

INPASSINGSSTUDIE FRANK DAAMENPAND

Gemeente Oude IJsselstreek – Sociaal Domein
16 December 2024

Referentie: Boo4678/241203/SV/IJ

INHOUD

- Uw vraag
- Aanpak Sociaal Domein
- Uitgangpunten huisvesting
- Organisatieonderdelen
- Frank Daamen pand
- Inpassingsstudie
 - Concept
 - Mogelijke indeling
 - Berekening werkplekken
 - Bouwkundige aanpassingen
- Financiële doorrekening
- Conclusie & aanbevelingen

BRINK

UW VRAAG

Huisvesting

De huidige huisvesting in het Portiersgebouw, waar de uitvoeringsorganisatie STOER is gehuisvest, voldoet niet aan de wet- en regelgeving, waardoor een andere locatie moet worden gevonden. Vanwege beperkte ruimte in het huidige gemeentehuis past dit niet binnen het gemeentehuis. Het Frank Daamenpand op het DRU terrein is in eigendom van de gemeente en lijkt op het eerste gezicht geschikt om de verschillende organisatieonderdelen samen te huisvesten.

Haalbaarheidstudie

De gemeente heeft Brink gevraagd een haalbaarheidsstudie naar deze mogelijkheid uit te voeren. Hierin onderzoeken we op hoofdlijnen in hoeverre het gebouw geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde gebruikers, wat de benodigde bouw- en investeringskosten zijn.

Dit onderzoek is een eerste verkenning. Hiermee is de gemeente in staat een gedegen oordeel te vormen of een verhuizing naar het Frank Daamenpand reëel en wenselijk is.



BRINK

AANPAK SOCIAAL DOMEIN

Visie: naar het hart van de beweging

Gemeente Oude IJsselstreek heeft een nieuwe visie voor het sociaal domein, waarin de behoeften van de inwoners voorop staan. Sinds 2015 is de zorg en ondersteuning in de gemeente veranderd, waarbij de focus ligt op goede, betaalbare hulp dicht bij huis. Dit heeft geleid tot een nieuwe werkwijze die minder afhankelijk is van regels en meer aandacht geeft aan wat inwoners echt nodig hebben. De professionals krijgen de ruimte om maatwerk te leveren zonder bureaucratische obstakels.

Samenwerking

Innovatie en samenwerking staan centraal, en de gemeente wil samen met ketenpartners een systeem opzetten dat echt werkt voor de inwoners. Hierdoor kunnen mensen niet alleen de juiste zorg krijgen, maar ook zelfredzaam zijn en volop deelnemen aan de samenleving. De gemeente kiest ervoor om alleen samen te werken met een paar strategische partners die deze waarden delen. Zo kunnen alle organisaties binnen het sociaal domein volgens dezelfde principes werken, waardoor inwoners niet van het kastje naar de muur worden gestuurd.



BRINK

UITGANGSPUNTEN

Huisvesting moet de visie op Sociaal Domein ondersteunen

- ✓ Meer **integraal** te werken.
- ✓ Een **centrale voordeur**: één locatie met meerdere vormen van hulpverlening.
- ✓ Toegankelijke ontvangst en **vrije inloop** voor inwoners.
- ✓ Werken vanuit het **vertrouwen** in de inwoners.

Wensen huisvesting

- ✓ Betaalbare huisvesting met voldoende ruimte voor sociaal domein en samenwerkingspartners.
- ✓ Laagdrempelig ontmoetingsplein voor inwoners met ruimte voor:
 - ✓ Privacygevoelige/lastige gesprekken met inwoners
 - ✓ Informele informatie deling
 - ✓ Welkom en gastvrij ontvangst
 - ✓ Afgeschermd werkplekken voor medewerkers met zicht op het ontmoetingsplein
- ✓ Een veilige en comfortabele werkzone met:
 - ✓ Beveiligde zone in het gebouw voor het veiligheidsgevoel
 - ✓ Mix tussen open en gesloten ruimten in de werkzone
 - ✓ Open werkzones met flexplekken
 - ✓ Omsloten ruimten voor overleg (ook digitaal), samen- en focuswerk
 - ✓ Ontmoetings- en aanlandplekken

ORGANISATIEONDERDELEN

Organisatieonderdelen Sociaal domein

☐ Team werk en participatie (STOER)	18
☐ Team backoffice SD	15
☐ Team bestaanszekerheid	16
☐ Team WMO/Jeugd	22
☐ Team beleid	18

Totaal Sociaal domein

Flexfactor 0,63

Personen

89 personen

56 bureauwerkplekken

Mogelijke ketenpartners

- ☐ Buurtzorg Jong
- ☐ Samen Sterker Thuis
- ☐ Werkgever servicepunt WESP

- ☐ UWV
- ☐ Vluchtelingenwerk
- ☐ Maatschappelijke ondersteuning.

