



Scenariostudie

Huisvestingsconcept Het Hogeland

Versie 7.0
Projectgroep huisvestingsconcept,
Oktober 2022




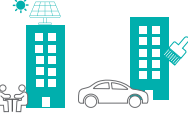


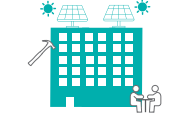


gemeente
Het Hogeland

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting resultaten scenariostudie	3
Hoofdstuk 2 De toekomstige huisvesting van de organisatie	4
2.1 Onderzoek naar de toekomstige huisvesting van de organisatie: 3 scenario's	5
2.2 Aanpak en opbouw scenariostudie	5
Hoofdstuk 3 De scenarioschetsen	6
3.1 Scenario 1 – Efficiënt en doelmatig	7
3.2 Scenario 2 – Centraal en doelmatig	7
3.3 Scenario 3 – Centraal en hoogwaardig	8
3.4 Scenario 4 – Centraal en doelmatig	9
Hoofdstuk 4 Kwalitatieve vergelijking	10
4.1 Beoordelingsmethodiek	10
4.2 Beoordeling scenario 1	11
4.3 Beoordeling scenario 2	11
4.4 Beoordeling scenario 3	14
4.5 Beoordeling scenario 4	15
4.6 Conclusie kwalitatieve vergelijking	15
Hoofdstuk 5 Financiële vergelijking	16
5.1 Uitgangspunten	17
5.2 Beoordeling financiën	18
5.3 Conclusie financiële vergelijking	19
Hoofdstuk 6 Risico's	20
Hoofdstuk 7 Conclusie en Advies	22
Bijlageboek	Apart bijgeleverd









Hoofdstuk 1 Samenvatting resultaten scenariostudie

	Huidige situatie	Efficiënt en doelmatig	Centraal en doelmatig	Centraal en hoogwaardig	Centraal en doelmatige nieuwbouw
					
		Variant A: 0,8 wp/med Variant B: 0,5 wp/med	Variant A: 0,8 wp/med Variant B: 0,5 wp/med	Variant A: 0,7 wp/med Variant B: 0,5 wp/med	Variant A: 0,7 wp/med Variant B: 0,5 wp/med
	11 huidige locaties - 4 locaties binnendienst - 4 locaties buitendienst - 3 locaties WPA	Van 4 naar 2 locaties binnendienst	Van 4 naar 1 locatie binnendienst Subvariant: aankoop politiebureau Uithuizen	Van 4 naar 1 locaties binnendienst	Van 4 naar 1 locaties binnendienst
		Winsum en Uithuizen behouden	OF Winsum + uitbreiding Uithuizen + uitbreiding	Nieuwbouw op 1 locatie perceel in zoekgebied Winsum – Baflo - Warffum	Nieuwbouw op 1 locatie perceel in zoekgebied Winsum – Baflo - Warffum
€	A B	€ 2.927 € 2.841	€ 2.763 € 1.988	€ 2.752 € 2.261	€ 2.484 € 2.120
x 1.000 - huisvestingskosten/jaar Prijspeil bouwkosten 1-10-2022					

Bestaand	Uithuizen	Winsum
Uitbreiding/ Nieuwbouw (optie aankoop politiebureau)	8.350 m2	4.740 m2 3.612 m2
	1.200 – 4.000 m2	2.320 – 5174 m2
		5.932 - 7800 m2
		5.932 - 7800 m2

Kwaliteit	Doelmatig	Doelmatig	Hoogwaardig	Doelmatig
Comfort	Gezond Klimaatklasse B	Gezond Klimaatklasse B	Gezond Klimaatklasse A	Gezond Klimaatklasse B
Duurzaamheid	BENG Aardgasloos Klimaat adaptief	BENG Aardgasloos Klimaat adaptief	ENG Aardgasloos klimaat adaptief Circulair MPG	BENG Aardgasloos Klimaat adaptief
Onderhoudsniveau	Instandhouding conditieniveau 3	Instandhouding conditieniveau 3	Eerste 10 jaar conditieniveau 2 Kwalitatief en hoogwaardige materialen	Instandhouding conditieniveau 3

★★★★	Beoordeling				
	Centraal	☆☆☆	★★★	★★★	★★★
	Samenwerking	☆☆☆	★★★	★★★★	★★★★
	Gastvrij, toegankelijkheid	★★★	★★★	★★★	★★★
	Soorten werkplekken	☆☆☆	★★★	★★★★	★★★★
	Aantrekkelijk	★★★	★★★	★★★★	★★★
	Huis van de democratie	★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	Bereikbaarheid & Verkeer	★★★	★★★	★★★	★★★

Hoofdstuk 2

De toekomstige huisvesting van de organisatie



2.1 Onderzoek naar de toekomstige huisvesting van de organisatie:

3 scenario's

Aanleiding

Naar aanleiding van de tussenrapportage over de huidige huisvestingssituatie en een verkenning naar de toekomstige huisvesting van de organisatie, heeft het college aan de projectgroep Huisvestingsconcept de opdracht gegeven een scenariostudie uit te voeren naar de volgende drie scenario's:

- **Scenario 1:** efficiënt en doelmatig (terug naar twee locaties)
- **Scenario 2:** centraal en doelmatig (vestiging in één van de bestaande locaties)
- **Scenario 3:** centraal en hoogwaardig (volledige nieuwbouw)

De projectgroep heeft een 4^e scenario aan deze scenariostudie toegevoegd om zodoende het kwaliteitsniveau 'doelmatig' van de 3 scenario's onderling te kunnen vergelijken:

- **Scenario 4:** centraal en doelmatige nieuwbouw (volledige nieuwbouw)

De raad heeft eerder de kaders voor deze scenariostudie vastgesteld. Om gericht aan deze scenariostudie te kunnen werken heeft het college op 25 januari 2022 de notitie 'Bouwstenen voor huisvesting' (hierna: de Bouwstenennotitie) vast-

gesteld. Hierin staat omschreven vanuit welke visie en ambitie de drie scenario's nader worden uitgewerkt.

Doelstelling

De herhuisvesting van een ambtelijke organisatie is niet enkel een complex, maar ook een spannend en ingrijpend proces. Voor medewerkers en management; voor bestuurders en raadsleden; maar ook voor de inwoners van de gemeente Het Hogeland. De aankondiging van zo'n proces roept direct vele vragen op. Medewerkers zijn benieuwd naar hun nieuwe werkplek. Het vertrek of de komst van een gemeentehuis heeft impact op de inwoners. En op bestuurlijk niveau dienen alle relevante vragen en belangen te worden afgewogen met betrekking tot de toekomstige huisvesting van de organisatie. Er zal een verantwoorde keuze gemaakt moeten worden die bovendien kan rekenen op de steun van medewerkers, raad en inwoners. De scenariostudie heeft als doel om deze vragen en belangen voor dit keuzeprocess transparant te maken.

Actualisatie per oktober 2022

De oorspronkelijke versie van voorliggende scenariostudie dateert van februari 2022. Als gevolg van een stijging van bouwkosten en rente in de afgelopen periode is een actualisatie van de in deze scenariostudie gebruikte cijfers gewenst. Een actualisatie van de risico's en een doorrekening naar prijspeil oktober 2022 is in onderstaande schema's verwerkt.

