

Bijlage 1: Uitwerking scenario's huisvesting Integrale Toegang Sociaal Domein

Inhoudsopgave

.....	
SCENARIO'S	2
EISEN EN WENSEN VOOR DE HUISVESTING	3
VERKEERS- EN BEZOEKERSSTROMEN	4
BESCHIKBAARHEID MOGELIJKE ANDERE LOCATIES	4
OVERIGE ONTWIKKELINGEN	5
SCENARIO 1: INTEGRALE TOEGANG SOCIAAL DOMEIN BLIJFT GEHUISVEST IN DE VESTING (HUUR)	6
SCENARIO 2: INTEGRALE TOEGANG SOCIAAL DOMEIN BLIJFT GEHUISVEST IN DE VESTING (KOOP)	7
SCENARIO 3: INTEGRALE TOEGANG SOCIAAL DOMEIN WORDT GEHUISVEST IN HET GEMEENTEHUIS;	8
SCENARIO 4: LOCATIE ELDERS.....	10
FINANCIEEL OVERZICHT SCENARIO'S.....	11
Scenario 1: Integrale Toegang Sociaal Domein blijft gehuisvest in De Vesting (huur);	11
Scenario 2: Integrale Toegang Sociaal Domein blijft gehuisvest in De Vesting (koop);	11
Scenario 3: Integrale Toegang Sociaal Domein wordt gehuisvest in het gemeentehuis (beëindigen huur de Vesting)	12
Scenario 4: Locatie elders.....	14
AFWEGING SCENARIO'S.....	15

SCENARIO'S

Om een goed advies te kunnen geven over de permanente huisvesting van de Integrale Toegang Sociaal Domein (vanaf 01-01-2021) zijn de scenario's die tijdens de werkvergadering van 3 september jl. zijn voorgelegd, nader uitgewerkt.

De Integrale Toegang Sociaal Domein betreft de uitvoering van de taken rondom de Wmo, Jeugd en Werk en inkomen.

De 4 scenario's zijn:

SCENARIO 1: INTEGRALE TOEGANG SOCIAAL DOMEIN BLIJFT GEHUISVEST IN DE VESTING (HUUR)

SCENARIO 2: INTEGRALE TOEGANG SOCIAAL DOMEIN BLIJFT GEHUISVEST IN DE VESTING (KOOP)

SCENARIO 3: INTEGRALE TOEGANG SOCIAAL DOMEIN WORDT GEHUISVEST IN HET GEMEENTEHUIS (BEËINDIGEN HUUR DE VESTING)

HIERIN ZIJN 3 OPTIES MOGELIJK:

1. Sober: Daarbij zijn er twee mogelijkheden. 1. De entree (atrium) wordt aangepast om een goede dienstverlening mogelijk te maken. 2. Er wordt een tweede toegang gerealiseerd voor de Integrale Toegang Sociaal Domein. In beide varianten gaan de medewerkers gebruik maken van de bestaande werkplekken.
2. Raadzaal: Aanvullend op de sobere optie wordt een nieuwe raadzaal gebouwd. Vervolgens kan de huidige raadzaal gerenoveerd worden tot efficiënte kantoor-, kantine- en spreekkamers.
3. Modern kantoorconcept: Naast optie 1 en 2 wordt ook het huisvestingsconcept aangepast naar een meer transparante, flexibele werkomgeving.

SCENARIO 4: LOCATIE ELDERS

1. Voor de Integrale Toegang Sociaal Domein (of een ander deel van de organisatie) wordt een locatie elders betrokken (de huur van de Vesting wordt beëindigd).
2. Voor de gehele gemeentelijke organisatie (m.u.v. de werf) wordt één gezamenlijke nieuwe locatie betrokken (de huur van de Vesting wordt beëindigd en de locatie aan de Vendelweg wordt afgestoten).

EISEN EN WENSEN VOOR DE HUISVESTING

Uiteraard moet de huisvesting de werkprocessen adequaat kunnen faciliteren.

