



**Leidschendam-  
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 21 december 2021

Nummer 2331

Onderwerp Raadsvoorstel herhuisvesting buitendienst stadsbeheer

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door K Weemstra

## 1. **Gevraagd raadsbesluit**

- In te stemmen met Variant 3 *modern centraal* aan de Veurse Achterweg uit de analyse herhuisvesting buitendienst Stadsbeheer (bijlage 1) en opdracht te geven tot het uitwerken van Variant 3 *modern centraal*;
- Investeringskredieten van totaal € 5.650.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van Variant 3 (bestaande uit nieuwbouw pand € 5.367.500, en inrichting pand € 282.500).
- Het structurele voordeel van € 11.116 als volgt in de begroting te verwerken: De met de nieuwbouw gemoeide jaarlijkse kapitaallasten van € 190.439 en exploitatielasten van € 140.076 in de begroting 2023-2026 op te nemen, alsmede de structurele exploitatie- en kapitaallasten van de huidige panden op de locaties aan de Veurse Achterweg 14, Nieuwstraat 2 en de Einddorpstraat 18 (bij verkoop) van in totaal € 341.631 af te boeken in de programmabegroting 2023-2026;
- Incidenteel in 2023 € 425.000 en in 2024 € 175.000 beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting, sloopkosten en verhuiskosten;
- Begrotingswijziging nr. 9 voor 2022 (voor de aanvraag van het krediet) vast te stellen;

## 2. **Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)**

Vanwege de benodigde investeringen voor het regulier onderhoud, de gewenste (wettelijk verplichte) verduurzaming, het gewijzigde werkpakket en de huidige inefficiënte inrichting van de locaties is gekeken naar een mogelijke herhuisvesting van de buitendienst afdeling Stadsbeheer (SB).

In oktober 2020 (nr. 1827) heeft de raad besloten tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar drie verschillende varianten voor de huisvesting. In dit voorstel worden de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd en ontvangt de raad een voorstel over de herhuisvesting van SB.

Aan de hand van de haalbaarheidsstudie kan de meest aanbevelenswaardige variant worden gekozen om zo de huisvesting weer te laten voldoen aan hedendaagse en wettelijke eisen.

SB is momenteel gehuisvest op drie verschillende locaties. Twee locaties zijn eigendom van de gemeente te weten de Einddorpstraat (ES18) en Veurse Achterweg(VA14). De derde locatie, gelegen aan de Nieuwstraat (NS2) is gehuurd. Met de herstructurering van de huisvesting worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het creëren van huisvesting die een (kosten) efficiënt functioneren van de afdeling SB faciliteert;
- Het creëren van huisvesting die m.b.t. duurzaamheid, comfort, functionaliteit en veiligheid voldoet aan eigentijdse eisen en tevens ambities;

Om voornoemde doelen te bereiken, zijn er drie (3) varianten die nader afgewogen worden. Bij alle drie (3) de varianten zal in ieder geval één (1) pand worden afgestoten, het huurpand NS2. Het gaat om de volgende varianten:

- Variant 1: sobere renovatie ES18 en VA14;
- Variant 2: modernisatie ES 18 en VA14;
- Variant 3: modern centraal VA14.

De mogelijke functionele indeling, de te verrichten werkzaamheden, de financiële gevolgen, de verkeerskundige gevolgen en de planning zijn opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. De analyse is opgenomen als **bijlage 1** bij dit voorstel.

**3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?**

De huisvesting draagt bij aan het maatschappelijk doel van een effectief en efficiënt werkende organisatie.

**4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)**

Gezien de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1) is het voorstel om te kiezen voor Variant 3, *modern centraal* en opdracht te geven tot het uitwerken en realiseren van deze variant.

De belangrijkste afwegingen voor deze voorkeur zijn hierna kort weergegeven. In de analyse (bijlage 1) is meer informatie terug te vinden.

De huisvesting van SB wordt bij Variant 3 geheel gesitueerd aan de Veurse Achterweg. Alle functies van SB worden samengebracht op één locatie. In plaats van verspreid over drie locaties. De verwachting is dat hierdoor de efficiëntie en functionaliteit van de organisatie zal toenemen.

In eerste instantie werd bij Variant 3 gekeken naar het aankopen van het pand Veurse Achterweg 12 om het centraliseren van SB te kunnen bewerkstelligen. De eigenaar van deze grond, de Fugro, heeft echter aangegeven de grond niet te willen verkopen. Vervolgens is nogmaals goed gekeken naar het aantal benodigde vierkante meters. Geconcludeerd is dat de benodigde meters aanwezig zijn als wordt gekozen voor nieuwbouw. Omdat bij nieuwbouw een passend ontwerp voor het gewenste Programma van Eisen (PvE) kan worden gemaakt.