2.2 Aanpak en opbouw scenariostudie

Deze scenariostudie is tot stand gekomen door middel van discussies met en input van alle projectgroepleden. Draaijer+Partners heeft een interactieve online workshop georganiseerd om de scenario's via een methodiek te kunnen beoordelen. Onder het kopje 'Locatiestudie' in deze scenariostudie maakt de projectgroep gebruik van het adviesrapport van de werkgroep Locaties. De locatiestudie is integraal opgenomen in bijlage 3. De adviseur van Draaijer+Partners en de projectleider hebben de (eind)redactie van de scenariostudie verzorgd.

Inhoudelijk resulteert de scenariostudie niet in gedetailleerde beschrijvingen van de onderzochte scenario's. Die beschrijvingen zijn aan de orde in de ontwerpfase van het project; nadat bestuurlijk het voorkeursscenario is vastgesteld. De scenariostudie betreft een schets van de onderscheidende aspecten van de scenario's. Deze schetsen zijn voldoende uitgewerkt

om vanuit een bestuurlijke voorkeur één van de scenario's te kunnen kiezen.

De opbouw van deze scenariostudie correleert met het gevolgde proces door de projectgroep: inhoudelijke schets van de scenario's (hoofdstuk 3); een kwalitatieve vergelijking van de scenario's (hoofdstuk 4); een financiële vergelijking van de scenario's (hoofdstuk 5); en tot slot conclusie en advies van de projectgroep (hoofdstuk 6). De bijlagen die in deze scenariostudie worden genoemd zijn samengevoegd in een apart bijlagenboek.





Hoofdstuk 3

De scenarioschetsen

In dit hoofdstuk typeert de projectgroep binnen de 'kaders van de raad' en de 'bouwstenen van het college' de 3 volgende kenmerkende onderdelen van de onderzochte scenario's:

- benodigde ruimte
- ambitieniveau
- gevolgen voor de locatie

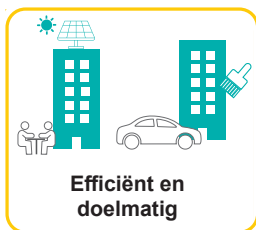
Bij deze typering van de scenario's hanteert de projectgroep een 2-tal varianten:

Variant A: in deze variant wordt in de scenario's 1 en 2 gerekend met de werkplekfactor van 0,8 werkplek per medewerker; en in de scenario's 3 en 4 met een werkplekfactor van 0,7 werkplek per medewerker

Variant B: in deze variant wordt in de 4 scenario's gerekend met de werkplekfactor van 0,5 werkplek per medewerker

Een werkplekfactor hangt samen met het efficiënt gebruiken van de ruimte in een gebouw. Deze mogelijkheden verschillen per gebouw. Een werkplekfactor is ook van invloed op de manier van werken en de totale ruimtebehoefte van een organisatie. Een lage werkplekfactor betekent minder ruimtebehoefte dan een grote werkplekfactor.

3.1 Scenario 1 – Efficiënt en doelmatig



Scenario 1 – Efficiënt en doelmatig

Bij dit scenario worden de huidige bestaande locaties voor de binnendienst gereduceerd naar 2. Te weten: de locaties Winsum en Uithuizen.

3.1.1 Benodigde ruimte

In scenario 1 is een binnendienstlocatie benodigd van 8.785 m² BVO bij een werkplekfactor van 0,8 werkplek/medewerker (variant A). Bij een werkplekfactor van 0,5 werkplek per medewerker (variant B) is er een ruimtebehoefte van 5.932 m² BVO. Dit is uitgewerkt in bijlage 1.

3.1.2 Ambitieniveau

De ambitieniveaus van de scenario's volgen uit de Bouwstenennotitie. Het ambitieniveau ten aanzien van de functionele eisen gesteld aan de uitwerking van scenario 1 is gekwalificeerd als *doelmatig*. Dit betekent:

- Voldoen aan wet- & regelgeving
 - Comfortniveau klimaatklasse B conform het PVE gezonde kantoren 2021
 - Bijna Energie Neutraal (BENG), aardgasloos en klimaatadaptief
 - De beeldkwaliteit is herkenbaar, degelijk, robuust, toegankelijk en uitnodigend
 - Onderhoudsniveau instandhouding conditieniveau 3
 - Investeren in werkplekconcept om werkplekfactor te verlagen
- Deze functionele eisen en kwaliteitsaspecten zijn uitgewerkt in de Bouwstenennotitie.

3.1.3 Locatiestudie

In scenario 1 kunnen de medewerkers van de binnendienst worden ingepast in de 2 beoogde locaties en is er geen noodzaak om uit te breiden c.q. bij te bouwen.

3.2 Scenario 2 – Centraal en doelmatig



Scenario 2 – Centraal en doelmatig

In scenario 2 wordt een keuze gemaakt om één van de bestaande locaties zo aan te passen en uit te breiden, opdat er voldoende werkplekken voor het huisvesten van de binnendienst gerealiseerd kunnen worden. Hiermee worden de huidige bestaande locaties voor de binnendienst gereduceerd naar één *centrale* locatie.

3.2.1 Benodigde ruimte

In scenario 2 is een binnendienstlocatie benodigd van 8.785 m² BVO in variant A en 5.932 m² BVO in variant B. Dit is uitgewerkt in bijlage 1.

3.2.2 Ambitieniveau

Het ambitieniveau in scenario 2 is gelijk aan het ambitieniveau van scenario 1: *doelmatig*.



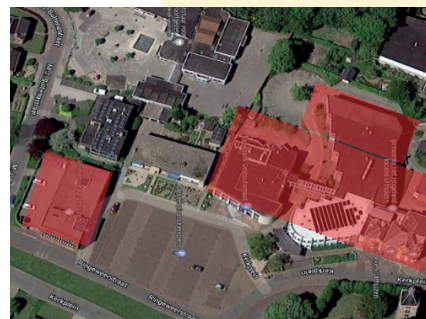
3.2.3 Locatiestudie

In scenario 2 is gekeken naar een mogelijke uitbreiding in de vorm van aanbouw in Winsum of Uithuizen. Beide opties lijken technisch mogelijk, maar in Winsum is er meer ruimte voor aanbouw dan in Uithuizen. Mogelijk leidt dit tot extra meerkosten voor de uitbreiding in Uithuizen dan voorzien.

Voor wat betreft bereikbaarheid, verkeer en de koppelkansen met de buitendienst speelt hierbij hetzelfde als bij scenario 1: er is te weinig ruimte beschikbaar om dit op te lossen. Daarbij dient bij scenario 2 goed gekeken te worden naar de ruimtelijke ordening: de beide opties wijken af van het vigerende bestemmingsplan op de locatie.

In de locatiestudie (bijlage 3) zijn zogenaamde massastudies gemaakt van beide locaties: het in beeld brengen van volumes om de verhouding bestaand versus uitbreiding te illustreren.

Naast de geschetste uitbreiding van de bestaande locaties, is het ook mogelijk om gebruik te maken van een bestaand gebouw in de omgeving. Het politiebureau aan het Kerkplein in Uithuizen komt in verband met de verhuizing naar nieuwbouw volgens huidige planning 2025 op de markt beschikbaar voor openbare verkoop. Deze optie betekent voor de locatie Uithuizen dat er dan minder uitbreiding gerealiseerd wordt, en gebruik wordt gemaakt van een bestaand pand.



