

Locatieonderzoek
Tijdelijke huisvesting
Hollands Kroon

Aanvulling
Centraal vs. decentraal

20 januari 2011

Inhoud

De regiegroep van fusiegemeente Hollands Kroon heeft naar aanleiding van een locatie advies voor tijdelijke centrale huisvesting voor de fusiegemeente, een bestuursopdracht geformuleerd. Daarin vraagt zij de projectorganisatie nader onderzoek te doen naar de kwalitatieve en kwantitatieve (met name financiële) gevolgen die gepaard gaan met de keuze voor:

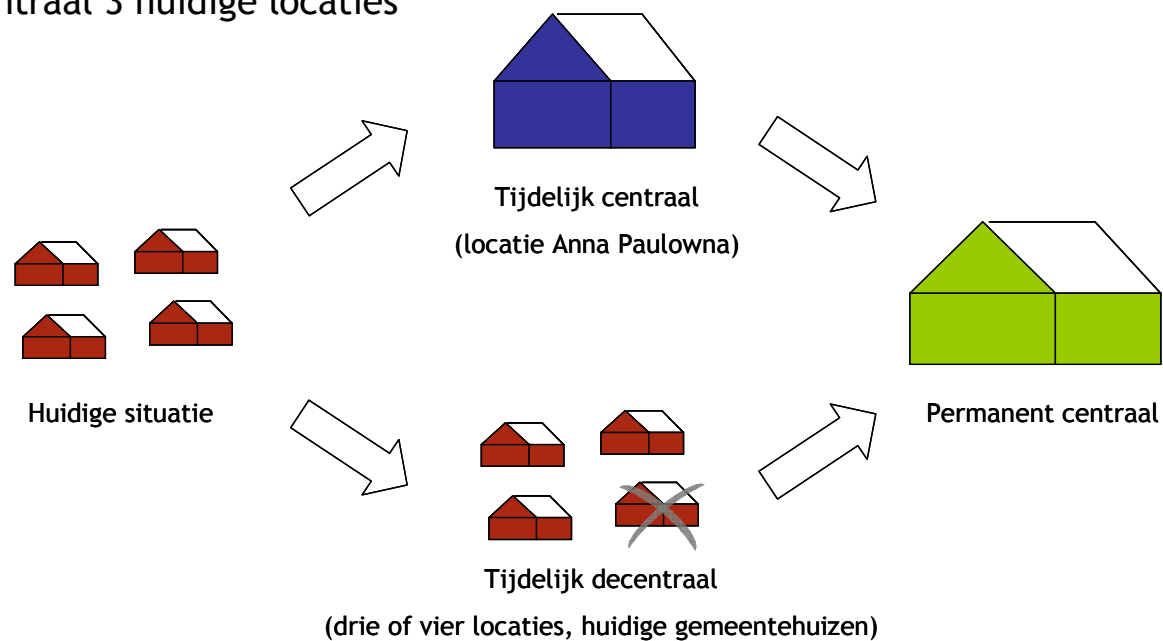
- het realiseren van een tijdelijke centrale huisvestingssituatie, of
- het realiseren van een tijdelijke decentrale huisvestingssituatie (in feite zoveel mogelijk handhaven van de huidige huisvestingssituatie in de vier gemeenten). Tevens daarbij rekening houdend met de mogelijke brede school ontwikkeling in het gemeentehuis van Niedorp.

In deze rapportage werken we de kwantitatieve gevolgen van deze keuze uit. Het gaat daarbij om een vergelijking tussen de varianten centraal, decentraal in vier locaties en decentraal in drie locaties. De uitwerking is op **hoofdpijnen** en beoogt een **reëel inzicht** te bieden in de **verschillen tussen de varianten**, niet in een volledige kostenopgave per variant. Naast het vraagstuk rond de tijdelijke huisvestingssituatie (centraal of decentraal) sec, vraagt de regiegroep bovendien inzicht in een reële planning voor permanente nieuwbouw. Dit speelt eveneens een belangrijke rol in de afweging die de regiegroep wenst te maken voor de tijdelijke huisvestingssituatie. De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Planning permanente nieuwbouw
- Uitgangspunten vergelijking
- Financiële consequenties
- Totaaloverzicht vergelijking scenario's centraal en decentraal

