

A.B. 25/29

Onderwerp: voorstel Strategisch Huisvestingsplan SVHW/scenariostudie huisvesting

Inleiding

In februari 2024 is de nota Strategie SVHW 2024 – 2030 vastgesteld door het AB. Er is bij de behandeling daarvan gevraagd naar de strategische keuzes ten aanzien van huisvesting. Daarop is toegezegd een strategisch huisvestingsplan aan het AB voor te leggen. Een dergelijk plan was even goed noodzakelijk vanwege de verplichting om in 2030 te voldoen aan de duurzaamheidseisen vanuit de wetgeving. De omgevingsdienst had SVHW hiervoor een ultimatum gesteld.

In september 2024 heeft SVHW de firma HEVO benaderd om een strategische huisvestingsvisie op te stellen i.c. het bestaande pand aan de Rijksstraatweg 3B in Klaaswaal. De onderzoeksvraag voor de huisvestingsstrategie luidde als volgt:

“Het huidige kantoor van SVHW vraagt op korte termijn forse investeringen in onderhoud aan zowel het gebouw als de installaties, om daarmee een toekomstbestendig en duurzaam kantoor te realiseren, passend bij de huidige tijdgeest en ambities van SVHW. Deze forse investeringen vormen de aanleiding voor SVHW om goed na te denken over de toekomstbestendigheid van het huidige kantoor. Is investeren in het huidige gebouw nog wel verantwoord of is bijvoorbeeld volledige nieuwbouw of verhuizen naar een ander bestaand kantoor, een betere optie?

De noodzaak tot vernieuwing biedt ook de kans om het huidige kantoor om te vormen tot een eigentijdse kantooromgeving, passend bij de hedendaagse manier van werken en de eisen en wensen die medewerkers stellen aan een functionele en sfeervolle werkomgeving.

Met het huisvestingsonderzoek is beoogd inzicht te geven in de mogelijke scenario's, om een toekomstbestendig en duurzaam kantoor te realiseren en inzichtelijk te maken wat de kosten zijn die hiermee samenhangen”.

In de bijlage treft u aan

- AB besluit huisvestingsvisie (A.B. 25/30)

Doorlopen proces

Er is een stuurgroep en een klankbordgroep ingesteld om met HEVO tot een uitwerking te komen. Daarvoor is er kritisch naar het pand aan de Rijksstraatweg gekeken en naast een bezettingsgraadmeting gedurende twee weken in oktober en november 2024 is er ook een enquête uitgezet onder alle SVHW medewerkers waarin de ‘huisvestings’ wensen werden uitgevraagd. Met een respons van ruim 83 % concluderen wij dat het thema huisvesting leeft onder de medewerkers. Het uitgangspunt is gekozen om te zoeken naar (huur)oplossingen binnen de regio, in eerste instantie primair in de Hoeksche Waard. Gezien de beschikbare eigen grond is het nieuwbouwscenario beperkt tot de huidige locatie.

In overleg tussen de Directie, een DB lid, een vertegenwoordiging van medewerkers en de OR is er met de senior adviseur van HEVO een zestal scenario's vastgesteld dat vervolgens is onderzocht en doorgerekend. Vier scenario's hebben betrekking op het huidige pand, één scenario op sloop & nieuwbouw op de huidige locatie en één scenario was gericht op huren van een bestaand kantoorpand in de Hoekse Waard.

De zes scenario's zijn:

- 1a: Integrale renovatie gehele gebouw met een scope van 40 jaar levensduurverlenging + realisatie nieuw kantoorconcept
- 1b: Integrale renovatie gehele gebouw met een scope van 40 jaar levensduurverlenging
- 1c: Integrale renovatie met een scope van 40 jaar levensduurverlenging, exclusief grote zaal (buiten gebruik stellen van de zaal of slopen)
- 1d: Renovatie gehele gebouw met een scope van 10-15 jaar (installatietechnische aanpassing; energielabel A en gasloos)
- 2: sloop-nieuwbouw op huidige locatie + realiseren nieuw kantoorconcept
- 3: verhuizing naar bestaand te huren kantoor in Oud-Beijerland + realiseren van nieuw kantoorconcept

De scenario's zijn afgezet tegen de afwegingskaders locatie (bereikbaarheid met auto en OV maar ook de aanwezigheid van parkeergelegenheid), het (samen) werken, duurzaamheidscriteria, doorlooptijd, het al dan niet moeten overgaan naar tijdelijke huisvesting en de financiën.

De uitkomsten van de afwegingskaders voor de scenario's zijn opgenomen in de bijlage.