3.3 Scenario 3 – Centraal en hoogwaardig



Scenario 3 – Centraal en hoogwaardig

In scenario 3 is er sprake van volledige nieuwbouw - van een hoogwaardige kwaliteit - op één locatie. Hiermee wordt het aantal locaties voor de binnendienst gereduceerd naar één centrale nieuwe locatie. Het is mogelijk om bij volledige nieuwbouw de functionele en kwaliteitseisen toe te passen

die horen bij het scenario 'efficiënt en doelmatig'. Zie daarvoor hieronder de schets in § 3.4.

3.3.1 Benodigde ruimte

In scenario 3 is een binnendienstlocatie benodigd van 7.834 m² BVO bij een werkplekfactor van 0,7 werkplek/medewerker (variant A). Bij een werkplekfactor van 0,5 werkplek per medewerker is er een ruimtebehoefte van 5.932 m² BVO. Dit is uitgewerkt in bijlage 1.

3.3.2 Ambitieniveau

Het ambitieniveau ten aanzien van de functionele eisen gesteld aan de uitwerking van scenario 3 is gekwalificeerd als *hoogwaardig*. Dat betekent dat in aanvulling op de ambities in scenario's 1 en 2:

- Gezonde en vitale werkomgeving o.a. hoog comfortniveau klimaatklasse A conform het PvE gezonde kantoren 2021
- Voorbeeldproject duurzaamheid o.a.: Energie Neutraal (ENG), materialenpaspoort, herbruikbaarheid en MPG van toepassing
- Eerste 10 jaar conditiescore 2 handhaven
- Er wordt gebruik gemaakt van kwalitatief goede en hoogwaardige materialen
- Onderhoudsniveau instandhouding conditieniveau 3
- Investeren in werkplekconcept om werkplekfactor te verlagen



3.3.3 Locatiestudie

In de locatiestudie worden meerdere percelen in het zoekgebied *Winsum – Baflo – Warffum* genoemd waar nieuwbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Deze percelen zijn allen in eigendom van de gemeente, maar nu nog niet geschikt als bouwgrond. Nieuwbouw betekent wel dat er een uitgebreide ruimtelijke ordeningsprocedure doorlopen moet worden. De werkgroep Locaties adviseert verder een nadere studie door een stedenbouwkundig adviesbureau. Op alle andere punten in de locatiestudie wordt scenario 3 positief geoordeeld. Er is voldoende ruimte beschikbaar, er zijn koppelkansen met de buitendienst en de bereikbaarheid, op een centrale plek in de gemeente Het Hogeland, kan goed geregeld worden.

3.4 Scenario 4 – Centraal en doelmatig



Scenario 4 - Centraal en doelmatig (nieuwbouw)

In het *toegevoegde* scenario 4 is er eveneens sprake van volledige nieuwbouw, maar niet op een hoogwaardig niveau. Het kwaliteitsniveau van scenario 4 is vergelijk met de functionele en kwaliteitseisen die horen bij het scenario 'efficiënt en doelmatig'. In scenario 4 wordt ook het aantal

locaties voor de binnendienst gereduceerd naar één centrale nieuwe locatie.

3.4.1 Benodigde ruimte

De benodigde ruimte is gelijk aan scenario 3: 7.834 m2 BVO in variant A en 5.932 m2 BVO in variant B.

3.4.2 Ambitieniveau

Het ambitieniveau van dit toegevoegde scenario is gekwalificeerd als *doelmatig*. Dat betekent:

- Voldoen aan wet- & regelgeving
- Comfortniveau klimaatklasse B conform het PvE gezonde kantoren 2021
- Bijna Energie Neutraal (BENG), aardgasloos en klimaatadaptief
- De beeldkwaliteit is herkenbaar, degelijk, robuust, toegankelijk en uitnodigend
- Onderhoudsniveau instandhouding conditieniveau 3
- Investeren in werkplekconcept om werkplekfactor te verlagen

3.4.3 Locatiestudie

Voor de locatie geldt hetzelfde als scenario 3, er is voldoende ruimte beschikbaar en sprake van een goede bereikbaarheid.





Hoofdstuk 4

Kwalitatieve vergelijking

In dit hoofdstuk van de scenariostudie presenteert de projectgroep de resultaten van een kwalitatieve vergelijking van de scenario's.

4.1 Beoordelingsmethodiek

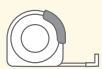
De projectgroep is bij deze kwalitatieve vergelijking uitgegaan van het beoordelingskader zoals dat volgt uit de 'kaders van de raad' en de 'bouwstenen van het college'. Dit beoordelingskader bestaat uit de volgende 8 thema's:

	Ruimte		Soorten werkplekken
	Centraal georganiseerd		Aantrekkelijk (voor young professionals)
	Ruimte voor multidisciplinaire samenwerking		Huis van de democratie
	Gastvrijheid, toegankelijkheid en veiligheid		Bereikbaarheid & Verkeer

Bij de vaststelling van de 'kaders en bouwstenen voor huisvesting' is niet voorzien in een bestuurlijk geaccordeerde set van SMART geformuleerde score-criteria voor het uitvoeren van deze kwalitatieve beoordeling; zoals bij voorbeeld wel gehanteerd wordt bij een aanbesteding. Immers, 'niet alles wat telt, kan geteld worden' (Einstein). De weging van deze thema's ten opzichte van de scenario's kent derhalve een zekere subjectiviteit. Echter, op basis van de methodiek van intersubjectiviteit zijn de beoordelingen gemiddeld per criterium. Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende definities:

Score	Definitie
★★★★	Zeer goed
★★★☆☆	Goed
★★☆☆☆	Matig
★☆☆☆☆	Slecht

4.2 Beoordeling Scenario 1



4.2.1 Ruimte

In scenario 1 is er bij een werkplekfactor van 0,5 geen uitbreiding nodig. De benodigde ruimte is beschikbaar in de voormalige gemeentehuizen van Winsum en Uithuizen. Deze ruimte is nog niet in zijn geheel geschikt voor huisvesting. Er dient dus een renovatie c.q. verbouwing plaats te vinden om de ruimte ook efficiënt te kunnen gebruiken. Bij een hogere werkplekfactor van 0,8 is een zeer beperkte uitbreiding noodzakelijk om voldoende ruimte te kunnen realiseren

In scenario 1 is er geen mogelijkheid om de binnendienst en de buitendienst op één locatie te huisvesten



4.2.2 Centraal georganiseerd

Het vormen van eenheid en uniformiteit van werken lukt over het algemeen minder als er op meerdere locaties gewerkt wordt. Daarvan is sprake in scenario 1.



4.2.3 Ruimte voor multidisciplinaire samenwerking

De verwachting bestaat dat de samenwerking in scenario 1 optimaal noch efficiënt kan zijn, omdat de medewerkers elkaar minder makkelijk kunnen vinden. Ook bestaat de kans op minder efficiënt gebruik van (team)ruimten. Het biedt echter wel meer flexibiliteit voor bijvoorbeeld afspraken met externen omdat er meerdere locaties zijn om af te spreken.



4.2.4 Gastvrijheid, toegankelijkheid, veiligheid

Het servicelevel en de gastvrijheid van de gemeente nemen mogelijk af wanneer de expertises van de medewerkers verdeeld worden over twee locaties. Ook kan er onduidelijkheid bij inwoners ontstaan over de locatie van de diverse gemeentelijke diensten. De toegankelijkheid tot diensten is in scenario 1 flexibeler dan in de scenario's 2 en 3.



De voormalige gemeentehuizen zijn goed bereikbaar, dat is gunstig voor scenario 1. De inwoners kunnen in sommige gevallen zelf kiezen welk gemeentehuis ze bezoeken, afhankelijk van hun voorkeur voor de sfeer, medewerkers en/of reistijd. Dit is echter wel afhankelijk van de plekken waar afdelingen gehuisvest zijn.