BESCHIKBARE M2 IN BESTAANDE INDELING

BRINK

BEGANE GROND



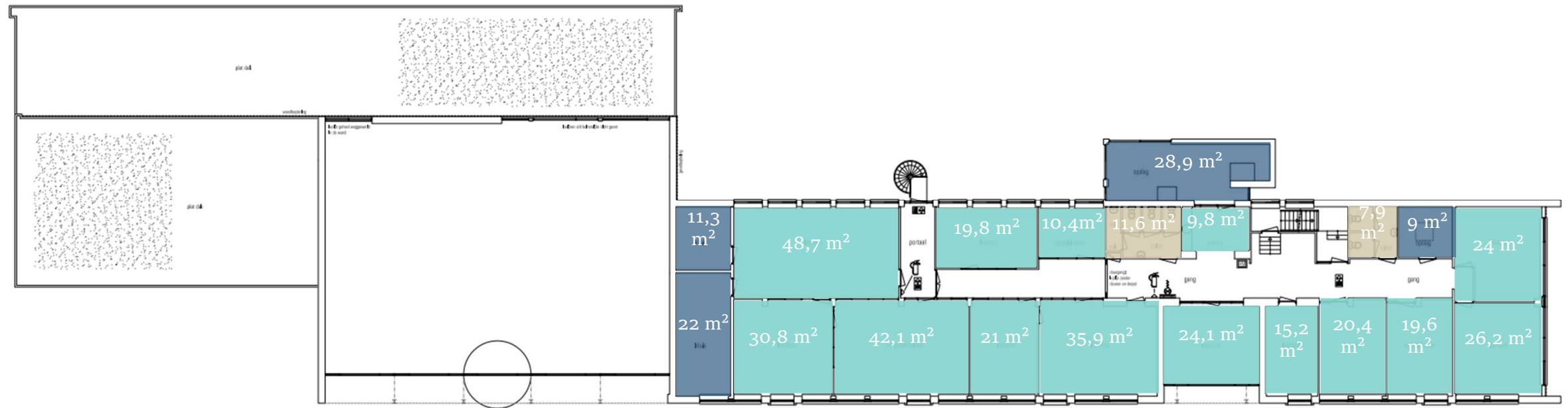
Weergave van de kantoorruimten binnen de bestaande bouwkundige kaders (zonder aanpassingen).

● Werkruimten	858 m ²
● Opslagruimten	38 m ²
● Voorzieningen en technische ruimte	106 m ²

Totaal **1.002 m²** fno

BRINK

EERSTE VERDIEPING



Weergave van de kantoorruimten binnen de bestaande bouwkundige kaders (zonder aanpassingen).