Uitgangspunten vergelijking: de opgave

- Beoogde fusiedatum is 1 januari 2012
- Vraagstelling betreft periode vanaf fusie tot in gebruikname nieuwe permanente huisvesting:
 - Tijdelijk centraal, of
 - Tijdelijk decentraal 4 huidige locaties, of
 - Tijdelijk decentraal 3 huidige locaties



Uitgangspunten vergelijking: financiële consequenties

Vergelijking financiële consequenties op acht onderdelen:

1. Investering in tijdelijke nieuwbouw en aanpassing gemeentehuizen
2. Investering en exploitatie ICT (hardware en software)
3. Investering in inrichting servicepunten
4. Exploitatie gemeentehuizen
5. Kosten facilitaire zaken (bode, receptie, etc.)
6. Interne reistijd gemeentelijke organisatie tussen gemeentehuizen
7. Verhuiskosten
8. Planontwikkeling brede school in gemeentehuis Niedorp

Uitgangspunten vergelijking: centrale tijdelijke huisvesting

- Locatie Anna Paulowna
- Invoering van het Nieuwe Werken in flexibel kantoorconcept, met 30% ruimtereductie in backoffice
- Omvang organisatie in centrale huisvesting na fusie (indicatief)

Omvang organisatie voor gemeentelijke huisvesting Hollands Kroon na fusie		
Frontoffice		15,0 fte
Backoffice		217,0 fte
Bestuursfuncties		14,0 fte
<i>college</i>	6 fte	
<i>griffie</i>	2 fte	
<i>secretaris en bestuurssecretariaat</i>	6 fte	
Totaal		246,0 fte

- Investering in aanpassing bestaande gemeentehuis (2.500 m² bvo)
- Investering in realisatie tijdelijke huisvesting aan bestaand gemeentehuis (2.740 m² bvo)
- Investering in inrichting buitenruimte
- Investering in servicepunten in Niedorp, Wieringen en Wieringermeer in bestaande situatie
- Investering in ICT (hardware en software)

Uitgangspunten vergelijking - decentrale tijdelijke huisvesting (4 locaties)

- Bestaande gemeentehuizen blijven in gebruik (9.908 m² bvo)
- Omvang organisatie in decentrale huisvesting na fusie

Omvang organisatie voor gemeentelijke huisvesting Hollands Kroon na fusie		
Frontoffice		15,0 fte
Backoffice		217,0 fte
Bestuursfuncties		14,0 fte
<i>college</i>	6 fte	
<i>griffie</i>	2 fte	
<i>secretaris en bestuurssecretariaat</i>	6 fte	
Totaal		246,0 fte

- Huidige kantoorconcept blijft gehandhaafd

*Dat betekent dat er **geen flexibel kantoorconcept** wordt gerealiseerd dat inspeelt op de invoering van het nieuwe werken binnen de gemeente. Om een dergelijk concept in de bestaande gemeentehuizen te realiseren zijn vergaande investeringen nodig*

- Investering in aanpassing bestaande gemeentehuizen

Er vindt een 'herinrichting' van de gemeentelijke organisatie plaats. Op dit moment is nog onvoldoende zicht op hoe de organisatie gaat worden ingedeeld. Wij gaan er van uit dat er, in beperkte mate weliswaar, op de locaties aanpassingen aan de inrichting van het gebouw noodzakelijk zullen zijn om de organisatie onderdelen op een adequate wijze te huisvesten.

- Investering in ICT (hardware en software) om de systemen op elkaar af te stemmen

Uitgangspunten vergelijking - decentrale tijdelijke huisvesting (3 locaties)

- Bestaande gemeentehuizen Anna Paulowna, Wieringen en Wieringermeer blijven in gebruik
- Herbestemmen gemeentehuis Niedorp tot brede school (planontwikkeling reeds in gang gezet)
- Omvang organisatie in decentrale huisvesting na fusie

Omvang organisatie voor gemeentelijke huisvesting Hollands Kroon na fusie		
Frontoffice		15,0 fte
Backoffice		217,0 fte
Bestuursfuncties		14,0 fte
<i>college</i>	6 fte	
<i>griffie</i>	2 fte	
<i>secretaris en bestuurssecretariaat</i>	6 fte	
Totaal		246,0 fte

- Extra noodzakelijke werkplekken worden gecreëerd door aanpassing van de drie bestaande gemeentehuizen naar een meer flexibel kantoorconcept

Binnen de bestaande contouren van de gemeentehuizen zal het inpassen van een dergelijk concept niet tot een volledig optimale benutting van de ruimte leiden. Bovendien moet rekening gehouden worden met inpassingverlies dat met het 'inpassen' van de organisatie onderdelen in de drie locaties gepaard gaat.