- **RUIMTEBEHOEFTE INTEGRALE TOEGANG SOCIAAL DOMEIN**

De Integrale Toegang Sociaal Domein bestaat vanaf 1 januari 2020 uit circa 76 fte / 87 medewerkers.

Team Integrale Toegang Sociaal Domein	FTE	Medewerkers
Bedrijfsbureau	4,89	6
Front Office	29,41	31
Mid Office	22,43	26
Back Office	18,76	24
Totaal	75,49	87

Het gemeentelijk beleid rondom huisvesting is dat iedere medewerker een eigen werkplek heeft.

Dit geldt uiteraard ook voor de medewerkers van de Integrale Toegang Sociaal Domein.

Voor 87 werkplekken met vergaderruimten is ca 975m² netto kantoorruimte nodig. Aangevuld met de technische ruimte en overige voorzieningen, is een kantoor met ca. 1436 m² bruto vloeroppervlak nodig.

- **TOEGANKELIJKHEID**

Voor de inwoners (of bezoekers) is de vindbaarheid, bereikbaarheid en de fysieke toegankelijkheid van het gebouw van belang. Hierbij moet ook gelet worden op voorzieningen voor inwoners met een lichamelijke en/of visuele beperking. Het pand dient een neutrale uitstraling te hebben die niet drempelverhogend werkt t.a.v. bijvoorbeeld geloofsovertuiging, achtergrond of andere associaties.

- **INRICHTING**

De inrichting moet een gastvrije uitstraling hebben voor de inwoners. De inrichting dient de integrale benadering en uitwisseling van kennis en expertise tussen de medewerkers te bevorderen. Door de inrichting af te stemmen op de werkzaamheden kan er effectiever en slimmer (samen)gewerkt worden. De wens is om een open en transparante werkomgeving te creëren die de medewerkers inspireert.

- **PRIVACY EN VEILIGHEID**

Een belangrijk aandachtspunt is dat er rekening gehouden wordt met de privacy van de bezoekers. De overleg ruimtes waar met bezoekers wordt gesproken dienen akoestisch voldoende uitgerust te zijn om de privacy te garanderen. Artikel 8 van het EVRM en artikel 10, lid 1 van de grondwet beschermen de privacy van de inwoners en medewerkers. Voor de gemeente geldt artikel 5 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming die vereist dat er zorgvuldig met persoonsgegevens omgegaan wordt. Documenten en dossiers van inwoners mogen niet zichtbaar op bureaus of werkplekken liggen en er dient een mogelijkheid te zijn om gesprekken naar een besloten overleg ruimte te verplaatsen. Specifieke aandacht voor dit punt dient er te zijn bij de open balies. De veiligheid van de medewerkers en inwoners is een belangrijk uitgangspunt voor de huisvesting.

- **VERBINDING TUSSEN GEMEENTELIJKE BELEIDSTERREINEN BEVORDEREN**

Binnen de gemeentelijke organisatie zijn verschillende beleidsterreinen die veel raakvlak hebben met de werkzaamheden van de Integrale Toegang Sociaal Domein. Dit zijn beleidsterreinen die invloed hebben op de verschillende levensdomeinen van de inwoners. Denk bijvoorbeeld aan het beleid op sportvoorzieningen en het preventieve jeugdbeleid. Deze beleidsterreinen kunnen elkaar versterken waardoor vroegtijdige preventie en een effectievere hulpverlening mogelijk gemaakt wordt. Door gebruiksruidtes in te richten die vanuit verschillende beleidsterreinen kunnen worden gebruikt, faciliteer je deze samenwerking.

VERKEERS- EN BEZOEKERSSTROMEN

De gemeentelijke parkeernota schrijft een gemiddeld aantal parkeerplaatsen voor van 2,75 per 100 m² BVO (bruto vloeroppervlak). Op het totaal van 10.500 m² BVO van het gemeentehuis komt dit neer op 289 parkeerplaatsen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is dus niet gerelateerd aan het aantal medewerkers.

Inclusief de ruimte aan de Gasthuispoort voldoet de gemeente aan de norm zoals deze is vastgelegd in onze parkeernota.