Werkrumten	348 m²
Opslagrumten	71 m²
Voorzienenngen en technische ruimte	20 m²

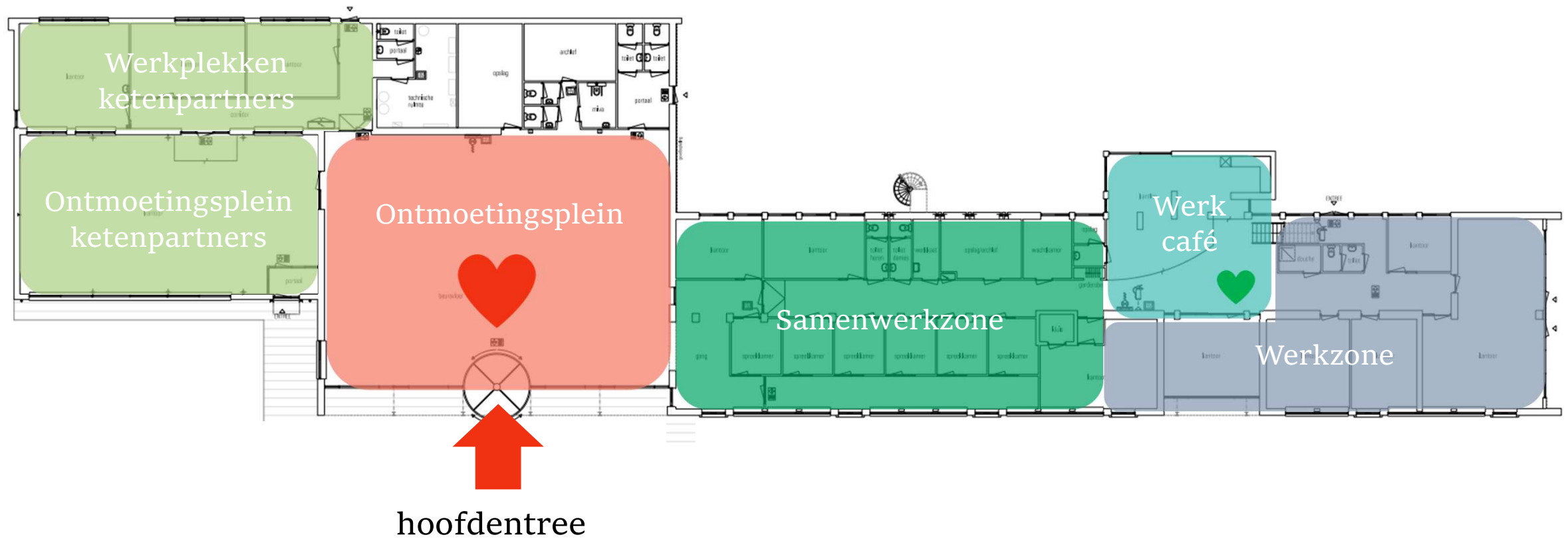
Totaal 439 m² fno

BRINK

CONCEPT

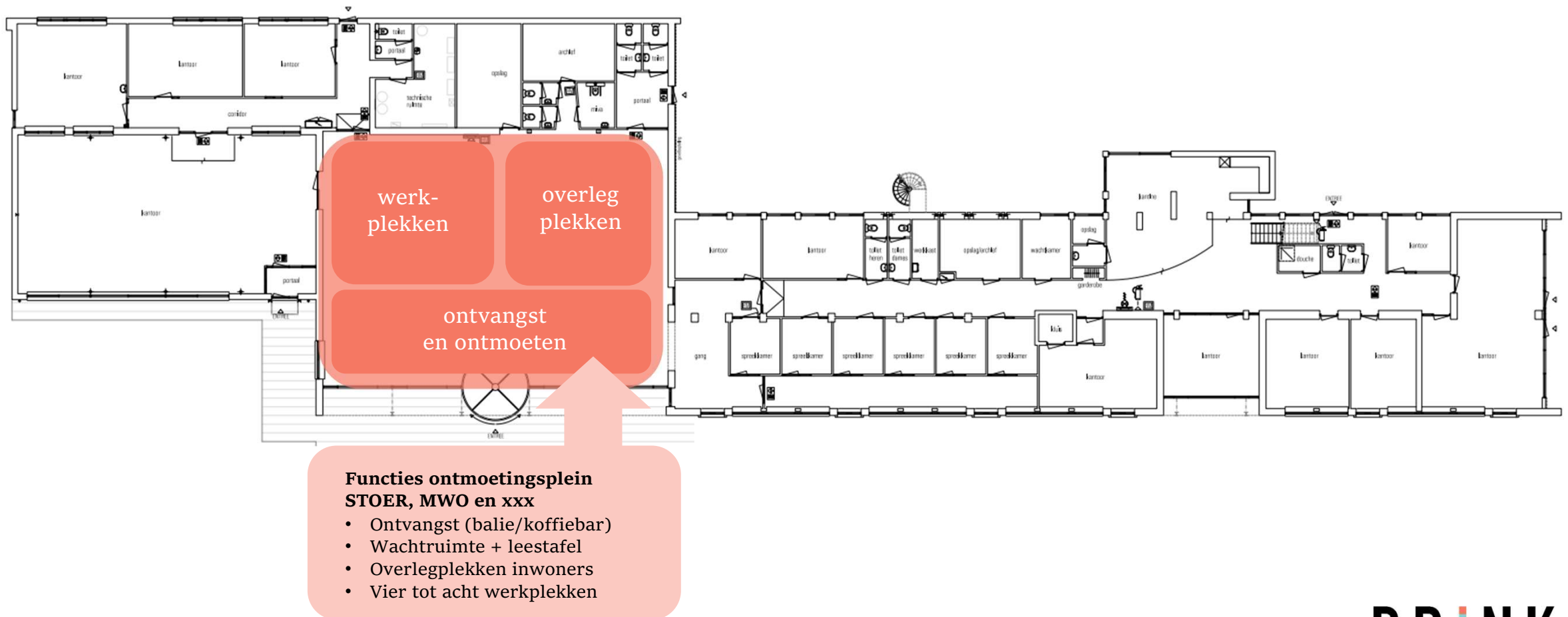
BRINK

CONCEPT



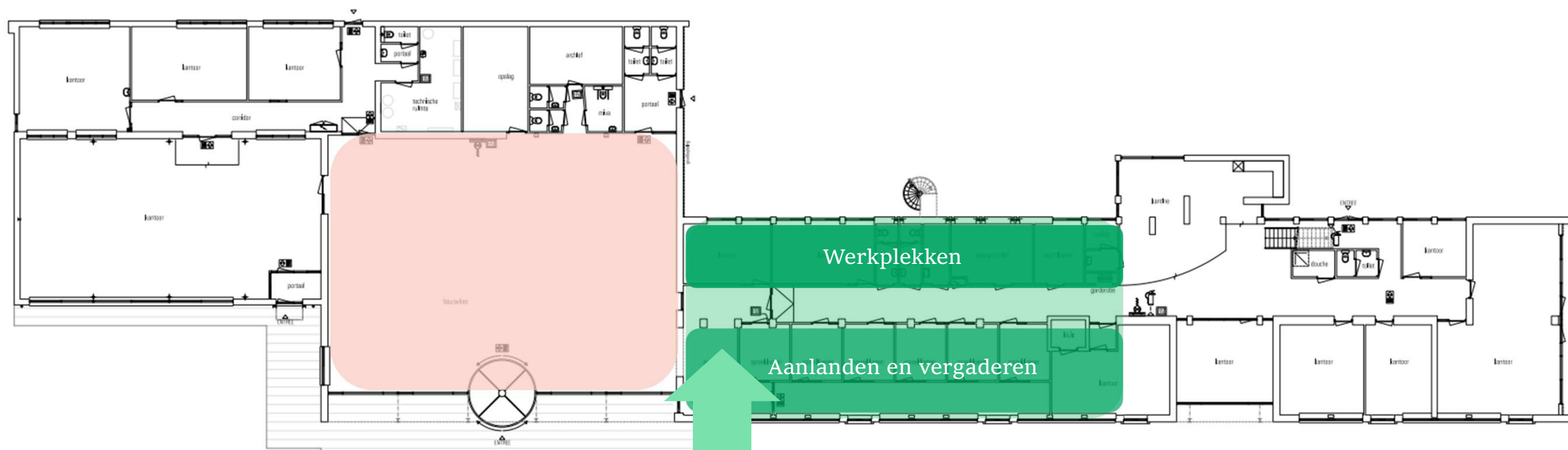