- Investering in aanpassing bestaande gemeentehuizen (7.658 m² bvo)
- Investering in servicepunt in Niedorp (in het huidige gemeentehuis)
- Investering in ICT (hardware en software) om de systemen op elkaar af te stemmen

Financiële consequenties: investeringskosten bouwkundig (1)

Centrale tijdelijke huisvesting locatie Anna Paulowna

Investeringskosten centrale tijdelijke huisvesting locatie gemeentehuis Anna Paulowna			
		<i>prijs per eenheid</i>	<i>totaal</i>
Kosten bouwrijp maken	3.881 m ²	€ 25 /m ²	€ 97.031
Kosten woonrijp maken en parkeren	2.531 m ²	€ 120 /m ²	€ 303.750
Aanpassing bestaande gemeentehuis	2.500 m ² bvo	€ 100 /m ²	€ 250.000
Investeringskosten nieuwbouw			
Bouwkosten standaardniveau	2.740 m ² bvo	€ 650 /m ² bvo	€ 1.781.000
Aanvullende kosten verbeterde installaties	2.740 m ² bvo	€ 75 /m ² bvo	€ 205.500
Bijkomende kosten (incl. post onvoorzien)		10% van bouwkosten	€ 198.650
Resultaat investeringskosten excl. btw			€ 2.835.931
Investeringskosten incl. btw			€ 3.374.758

Decentrale tijdelijke huisvesting (4 locaties)

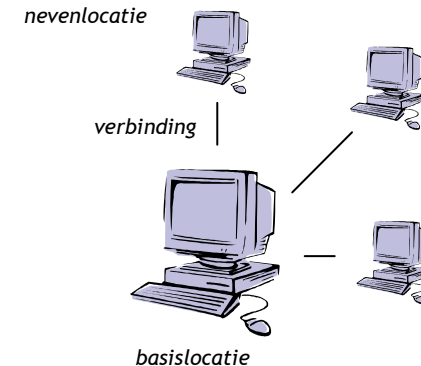
Investeringskosten decentrale tijdelijke huisvesting bij vier locaties			
		<i>prijs per eenheid</i>	<i>totaal</i>
Aanpassing bestaande gemeentehuizen	9.908 m ² bvo	€ 100 /m ²	€ 990.800
Resultaat investeringskosten excl. btw			€ 990.800
Investeringskosten incl. btw			€ 1.179.052

Decentrale tijdelijke huisvesting (3 locaties)

Investeringskosten decentrale tijdelijke huisvesting bij drie locaties			
		<i>prijs per eenheid</i>	<i>totaal</i>
Aanpassing bestaande gemeentehuizen	7.658 m ² bvo	€ 300 /m ²	€ 2.297.400
Resultaat investeringskosten excl. btw			€ 2.297.400
Investeringskosten incl. btw			€ 2.733.906

Financiële consequenties: investering en exploitatie ICT (1)

- Input werkgroep DIA
- Standaard inrichtingskosten voor alle varianten
 - Centrale computerruimte
 - Ondersteuning ICT vanuit één basislocatie
 - Werkplekinrichting (PC + telefonie)
 - Randapparatuur (printers, copiers, switches, etc.)
- Aanvullende kosten bij decentrale tijdelijke huisvesting (3 of 4 locaties)
 - Investering
 - Extra kosten randapparatuur t.b.v. verbindingen (€ 25.000,- per nevenlocatie)
 - Exploitatie (meerkosten per jaar)
 - Opwaardering verbinding tussen locaties (€ 40.000,- per verbinding)
 - Extra beheerders op decentrale locatie (0,4 fte/€ 20.000,- per nevenlocatie)
 - Kosten door minder efficiency (spreiding randapparatuur) (€ 7.500,-)



Financiële consequenties: investering en exploitatie ICT (2)

- Investering
 - Decentrale huisvesting met vier locaties → € 75.000,-
 - Decentrale huisvesting met drie locaties → € 50.000,-
- Exploitatie (meerkosten decentrale varianten ten opzichte van centrale variant)