De gewenste veilige en vertrouwde omgeving lijkt minder makkelijk te creëren op twee locaties, dan op één. In dat laatste geval kan er gestuurd worden op één veilig gemeentehuis, waar alles onder één dak te vinden is. Dit bevordert ook het 'wij-gevoel'.



4.2.5 Soorten werkplekken

Het in gebruik nemen van twee voormalige gemeentehuizen biedt de mogelijkheid om verschillende werkplekken en -sferen te creëren. Hierdoor kan er beter aan de diverse behoeften van medewerkers worden voldaan. Daarnaast geeft het de kans om een verdeling te maken op basis van opdracht of processen.



De bestaande bouw heeft echter beperkingen voor het uitrollen van een nieuw werkplekconcept. Ook kunnen niet alle medewerkers gebruikmaken van alle faciliteiten (en de beschikbaarheid hiervan), omdat niet alle faciliteiten op beide plekken aanwezig zullen zijn.



4.2.6 Aantrekkelijk (voor young professionals)

De bestaande bouw van de huidige werklocatie van de gemeente Het Hogeland zijn niet aantrekkelijk. Door een verbouwing kunnen de werkplekken gemoderniseerd worden.



Young professionals zullen zowel fysiek als online contact en begeleiding waarderen. Het hebben van twee locaties zorgt voor mogelijkheden tot flexibeler werken, maar ook voor verspreiding van de binnendienst. Daardoor kan het voorkomen dat samenwerkende collega's op verschillende locaties aanwezig zijn. Daarnaast zijn in dit doelmatige scenario minder moderne faciliteiten en een lager comfort en kwaliteitsniveau aanwezig dan in een hoogwaardig gebouw. Dit kan een rol spelen in de aantrekkelijkheid als werkgever.

De projectgroep heeft dit kader beoordeeld met gemiddeld: - (matig).



4.2.7 Huis van de democratie (toegang democratisch proces)

Scenario 1 bevordert de bereikbaarheid van het Huis van de democratie aangezien er twee gemeentehuizen zijn. De raadszaal en het bestuurscentrum worden op één locatie gehuisvest, maar 'ontmoeten' kan plaatsvinden in beide voormalige gemeentehuizen. Voor de inwoners kan er in scenario 1 onduidelijkheid ontstaan over de juiste locatie van het Huis van de democratie waar ze op een bepaald moment moeten zijn. De medewerkers kunnen plaats- en tijdonafhankelijk werken, voor hen is het niet nodig om twee locaties te hebben. Daarnaast zijn voorzieningen van het Huis van de democratie, zoals vergaderruimten, buiten de openingstijden van het Huis van de democratie, voor een deel van de medewerkers niet beschikbaar.



4.2.8 Bereikbaarheid & verkeer

De voormalige gemeentehuizen in Winsum en Uithuizen zijn goed bereikbaar met fiets, auto, bus en trein. Het thema verkeer vraagt nader onderzoek aangezien deze locaties midden in de dorpskernen liggen. De kans bestaat dat inwoners van de dorpen hinder zullen ervaren van de toename van verkeers- en parkeerdrukke (zie in bijlage 4: locatiestudie).



4.3 Beoordeling Scenario 2



4.3.1 Ruimte

In scenario 2 dient bijgebouwd te worden. Als gekozen wordt voor de locatie Winsum is er in variant A (werkplekfactor 0,8) sprake van een uitbreiding van bijna 5.200 m²; en in variant B (werkplekfactor 0,5) van 2.300 m². Als gekozen wordt voor de locatie Uithuizen is er in scenario A een uitbreiding van ruim 4000 m² aan de orde; en in scenario B van 1200 m². Als gekozen wordt voor uitbreiding door middel van aankoop van het politiebureau in Uithuizen, dan dient er in Variant A (werkplekfactor 0,8) bijna 2200 m² BVO bijgebouwd te worden. In variant B (werkplekfactor B) volstaat een kleine uitbreiding van 300 m² BVO. Ook in scenario 2 bestaat er geen mogelijkheid om de binnendienst en de buitendienst op één locatie te huisvesten.



4.3.2 Centraal georganiseerd

In scenario 2 is er één centraal gemeentehuis. Aangezien de locaties van de huidige panden onveranderd blijven, ligt één van de twee locaties min of meer centraal. Het voormalig gemeentehuis in Winsum ligt centraal in de gemeente, is aangesloten op het verkeersnetwerk en biedt hiermee een goede aansluiting voor fiets, auto, bus en trein. Echter vraagt het thema verkeer nader onderzoek (zie in bijlage 3: locatiestudie).





4.3.3 Ruimte voor multidisciplinaire samenwerking

Efficiënt en multidisciplinair samenwerken lukt beter vanuit één centrale locatie. Medewerkers kunnen elkaar sneller vinden. Dit bevordert het wij-gevoel. Daarnaast kan het nieuwe (hybride) werken makkelijker uitgerold worden; met een focus op multidisciplinaire samenwerking. Door middel van verbouw en uitbreiden van een gebouw kunnen er gemakkelijk ruimten worden gerealiseerd waar in groot en klein verband samengewerkt kan worden.

In de optie waarbij er uitbreiding plaats vindt met het voormalige politiebureau bestaat het risico dat afdelingen die in dat gebouw gehuisvest worden solitair blijven opereren. Medewerkers die geen gebruik maken van algemene faciliteiten en collega's van andere disciplines die elkaar dan niet op een natuurlijke manier tegenkomen, aangezien de gebouwen niet aan elkaar verbonden zijn.



4.3.4 Gastvrijheid, toegankelijkheid, veiligheid

Eén gemeentehuis biedt duidelijkheid: alles is onder één dak te vinden. Centrale huisvesting komt ten goede aan de kwaliteit van de dienstverlening: Alle expertises zijn op één plek gehuisvest en zijn dan ook snel in te zetten (door de korte lijnen). Dit centrale gemeentehuis zal echter niet voor inwoners gemakkelijk te bereiken zijn. Spreiding van dienstverlening kan een voordeel opleveren voor inwoners. Servicepunten waar bijvoorbeeld paspoortuitgifte kan plaatsvinden kunnen hierop een aanvulling zijn. In toenemende mate vindt de gemeentelijke dienstverlening online plaats. Er is een grote groep inwoners die de gemeente nog niet via deze digitale weg weet te vinden, maar deze groep wordt kleiner. Daarnaast zal de gemeente in de toekomst misschien ook meer naar de inwoners toe gaan in plaats van andersom.

Aandachtspunt in de uitwerking van de specifieke variant met het politiebureau is de plek voor de fysieke dienstverlening in verband met de verschillende gebouwen waarin de ambtenaren zijn gehuisvest. Voorkomen moet worden dat burgers van het ene gebouw naar het andere gebouw gestuurd worden.



4.3.5 Soorten werkplekken

In scenario 2 is het eenvoudiger een nieuw werkplekconcept uit te rollen dan in scenario 1. Het uitbreiden van één van de voormalige gemeentehuizen biedt de mogelijkheid om de gewenste ruimten te creëren. De medewerkers die al op deze locatie werken, zullen gewend zijn aan de huidige manier van werken. Met het inpassen op de nieuwe flex-werkplekken van overige medewerkers is al ervaring opgedaan met het invoeren van hybride werken. Daarbij worden geen problemen verwacht. Verder zijn er wel veel aanpassingen nodig om een bestaande locatie met uitbreiding van nieuwe werkruimte tot één geheel te maken. We moeten waken voor een 'net-niet'-versie.