In het kader van duurzaamheid en goed werkgeverschap zal sowieso nog een effectief mobiliteitsbeleid voor medewerkers opgesteld worden.

BESCHIKBAARHEID MOGELIJKE ANDERE LOCATIES

Er is een aantal locaties beoordeeld als alternatieve locatie voor de huisvesting van

- Integrale Toegang Sociaal Domein
- Gehele gemeentelijke organisatie

De door raadsleden aangedragen locaties zijn hierin meegenomen.

De eerste beoordeling van de alternatieve locaties is als volgt:

- De locaties moeten geschikt gemaakt worden voor het huisvesten van een (deel van de) gemeentelijke organisatie.
- In de investeringsraming moet rekening gehouden worden met de huidige boekwaarde van het gemeentehuis. De boekwaarde minus eventuele opbrengst bij verkoop werkt kostenverhogend.
- Afhankelijk van de staat van afwerking en het moment van beschikbaar komen van een alternatieve locatie zal de huidige gehuurde situatie aan de Vesting moeten blijven bestaan.

OVERIGE ONTWIKKELINGEN

- **BEZETTINGSGRAADMETING**

Begin juli is een bezettingsgraadmeting in het gemeentehuis aan de Vendelweg uitgevoerd. Tijdens deze bezettingsgraadmeting werd gedurende 2 weken, 8 keer per dag geïnventariseerd wat de gebruikintensiteit van de werk- en overlegplekken is.

De gemiddelde bezetting van alle werkplekken bedroeg 46%.

De benchmark voor werkplekbezetting bij gemeenten in Nederland bedraagt ca 44% effectief bezet.

- **ACTIVITEIT GERICHT WERKEN/TPAW**

Bij steeds meer (overheids-) organisaties is activiteit gericht werken of Tijd-, Plaats- en Apparaat onafhankelijk werken ingevoerd en wordt er steeds vaker afgestapt van het traditionele kantoorconcept. Activiteit gericht werken heeft meerdere voordelen. Voor het beheer van vastgoed en huisvesting geldt dat er voor hetzelfde aantal medewerkers een aanzienlijke besparing op het benodigde vierkante meters kan worden gerealiseerd.

- **VERDUURZAMING GEBOUWEN**

Duurzaamheid is één van de vijf programma's in het huidige coalitieakkoord. De gemeente Steenwijkerland staat voor duurzame ontwikkeling van de woon-, leef- en werkomgeving. Voor de huisvesting geldt dat er wordt ingezet op het creëren van een energie-neutraal gebouw op basis van de circulaire economie.

- **RAADSZAAL**

Er ligt een wens om de huidige raadzaal aan te passen naar de huidige politieke organisatie.

Scenario 1: Integrale Toegang Sociaal Domein blijft gehuisvest in De Vesting (huur)

De huidige situatie, waarbij De Vesting gehuurd wordt en het gemeentehuis in eigendom is, blijft in scenario 1 ook ná 2020 gehandhaafd.

Dit betekent dat de huurovereenkomst ook na 2020 van toepassing blijft voor de Vesting.

De variabelen afgezet tegen dit scenario geven het volgende beeld:

- **Ruimtebehoefte:**
De volledige organisatie van de Integrale Toegang Sociaal Domein past in locatie de Vesting. Eind 2019 wordt een deel van de gemeentelijke organisatie (Jeugd en Wmo) verhuisd naar de Vesting.
- **Beschikbaarheid Vendelweg:**
Uit de uitgevoerde bezettingsgraadmeting is gebleken dat de bezetting en benutting van de werk- en overlegplekken in het gemeentehuis passen binnen de landelijke benchmark. Er is een efficiëncyslag mogelijk door af te stappen van het principe van een vaste werkplek per medewerker.
- **Eisen en wensen van de huisvesting:**
De huidige huisvesting in het gemeentehuis en De Vesting voldoet. Om de privacy te waarborgen zal echter een aantal aanpassingen gedaan moeten worden.
- **Verkeers- en parkeerstromen:**
De verkeers- en parkeerstroom om het gemeentehuis zal afnemen door de verhuizing van Jeugd en Wmo naar de Vesting.