Meerkosten ICT decentraal t.o.v. centraal		
	Decentraal (4 locaties)	Decentraal (3 locaties)
Opwaarderen verbinding	€ 120.000	€ 80.000
Extra beheerders	€ 60.000	€ 40.000
Kosten lagere efficiency	€ 15.000	€ 10.000
Totaal jaar 1	€ 195.000	€ 130.000
Totaal voor 5 jaar (geïndexeerd)	€ 1.014.788	€ 676.525

Financiële consequenties: investering in inrichting servicepunten

- Uitgangspunt bezetting

Uitgangspunt bezetting servicepunten	
Openingstijden	20 uur per locatie per week
Bezetting	4 medewerkers per locatie
Fte per locatie	2,0 fte

- Uitgangspunt dat servicepunten in bestaande gemeentehuizen worden ondergebracht

In deze analyse gaan we uit van vaste serviceplekken in de gemeenten die worden ingericht in de bestaande gemeentehuizen. Een investeringsbedrag wordt opgenomen om onder andere voor een juiste compartimentering te zorgen, zodat niet het gehele gebouw opengesteld hoeft te worden.

Investeringskosten servicepunten	
Aantal servicepunten	3 Niedorp, W'gen, W'meer
Omvang per servicepunt	150 m ² bvo
Investeringskosten per m ² bvo	100 /m ² bvo
Investeringskosten excl. btw	€ 45.000

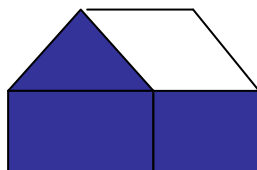
- Bij decentrale tijdelijke huisvesting met drie locaties

- Servicepunt in Niedorp
- Investeringskosten: € 15.000,-

Financiële consequenties: exploitatie gemeentehuizen (1)

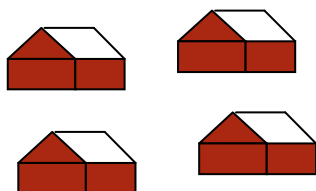
- Berekening van de exploitatiekosten bij centrale en decentrale huisvesting
- Uitgangspunten
 - Exploitatiekosten: onderhoud, schoonmaak en energie
 - Beschouwingperiode: 5 jaar (uitgangspunt voor termijn van tijdelijke huisvesting)
 - Centrale tijdelijke huisvesting
 - In **bedrijf houden**: centrale huisvesting locatie Anna Paulowna en servicepunten
 - Kosten volledig onderhoud, schoonmaak en energie
 - In **stand houden**: gemeentehuizen Niedorp, Wieringen en Wieringermeer
 - Aanneمة is het scenario dat er gedurende de 5 jaar leegstand heerst (afstoten gebouwen of verhuren zou de berekening evenwel positief beïnvloeden)
 - Kosten voor noodzakelijk groot onderhoud en beperkte kosten schoonmaak en energie: doel is om de vastgoedwaarde van het gebouw in stand te houden
 - Decentraal
 - In **bedrijf houden** vier (of drie) gemeentehuizen
 - Kosten volledig onderhoud, schoonmaak en energie
 - Bij drie locaties ook het servicepunt in Niedorp

Financiële consequenties: exploitatie gemeentehuizen (2)



Centraal

Scenario centrale tijdelijke huisvesting Hollands Kroon		
Uitgangspunt: locatie Anna Paulowna		
In bedrijf houden		5.690 m ² bvo
Gemeentehuis Hollands Kroon	5.240 m ² bvo	
Servicepunten	450 m ² bvo	
In stand houden (uitgaande van 5 jaar leegstand)		7.408 m ² bvo
Gemeentehuis Wieringermeer	2.658 m ² bvo	
Gemeentehuis Wieringen	2.500 m ² bvo	
Gemeentehuis Niedorp	2.250 m ² bvo	



Decentraal

Scenario decentrale tijdelijke huisvesting Hollands Kroon (4 locaties)		
In bedrijf houden		9.908 m ² bvo
Gemeentehuis Anna Paulowna	2.500 m ² bvo	
Gemeentehuis Wieringermeer	2.658 m ² bvo	
Gemeentehuis Wieringen	2.500 m ² bvo	
Gemeentehuis Niedorp	2.250 m ² bvo	

Scenario decentrale tijdelijke huisvesting Hollands Kroon (3 locaties)		
In bedrijf houden		7.808 m ² bvo
Gemeentehuis Anna Paulowna	2.500 m ² bvo	
Gemeentehuis Wieringermeer	2.658 m ² bvo	
Gemeentehuis Wieringen	2.500 m ² bvo	
Servicepunt Niedorp	150 m ² bvo	