BRINK

CONCEPT



BRINK

CONCEPT

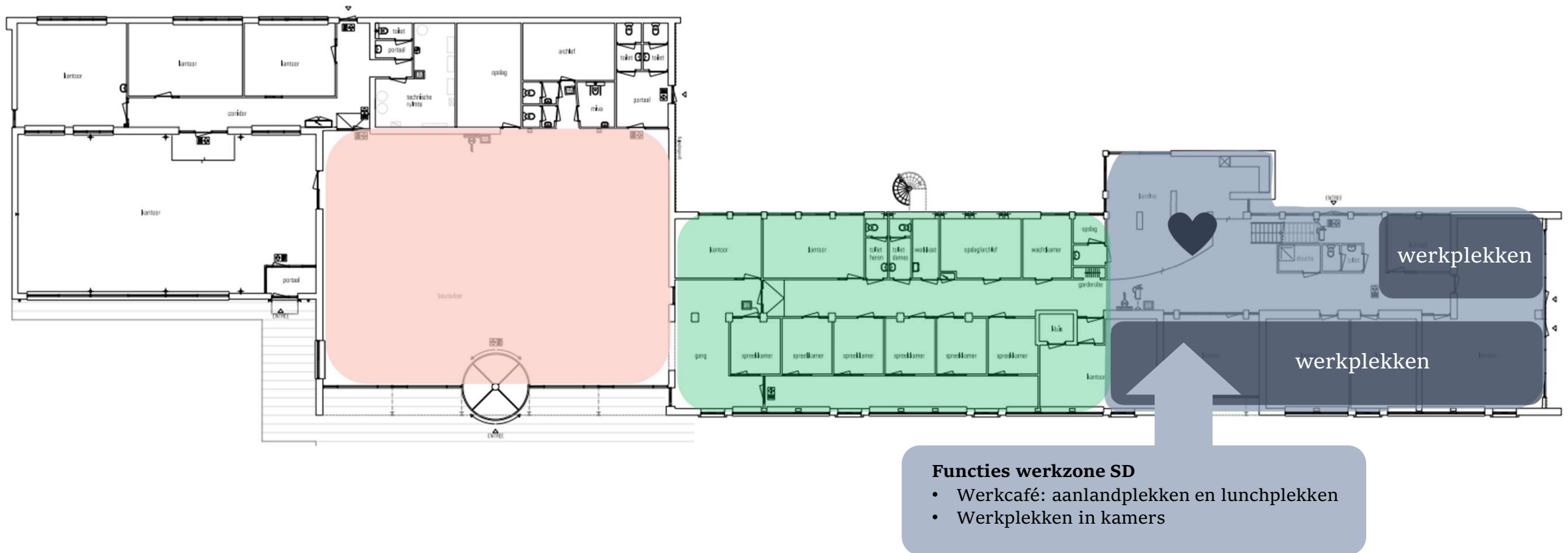


Funcities samenwerkingzone SD en samenwerkingspartners

- Vergaderruimtes (circa vijf stuks)
- Aanlandtafel
- Werkplekken
- Belplekken (teams)

