

Gemeenteraad

Zitting van 21 mei 2019
Beheer en Realisatie - Omgevingszorg

2019_RAAD_00016 - Huisvesting Sociaal Domein na ontmanteling IGSD - besluitvormen

Auteur

Nienke Swenne

Overlegd met

Henk Demkes, Djimmie Ruisch, Rienk Krist

Portefeuillehouder

T. Bijl

Andere betrokken portefeuillehouders

T. Jongman

Samenvatting

Beantwoording van de onderzoeksvragen uit het amendement VVD 22 januari jl betreft huisvesting Sociaal Domein na ontvlechting van de huidige IGSD. In het aangenomen amendement op het voorstel om de huur van het Werkplein met nog eens twee jaar te verlengen, is de opdracht tot onderzoek m.b.t. de huurprijs uitgegaan. Tegelijk heeft de raad de opdracht gegeven om te onderzoeken of koop van het pand tot de mogelijkheden behoort. Beide opdrachten/vragen zijn uitgewerkt. Het advies blijft de huur van De Vesting 11-13 met 2 jaar te verlengen.

Beschrijving

Inleiding

Op 22 januari jl is in de raadsvergadering de opheffing gemeenschappelijke regeling IGSD besproken (zie bijlage). Op beslispoint 2 is een amendement unaniem aangenomen. Het beslispoint luidde: een bedrag van € 1.140.000 beschikbaar te stellen voor de kosten die voortvloeien uit de opheffing van de IGSD en dit bedrag te dekken uit de Algemene reserve vrij besteedbaar. De € 1.140.000 is opgebouwd uit € 270.000 ontvlechtungskosten; deze zijn vrijgegeven. De resterende € 870.000 betrof het verlengen van de huur en aanverwante kosten van het kantoorpand aan De Vesting 11-13 voor de duur van 2 jaar.

Naar aanleiding van het aangenomen amendement op het voorstel om de huur van het Werkplein met nog eens twee jaar te verlengen, is de opdracht tot onderzoek m.b.t. de huurprijs uitgegaan. Tegelijk heeft de raad de opdracht gegeven om te onderzoeken of koop van het pand tot de mogelijkheden behoort.

- Na onderhandeling is de huurprijs verlaagd met € 30.000 per jaar.
- Verhuurder is bereid om tot verkoop over te gaan. Verhuurder heeft een vraagprijs van € 3.000.000 genoemd.

Naast het amendement voor de korte termijn is ook een motie voor de langere termijn aangenomen. Deze motie houdt in: "Zo snel mogelijk, maar uiterlijk voor de begrotingsvergadering 2019, de raad te voorzien van de verschillende scenario's voor de huisvesting van de integrale gemeentelijke toegang van het sociaal domein, inclusief de daarbij horende inhoudelijke en financiële overwegingen". We hebben afgelopen maanden gewerkt aan scenario's en zijn bezig met doorrekeningen van de

verschillende mogelijkheden. We hadden gehoopt dit ook vlot aan u voor te kunnen leggen, maar dit vraagt iets meer zorgvuldigheid in verband met de effecten op de bedrijfsvoering. Zoals door u verzocht komen we voor de begrotingsbehandeling bij u terug met deze scenario's.

Voorstel

Voorgesteld wordt om een bedrag beschikbaar te stellen van € 810.000 voor de huisvestingslasten van het Werkplein (De Vesting 11-13 te Steenwijk) over de jaren 2020 en 2021 en dit bedrag te dekken uit de Algemene reserve vrij besteedbaar (saldo € 14.644.000).

Argumenten

- Een groot deel van de dienstverlening van het Sociaal Domein vindt nu ook plaats aan De Vesting 11-13, bekend als 'het Werkplein'.
- De Vesting 11-13 voldoet aan alle eisen (parkeervoorzieningen, spreekruimtes, etc.) die nodig zijn om de kwaliteit van de dienstverlening te waarborgen. Daarom is voortzetting van de huur op de huidige locatie gewenst.
- Alle medewerkers van het Sociaal Domein kunnen zonder problemen ondergebracht worden in het Werkplein.
- Extra kosten blijven beperkt; alle voorzieningen zijn reeds aanwezig (o.a. ICT).
- Huur van het bestaande pand voor twee jaar, geeft rust en de mogelijkheid om zorgvuldig uitvoering te geven aan de eerder genoemde motie.
- Verhuurder heeft de huurprijs bijgesteld van € 121 per m² naar € 107,50 per m².
- Wanneer wordt gekozen voor koop, wordt hiermee een signaal afgegeven dat voor langere tijd een keuze is gemaakt.

Kanttekeningen en risico's

Uitgangspunt van het college is om alle dienstverlening van de gemeente onder te brengen onder één dak. Wanneer wordt gekozen voor koop, wordt hiermee een signaal afgegeven dat voor langere tijd een keuze is gemaakt. Indien uit de nadere uitwerking van de aangenomen motie blijkt dat de dienstverlening aan alle inwoners onder één dak mogelijk is, zal het aangekochte pand De Vesting 11 - 13 weer moeten worden verkocht. Het is onzeker of de koopsom wordt terugverdiend. Dit is sterk afhankelijk van de dan geldende marktsituatie. Ook heeft het pand een omvang, waarvoor op deze locatie beperkte belangstelling aanwezig is. Er zal in dat geval rekening gehouden moeten worden met leegstand.

Mocht uit de nadere uitwerking van de motie blijken dat het niet mogelijk is om alle dienstverlening vanuit het gemeentehuis te realiseren is, dan kan aankoop van het pand alsnog de beste oplossing blijken te zijn (dit zal uit het onderzoek naar aanleiding van de uitwerking van de motie moeten blijken). Wachten op deze uitkomst kan niet in verband met de korte termijn waarop dan besloten moet worden. De huur verloopt immers op 1 februari 2020.

Duurzaamheid en social return

n.v.t.

Financiële toelichting

Overzicht kosten huur - koop:

Bij een huur periode van 2 jaar	Voorstel huur november 2018	Voorstel huur maart 2019
Huur kantoor (2.192m ²)	€ 265.000	€ 235.000
Huur parkeerplaatsen	€ 19.000	€ 19.000
Servicekosten	€ 20.000	€ 20.000
Overige kosten	€ 131.000	€ 131.000

(verzekering/schoonmaak, etc)		
Totaal per jaar	€ 435.000	€ 405.000
Koop voor € 3.000.000		
Afschrijving over 40 jaar		€ 75.000
Rentelast (1,5%)		€ 45.000
Onderhoudsbegroting		€ 12.000
Overige Kosten (verzekering/schoonmaak, etc)		€ 135.000
Totaal per jaar		€ 267.000

Participatie en communicatie

n.v.t.

Uitvoering en planning

De gemeente zal de verhuurder uiterlijk in juni 2019 moeten laten weten of zij de huur van De Vesting 11-13 wil voortzetten.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit een bedrag beschikbaar te stellen van € 810.000 voor de huisvestingslasten van het Werkplein (De Vesting 11-13 te Steenwijk) over de jaren 2020 en 2021 en dit bedrag te dekken uit de Algemene reserve vrij besteedbaar.