4.3.6 Aantrekkelijk (voor young professionals)

Werken op één locatie stelt de medewerkers in staat om snel te schakelen en bij elkaar binnen te lopen. Ook leren medewerkers elkaar makkelijker en beter kennen waardoor hun betrokkenheid toeneemt. De verbinding met collega's is voor Young Professionals van belang, misschien meer nog dan voor oud gedienden. Ook zijn in dit doelmatige scenario beperkte moderne faciliteiten en een lager comfort en kwaliteitsniveau aanwezig dan in een hoogwaardig gebouw. Dit kan meespelen in de aantrekkelijkheid als werkgever.



4.3.7 Huis van de democratie (toegang democratisch proces)

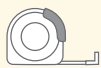
Eén gemeentehuis zorgt voor eenheid. Het is duidelijk waar het Huis van de democratie zich bevindt. En politici en inwoners kunnen door korte lijnen gemakkelijk samenwerken met het bestuur en ambtenaren. Daarnaast kunnen voorzieningen van het huis worden gedeeld met het ambtelijk apparaat. Ook is de bestaande bouw al bekend voor de inwoners. Hierdoor verandert er in de beleving van de inwoners weinig.



4.3.8 Bereikbaarheid & verkeer

De gemeentehuizen in Winsum en Uithuizen zijn goed bereikbaar met fiets, auto, bus en trein. Het thema verkeer vraagt nader onderzoek aangezien de gemeentehuizen midden in de dorpskernen liggen. De kans bestaat dat inwoners van de dorpen hinder zullen ervaren van de toename van verkeers- en parkeerdrukke (zie in bijlage 3: locatiestudie).

4.4 Beoordeling Scenario 3



4.4.1 Ruimte

De ruimte in dit scenario kan worden afgestemd op de behoefte, en is er dus voldoende ruimte voor het huisvestingsconcept. Ook is het mogelijk om de binnendienst en de buitendienst op één locatie te huisvesten. Of dit wenselijk is, is mede afhankelijk van de gekozen locatie. Deze dient waar het de binnendienst betreft goed bereikbaar te zijn voor haar inwoners, medewerkers en politici, terwijl de buitendienst vooral goed bereikbaar moet zijn met groot materieel. Afhankelijk van de locatie kan er gekozen worden om de binnen- en buitendienst wel of niet te combineren.



4.4.2 Centraal georganiseerd

In dit scenario is er één centraal gemeentehuis en kan bij nieuwbouw gekozen worden voor een locatie die ook fysiek centraal ligt. Dan worden niet alleen de werkzaamheden gecentraliseerd, maar is de fysieke locatie dat ook. De locatie wordt bepaald aan de hand van de locatiestudie die separaat heeft plaatsgevonden (zie bijlage 3).



4.4.3 Ruimte voor multidisciplinaire samenwerking

Scenario 3 biedt de mogelijkheid om bouwkundig in alle eisen en wensen te voorzien om multidisciplinair samen te kunnen werken op een hoogwaardig niveau en met goede faciliteiten. Het pand wordt ingericht op samenwerking, intern (tussen medewerkers) en extern (interactie met inwoners en ondernemers). Ook zal het ontmoetingsplekken faciliteren in de gewenste sfeer.



4.4.4 Gastvrijheid, toegankelijkheid, veiligheid

De nieuwbouw zal aan veel eisen en wensen van de gemeente voldoen en kan volledig worden ingericht voor een optimale dienstverlening aan de burger. De nieuwe uitgangspunten op het gebied van dienstverlening kunnen gemakkelijker worden geïntegreerd, omdat het gebouw hierop dan ontworpen is. Daarnaast kan er aan alle veiligheidseisen en wensen worden voldaan om het de burger zo comfortabel mogelijk te maken.

De locatie (centraal) is minder snel bereikbaar voor een aantal inwoners vanwege de toegenomen reistijd. Ook is het vraagstuk over de toekomstige dienstverlening van belang; hoe zal die er uitzien? De ouderen van nu (die de digitale weg naar het gemeentehuis minder goed weten te vinden), zijn niet de ouderen van de toekomst. Daarnaast blijkt uit onderzoek in het kader van dienstverlening, dat de gemeente meer naar de inwoner toe gaat, in plaats van de inwoner naar de gemeente.



4.4.5 Soorten werkplekken

In scenario 3 wordt er een gemeentehuis gebouwd. Hierdoor is het gemakkelijker om hybrideconcepten vorm te geven en te integreren omdat er dan geen beperkingen door bestaande elementen zijn. Zo worden er ruimten gecreëerd die bijdragen aan hybride werken, zoals belhokjes en vergaderzalen voor hybride overleg. Werkplekken kunnen slim worden vormgegeven en voldoen aan alle eisen en wensen: ook op het gebied van Arbo-eisen en ICT-infrastructuur.



4.4.6 Aantrekkelijk (voor young professionals)

De nieuwbouw biedt veel mogelijkheden om Het Hogeland als werkplek interessanter te maken voor Young Professionals. Het lanceren van een nieuw en modern werkplekconcept en daarbij passende moderne huisvesting hierbij een grote rol spelen. Nieuwe technieken en moderne faciliteiten in het pand zullen de aantrekkelijkheid van de gemeente als werkgever ten goede komen. Daarnaast kan een duurzaamheidsstatement ervoor zorgen dat Young Professionals zich graag willen verbinden aan de gemeente. Het creëren van veel ontmoetingsplekken is hierbij essentieel.



4.4.7 Huis van de democratie (toegang democratisch proces)



In geval van nieuwbouw kunnen alle wensen voor het Huis van de democratie worden gerealiseerd. De gemeente kan zich direct positioneren als moderne gemeente, zonder dat 'oude' emoties een rol blijven spelen. Het Huis van de democratie zal gemakkelijk te vinden en herkenbaar zijn. Eén gemeentehuis zorgt voor eenheid. In korte lijnen kan er worden samengewerkt met het bestuur en ambtenaren. Het nieuwe gemeentehuis als visitekaartje van de gemeente.



4.4.8 Bereikbaarheid & verkeer



De mogelijke verkeersproblematiek (dat inwoners van de dorpen Winsum en Uithuizen mogelijk hinder ervaren door de toenemende verkeers- en parkeerdrukke) lijkt minder van toepassing bij scenario 3 omdat de locatie nog niet bepaald is en dit vraagstuk mee kan worden genomen in de locatieoverweging. '

4.5 Beoordeling Scenario 4

De beoordeling van scenario 4 is identiek aan de beoordeling van scenario 3, met uitzondering van de aantrekkelijkheid. Door het kwaliteitsniveau doelmatig kan de huisvesting als minder aantrekkelijk worden ervaren dan huisvesting met een hoogwaardige kwaliteitsniveau. Dit geldt bijvoorbeeld voor duurzaamheid, waarbij huisvesting met een hoge duurzaamheidsambitie en innovaties op dat gebied als aantrekkelijk worden ervaren.