Bij de bespreking van het voorstel over de haalbaarheidsstudie (nr.1827) heeft de raad aanvullend gevraagd te onderzoeken of het realiseren van een afval-brengstation bij de Veurse Achterweg mogelijk is. Deze locatie is niet geschikt voor een afval-brengstation. Voor een station is zeker 5000m<sup>2</sup> benodigd en die ruimte is niet beschikbaar. Daarnaast zorgt een afval-brengstation voor veel verkeer van inwoners. Een station moet gunstig liggen qua aanrij-en wegrij routes (de voormalige milieustraat trok ruim 30.000 bezoekers per jaar). Aan deze minimum voorwaarden voldoet de locatie niet.

Er worden bij Variant 3 geen negatieve verkeerseffecten verwacht. De dagelijkse intensiteit op de Veurse Achterweg is laag en het toevoegen van de functies van SB heeft beperkte invloed. Qua hoeveelheid verkeer blijft deze variant binnen de marges van een erftoegangsweg. Ook wordt voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van de vigerende nota parkeernormen. De parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gesitueerd. Om het aantal verkeersbewegingen voor de medewerkers van SB te beperken zal worden onderzocht of een schaft(lunch)locatie in Voorburg toegevoegde waarde heeft.

Ook op het gebied van verduurzaming biedt nieuwbouw, Variant 3, de meeste mogelijkheden. De nieuwbouw zal gasloos en energieneutraal zijn.

Omdat investeringen en onderhoud van de huidige huisvesting noodzakelijk is zal de reguliere instandhouding zonder enige verduurzaming leiden tot meerkosten en hogere jaarlijkse exploitatielasten. Door SB op één locatie te huisvesten in een

duurzame pand, de huur van NS2 te beëindigen en ES18 te herontwikkelen, nemen de jaarlijkse exploitatielasten af.

Variante 3 is interessanter dan de andere varianten. Voornamelijk vanwege de efficiëntie en functionele voordelen voor de organisatie. Daarnaast kan bij nieuwbouw een passend ontwerp worden gerealiseerd, zijn de verkeerseffecten beperkt, zal een duurzaam pand worden gerealiseerd en is deze variant financieel voordeliger.

De analyse (bijlage 1) is op pagina 32 samengevat. Hierna is de samenvatting integraal opgenomen. In onderstaande tabellen is een vergelijking gemaakt tussen de verschillende varianten.

	<u>Variant 1</u>	<u>Variant 2</u>	<u>Variant 3</u>
<b>Ingrepen bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noodzakelijk onderhoud;</li> <li>Werk t.b.v. (wettelijke) duurzaamheidseisen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noodzakelijk onderhoud;</li> <li>Werk t.b.v. duurzaamheidseisen;</li> <li>Renovatie;</li> <li>Nieuwbouw (deel '80).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw;</li> <li>Terrein.</li> </ul>
ES18:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noodzakelijk onderhoud;</li> <li>Werk t.b.v. wettelijke duurzaamheidseisen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noodzakelijk onderhoud</li> <li>Werk t.b.v. duurzaamheidseisen;</li> <li>Renovatie.</li> </ul>	
<b>Verhuizingen bij:</b>			
VA14	<ul style="list-style-type: none"> <li>NS2 naar VA14;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NS2 naar VA14;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NS2 en ES18 naar VA14;</li> </ul>
ES18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen aanpassingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen aanpassingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afstoten pand.</li> </ul>
<b>Locatie teams (door verhuizingen) bij:</b>			
VA4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdeeld;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdeeld;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centraal*;</li> </ul>
ES18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdeeld.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdeeld.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* extra schaftlocatie.</li> </ul>
<b>Uitstraling / comfort bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedateerd / goed;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hedendaags / zeer goed;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hedendaags / uitstekend;</li> </ul>
ES18:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedateerd / goed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hedendaags / zeer goed;</li> </ul>	
<b>Duurzaamheid bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energielabel A;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieneutraal/gasloos;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieneutraal/gasloos;</li> </ul>
ES18:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energielabel A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieneutraal/gasloos;</li> </ul>	
<b>Indeling bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indeling ongewijzigd;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indeling wijzigen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indeling passend ontwerp.</li> </ul>
ES18:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indeling ongewijzigd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indeling wijzigen.</li> </ul>	
<b>Efficiënte inrichting/routing gebouw (door indeling) bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet zoals gewenst;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goed;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goed.</li> </ul>
ES18:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet zoals gewenst.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goed.</li> </ul>	
<b>Omvang gebouw versus benodigd programma bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overcapaciteit;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overcapaciteit;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op maat.</li> </ul>
ES18:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overcapaciteit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overcapaciteit.</li> </ul>	
<b>Omvang terrein versus benodigd programma bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Net passend;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Net passend;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op maat met ruimte.</li> </ul>
ES18:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overcapaciteit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overcapaciteit.</li> </ul>	
<b>Verkeersdrukte bij:</b>			
VA14:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nauwelijks/geen invloed;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nauwelijks/geen invloed;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nauwelijks invloed.</li> </ul>