De risico's bij de scenario's zijn:

- De kosten voor tijdelijke huisvesting bij de scenario's 1a, 1b en 1c
- De doorlooptijd bij de scenario's 1a, 1b, 1c en 2
- Het niet efficiënt gebruik maken van de vierkante meters bij de scenario's 1a, 1b, 1d en in mindere mate 1c
- Het niet tot onvoldoende kunnen implementeren van een innovatief en flexibel kantoorconcept bij de scenario's 1b, 1c en 1d.
- De bereikbaarheid van het pand in Oud Beijerland en het aantal parkeerplekken voor medewerkers en bezoekers alsmede de afhankelijkheid van de verhuurder i.c. duurzaamheidsmaatregelen.

Advies

Het advies van HEVO aan SVHW luidt:

Het huren van het kantoor in Oud-Beijerland, is kijkende naar de scores op de kwalitatieve criteria en de exploitatiekosten, een scenario wat in vergelijking tot de andere scenario's het minst interessant is. Renovatie van het bestaande kantoor of nieuwbouw zijn interessantere opties.

Voldoen aan de wettelijk gestelde duurzaamheidseisen is een van de aanleidingen van dit onderzoek. Sec gekeken vanuit het aspect verduurzaming, is renovatie van het bestaande kantoor (scenario 1d) een interessante optie. Het bestaande gebouw voldoet aan de gestelde verduurzamingseisen met een zo minimaal mogelijke investering.

Het huidige kantoor is echter te groot voor de ruimtelijk functionele inpassing van het gewenste kantoorconcept. Renovatie van het hele gebouw (dus inclusief de 3e etage en de grote zaal), is daarmee om twee redenen weggegooid geld; (1) investeren in renovatie van een groter gebouw dan

SVHW nodig heeft, kost onnodig veel geld en (2) het leidt tot onnodige energielasten en andere facilitaire kosten. Dus renovatie van het gehele gebouw is vanuit financieel perspectief en duurzaamheidsperspectief niet efficiënt. Tenzij de 3e etage en grote zaal verhuurd zouden kunnen worden en er dus huurinkomsten tegenover de investeringen en exploitatie staan, of dat er gekozen wordt om de grote zaal en de 3e etage te slopen. De kans tot verhuur is een onzekere factor en daarmee ook een risico als je investeert in het gehele gebouw. Zijn er potentieel geïnteresseerden? Wil SVHW haar pand delen met anderen? En wil SVHW de rol van verhuurder op zich nemen? Dit brengt ook de nodige uitdagingen met zich mee, waarbij het de vraag is of dit dan uiteindelijk tot een functioneel optimale oplossing leidt. Want uiteindelijk zal het gebouw in opzet en structuur niet veranderen en dus niet optimaal ondersteunen aan het gewenste kantoorconcept. Iets waarbij bij nieuwbouw al vanaf de tekentafel rekening mee gehouden kan worden.

Met nieuwbouw wordt een gebouw gemaakt, passend bij het gewenste kantoorconcept, met minder vierkante meters en met toepassing van hedendaagse energiebesparende materialen en installaties. Dit vertaalt zich door in eigentijds duurzaam gebouw met lagere energielasten

*Daarbij optellend het feit dat de exploitatiekosten die samenhangen met de verschillende renovatiescenario's en het geringe verschil met de nieuwbouwvariant, adviseren wij SVHW om de **nieuwbouwvariant** als beste optie verder te onderzoeken op haalbaarheid. Haalbaarheid in de zin van de te doorlopen procedures, maar ook de netcongestieproblematiek. Netcongestie wat overigens ook bij de renovatiescenario's een rol speelt."*

Besluitvorming

Alles overwegend komen twee scenario's naar voren als het meest wenselijk, te weten scenario 1d en scenario 2. De belangrijkste argumenten zijn:

- De kosten: het laagst bij scenario 1d. Er zijn weinig aanvullende kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting en er zijn relatief lage investeringskosten. Bij scenario 2 zijn de kosten ook acceptabel ten opzichte van de andere scenario's, uitgaande van een afschrijvingstermijn van 50 jaar.
- De locatie en bereikbaarheid van Klaaswaal. Klaaswaal ligt in het hart van de gemeente Hoekse Waard en meer dan de helft van de medewerkers is in deze gemeente woonachtig.
- Het gegeven dat het perceel inclusief parkeerterrein eigendom is van SVHW
- Het op eigen grond parkeergelegenheid kunnen bieden aan alle medewerkers en bezoekers
- Er hoeft geen kostbare tijdelijke huisvesting aangevraagd te worden en twee keer verhuist te worden

Overigens is het goed om te weten dat de huidige exploitatiekosten van het pand € 330K bedragen (bron: begroting '26). De in de scenario's opgenomen kosten moeten hiertegen afgezet worden. In geen enkel scenario zijn de huidige afschrijvingslasten van 95k opgenomen. In variant 1d blijven de afschrijvingslasten doorlopen, in variant 2 worden deze in één keer ten laste van het resultaat gebracht.