De kosten bij dit scenario bestaan uit een eenmalige investering voor het optimaliseren van het gebouw van €375.000 plus de jaarlijkse huursom (incl. diverse lasten) €409.000 (nadere financiële gegevens zie blz. 11).

De voor- en nadelen van dit scenario:

Voordeel:

- De wens om de diensten van de Integrale Toegang Sociaal Domein vanuit 1 locatie aan te bieden is ingevuld.
- Er ontstaat een afname van de verkeers- en parkeerstromen bij het gemeentehuis.

Nadeel:

- Eind 2019, wanneer Jeugd en Wmo verhuizen naar de Vesting, daalt de bezettingsgraad in het gemeentehuis.
- Het optimaliseren van de bedrijfsvoering en een betere samenhang binnen de gemeentelijke organisatie worden niet gerealiseerd.

Scenario 2: Integrale Toegang Sociaal Domein blijft gehuisvest in De Vesting (koop)

De feitelijke huisvestingssituatie blijft in dit scenario gelijk aan scenario 1.

De variabelen afgezet tegen dit scenario geven hetzelfde beeld als scenario 1;

Er ontstaat een wijziging in de lasten als gevolg van de aankoop van de Vesting.

De kosten bij dit scenario bestaan uit een eenmalige investering voor het optimaliseren van het gebouw van €375.000 plus de jaarlijkse lasten van maximaal €240.750 (nadere financiële gegevens zie blz. 11).

De voor- en nadelen van dit scenario:

Voordeel:

- De wens om de diensten van de Integrale Toegang Sociaal Domein vanuit 1 locatie aan te bieden is ingevuld.
- Er ontstaat een afname van de verkeers- en parkeerstromen bij het gemeentehuis.

Nadeel:

- Eind 2019, wanneer Jeugd en Wmo verhuizen naar de Vesting, daalt de bezettingsgraad in het gemeentehuis. .
- Het optimaliseren van de bedrijfsvoering en een betere samenhang binnen de gemeentelijke organisatie worden niet gerealiseerd.

Scenario 3: Integrale Toegang Sociaal Domein wordt gehuisvest in het gemeentehuis (beëindigen huur de Vesting)

In dit scenario wordt uiterlijk eind januari 2020 de huurovereenkomst voor locatie de Vesting opgezegd. Met een opzegtermijn van een jaar zal eind 2020 de Integrale Toegang Sociaal domein worden ondergebracht in het gemeentehuis.

De variabelen die bij dit vraagstuk een rol spelen zijn als volgt:

- **Ruimtebehoefte:**
Er is een ruimtelijk en functioneel programma van eisen opgesteld voor Integrale Toegang Sociaal Domein. Hierbij is aan de hand van interviews, observaties en op basis van kengetallen een opsomming gemaakt van de eisen en wensen waaraan de huisvesting van de Integrale Toegang Sociaal Domein.
 - **Beschikbaarheid de Vendelweg:**
De verhuizing van de Integrale Toegang Sociaal Domein naar de Vendelweg zal een toename van het ruimtegebruik in het gemeentehuis tot gevolg hebben. In de huidige situatie zijn er 380 werkplekken in het gemeentehuis. Er is sprake van een traditioneel kantoorconcept bestaande uit een gang met kamers waarbij bijna iedere medewerker een eigen werkplek heeft. De bezettingsgraadmeting die is uitgevoerd heeft aangetoond dat de gemiddelde bezetting van de werkplekken 46% bedraagt. Door de medewerkers van de Integrale Toegang Sociaal domein te huisvesten binnen de bestaande kantooromgeving van het gemeentehuis zal de bezettingsgraad in theorie stijgen naar gemiddeld 55%.
 - **Eisen en wensen van de huisvesting:**
De huisvesting moet zodanig zijn dat de dienstverlening goed en veilig kan worden uitgevoerd. De dienstverlening kan plaatsvinden vanuit: één toegang en centrale hal (atrium) óf het bouwen van een tweede toegang.
De gedachte achter de mogelijkheid voor een tweede toegang zou kunnen zijn dat daarbij de drempel om een hulpvraag te stellen lager is omdat deze toegang dan specifiek voor zaken rondom het sociaal domein wordt gebruikt. Kanttekening hierbij is dat een tweede, specifieke toegang een onderscheid zou kunnen suggereren.
In beide gevallen zal er een investering nodig zijn om dit mogelijk te maken (zie financiële uitwerking blz. 12).
- Naast het inbedden van de front-office zal ook de mid-, en backoffice van de Integrale Toegang Sociaal Domein ingepast moeten worden in het gemeentehuis. Daarbinnen is een aantal opties denkbaar:
1. Sober: Daarbij zijn er twee mogelijkheden. 1. De entree (atrium) wordt aangepast om een goede dienstverlening mogelijk te maken. 2. Er wordt een tweede toegang gerealiseerd voor de Integrale Toegang Sociaal Domein. In beide varianten gaan de medewerkers gebruik maken van de bestaande werkplekken.
 2. Raadzaal: Aanvullend op de sobere optie wordt een nieuwe raadzaal gebouwd. Vervolgens kan de huidige raadzaal gerenoveerd worden tot efficiënte kantoor-, kantine- en spreekkamers.
 3. Modern kantoorconcept: Naast optie 1 en 2 wordt ook het huisvestingsconcept aangepast naar een meer transparante, flexibele werkomgeving.
- **Verkeers- en parkeerstromen:**
Het verplaatsen van de Integrale Toegang Sociaal Domein naar het gemeentehuis zal een toename van verkeer- en bezoekersstromen tot gevolg hebben.

