
ACHTERGROND INFORMATIE EN SCHRIFTELIJKE AANVULLINGEN

OP DE GESTELDE VRAGEN TIJDENS DE POLITIEKE MARKT

D.D. 14 MAART 2019

ACHTERGROND

22 januari 2019 heeft u besloten budget beschikbaar te stellen voor de ontvlechting van de IGSD. Op het voorstel om de huur van het Werkplein met nog eens twee jaar te verlengen, is een amendement ingediend dat u heeft aangenomen. De twee opdrachten uit het amendement, onderzoek de huurprijs en zoek uit of het pand gekocht kan worden, is aan u teruggekoppeld.

Naast het amendement heeft u ook een motie aangenomen die inhoudt: “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”.

WAT IS DE ONDERBOUWING VAN DE WAARDE VAN HET PAND?

Dit is verantwoord in een taxatie. Deze kan worden toegelicht op afspraak met de Griffie.

WAT IS DE WOZ WAARDE?

WOZ waarde van het Werkplein is € 1.694.000 op waarde peildatum 1 januari 2018.

WAT IS DE VERKOOPPRIJS VAN DE GOLFSTATE 10 GEWEEST?

Verkoopprijs van de Golfstate, Stationsplein 10 te Steenwijk is gerealiseerd op 28-05-2015, de verkoop bestaat uit: de koop van het pand in volle eigendom met een erfpachtrecht voor 36 parkeerplaatsen.

De koopsom was € 537.000,-- k.k.

KUNNEN DE KOSTEN VOOR ICT OP EEN ANDERE LOCATIE DAN HET WERKPLEIN, INZICHTELIJK GEMAAKT WORDEN?

ICT aansluitkosten voor een andere locatie zijn minimaal € 120.000,00. De kosten zijn afhankelijk van de afstand tot het aanwezige glasvezelnetwerk. Voor het bekabelen van werkplekken en plaatsen van een server moet worden gerekend op nog eens € 150.000,--. In totaal komt het bedrag daarmee op minimaal €270.000,-

WAARUIT BESTAAN DE 'OVERIGE KOSTEN'?

De onderbouwing van de overige kosten zijn overgenomen uit de begroting van de IGSD.

Overige Kosten	
Gas	€ 1.000,00
Elektriciteit	€ 30.000,00
Water	€ 2.000,00
Verzekeringen	€ 5.000,00
Technische onderhoudskosten	€ 10.000,00
Schoonmaakkosten	€ 65.000,00
Beveiliging	€ 21.000,00
Totaal	€ 134.000,00

Opmerking: op de schoonmaakkosten kan een bezuiniging behaald worden. Het schoonmaakprogramma in Het Werkplein is uitgebreider dan het schoonmaakprogramma wat in het Gemeentehuis gehanteerd wordt.

ZIJN ALTERNATIEVEN ONDERZOCHT (ANDERE LOCATIES, INPANDIG GEMEENTEHUIS)?

In totaal is uitgegaan van 60 medewerkers die overkomen van de IGSD naar de Gemeente. Deze 60 worden aangevuld met 39 personen die nu werkzaam zijn in de uitvoering van het sociaal domein van de gemeente. In totaal komt de uitvoering sociaal domein (USD) op 99 medewerkers.

Door het College is de wens uitgesproken de toegang tot het Sociaal Domein te realiseren/ organiseren vanuit één gebouw.

De huidige bezetting aan de Vendelweg bestaat uit 310 medewerkers. Hiermee is het kantoor aan de Vendelweg goed benut. Toevoeging van 60 medewerkers vanuit de IGSD is nu niet realiseerbaar.

Andere locaties zijn onderzocht, maar zijn niet beschikbaar of zijn duurdere opties dan de aan u voorgestelde huur van Het Werkplein.

Gekeken is naar alternatieven bij:

- Het Stationsgebied en de Oostermeentherand;
- Leegstaande gebouwen met een lagere m2 prijs dan het Werkplein;
- Vastgoed in eigen bezit. De gemeente heeft geen vastgoed in bezit waar circa 99 medewerkers gehuisvest kunnen worden.

In de omgeving van het station zijn kantoorgebouwen beschikbaar voor een lagere prijs. Bijvoorbeeld het gebouw Golfstaete: met een huidige huurprijs van € 100,00 per m2. Echter bij het verplaatsen van het Sociaal Domein naar een andere locatie zijn hoge initiële kosten gemoeid.

Voor €100,- m2 hebben we een ongeschikt gebouw en zal een forse investering nodig zijn om het geschikt te maken.