4.6 Conclusie kwalitatieve vergelijking

Op basis van bovenstaande kwalitatieve beoordeling blijkt scenario 3 het beste te scoren ten aanzien van de onderzochte thema's:

★★★★ Beoordeling					
	Centraal	☆☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆
	Samenwerking	☆☆☆	★★★☆☆	★★★★	★★★★
	Gastvrij, toegankelijkheid	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆
	Soorten werkplekken	☆☆☆	★★★☆☆	★★★★	★★★★
	Aantrekkelijk	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★★	★★★☆☆
	Huis van de democratie	★★★☆☆	★★★★	★★★★	★★★★
	Bereikbaarheid & Verkeer	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆

Hoofdstuk 5

Financiële vergelijking



5.1 Uitgangspunten

Bij de financiële vergelijking van de scenario's worden de volgende parameters gehanteerd:

Parameters			
Rente	1,5%		
Afschrijvingstermijn nieuwbouw	40 jaar	Lineair	
Afschrijvingstermijn renovatie	25 jaar	Lineair	
Afschrijvingstermijn aankoop gebouw	25 jaar	Lineair	
Afschrijvingstermijn upgrade duurzaamheidsmaatregelen	15 jaar	Lineair	
Afschrijvingstermijn terreininrichting	40 jaar	Lineair	
Btw niet verrekenbaar	2,5%		
Prijspeil	1/10/2022		
Stichtingskosten per m ² BVO	Nieuwbouw Basis	Nieuwbouw Hoogwaardig	Renovatie
Stichtingskosten per m ² incl. niet verrekenbare btw	€ 3.231	€ 4.038	€ 1.379
Exploitatiekosten per m ² BVO	Nieuwbouw Basis	Nieuwbouw Hoogwaardig	Renovatie
Onderhoud	€ 21,84	€ 21,84	€ 32,00
Schoonmaak	€ 23,00	€ 23,23	€ 25,00
Energie en water	€ 3,00	€ 5,00	€ 20,00
Heffingen en verzekeringen	€ 11,00	€ 11,00	€ 11,00
TOTAAL	€ 58,84	€ 61,07	€ 88,00

Bij de financiële vergelijking wordt verder van het volgende uitgegaan:

1. Huuropbrengsten

Er wordt geen rekening gehouden met huuropbrengsten in de nieuwbouwvariant: wanneer er sprake is van huur voor derden, dan zal deze huur dekkend moeten zijn voor de meer investering (uitbreiding in m²) voor de ver/nieuwbouw. Dit is dan een separate business case.

2. Verkoopwaarde/ boekwaarde

Voor de locatie Leens wordt ervan uitgegaan dat de verkoopwaarde gelijk aan of hoger is dan de boekwaarde, dit is eerder onderzocht. Voor de locatie Winsum ligt de boekwaarde per m² iets hoger dan van Leens. De verwachting is dat ook hier de verkoopwaarde gelijk of hoger kan liggen, maar dit vraagt wel om voorwaarden voor verkoop. Zo kan de verkoopwaarde van maatschappelijk vastgoed lager liggen dan de boekwaarde. Dit kan dus leiden tot een verlies ten opzichte van de boekwaarde. Voor Uithuizen ligt de boekwaarde nog hoger, hierbij wordt ervan uitgegaan dat bij verkoop 1/3 van de boekwaarde bij verkoop niet wordt terugverdiend.

3. Aankoop politiebureau Uithuizen

Voor de variant, waarbij het politiebureau wordt aangekocht, wordt uitgegaan van een aankoopbedrag dat per m² gelijk ligt aan de taxatiewaarde van het gemeentehuis in Leens.

4. Grondkosten

In de scenario's 3 en 4 wordt uitgegaan van een locatie die reeds in eigendom is van de gemeente en nog bouwrijp gemaakt moet worden. Er zijn dan geen aankoopkosten; maar wel kosten voor het bouwrijp maken van de grond.

5.2 Beoordeling financiën

De berekeningen van de investeringskosten en exploitatiekosten zijn verder uitgewerkt in bijlage 5. Hierbij een samenvatting per scenario:

<i>Prijsspijl 1/10/2022</i> * 1.000,-	Investeringskosten	Huisvestingslasten per jaar
Bestaand		
Bestaande huisvestingslasten	€ 940	€ 2.264
Scenario 1		
Scenario 1A (2 bestaande locaties, 0,8 wp/med)	€ 12.993	€ 2.927
Scenario 1B (2 bestaande locaties, 0,5 wp/med)	€ 11.513	€ 2.841
Scenario 2		
Scenario 2a (Uithuizen, 0,8 wp/med)	€ 20.337	€ 2.763
Scenario 2a (Uithuizen + politie, 0,8 wp/med)	€ 18.844	€ 2.752
Scenario 2a (Winsum, 0,8 wp/med)	€ 22.630	€ 2.550
Scenario 2b (Uithuizen, 0,5 wp/med)	€ 10.600	€ 2.201
Scenario 2b (Uithuizen + politie, 0,5 wp/med)	€ 9.107	€ 2.190
Scenario 2b (Winsum, 0,5 wp/med)	€ 12.894	€ 1.988
Scenario 3		
Scenario 3a (hoogwaardig nieuw, 0,7 wp/med) ¹	€ 33.999	€ 2.670
Scenario 3b (hoogwaardig nieuw, 0,5 wp/med)	€ 26.541	€ 2.261
Scenario 4		
Scenario 4a (doelmatig nieuw, 0,7 wp/med)	€ 28.938	€ 2.484
Scenario 4b (doelmatig nieuw, 0,5 wp/med)	€ 22.710	€ 2.120

In scenario 2 wordt de binnendienst op een bestaande locatie gehuisvest. De berekeningen gaan uit van de locaties Winsum of Uithuizen. Bij de locatie Winsum moet bijgebouwd worden en zijn de investeringskosten hoger, maar op lange termijn zijn de gemiddelde huisvestingslasten lager. Dit komt doordat de afschrijving op het bestaande pand in Uithuizen aanzienlijk hoger is, namelijk op jaarbasis € 260.000. In dit scenario zijn de huisvestingslasten bij een werkplekfactor van 0,5 lager dan de huidige huisvestingslasten.

De kosten voor scenario 3 zijn gebaseerd op volledige nieuwbouw, onafhankelijk van de locatie. Dit scenario gaat uit van een hoogwaardige kwaliteit. Hierbij liggen de investeringskosten het hoogst, maar bij een werkplekfactor van 0,5 levert ook dit scenario een besparing op in de huisvestingslasten per jaar ten opzichte van de bestaande situatie. In scenario 4 liggen de investeringskosten en daarmee de jaarlijkse huisvestingslasten iets lager, omdat hier in plaats van hoogwaardige kwaliteit een doelmatige kwaliteit wordt gerealiseerd. Dat betekent dat er lagere eisen aan bijvoorbeeld duurzaamheid en comfort worden gesteld, met lagere bouwkosten tot gevolg. Wel levert dit iets hogere energielasten op dan in het hoogwaardige scenario.

¹ De norm 0,7 wp/med in dit schema bij de scenario's 3a en 4a is gebaseerd op een van de kaders van de raad (optimaal gebruik van een locatie). Bij een cijfermatige gelijkstelling met de norm 0,8 wp/med komt dat voor de scenario's 3a en 4a dan neer op 2.761 respectievelijk 2.563 aan jaarlijkse huisvestingslasten.