De kosten van dit scenario met de 3 varianten liggen tussen de €915.000 incidentele kosten en voor het realiseren van alle varianten: incidenteel €6.652.000 en structureel €65.813 (nadere financiële gegevens zie blz. 12 en 13).

De voor- en nadelen van dit scenario zijn als volgt:

Voordeel:

- Eind 2022 is de gehele gemeentelijke organisatie gehuisvest in het gemeentehuis waardoor een optimale integratie en samenhang in de organisatie ontstaat, waarbij de effectiviteit van de dienstverlening wordt vergroot;
- De effectieve bezetting van het gemeentehuis wordt verhoogd;
- De kosten voor de huisvesting in de Vesting vervallen;

Nadeel:

- De verkeer- en parkeerstroom zal toenemen (dit kan opgevangen worden door een andere invulling aan woon-werkverkeer). Overigens is er conform de normering voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van het gemeentehuis.

Scenario 4: Locatie elders

Theoretisch zou een 'locatie elders' voor alleen de Integrale Toegang Sociaal Domein óf voor de gehele gemeentelijke organisatie kunnen zijn. Zetten we de feiten op een rij, dan is het realiseren van een andere locatie voor alleen de Integrale Toegang Sociaal Domein niet realistisch, omdat:

1. De huidige locatie (de Vesting) momenteel voldoet
2. De verbinding tussen gemeentelijke beleidsterreinen niet gerealiseerd wordt

Daarom passen we de variabelen toe op het huisvesten van de gehele gemeentelijke organisatie elders.

- Ruimtebehoefte:
Bij het realiseren van een nieuwe gemeentelijke huisvesting zal een huisvestingsvisie en programma van eisen voor de gehele organisatie opgesteld moeten worden.
- Beschikbaarheid Vendelweg:
Bij dit scenario wordt het gemeentehuis aan de Vendelweg afgestoten.
- Eisen en wensen van de huisvesting:
Voor de huisvesting wordt een integraal programma van eisen en wensen opgesteld indien voor dit scenario wordt gekozen.
- Verkeers- en parkeerstromen:
Bij een locatie elders zal op basis van de parkeernota van de gemeente rekening gehouden moeten worden met beschikbare parkeerplaatsen.

De locatie elders die voldoende groot gemaakt kan worden voor de gehele gemeentelijk huisvesting is het huidige RSG gebouw aan de Stationsstraat. Dit gebouw is eigendom van de gemeente wanneer de RSG het gebouw verlaat (circa 3-5 jaar). Het is alleen mogelijk geweest om deze optie van het betrekken van het RSG gebouw door te rekenen. De investering die met dit scenario gepaard gaat is €12.950.000, wat eenmalig €1.072.000 betekent en jaarlijks €445.000. Hierbij komt nog 6 jaar huur van de Vesting (nadere uitwerking financiële gegevens zie blz.15).