Om een ander gebouw geschikt te maken zullen onder meer de volgende zaken gerealiseerd moeten worden:

- Een glasvezelverbinding moet worden aangelegd t.b.v. een beveiligde internetverbinding van en naar het gemeentehuis. Door alle werkzaamheden (graven, leidingen leggen, blazen van de glasvezellijn, etc.) lopen deze kosten al snel op;
- Het gebouw zal aan de hand van een groot aantal verbouwingen geschikt gemaakt moeten maken. Kantoren met werkplekken, balies, spreekkamers, vergaderruimtes en een receptie moeten worden gerealiseerd.
- Een totale digitale infrastructuur moet worden aangelegd. Te denken valt aan patchkasten, inprikpunten, voldoende stroomvoorzieningen, ICT, telefonie, WiFi, etc., etc.
- Specifieke voorzieningen moeten worden gerealiseerd t.b.v. de informatiebeveiliging en opslag van het fysieke archief dat de IGSD nog altijd gebruikt;
- Daarbij zullen de kosten voor contracten veel hoger uitpakken, omdat de looptijd kort is. Een langere looptijd van een contract betekend overwegend dat er een lagere prijs kan worden bedongen;
- In het kader van duurzaamheid zal er ook een flinke stap terug moeten worden gedaan. Het huidige pand van de IGSD is zeer energieneutraal (een van de beste in Steenwijk). Onder andere doordat er gebruik wordt gemaakt van geothermie (warmtepomp met aardwarmte). De energiekosten in vergelijkbare panden zullen naar verwachting aanzienlijk toenemen;
- Het gebouw zal per direct moeten worden gehuurd om de aanpassingen te kunnen realiseren.

Conclusie

Het aangaan van één jaar huur met één optiejaar is voor alle cliënten en medewerkers de meest efficiënte keuze.

ZIJN WE GENOODZAAKT OM 2 JAAR TE HUREN OF KAN DAT OOK KORTER NA BEANTWOORDING VAN DE MOTIE? GAAT DE HUUR NA ÉÉN JAAR DAN WEER OMHOOG ALS BLIJKT DAT WE NOG EEN JAAR WILLEN HUREN?

We hebben de huurprijs gekregen op basis van de uitvraag voor 1 jaar huur plus 1 optiejaar. Het optiejaar is aangeboden voor zelfde huurprijs als het eerste jaar.

Bij het aangaan van één jaar huur zonder optiejaar kunnen we de gevolgen voor de huurprijs nu niet aangeven.

Het eerste jaar gaat in op 01-01-2020 en eindigt op 31-12-2020. Het tweede jaar gaat in op 01-01-2021 en eindigt op 31-12-2021. De eigenaar zal voor 1 februari 2020 duidelijkheid willen hebben over gebruikmaking van het optiejaar.

HOEVEEL M² HEBBEN WE NODIG?

Voor circa 99 werkplekken met vergaderruimten is ca 1120 m² netto kantoorruimte nodig, te vermeerderen met technische ruimte en overige voorzieningen is een kantoor met ca 1650 m² bruto vloeroppervlak nodig.

Het ruimteaanbod aan De Vesting is bruto 2192 m², waarvan netto 1370 m² kantoorruimte.

Na inhuizen in Het Werkplein is 542m² bruto vloeroppervlak over. Dit betekent ca 250 m² netto kantoorruimte.

	Het Werkplein	Benodigd voor USD (99 werkplekken)	Ongebruikt Leegstand
Beschikbaar Bruto vloeroppervlak	2192 m ²	1650 m ²	542 m ²
Beschikbaar Netto Vloeroppervlak	1370 m ²	1120 m ²	250 m ²

Voor de leegstaande vierkante meters zoeken we een efficiënte invulling.

Door de verhuizing van 39 medewerkers van het Gemeentehuis naar Het Werkplein komen op het gemeentehuis vierkante meters vrij. Deze vierkante meters zijn nodig om intern medewerkers te kunnen verplaatsen om verbouwingen te kunnen realiseren.

WAAROM HUREN WE MEER VIERKANTE METER DAN WE NODIG HEBBEN?

Huur van een gedeelte van het pand is voor de verhuurder geen optie.

Voor de verhuurder biedt één jaar (+ 1 optiejaar) huur geen zekerheid/continuïteit. Hiermee kan de eigenaar het deel wat de gemeente niet nodig zou hebben, niet structureel verhuren aan derde partijen.

WAAROM VERHUREN WIJ VOOR €55,- ONDER AAN BIJVOORBEELD ZZP?

Wanneer de Gemeente vanaf 01-01-2020 overgaat tot huur van Het Werkplein zal geen onderhuur plaatsvinden tegen €55,-.

Dit is een mogelijkheid van de huidige huurder, de IGSD.

HOE WORDT DE TERMIJNBEWAKING GEBORGD?

Bij de gemeente worden de termijnen in contracten goed bewaakt. Uw signaal en vraag om hier secuur in te zijn, nemen we ter harte en zal zeker onder de aandacht blijven.