5.3 Conclusie financiële vergelijking

De gemiddelde huisvestingslasten per jaar van scenario 1 zijn het hoogst, deze liggen ook hoger dan de huidige huisvestingslasten, gezien de investeringen die dit scenario met zich meebrengt. De huisvestingslasten van de scenario's met een werkplekfactor van 0,5 van de scenario's 2, 3 en 4 liggen allemaal lager dan de huidige huisvestingslasten en zijn daarmee financieel het meest aantrekkelijk. Vanuit financieel oogpunt is de aanbouw van Winsum zeer aantrekkelijk (scenario 2b – Winsum). De scenario's 2b (Uithuizen) en 3b (hoogwaardige nieuwbouw) en 4b (doelmatige nieuwbouw) zijn iets duurder in huisvestingslast, maar leveren nog steeds een goede besparing op ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij gaat scenario 3 (nieuwbouw) uit van een hoogwaardige kwaliteit, terwijl de kwaliteit in de andere scenario's doelmatig is.



Hoofdstuk 6

Risico's

De verbouw van een bestaand gemeentehuis of de nieuwbouw van een gemeentehuis brengt risico's met zich mee. Niets veranderen aan de huidige situatie waarin de gemeente het Hogeland verspreid is over vier gemeentehuizen brengt echter ook risico's met zich mee. Onderstaand per scenario een korte opsomming van de grootste risico's. .

Scenario 0 (huidige situatie)

- Om aan de duurzaamheidseisen te voldoen moet in de komende jaren in alle panden geïnvesteerd worden. Met de stijging van bouwkosten in algehele zin is dit een risico.

Scenario 1

- Ten aanzien van de verbouwing die plaats moet vinden is de stijging van bouwkosten een risico. Daarnaast is er bij verbouw van één van de bestaande panden een groot risico op onvoorziene kosten.

Scenario 2

- Het verkrijgen van een omgevingsvergunning om ofwel het bestaande gemeentehuis in Uithuizen ofwel het gemeentehuis in Winsum uit te gaan bouwen. Gelet op de impact op de directe omgeving van deze uitbouw liggen beroepsprocedures op de loer; tot aan de Raad van State.
- Specifiek ten aanzien van Uithuizen is er een vraagstuk omtrent de benodigde ruimte voor de uitbouw. Dit gaat dan de hoogte in en de vraag is in hoeverre de fundering van het gebouw aangepast moet worden en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Ook wordt hier een fors risico op onvoorziene kosten gesignaleerd.
- Stijging van de rente over de langere termijn.

Scenario 3 en Scenario 4

- Voornaamste risico hier is de stijging van de bouwkosten. De prijsstijgingen in de bouw zijn het afgelopen jaar enorm geweest. Wanneer de totale bouwkosten 30% hoger uitvallen dan begroot stijgt het investeringsbedrag bij scenario 3a met 9,5 miljoen. Zie ook de tabellen in de bijlage Berekening investerings- en exploitatiekosten in het bijlagenboek waarin de scenario's van prijsstijgingen door worden gerekend.
- Stijging van de rente. De rekenrente die gehanteerd is bedraagt 1,5%. Hierin zit wat marge aangezien de rente hier momenteel nog fors onder ligt. Als de bouw echter pas aan zal vangen in 2024 zijn er wederom twee jaar verstreken. Het is niet ondenkbaar dat de rente dan hoger ligt dan nu. Zie ook hiervoor onderstaande tabellen waarin de scenario's van het stijgen van de rente door worden gerekend.

Om de risico's van mogelijke bouwkosten- en rentestijging inzichtelijk te maken zijn scenario's doorgerekend (actualisatie per oktober 2022). In onderstaande tabel is rekening gehouden met prijsstijgingen van de bouwkosten met een range van minimaal 10% tot maximaal 30%. Uit onderstaande tabel blijkt dat de jaarlijkse huisvestingslasten in scenario 3a bij een stijging van 30% van de bouwkosten circa € 404.000,- hoger uitvallen. Dit is het meest risicovolle scenario.

Toename huisvestingslasten per jaar door prijsstijgingen bouw (*€ 1000,-)		
Prijsstijgingen bouw	10%	30%
Scenario 1	€ 69	€ 208
Scenario 2a - Uithuizen	€ 91	€ 273
Scenario 2a - Winsum	€ 98	€ 294
Scenario 2b - Uithuizen	€ 52	€ 157
Scenario 2b - Winsum	€ 59	€ 177
Scenario 3a	€ 135	€ 404
Scenario 3b	€ 105	€ 315
Scenario 4a	€ 114	€ 343
Scenario 4b	€ 90	€ 269

In onderstaande tabel is het financiële risico van een stijging van de rente doorgerekend. Uitgangspunt is een rekenrente van 1,5%. Door de algehele inflatie is de rente in het afgelopen jaar hard omhoog gegaan. Uitgaande van start (ver)bouw binnen 3 jaar wordt verwacht dat de rente naar maximaal 3,5% stijgt. Bij een stijging naar een rentepercentage van 3,5% zullen in het geval van het scenario 3a de kapitaallasten jaarlijks met € 680.000,- het meest toenemen ten opzichte van de in de scenariostudie berekende kapitaallasten.

Af/toename huisvestinglasten per jaar door renteverandering (*€ 1000,-)		
Renteverandering t.o.v. 1,5%	-0,50%	1,00%
Scenario 1	€ -73	€ 290
Scenario 2a - Uithuizen	€ -105	€ 421
Scenario 2a - Winsum	€ -117	€ 468
Scenario 2b - Uithuizen	€ -57	€ 227
Scenario 2b - Winsum	€ -68	€ 273
Scenario 3a	€ -170	€ 680
Scenario 3b	€ -133	€ 531
Scenario 4a	€ -145	€ 579
Scenario 4b	€ -114	€ 454

In onderstaande tabel zijn beide risico's met elkaar gecombineerd. Hierbij is uitgegaan van een prijsstijging van de bouwkosten van 15%. Het gecombineerde effect leidt in het meest risicovolle scenario tot een jaarlijkse extra last van € 986.000,-.

Af/Toename huisvestinglasten per jaar bij 15% bouwkostenstijging + renteverandering (*€ 1000,-)		
Renteverandering t.o.v. 1,5%	-0,50%	1,00%
Scenario 1	€ -50	€ 407
Scenario 2a - Uithuizen	€ -71	€ 605
Scenario 2a - Winsum	€ -79	€ 672
Scenario 2b - Uithuizen	€ -39	€ 322
Scenario 2b - Winsum	€ -47	€ 389
Scenario 3a	€ -114	€ 986
Scenario 3b	€ -89	€ 770
Scenario 4a	€ -97	€ 839
Scenario 4b	€ -76	€ 659

BTW

Om de totale kosten inzichtelijk te hebben dient rekening te worden gehouden met compensabele dan wel niet-compensabele btw. De mate waarin de btw kostprijsverhogend werkt hangt af van de exploitatie van het te bouwen gemeentehuis. In de doorrekening is uitgegaan van 12% niet compensabele btw. Dat houdt in dat 88% van het gebouw gebruikt wordt voor gemeentelijke activiteiten en 12% voor overige activiteiten. Na het opstellen van het plan van eisen (PVE) en de beoogde invulling van het gebouw kan hier een concrete berekening voor worden gemaakt. Vragen die hierbij aan de orde komen zijn onder meer de exploitatie van een bedrijfsrestaurant, het aandeel vrijgesteld/belaste verhuur aan overige partijen, het gebruik van de gangpaden etc. Voor nu achten we het gehanteerde percentage - na overleg met de fiscalist - een reële aanname.