De voor- en nadelen van dit scenario zijn als volgt:

Voordeel:

- Bij het huisvesten op een nieuwe locatie kunnen toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld een nieuw kantoorconcept) worden meegenomen.

Nadeel:

- Op korte termijn is een locatie elders niet te realiseren.
- Een locatie elders vraagt per definitie een investering in infrastructuur.
- Hoge kosten vanwege de boekwaarde van het gemeentehuis.

FINANCIEEL OVERZICHT SCENARIO'S

Scenario 1: Integrale Toegang Sociaal Domein blijft gehuisvest in De Vesting (huur);

Scenario 2: Integrale Toegang Sociaal Domein blijft gehuisvest in De Vesting (koop);

Werkplein			
	Huur	Koop	Koop WOZ
Huur	€ 235.000		
Huur parkeerplaatsen	€ 19.000		
Servicekosten	€ 20.000		
Exploitatie lasten (<i>verzekering, schoonmaak, etc</i>)	€ 135.000		
Eenmalige afschrijving, optimaliseren gebouw (2.192 m2)	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000
Koop			
Af te schrijven			
Afschrijving		€ 62.500	€ 42.350
Rentelast		€ 31.250	€ 21.175
Onderhoudsbegroting		€ 12.000	€ 12.000
Exploitatie lasten (<i>verzekering, schoonmaak, etc</i>)		€ 135.000	€ 135.000
Jaarlijkse lasten	€ 409.000	€ 240.750	€ 210.525

- Bij doorzetten van de huur zullen de exploitatielasten dalen. De gegevens die gebruikt zijn, zijn afkomstig van de huidige begroting van de IGSD.
- Indien het kantoor de komende jaren gehuurd wordt óf het kantoor gekocht wordt, zal een eenmalige investering moeten plaatsvinden om het gebouw te optimaliseren en toekomstbestendig te maken. Denk hierbij aan het vernieuwen van de entree/ontvangstruimte zodat deze voldoet aan de eisen van de AVG. Ook zal een eventueel nieuw kantoorconcept op deze locatie uitgerold moeten worden.
- Voor de optie koop zijn 2 bedragen meegenomen in de berekening: de huidige vraagprijs en de huidige WOZ waarde. Tot op heden hebben er nog geen onderhandelingen over eventuele koop plaats gevonden. Om een goede onderhandelingspositie te houden zijn alleen de reeds bekende bedragen opgenomen.

Scenario 3: Integrale Toegang Sociaal Domein wordt gehuisvest in het gemeentehuis; Handhaven locatie Vendelweg – beëindigen huur de Vesting

1. SOBER:

- De entree (atrium) moet worden aangepast om een goede dienstverlening mogelijk te maken.

Kostenomschrijving	Atrium
Incidentele kosten	€ 915.000
Structurele kosten	n.v.t.

- In dit scenario gaan de medewerkers van de Integrale Toegang Sociaal Domein gebruik maken van de reeds bestaande werkplekken.
- De incidentele kosten van € 915.000 betreft de investering die nodig is om het huidige atrium zodanig te verbouwen dat de ontvangst en dienstverlening aan onze inwoners optimaal en veilig uitgevoerd kan worden (= inclusief de dienstverlening van de Integrale Toegang Sociaal Domein)
- Indien de raad kiest voor de mogelijkheid om een tweede toegang te realiseren is verbouwing van het Atrium niet nodig.
Voor het uitbreiden van het gemeentehuis met een tweede toegang die gemaakt wordt voor de klanten van Integrale Toegang Sociaal Domein zijn de investeringskosten € 980.000; met daaruit voortvloeiend:
 - €550.000 incidentele kosten en;
 - €16.125 structurele kosten

SOBER IS DE BASIS;

VERVOLGENS KAN EVENTUEEL BESLOTEN WORDEN OM DOOR TE ONTWIKKELEN NAAR SCENARIO 3.2. (RAADZAAL) EN/OF SCENARIO 3.3. (MODERN KANTOORCONCEPT)

2. RAADZAAL:

- Bouwen nieuwe Raadzaal.

