Raadsvoorstel en –besluit

2019-15501

verbouwing hoofdkantoor St. Diverz

7 mei 2019

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet te besluiten tot:

1. Het beschikbaar stellen van een investeringskrediet à € 240.000,- voor een verbouwing van het hoofdkantoor van St. Diverz, Norderstedtplein 12, Zwijndrecht
2. De begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020-2023 dienovereenkomstig te wijzigen.

De secretaris, De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van .

De griffier, De voorzitter,

portefeuillehouder: Jansen, T. ; Witte, J. de
informatie: Peet de Koeijer
telefoon: 078 770 36 11
e-mail: pa.de.koeijer@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Per 1 januari 2018 zijn de organisaties Diverz en SWOZ gefuseerd tot één brede Welzijnsstichting, onder de naam Diverz. Deze stichting is de hoofdopdrachtnemer en penvoerder voor de uitvoering van de opdracht Brede Welzijnsaanpak.

Deze fusie kwam voort uit een proces met de gemeente en vier kernpartners Diverz, MEE, SWOZ en Vivenz, waarin is gewerkt aan de totstandkoming van de Brede Welzijnsaanpak.

Diverz en SWOZ zijn op 1 januari gefuseerd en hebben gezamenlijk een nieuwe stichting opgericht. De stichting Vivera Welzijn en Dienstverlening, die de naam 'Diverz' voortzet voor de uitvoeringsorganisatie, wordt opdrachtnemer. Voor de uitvoering van de opdracht sluiten Diverz, MEE en Vivenz een samenwerkingsovereenkomst.

Voor de nieuwe organisatie Diverz was een passende locatie nodig als hoofdkantoor. Voorheen hadden Diverz en SWOZ beiden in een gedeelte van de locatie Norderstedtplein hun kantoorfunctie. De gemeente heeft samen met Diverz onderzocht wat een geschikte en betaalbare locatie voor het nieuwe hoofdkantoor van het gefuseerde Diverz is. In de vastgoedportefeuille van de gemeente zijn er geen andere panden met voldoende ruimte waar Diverz gehuisvest kan worden. Om een werkbare situatie te creëren is het verbouwen van het hoofdkantoor aan het Norderstedtplein de meest logische en goedkoopste keuze ten opzichte van alternatieven: huren van een kantoorruimte (commercieel) of nieuwbouw.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Besluit B&W 30 oktober 2018 (nr. 2018- 15049): vaststellen subsidie 2017 Diverz (onderdeel in te stemmen met het verzoek van de 'nieuwe' Diverz om bestemmingsreserves te vormen voor maximaal € 186.500,--).

Beoogd resultaat

Door de voorgestelde verbouwing worden de (kantoor)ruimten efficiënter en effectiever ingericht. Hierdoor zijn de clusters beter samen gevoegd en wordt de logistiek van werkplekken en de maaltijdenservice in en om het gebouw beter gereguleerd.

Argumenten (30 secondenregel)

Aanpassing van de huidige ruimtes is noodzakelijk omdat:
-Er meer personeel op deze locatie komt werken (personeel is van de oude locatie "de Toorts" naar het hoofdkantoor verhuisd en collega's vanuit de wijken ontmoeten elkaar voor overleg en samen werken op deze centrale locatie);

-Het gebouw en de indeling gedateerd is en toe is aan een update naar mogelijkheden voor flexibel werken en overleggen (waardoor het aantal werkplekken en de benodigde ruimte relatief gezien beperkt kan blijven);

-Er nog geen echte ontvangstruimte is voor cliënten / bezoekers, met een vriendelijke en uitnodigende uitstraling en privacy. Ook zijn er nog geen sanitaire voorzieningen (tevens voor mindervaliden) binnen de eigen kantoorruimte. Een gezamenlijk gebruik met Spektakel is niet logisch, omdat het verschillende gebruikersruimten en huurders zijn en zij andere bezettingstijden hebben;

-Er tevens behoefte is aan een oplossing voor het toenemende gebruik van de maaltijdenservice, waarvoor de koelingsruimte en logistiek in de huidige indeling van de ruimten niet meer voldoen.

Diverz investeert zelf ook in het gebouw (met name inrichtingskosten: zie bij onderdeel duurzaamheid). Hiervoor gebruikt zij haar bestemmingsreserves. Het gaat om een bedrag van € 93.000,--. Bij de subsidievaststelling 2017 van de 'oude' Diverz en SWOZ is overeenkomstig de subsidieregeling Zwijndrecht 2018 (artikel 1.17) hiervoor toestemming verleend.

De gemeente heeft samen met Diverz onderzocht wat een geschikte en betaalbare locatie voor het nieuwe hoofdkantoor is. Er is gekeken naar ander vastgoed in de portefeuille van de gemeente, verbouw van de huidige locatie, commercieel huren van een kantoorruimte en nieuwbouw. In de vastgoedportefeuille van de gemeente zijn er geen andere panden met voldoende m²-ruimte waar Diverz gehuisvest kan worden. Verbouwen van het hoofdkantoor aan het Norderstedtplein bleek de goedkoopste keuze ten opzichte van alternatieven: commercieel huren van een kantoorruimte en aanpassen aan gebruikersbehoeften of nieuwbouw. Ook is de locatie aan het Norderstedtplein de meest logische plek, vanwege de centrale ligging in Zwijndrecht.

