



Waterschap Veluwe

WATER / SCHAP
Vallei & Eem

WATERSCHAPPEN

VALLEI & EEM EN VELUWE

CRITERIA VOOR DE HUISVESTING

Datum: 3 maart 2011

VOORAF

De waterschappen Veluwe en Vallei & Eem staan aan de vooravond van de integratie van beide ambtelijke organisaties. Deze is gepland op 1 januari 2012. Per die datum zal er sprake zijn van één organisatie die ten behoeve van beide besturen werkzaamheden verricht. Op dat moment zal er nog geen gezamenlijke huisvesting beschikbaar zijn. De organisatie zal daarom vanaf de datum van 1 januari 2012 *voorlopig* in een evenwichtige verdeling op onze huidige twee locaties werken. Hiervoor is inmiddels een opzet gemaakt.

Voor de periode er na wordt gewerkt aan een definitieve keuze voor de huisvesting. Voor de definitieve huisvesting komende diverse bestaande en nog te ontwikkelen panden in aanmerking. Als kader voor de besluitvorming hierover leggen we in dit document een aantal criteria voor. Vaststelling en weging van die criteria kan behulpzaam zijn bij het komen tot een keuze voor de definitieve huisvesting.

CRITERIA

De gezamenlijke D&H's hebben nagedacht over de criteria op basis waarvan de keuze voor de nieuwe huisvesting tot stand zou moeten komen. De hieronder beschreven criteria worden beschreven in de volgorde van belangrijkheid, zoals die zijn gescoord door de D&H-leden.

1. Structurele en incidentele kosten
2. Bestuurs- en organisatiecultuur
3. Bereikbaarheid over de weg
4. Ligging in het gebied
5. Representativiteit
6. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer
7. Duurzaamheid
8. Vestigingsklimaat bestuurlijk en personeel
9. Wel of geen nieuwbouw

1. STRUCTURELE EN INCIDENTELE KOSTEN

Hiermee worden bedoeld de totale structurele en incidentele kosten die samenhangen met de keuze voor een bepaalde optie. Daarbij is de volgende onderverdeling te maken:

- Exploitatiekosten van de locatie(s)
 - Bij locaties in eigendom: rente en afschrijving
 - Bij huurlocaties: huur
 - Bij zowel huur als koop: kosten voor beheer, schoonmaak, catering etc.
- Kosten die samenhangen met benodigde reizen van medewerkers (woon-werkverkeer en uit hoofde van de functie binnen het gebied)
- Incidentele investeringen in panden
 - Investerings om een pand gebruiksklaar te maken. Overigens kunnen deze investeringen worden omgezet in een structurele last in de vorm van rente en aflossing.
- Desinvesteringen in bestaande locaties
 - Mogelijk tijdelijke leegstand vóór verkoop
 - Bij verkoop van één of beide huidige hoofdlocaties kan een verschil tussen boekwaarde en verkoopprijs optreden. Beide waterschappen hadden destijds een ongeveer gelijke aanschafwaarde, maar de boekwaarde loopt nu uiteen omdat er volgens een verschillende systematiek is afgelost (lineair versus annuïteiten). Over de wijze waarop hiermee moet worden omgegaan, is nog niet besloten. De uiteindelijke kosten zullen in in het resultaat van de bestaande waterschappen of het nieuwe waterschap verantwoord moeten worden.

Een belangrijk verschil tussen huur en koop dat bij koop na afloop van de afschrijvingsperiode een 'stille reserve' is ontstaan. Het pand zal na afloop van de afschrijvingsperiode immers nog een waarde vertegenwoordigen. Dat geldt in ieder geval voor de grond. Die 'stille reserve' ontstaat niet bij huur.

Er zijn manieren om incidentele kosten te vertalen naar structurele kosten, bijvoorbeeld door een investering in een pand over langere tijd af te schrijven. Zo kan een goede vergelijking van de verschillende opties worden gemaakt.

2. NIEUWE BESTUURS- EN ORGANISATIECULTUUR

De beide waterschappen hechten er aan een gezamenlijke nieuwe bestuurs- en organisatiecultuur met elkaar op te bouwen. Huisvestingsopties kunnen van invloed zijn op de manier waarop ze de totstandkoming van een nieuwe bestuurs- en organisatiecultuur vergemakkelijken of juist moeilijker maken.

3. BEREIKBAARHEID OVER DE WEG

Bij de bereikbaarheid over de weg wordt gekeken naar de bereikbaarheid in reistijd van de huisvestingsoptie ten opzichte van belangrijke concentraties van huidige woonplekken van medewerkers, alsmede de gemeenten in het verzorgingsgebied van het nieuwe waterschap.

4. LIGGING IN HET GEBIED

Het nieuwe waterschap krijgt een aanzienlijk beheersgebied. De keuze voor een vestigingsplaats kan geografisch gezien meer in het midden of meer richting de rand van het gebied liggen. Daarbij zien we een centrale ligging als positief.

5. REPRESENTATIVITEIT

Bij de representativiteit wordt gekeken naar de uitstraling van het gebouw voor bestuur en organisatie van het nieuwe waterschap. Hierbij wordt gekeken naar de vastgelegde visie en missie voor het waterschap en manier van werken van de organisatie. Tevens wordt gekeken of het gebouw op een aantrekkelijke locatie ligt.

6. BEREIKBAARHEID MET HET OPENBAAR VERVOER

Bij de bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt gekeken naar de bereikbaarheid in reistijd van de huisvestingsoptie ten opzichte van belangrijke concentraties van huidige woonplekken van medewerkers, alsmede de gemeenten in het verzorgingsgebied van het nieuwe waterschap.

7. DUURZAAMHEID

Hierbij wordt gekeken naar de duurzaamheid van het materiaalgebruik van het gebouw en naar het energieverbruik en naar de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

8. VESTIGINGSKLIMAAT BESTUURLIJK EN PERSONEEL

De verschillende nieuwe en bestaande plaatsen waar het waterschap zich zou kunnen vestigen hebben een uiteenlopend vestigingsklimaat voor medewerkers van het waterschap. De vraag vanuit het perspectief van organisatie is of er voldoende aanbod van personeel is in de directe omgeving. Vanuit medewerkers is de vraag of de betreffende plaats (of de directe omgeving) een aantrekkelijk woongebied is.

9. WEL OF GEEN NIEUWBOUW

Bij de voorlopige huisvesting wordt gebruik gemaakt van beide huidige panden. Voor de definitieve huisvesting wordt ook naar mogelijkheden buiten deze bestaande panden gekeken. De vraag is of daarbij wel of niet naar nieuwbouwmogelijkheden moet worden gezocht.