Kostenomschrijving	Bouwen nieuwe Raadszaal
Investering	€ 1.325.000
Incidentele kosten	n.v.t.
Structurele kosten	€ 49.688

- Voor de berekening van deze kosten zijn de kengetallen gebruikt volgens de NEN normering.
- Voor het bouwen van een nieuwe raadzaal zal een investering noodzakelijk zijn van € 1.325.000. Dit bedrag zal over 40 jaar worden afgeschreven, inclusief de rentelast resulteert dit in €49.688,- aan structurele kosten.
- Indien een nieuwe raadzaal gebouwd zal worden, heeft de huidige raadzaal als zodanig geen functie meer. Om deze te renoveren en geschikt te maken tot efficiënte kantoor-, kantine-, en of spreekkamers is een investering van €307.000 nodig. Dit zijn incidentele kosten die eenmalig afgeschreven worden in het jaar van realisatie.

3. MODERN KANTOORCONCEPT:

In dit sub-scenario wordt het huisvestingsconcept aangepast naar een meer transparante flexibele werkomgeving.

Kostenomschrijving	Gemeentehuis
Incidentele kosten	€4.880.000
Structurele kosten	n.v.t.

- Indien het huisvestingsconcept gewijzigd wordt naar een modern kantoorconcept, zullen diverse bouwkundige aanpassingen moeten plaatsvinden in het gemeentehuis.
- Voor de berekening van deze kosten zijn de kengetallen gebruikt uit de NEN normering.
- Dit betekent een investering van €4.880.000,-. Deze incidentele kosten worden eenmalig afgeschreven in het jaar dat het modern kantoorconcept gerealiseerd wordt.
- Bij de keuze voor dit scenario zal de huur van De Vesting met één jaar verlengd moeten worden à €409.000,-

Samengevat Scenario 3 met 3 varianten:

Indien we kiezen voor scenario Sober betekent dat een investering van €915.000, met het effect van een incidentele kosten van €915.000 zonder structurele kosten.

Het aanvullend verbouwen van de raadzaal betekent dat aanvullend een investering van €1.325.000,- met als effect €49.688 structurele kosten.

De huidige raadzaal heeft dan geen functie meer. Om deze ruimte efficiënt in te zetten vraagt dit een aanvullende investering van €307.000,- met als effect €307.000,- aan incidentele kosten.

De meest vergaande variant (een modern kantoorconcept) betekent dat aanvullend een bedrag van €4.880.000,- aan incidentele kosten.

Daarnaast dient de Vesting in deze variant een jaar langer gehuurd te worden wat neerkomt op €409.000,-

Scenario 4: Locatie elders

De locatie elders is onder te verdelen in 2 sub scenario's:

1. Voor de Integrale Toegang Sociaal Domein (of een ander deel van de organisatie) wordt een locatie elders betrokken (de huur van de Vesting wordt beëindigd).
2. Voor de gehele gemeentelijke organisatie (m.u.v. de werf) wordt één gezamenlijke nieuwe locatie betrokken (de huur van de Vesting wordt beëindigd en het gemeentehuis aan de Vendelweg wordt afgestoten).

▪ Ad.1:

Voor het scenario herhuisvesten van de Integrale Toegang Sociaal Domein (of een ander deel van de organisatie) kan met redelijke zekerheid worden gesteld dat dit te allen tijde duurder is dan blijven zitten in de Vesting.

Om een andere locatie / gebouw geschikt te maken moeten een aantal zaken op voorhand gerealiseerd worden: Glasvezelverbinding, verbouwingen, ICT/telefonie infrastructuur, informatiebeveiliging etc. Dit brengt hoge kosten met zich mee.

▪ Ad.2:

Voor dit scenario is het alleen mogelijk geweest om de optie van het betrekken van het RSG gebouw door te rekenen.