ES18:	• Geen wijzigingen.	• Geen wijzigingen.	
<b>Investeringskosten:</b>			
Totaal:	• € 1.650.000,-	• € 11.250.000,-	• € 6.250.000,-
<b>Exploitatielasten t.o.v. huidige lasten</b>			
Totaal:	• - € 29.659 (minder)	• € 427.122 (meer)	• - € 11.116,- (minder)
<b>Inkomsten:</b>			
Totaal:	• Geen.	• Geen.	• Verkoop ES18.
<b>Realisatietijd:</b>			
Totaal:	• 1 jaar.	• 3,5 jaar.	• 2,5 jaar

### Vervolg

Wanneer de raad instemt met het voorliggende raadsvoorstel ziet het vervolgproces er als volgt uit:

- Voor de nieuwbouw aan de Veurse Achterweg zal het opgestelde PvE verder worden uitgewerkt (Q1/2 2022);
- Aan de hand van het PvE zal een ontwerp voor de nieuwbouw worden opgesteld (Q3/4 2022);
- Met het ontwerp kan de opdracht tot nieuwbouw worden aanbesteed (2023).
- Na opdrachtverlening kan de nieuwbouw worden gerealiseerd. Voor een deel van de medewerkers zal tijdens de werkzaamheden tijdelijke huisvesting worden georganiseerd (2023/2024).

## **5. Financiële consequenties**

### Lasten en baten

Om Variant 3 uit te voeren wordt een investeringskrediet aangevraagd van € 5.650.000. De afschrijving vindt conform regelgeving plaats. De structurele kapitaallasten van € 190.439 en exploitatielasten van € 140.076 die met Variant 3 gemoeid zijn (totaal € 330.515), worden in de begroting 2023-2026 verwerkt.

Daarnaast komen de kapitaallasten van € 42.155 en de exploitatielasten van € 299.476 van oude panden te vervallen. Het wegvallen van de huidige situatie leidt tot een structureel voordeel van € 341.631.

Per saldo leidt de keuze voor Variant 3 ten opzichte van de huidige situatie tot een voordelig saldo van € 11.116 structureel. Dit is met name te verklaren door de daling van de exploitatielasten ten opzichte van de huidige situatie (minder panden, minder energieverbruik enz.) In de Kaderbrief 2021-2024 is aanvankelijk uitgegaan van minimaal € 200.000 hogere kapitaallasten. Deze zijn achterhaald en kunnen vervallen.

Samenvatting financieel Variant 3:

Er is het volgende structurele effect op de gemeentebegroting:

	Exploitatielasten	Kapitaallasten	Totale lasten
<b>Nieuwe situatie (variant 3)</b>	€ 140.076	€ 190.439	€ 330.515
<b>Oude situatie</b>	€ 299.476	€ 42.155	€ 341.631
<b>Saldo</b>	€ 159.400 (v)	€ 148.284 (n)	€ 11.116 (v)
<b>Geraamde kapitaallasten Kaderbrief 2021-2024</b>		€ 200.000	€ 200.000
<b>Effect t.o.v. begroting</b>	€ 159.400 (v)	€ 51.716 (v)	€ 211.116 (v)

Incidenteel is er het volgende effect op de gemeentebegroting:

In 2023 en 2024 worden er kosten gemaakt voor een tijdelijke huisvesting, verhuiskosten en sloopkosten. Naar verwachting lopen deze kosten op naar totaal € 600.000.

Op het pand aan de ES18 rust nog een boekwaarde. Als het pand in de toekomst wordt verkocht, moet deze boekwaarde in een keer worden afgeboekt. Dat leidt (afhankelijk van het moment van verkoop) tot een verwacht incidenteel nadeel van ca € 85.000 in 2024. De mogelijke verkoopopbrengsten van de locatie ES18 zijn op dit moment niet te becijferen en daarom buiten beschouwing gelaten.

Voorliggend voorstel is tot stand gekomen met inbreng van de medewerkers van Stadsbeheer alsmede van de Ondernemingsraad. De Ondernemersraad is toegezegd dat zij binnen de financiële kaders advies kan uitbrengen op het definitieve PvE alsmede op de uitwerking. Gelet hierop adviseert de Ondernemingsraad positief over de voorgenomen nieuwbouw op één locatie.

Met het voorstel dat nu voorligt wordt de huisvesting gemoderniseerd en voldoet het aan hedendaagse wensen en eisen, wordt een duurzaamheidsimpuls aan het gemeentelijk vastgoed gegeven en zal een centrale huisvesting van de buitendienst bijdragen aan een effectieve en efficiënt werkende organisatie.

Datum 21 december 2021  
Nummer 2331  
Pagina 7/7

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk  
secretaris

J. Bijl  
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1	Analyse herhuisvesting buitendienst Stadsbeheer