Bij scenario 2 moet rekening gehouden worden met beperkingen vanwege een hoogspanningskabel over het terrein van SVHW, waardoor het aantal posities voor nieuwbouw beperkt is. De vraag is hoe het lokale belastinggebied zich gaat ontwikkelen, bijvoorbeeld ten aanzien van verruiming van het belastinggebied en daarmee samenhangend de grondslag van lokale belastingen. Variant 1d biedt meer flexibiliteit, mochten hierover op termijn rigoureuze keuzes worden gemaakt.

De ondernemingsraad heeft adviesrecht op voorliggende besluitvorming. De OR adviseert positief over beide scenario's, maar spreekt een duidelijke voorkeur uit voor scenario 1d. De OR hecht aan de huidige werkplekvoorziening en is tegen een kantoorconcept met alleen flexplekken.

Gezien de laagste kosten, de flexibiliteit bij toekomstige ontwikkelingen op belastinggebied, de snelle realisatietermijn, het niet in één keer afschrijven van de huidige locatie en beperktere risico's voor wat betreft netcongestie en bestemmingsplan heeft het dagelijks bestuur een voorkeur voor scenario 1d. Daarbij weegt het DB het advies van de ondernemingsraad nadrukkelijk mee. Deze voorkeur is opgenomen in het voorliggende besluit.

Aangezien er bij scenario 2 onzekerheden bestaan die gedeeltelijk te ondervangen zijn is te overwegen, om beide varianten nader uit te werken en te toetsen op haalbaarheid en het mitigeren van risico's. Doelstelling is daarbij om voor 2030 te voldoen aan de duurzaamheidseisen die de wet voorschrijft.

Gewenste behandeling

Het algemeen bestuur wordt gevraagd te besluiten:

- In te stemmen met het verder uitwerken van scenario 1d waarbij de realisatie in 2026/ 2027 plaats vindt;
- Voorstellen uit te werken om de investering te financieren en de financiële uitwerking in de meerjarenbegroting 2028–2031 op te nemen en dit in het najaar voor te leggen aan het Algemeen Bestuur.

Klaaswaal, 9 april 2025



BIJLAGE

CRITERIUM	SUBCRITERIUM	SCENARIO 1a Integrale renovatie (40 jaar) + realisatie kantoorconcept	SCENARIO 1b Integrale renovatie (40 jaar)	SCENARIO 1c Integrale renovatie (40 jaar), excl. grote zaal	SCENARIO 1d Renovatie (10-15 jaar), installatietechnisch	SCENARIO 2 Nieuwbouw op huidige locatie	SCENARIO 3 Verhuizen Oud Beijerland
LOCATIE	♦ Bereikbaarheid met auto en OV						
	♦ Parkeergelegenheid auto en fiets						
(SAMEN)WERKEN	♦ Innovatief en flexibel kantoorconcept						
DUURZAAMHEID	♦ Energie efficiënt	energie neutraal cf. beleid (ENG)	energie neutraal cf. beleid (ENG)	energie neutraal cf. beleid (ENG)	streven BENG	streven nul-op-meter (NOM)	ambitie BENG
	♦ Energie efficiënt	gas'loos'	gas'loos'	gas'loos'	gas'loos'	gas'loos'	
	♦ Binnenklimaat, gezonde werkomgeving						
	♦ Efficiënt m2 gebruik						
	♦ Circulariteit, gebruik van nieuwe grondstoffen en materialen	bestaande zoveel mogelijk hergebruiken	bestaande zoveel mogelijk hergebruiken	bestaande zoveel mogelijk hergebruiken	bestaande zoveel mogelijk hergebruiken		bestaande zoveel mogelijk hergebruiken
	♦ Circulariteit, einde gebruiksduur	beperkingen in constructieve opzet en losmaakbaarheid als bestaand	beperkingen in constructieve opzet en losmaakbaarheid als bestaand	beperkingen in constructieve opzet en losmaakbaarheid als bestaand	beperkingen in constructieve opzet en losmaakbaarheid als bestaand		beperkingen in constructieve opzet en losmaakbaarheid als bestaand
DOORLOOPTIJD	♦ geschatte oplevering						
TIJDELIJKE HUISVESTING	♦ Tijdelijke huisvesting						
FINANCIËN	♦ Investeringskosten (ME, incl. btw)	6,52	5,97	5,52	2,15	7,07	0,70
	♦ Exploitatiekosten (gebouw) (ME/jaar, incl. btw, in jaar 1)	0,449	0,423	0,388	0,380	0,434 (40 jaar)	0,507 (50 jaar)
AANTAL NIVEAU'S VOOR MULTICRITERIA ANALYSE ++ + +/- - --		NB. Huidige begrote exploitatiekosten voor 2026: € 330.000,-					