Kostenomschrijving	RSG Stationsstraat
Investering	€12.950.000
Incidentele kosten	€1.072.550
Structurele kosten	€445.404
6 jaar huur De Vesting	€2.454.000

- Om het RSG gebouw aan de Stationsstraat geschikt te maken voor het huisvesten van de gehele gemeentelijke organisatie is een investering nodig van €12.950.000; waarvan €1.072.550 incidentele kosten. De resterende €11.877.450 zal in 40 jaar worden afgeschreven; dat betekent €445.404 aan structurele kosten.
- Bij het kiezen van dit scenario zal de Integrale Toegang Sociaal Domein gedurende die periode gehuisvest kunnen blijven in het gebouw aan De Vesting. Het RSG gebouw is op zijn vroegst over 6 jaar beschikbaar. Dat betekent dat nog 6 jaar de huur van De Vesting betaald moet worden.

AFWEGING SCENARIO'S

In deze nota is uitvoerig ingegaan op de scenario's die mogelijk zijn voor de permanente huisvesting van de Integrale Toegang Sociaal Domein na 2020. Daarbij is een toelichting gegeven op de variabelen die van invloed zijn op de keuze en zijn de voor- en nadelen geschetst. Tenslotte zijn de financiële gevolgen in kaart gebracht.

Op basis hiervan kunnen we concluderen dat de Integrale Toegang Sociaal Domein binnen het gemeentehuis kan worden gehuisvest. Hierdoor ontstaat een betere verbinding in de organisatie. Ook sluit het aan bij de wens te faciliteren in efficiënte en toekomstbestendige huisvesting.

De kosten als gevolg van de investering die nodig is om de Integrale Toegang Sociaal Domein onder te brengen in het gemeentehuis zijn lager dan de kosten die de huisvesting van de Integrale Toegang Sociaal Domein in de Vesting met zich meebrengt. Ter illustratie:

- Bij een jaarlijks terugkerende huur van €409.000 kan voor dezelfde structurele kosten €10.906.640 geïnvesteerd worden in het gemeentehuis.
- Bij het kopen van de Vesting kan voor dezelfde structurele kosten, tussen de €5.614.000 (WOZ) en €6.420.000 (vraagprijs) geïnvesteerd worden in het gemeentehuis.

Het bovenstaande betekent, dat gekozen kan worden voor scenario 3. Dit scenario heeft 3 varianten. In variant 3.1. is het creëren van één toegang uiteindelijk, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering en de veiligheid beter.

Variant 3.2. draagt bij aan de wens om een nieuwe raadzaal te bouwen die past bij de huidige politieke organisatie.

Eveneens leeft de wens om het huidige huisvestingsconcept te moderniseren. Voor het verkrijgen van een gedragen huisvestingsconcept wordt vanuit de ervaring geadviseerd niet alléén te kiezen voor aanpassen van entree/atrium en de medewerkers gebruik te laten maken van de bestaande werkomgeving (scenario 3.1). Medewerkers zullen het als een achteruitgang ervaren wanneer ze "hun eigen" werkplek wellicht moeten gaan delen en er geen andere positieve ontwikkelingen in het huisvestingsconcept tegenover staan. Daarom het advies om over te stappen naar een meer transparante flexibele werkomgeving (scenario 3.3).

Tenslotte kunnen we constateren dat het op korte termijn niet realistisch is om een deel van-, of de gehele gemeentelijke organisatie elders te huisvesten. Nu betekent 'elders' dat er voor de komende 6 jaar eerst een keuze gemaakt moet worden uit scenario 1 tot en met 3. Momenteel is er geen locatie in eigendom van de gemeente die geschikt is voor huisvesting van de Integrale Toegang Sociaal Domein en/of gehele gemeentehuis. Eveneens is onderzocht welke locaties er binnen de gemeente te koop zijn met een oppervlakte gelijk aan de oppervlakte van het gemeentehuis. Hieruit blijkt dat locaties met deze omvang nu niet beschikbaar zijn. In de toekomst kan een dergelijke locatie ontwikkeld worden aan de A32.