Financiële consequenties: exploitatie gemeentehuizen (3)

■ Gehanteerde kengetallen

Kengetallen exploitatie gemeentehuizen en servicepunten		
In bedrijf houden		
Onderhoud	€	30,00 /m ² bvo
Energie	€	15,00 /m ² bvo
Schoonmaak	€	15,00 /m ² bvo
In stand houden		
Onderhoud	€	15,00 /m ² bvo
Energie	€	1,50 /m ² bvo
Schoonmaak	€	1,50 /m ² bvo

■ Resultaten berekening exploitatielasten

Vergelijk exploitatie centrale versus decentrale tijdelijke huisvesting Hollands Kroon			
	Centraal	Decentraal (4 locaties)	Decentraal (3 locaties)
In bedrijf houden	5.690 m ² bvo	9.908 m ² bvo	7.808 m ² bvo
In stand houden	7.408 m ² bvo	- m ² bvo	- m ² bvo
<i>Exploitatielasten per jaar (onderhoud, energie en schoonmaak)</i>			
jaar 1	€ 474.744	€ 594.480	€ 468.480
Totaal voor 5 jaar (geïndexeerd)	€ 2.470.587	€ 3.093.698	€ 2.437.989

Financiële consequenties: facilitaire zaken

Uitgangspunten

Salariskosten per functie		
Bode/catering	€	47.500 /fte
Receptie/beveiliging	€	42.000 /fte
Archief/post	€	54.000 /fte

Huidige formatie				
onderdeel	Anna Paulowna	Niedorp	Wieringen	Wieringermeer
bodedienst	3,29	1,66	1	2,33
receptie	1,77	1,03	1	1,28
archieff/post	2,33	3,00	2,83	3,45
catering	-	-	-	-
beveiliging	-	0,2	-	-

Resultaat

Verschillen personele bezetting centraal vs. decentraal			
	Centraal	Decentraal (4 locaties)	Decentraal (3 locaties)
Bode/catering	5,50 fte	8,28 fte	6,62 fte
Receptie/beveiliging	4,00 fte	5,28 fte	4,05 fte
Archief/post	9,00 fte	11,61 fte	8,61 fte
ICT		separaat uitgewerkt	
Personeelskosten			
jaar 1	€ 915.250	€ 1.242.000	€ 949.490
Totaal voor 5 jaar (geïndexeerd)	€ 4.762.998	€ 6.463.418	€ 4.941.184

Financiële consequenties: verhuizingen

- Centrale tijdelijke huisvesting
 - Medewerkers Niedorp, Wieringen en Wieringermeer verhuizen naar Anna Paulowna
 - Decentrale tijdelijke huisvesting (4 locaties)
 - Herverdeling personeel over de vier gemeentehuizen
 - Decentrale tijdelijke huisvesting (3 locaties)
 - Medewerkers verhuizen naar ander gemeentehuis
 - Herverdeling personeel over de drie gemeentehuizen
- Aanname dat verhuiskosten in alle varianten ongeveer gelijk zijn
- Indicatie verhuiskosten circa € 60.000,- (exclusief tijdverlies van medewerkers waarmee rekening dient te worden gehouden bij verhuizingen)
-
- Uitstel van verhuizing na 1 januari 2012 leidt er toe dat de gehele organisatie 2 maal verhuisd dient te worden. Dit is zowel financieel (dubbele verhuiskosten en twee maal kosten voor het realiseren van de juiste ICT infrastructuur) als organisatorisch (dubbele belasting van het apparaat) niet wenselijk.

Financiële consequenties: planontwikkeling brede school Niedorp

- Planontwikkeling brede school in gemeentehuis Niedorp stopzetten
 - *Volledige nieuwbouw op andere locatie leidt tot hogere investering voor brede school project*

Investeringskosten brede school Nieuwe Niedorp-Winkel - scenario renovatie + uitbreiding			
Ruimteprogramma brede school		4.500	m ² bvo
Omvang gemeentehuis Niedorp		2.250	m ² bvo
Inpassingsverlies bestaande bouw	10%	225	m ² bvo
Totaalprogramma brede school		4.725	
Omvang uitbreiding		2.475	m ² bvo
Investeringskosten uitbreiding		€ 1.800	/m ² bvo
Omvang bestaand		2.250	m ² bvo
Investeringskosten renovatie	50% van nieuwbouw	€ 900	/m ² bvo
Investeringskosten renovatie + uitbreiding		€ 6.480.000	
Investeringskosten brede school Nieuwe Niedorp-Winkel - scenario nieuwbouw			
Ruimteprogramma brede school		4.500	m ² bvo
Investeringskosten nieuwbouw		€ 1.800	/m ² bvo
Investeringskosten renovatie + uitbreiding		€ 8.100.000	
Meerkosten nieuwbouw		€ 1.620.000	

