

Beantwoording technische vragen GroenLinks

Raadsvergadering d.d. 21-05-2019

Hoe komen we tot een bruto-netto berekening, wat zijn hiervoor de richtlijnen?

De NEN 2580 is de richtlijn waarmee de oppervlakte van een pand wordt bepaald. Deze norm geeft richtlijnen voor de meetinstructie voor kantoorruimte.

Naast deze normering zijn de ARBO regels voor werkruimten in kantoren toegepast om te komen tot een afgewogen uitgangspunt voor de benodigde m² kantoorruimte.

Een kantoor bestaat niet alleen uit werkplekken, ook zijn er vergaderruimten, spreekruimten, ontvangst-, facilitair-, sanitaire-, en verkeersruimten nodig.

Het ruimteaanbod van het Marktplaatsplein is bruto 2192 m² (=vloeroppervlak gehele pand), waarvan netto 1370 m² ingerichte kantoorruimte (=bruto oppervlak minus vergaderruimten, spreekruimten, ontvangst-, facilitair-, sanitaire-, en verkeersruimten).

	Het Werkplein	Benodigd voor totale USD ¹ (100 werkplekken en overige ruimten)	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

¹ USD: uitvoering sociaal domein. Dit is het daadwerkelijk samenvoegen van Participatie (nu IGSD) met de Jeugdzorg- en WMO-taken van de gemeente. Hiermee wordt de Integrale Toegang gerealiseerd, zoals reeds besloten is door de raad. De benodigde ruimte bestaat naast ca 100 werkplekken tevens uit ontvangst/wachtruimte, balies, spreekkamers, vergaderruimten.

Waarom huren we het hele pand? Waarom huren we 50% meer dan noodzakelijk?

- De verhuurder heeft in zijn definitieve offerte aangegeven dat hij niet bereid is voor de genoemde korte periode (1 jaar met mogelijk een tweede jaar) het pand gedeeltelijk te willen verhuren. Voor deze korte periode zitten daar voor hem te veel risico's aan vast.
- Het Werkplein zal na ingebruikname van Uitvoering Sociaal Domein niet voor 50% leeg staan; Van de 2134 m² bruto vloeroppervlakte blijft volgens voorgaande berekening ca 542 m² bruto vloeroppervlakte onbenut.
Behalve de huisvesting van 75% van de huidige werknemers van de IGSD (25% gaat immers naar Westerveld) zullen de medewerkers van de uitvoering van ons sociaal domein (Jeugd/WMO) gehuisvest worden in Het Werkplein (totaal 100 medewerkers). Hiermee realiseren we de beoogde integrale toegang voor onze inwoner.

Hoe is de huurprijs tot stand gekomen?

De huurprijs wordt gebaseerd op:

- het resultaat van de bouwkosten en onderhoudskosten,
- de verhuurbare oppervlakte van een pand (oppervlakte te bepalen met de voorschriften van de meetinstructie NEN2580)
- een verwacht beleggingsresultaat van de eigenaar.

Meegewogen worden o.a. de courantheid, luxe/ uitstraling, ligging, bereikbaarheid, gebruiksgemak, maar ook duurzaamheid. Duurzaamheid is een belangrijk punt bij Het Werkplein: Het Werkplein voldoet aan energielabel A. Het Werkplein heeft een moderne energiebesparende klimaatbeheersing die op aardwarmte functioneert. Dit vertaalt zich onder andere in een lagere energielast.

Met bovengenoemde gegevens wordt een vraagprijs voor de huur bepaald, waarna door onderhandeling de huurprijs overeengekomen kan worden. Deze te onderhandelen huurprijs is ook mede afhankelijk van de voorwaarden waaronder de huur wordt overeengekomen. Een onderdeel daarvan is de tijdsduur van de huurovereenkomst.

Hoe korter de huur, hoe meer risico de verhuurder zal meewegen in zijn vraagprijs.

Immers, bij een korte overeenkomst is het risico op leegstand grote, en zal de verhuurder ook mogelijk meer kosten moeten maken om het pand opnieuw te verhuren.

Gaan we helemaal niet onderverhuren? Is er onderzocht of er bedrijven belangstelling bij hebben?

Invulling van leegstaande ruimte is een optie die onderzocht kan worden.

Er is tot op heden niet onderzocht of bedrijven belangstelling hebben. Enerzijds omdat de beschikbare ruimte beperkt is en anderzijds omdat we nog geen definitief zicht hadden op de beschikbare periode.

In het geval de gemeente dit pand voor 1 of 2 jaar gaat huren zullen we kijken of er belangstellende onderhuurders zijn voor de resterende ruimte.

De huurprijs waarvoor kantoorruimte in het Werkplein op 'funda' momenteel wordt aangeboden, betreft de verhuur van alleen een werkplek in de open ontvangstruimte, zonder enige vorm van privacy.