Concluderend

Het risico op een stijging van de rente is inmiddels een feit geworden. Een lening met een rentevaste periode voor 30 jaar wordt door de BNG op het moment van schrijven aangeboden tegen 2,75%. We kunnen hierin dus hogere kapitaallasten voorzien. Dit valt nog binnen de marges waarin in bovenstaande tabellen gerekend is. Uiteraard zijn ook kortere looptijden mogelijk met bijbehorende lagere rentepercentages. Voor de berekening van de kapitaallasten hanteren we als gemeente een omslagpercentage die berekend wordt over al het door de gemeente aangetrokken kapitaal. Dit heeft een mitigerend effect op de gemeentelijke kapitaallasten n.a.v. de stijging van de rente. Het risico op een verdere bouwkostenstijging van 15% ten opzichte van de per oktober 2022 geactualiseerde bouwkosten achten we minimaal. Wellicht is een daling van de bouwkosten een reëler perspectief. Veel is hierin afhankelijk van de voortgang van de oorlog in Oekraïne.



Hoofdstuk 7

Conclusie en Advies

Uit deze scenariostudie blijkt dat scenario 1 - waarbij de huisvesting op de bestaande locaties in Winsum en Uithuizen blijft - zowel financieel als kwalitatief ongunstig scoort. In scenario 1 is de kwaliteit doelmatig en blijven bestaande knelpunten rondom elkaar ontmoeten en samenwerken bestaan. De potentieel nadelige gevolgen voor de omgeving dient nog nader onderzocht te worden. Scenario 1 is niet goedkoper dan de bestaande huisvestingslasten, omdat er geïnvesteerd moet worden in verbouw. Scenario 1 voldoet niet aan de kaders van de raad.

Scenario 2 wordt positiever beoordeeld. Hierin wordt de binnendienst en het bestuur in Winsum of Uithuizen gehuisvest. Door deze centrale huisvesting wordt het mogelijk om elkaar beter te ontmoeten en samen te werken dan in scenario 1. De kwaliteit van de huisvesting is wel vergelijkbaar met scenario 1, namelijk doelmatig. Daardoor is de kwalitatieve beoordeling veelal neutraal. De potentieel nadelige gevolgen voor de omgeving zijn eveneens vergelijkbaar met scenario 1. De stedenbouwkundige uitdaging in scenario 2 is groter dan in scenario 1; en daarmee ook de kans op langdurige beroepsprocedures. Financieel gezien is scenario 2 - waarin er uitbreiding van het gemeentehuis in Winsum plaats vindt;

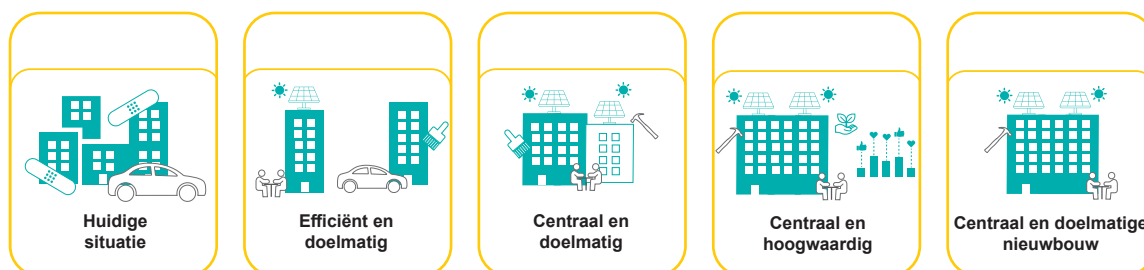
met bovendien een werkplekfactor van 0,5 werkplek per medewerker - het meest aantrekkelijke scenario.

Scenario 3 is het hoogwaardig en centraal scenario, waarbij er nieuwbouw wordt gerealiseerd op 1 locatie. Deze hoogwaardigheid is terug te zien in de kwalitatieve beoordeling, waarbij ontmoeten en samenwerken optimaal gefaciliteerd wordt en er ook een duurzaam gebouw met een hoog comfortniveau gerealiseerd wordt. Dit scenario is wel iets duurder dan scenario 2, maar in de variant met 0,5 werkplek per medewerker wel voordeliger dan de bestaande huisvestingslasten.

Scenario 4 heeft veel van de voordelen van scenario 3, maar heeft een lager kwaliteitsniveau c.q. minder uitstraling. Door dit lagere kwaliteitsniveau liggen de jaarlijkse huisvestingslasten lager dan scenario 3 en is dit een voordelig alternatief voor centrale nieuwbouw.

Scenario's 2, 3 en 4 zijn dus alle drie haalbaar binnen de gestelde kaders van de raad, waarbij het ene scenario financieel het meest gunstig is en het andere scenario meer kwaliteit en uitstraling biedt en beter voldoet aan de ambitie van de gemeente.

In onderstaande tabel zijn de beoordelingen samengevat:



★★★★ Beoordeling							
	Centraal	☆☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆		
	Samenwerking	☆☆☆	★★★☆☆	★★★★	★★★★		
	Gastvrij, toegankelijkheid	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆		
	Soorten werkplekken	☆☆☆	★★★☆☆	★★★★	★★★★		
	Aantrekkelijk	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★★	★★★☆☆		
	Huis van de democratie	★★★☆☆	★★★★	★★★★	★★★★		
	Bereikbaarheid & Verkeer	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆	★★★☆☆		
€ <small>x 1.000,- huisvestingskosten/jaar Prijspeil bouwkosten 1-10-2022</small>	A		€ 2.927	€ 2.763	€ 2.752	€ 2.670	€ 2.484
	B	€ 2.264	€ 2.841	€ 1.988	€ 2.190	€ 2.261	€ 2.120

Naast genoemde conclusie adviseert de projectgroep ook om volgende aandachtspunten te betrekken bij de keuze voor het voorkeursscenario voor de nieuwe huisvesting van de organisatie:

- De locatie voor de scenario's 3 en 4 is nog niet vastgesteld. Dit zou in vervolg op het locatieonderzoek in een stedenbouwkundig onderzoek nader uitgewerkt kunnen worden indien er wordt gekozen voor scenario 3 of 4.
- De risico's in de verschillende scenario's zijn verschillend van aard. In scenario 2 zijn de planologische risico's groter dan in de andere scenario's. Ook verschillen de financiële risico's per scenario, waarbij het maximale risico op de jaarlijkse begroting is vast te stellen op € 370.000 per jaar voor scenario 3a.
- In de scenariostudie is gekeken naar koppelkansen tussen de buitendienst en de binnendienst; deze zijn in de scenario's 3 en 4 zeker aanwezig. Er is echter nog niet financieel onderzocht of nieuwbouw samen met de binnendienst opweegt tegen een separate huisvesting in de vorm van uitbreiding van één van de bestaande locaties. Een financiële quick scan in dit verband levert overigens een gunstiger

beeld op voor separate huisvesting. Dit zou verder moeten worden onderzocht. Indien gekozen wordt om de buitendienst zelfstandig te huisvesten, adviseert de projectgroep de centraal gelegen zelfstandige huisvesting van de buitendienst te betrekken bij de ontwikkeling van de 2e fase van de gebiedsvisie Het Aanleg zoals beschreven in § 4.3 van de locatiestudie. Het management van de buitendienst ondersteunt dit advies.

- Tot slot is er in deze scenariostudie niet gekeken naar de productielocatie van Werkplein Ability. Hiervoor is een apart onderzoekstraject lopende, waarin een afweging wordt gemaakt of de grote noodzakelijke investeringen in het kader van onderhoud opwegen tegen mogelijke vervangen-de nieuwbouw.



gemeente
Het Hogeland