkter aantal vierkante meters brengt extra onduidelijkheden met zich mee en vergroot de risicofactor des te meer.

Vraag 2:

a. Bij punt 4 is niet bekeken wat verkoop (op korte termijn) van het gehele gemeentehuis op kan leveren, niet in financieel opzicht, noch qua aantal woningen dat op die plek gerealiseerd zou kunnen worden. Waarom niet? Wilt u dit nog oppakken?

Beantwoording: In de eerdere beantwoording is een uitwerking opgenomen van baten bij verkoop van het gemeentehuis en zijn de lasten opgenomen voor het terug huren van het gemeentehuis. Er is derhalve wel bekeken wat verkoop van het gemeentehuis kan opleveren bij verkoop. Echter hiertegenover zijn ook lasten gesteld voor het terug huren (Sale en Leaseback).

b. Bij punt 4 is niet bekeken of het gemeentehuis kan verhuizen naar een andere (kleinere) locatie. Op dit moment staat 'De Schaapskooi' te koop en schijnt de gereformeerde kerk open te staan voor een gesprek over verhuizen naar 'De Schaapskooi', waardoor er een 'win-win-win' situatie zou kunnen ontstaan en het gemeentehuis wellicht in een afgeslankte vorm (indien men wenst dat een aantal diensten fysiek aangeboden blijven) in de gereformeerde kerk zou kunnen huisvesten. Waarom niet? Wilt u dit nog oppakken?

Beantwoording : Er is geen intern beleid vastgesteld dat de gemeente Landsmeer als werkgever haar werknemers gaat verplichten om een bepaald percentage van de werkuren vanuit huis in te vullen. Belangrijk daarbij is de benodigde investering om een nieuwe locatie geschikt te maken voor de functie van

gemeentehuis. Intern is (nog) niet vastgelegd wat de voorwaarden zijn om het gehele ambtelijke (en bestuurlijke) apparaat te verhuizen naar een andere locatie. Daarbij vraagt het inrichten van een kerk tot werklocatie tot een extra inspanning en specialisme. De voorbereiding zal dan ook extern moeten worden uitgezet. Voor een dergelijke voorbereiding is geen budget beschikbaar. Los van het ontbreken van budget is een dergelijke voorbereiding ook niet op korte termijn te realiseren. De benodigde exercitie vraagt daarmee meer dan het op het eerste gezicht lijkt. De hiervoor aangehaalde onzekerheid over de (bestuurlijke) toekomst van de gemeente speelt bij het inrichten cq geschikt maken van een kerk (monument) voor kantoorruimte nog meer, immers de kosten hiervoor zullen nog hoger zijn.

c. Bij punt 4 is niet bekeken of het gemeentehuis geheel opgeheven zou kunnen worden en er een virtueel gemeentehuis kan worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Molenwaard (waar men geen stenen gemeentehuis meer heeft, maar wel dichtbij, digitaal en persoonlijk dienstverlening biedt. Waarom niet? Wilt u dit nog oppakken?

Beantwoording: Voor het realiseren van een virtueel gemeentehuis zoals in de gemeente Molenwaard zijn de onderzoekskosten substantieel. Daarbij vraagt dit om een totaal andere invalshoek op huisvesting van de organisatie alsmede de dienstverlening naar de inwoners, waarbij opgemerkt dat de gemeente Landsmeer op dit moment nog onduidelijkheid heeft over haar (bestuurlijke) toekomst, hoe de organisatie er na corona uit zal zien. Deze exercitie vraagt om een andersoortig expertise en een omslag in de manier van werken die op korte termijn niet te realiseren is. Uiteraard is het wel iets wat, als corona voorbij is, de (bestuurlijke) toekomst zekerder is, en de gemeente financieel draagkrachtiger is, verder onderzocht kan worden.

Vraag 3, algemeen:

a. Klopt de constatering dat het college aangeeft dat de gemeente Landsmeer beter een eenmalige investering kan doen (door een pand te kopen), in plaats van structurelere huurlasten aan te gaan?

Beantwoording: Die constatering kan het college niet terug vinden in de beantwoording.