Kanttekeningen/risico's

De voorgestelde investering komt geheel ten laste van Diverz in de vorm van een huurprijsaanpassing. Risico's zijn:

-er wordt nu telkens een jaarcontract voor de huur afgesloten. Het is aan te bevelen om een minimaal 5-jarige huurovereenkomst met elkaar af te sluiten, met optie op verlenging met 5 jaar.
De gevraagde investering vertegenwoordigt een marktwaarde. Als Diverz binnen 15 jaar de huur wil beëindigen, dan kan er een leegstandrisico zijn waarbij de investering niet geheel is terug betaald. Anderzijds kan aan een eventuele nieuwe huurder de marktwaarde worden gevraagd en loopt de afbetalingstermijn door.

-dat Diverz de hoogte van de huur niet kan bekostigen en daarmee de bedrijfsvoering onder druk komt te staan of de gemeente wordt gevraagd hierin tegemoet te komen. We verwachten dat dit risico klein is, omdat de 'oude' Diverz en SWOZ ieder jaar afsloten met een positief financieel resultaat. Dit is een stabiel beeld.

Daarbij zijn er nu geen redenen om aan te nemen dat dit in de komende jaren gaat veranderen. Dit komt door de inkomsten op verhuur ruimtes, op consumpties en diensten van de SWOZ, die in praktijk meer opleverden dan geraamd was.

(Extern) draagvlak

De gemaakte keuzes voor dit voorstel zijn afgestemd tussen Diverz en de afdelingen Maatschappelijke Ontwikkeling en Realisatie.

Duurzaamheid

Tijdens de verbouwing kan gelijktijdig isolatieglas worden aangebracht en zullen er aanpassingen van installaties zoveel mogelijk worden geïntegreerd (zoals aanbrengen LED-verlichting). Ten behoeve van de maaltijdenservice zal door Diverz in een (nieuwe) duurzame koeling worden geïnvesteerd. Verder is er een oplaadstation gerealiseerd t.b.v. de dit jaar aangeschafte elektrische bedrijfsauto (maaltijdenservice) van Diverz.

Een deel van de duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd conform programma verduurzamen gemeentelijk vastgoed.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Aanpak.
Bij goedkeuring voor verbouwing zal met de bouwkundig aannemer en onderaannemers een planning worden opgesteld voor uitvoering van het plan. In overleg met de gebruikers kunnen de werkzaamheden worden ingepland, waarbij een fasering van de werkzaamheden nodig is zodat er zoveel mogelijk doorgewerkt kan worden op de locatie.

Uitvoering.
Voor de uitvoering van de verbouwing zal er twee wekelijks een bouwvergadering worden georganiseerd waarbij uitvoerende partijen en een afvaardiging van Diverz en gemeente aanwezig is. Tijdens de uitvoering wordt de voortgang besproken en wordt gekeken of er nog onvoorziene zaken naar voren komen.

Evaluatie.
Tussentijds bij de bouwvergaderingen wordt er gekeken of er het naar verwachting loopt. Hierbij zijn de factoren Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit constant aan de orde.
Na voltooiing van de werkzaamheden zal met alle betrokken partijen worden geëvalueerd hoe het project is verlopen.

Communicatie/publicatie

Er is regelmatig overleg tussen medewerkers van Diverz, afdeling MO en Realisatie (team VAB) om de gewenste maatregelen goed af te stemmen.

Personeel/organisatie/SCD

In de voorbereiding, advies, toezicht is het SCD betrokken. Vanuit Vastgoed wordt regie gevoerd op de fysieke verbouwing (aansturing op geld, planning, informatie, kwaliteit en organisatie).
MO onderhoudt de (subsidie)relatie met Diverz.
Verbouwing draagt voor Diverz bij aan het welzijn van hun personeel (1 organisatie na fusie, gebruiksvriendelijker gebouw).

Financiën

Meerdere offertes ((2 hoofdaannemers, 1x stoffering en 1x plafond) opgevraagd via SCD

Kosten verbouwing:

Wat nu is aangeboden (exclusief BTW):	
De bouwkundige/installatietechnische aanbieding is	€ 136.918,-
Vloeren + bedekking	€ 34.595,-
	€ 171.513,-
5% begeleiding e.d.	€ 8.576,-
	€ 180.089,-
10% onvoorzien	€ 18.009,-
	€ 198.098,-

Deze bedragen gaan uit van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Verder zullen we rekening moeten houden met de geldigheidsduur van de offertes en wat er momenteel 'in de markt' gebeurd; prijzen van materialen en personeelskosten stijgen erg snel.

De BTW over de kosten is niet compensabel of aftrekbaar (verhuur aan vrijgestelde organisatie). Dit betekent dat de kosten inclusief BTW geraamd moeten worden. Uitgaande van 21% BTW op het totaalbedrag betekent het een kredietaanvraag van € 239.699,-. Afgerond € 240.000,-

Voorstel afschrijvingstermijn is 15 jaar, dit op basis van de installaties, vloerbedekking en de keuken, waarvan de (technische) levensduur de 15 jaar niet zal overschrijden.

Aanpassing huurprijs
Jaarbedrag huur is gebaseerd op totaalprijs verbouwing en wordt € 18.533,04 ofwel € 1.544,42 per maand.
Huur voor deze locatie op dit moment (2019) is € 12.482,67 per jaar en wordt dan totaal € 31.015,71 per jaar. Er zijn geen bestaande activa die van invloed zijn op de verbouwing.