- *Tevens nu unieke kans op herbestemming gemeentehuis Niedorp: bij permanente centrale huisvesting komt gemeentehuis over enkele jaren pas vrij met een gereede kans op leegstand*

Financiële consequenties: kosten interne reistijd

■ Kosten voor interne reistijd gemeentelijke organisatie

Kosten reistijd medewerkers bij decentrale huisvesting (4 locaties)			
Uitgangspunten verlies effectieve uren			
Gemiddelde reistijd tussen gemeentehuizen		50 minuten	<i>(retour)</i>
Gemiddelde kosten medewerker	€	75 per uur	
Aantal frequent reizende medewerkers		150	<i>(leidinggevend en beleidsadviseurs)</i>
Aantal overleggen per medewerker		45 per jaar	<i>(gemiddeld 1 per werkweek)</i>
Efficiencyverlies effectieve uren per jaar	€	421.875	
Uitgangspunten reiskosten			
Gemiddelde afstand tussen gemeentehuizen		18 km	
Kosten per km	€	0,25	
Reiskosten per jaar	€	30.375	
Totale kosten per jaar	€	452.250	
Kosten totaal 5 jaar (geïndexeerd)	€	2.353.527	

Kosten reistijd medewerkers bij decentrale huisvesting (3 locaties)			
Uitgangspunten verlies effectieve uren			
Gemiddelde reistijd tussen gemeentehuizen		40 minuten	<i>(retour)</i>
Gemiddelde kosten medewerker	€	75 per uur	
Aantal frequent reizende medewerkers		150	<i>(leidinggevend en beleidsadviseurs)</i>
Aantal overleggen per medewerker		45 per jaar	<i>(gemiddeld 1 per werkweek)</i>
Efficiencyverlies effectieve uren per jaar	€	337.500	
Uitgangspunten reiskosten			
Gemiddelde afstand tussen gemeentehuizen		14 km	
Kosten per km	€	0,25	
Reiskosten per jaar	€	23.625	
Totale kosten per jaar	€	361.125	
Kosten totaal 5 jaar (geïndexeerd)	€	1.879.309	

Totaaloverzicht financiën

Totaaloverzicht centrale versus decentrale tijdelijke huisvesting Hollands Kroon			
	Centraal	Decentraal (4 locaties)	Decentraal (3 locaties)
<i>Eenmalige kosten</i>			
Investeringskosten gebouw	€ 2.835.931	€ 990.800	€ 2.297.400
Meerinvesteringskosten ICT	€ -	€ 75.000	€ 50.000
Investeringskosten servicepunten	€ 45.000	€ -	€ 15.000
Meerinvestering brede school Niedorp	€ -	€ 1.361.345	€ -
Totaal eenmalige kosten	€ 2.880.931	€ 2.427.145	€ 2.362.400
<i>Jaarlijkse kosten</i>			
Exploitatielasten (onderhoud, energie en schoonmaak)	€ 474.744	€ 594.480	€ 468.480
Meerkosten exploitatie ICT	€ -	€ 195.000	€ 130.000
Facilitaire kosten (bode, receptie, etc.)	€ 915.250	€ 1.242.000	€ 949.490
Kosten reistijd interne overleggen medewerkers	€ -	€ 421.875	€ 337.500
Totaal kosten per jaar	€ 1.389.994	€ 2.453.355	€ 1.885.470
Totaal jaarlijkse kosten voor een periode van 5 jaar (geïndexeerd)	€ 7.233.585	€ 12.925.431	€ 9.935.007
Totaal gerekend over een periode van 5 jaar	€ 10.114.516	€ 15.352.575	€ 12.297.407
Inefficiency (uitgedrukt in percentage totale loonsom)	0,0%	5,0%	2,1%

De genoemde bedragen (investeringen en exploitatie) zijn exclusief btw, er van uitgaande dat de BTW op deze kosten (grotendeels) kan worden gecompenseerd.