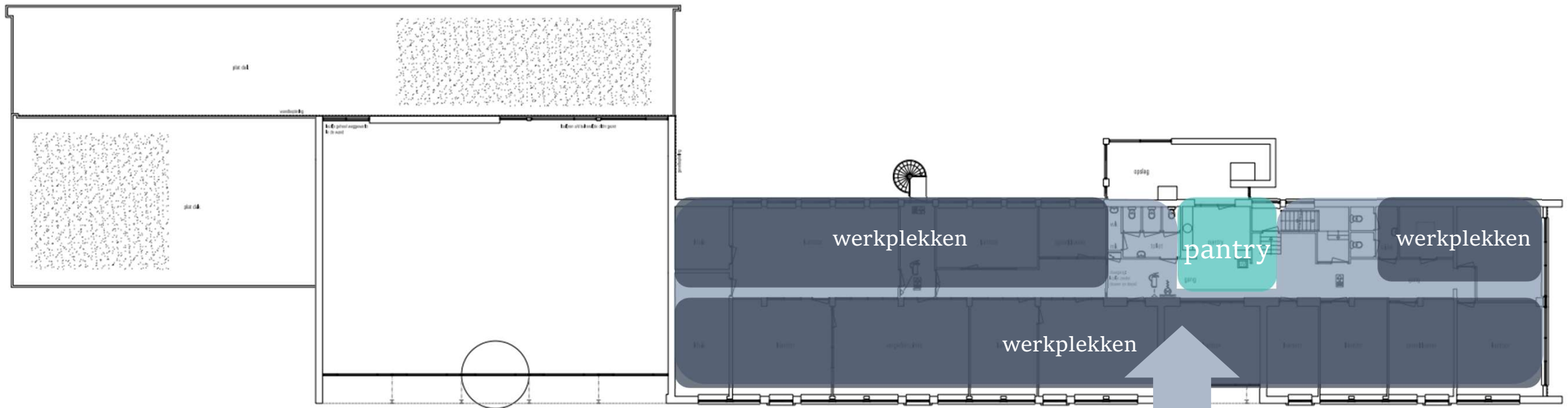
BRINK

CONCEPT



BRINK

CONCEPT

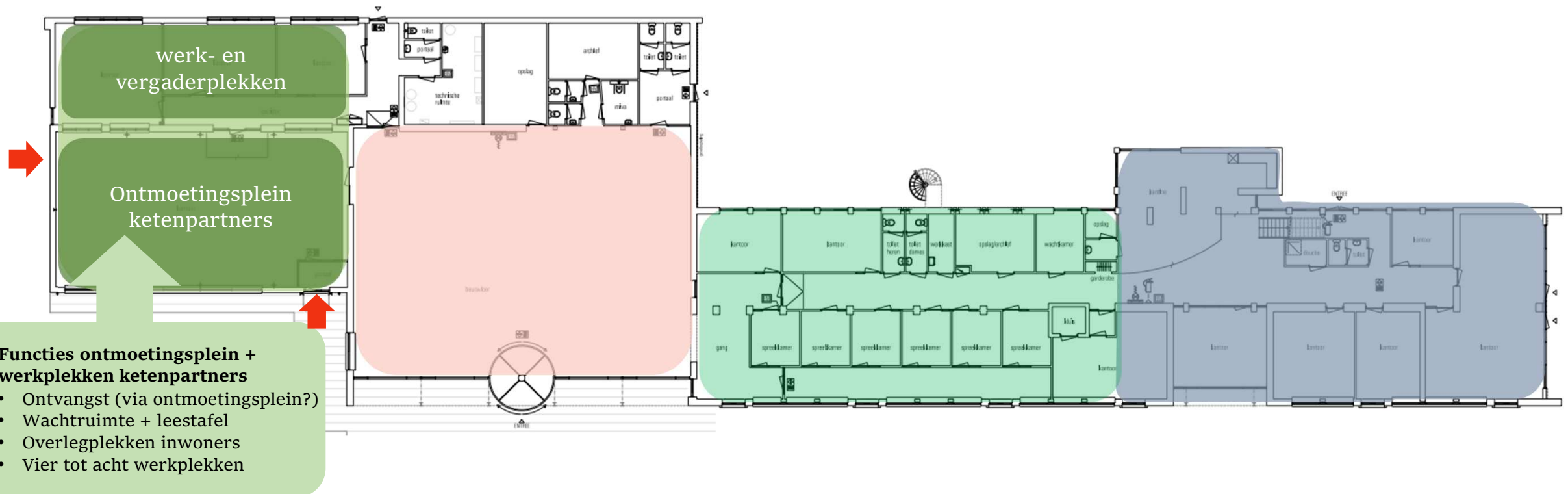


Funcies werkzone SD

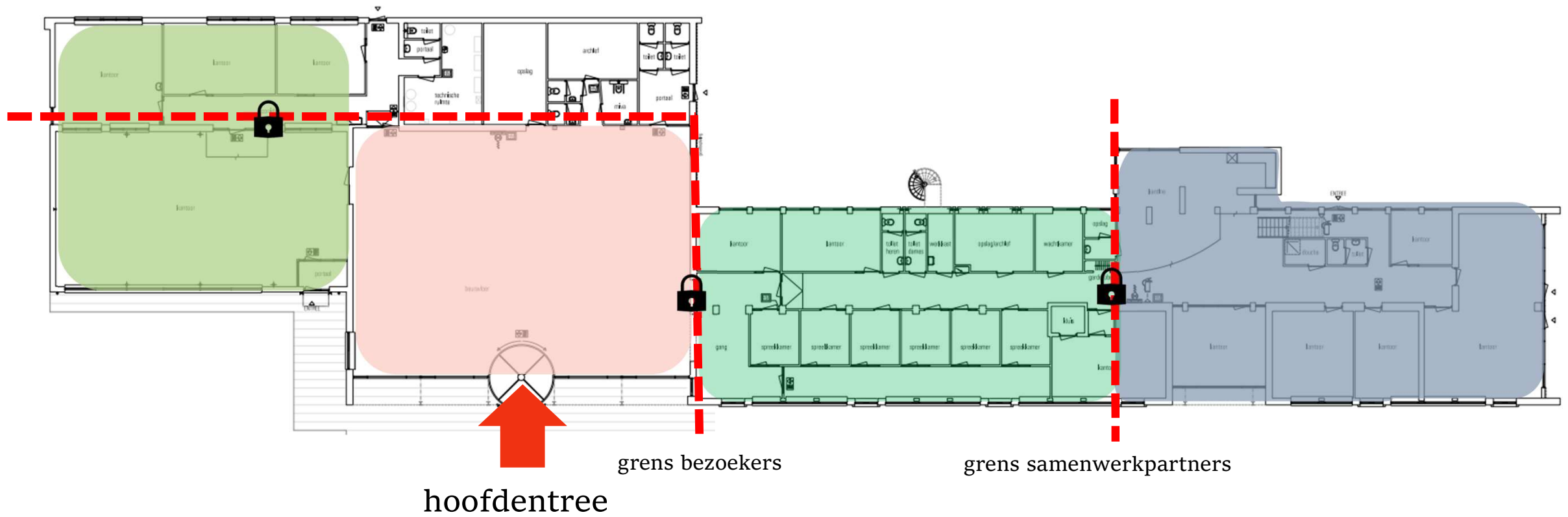
- Pantry
- Vergaderruimten
- Aanlandtafel met tien werkplekken
- Werkplekken in kamers
- Focuswerkplekken
- Belwerkplekken

BRINK

CONCEPT



CONCEPT



BRINK

MOGELIJKE INDELING

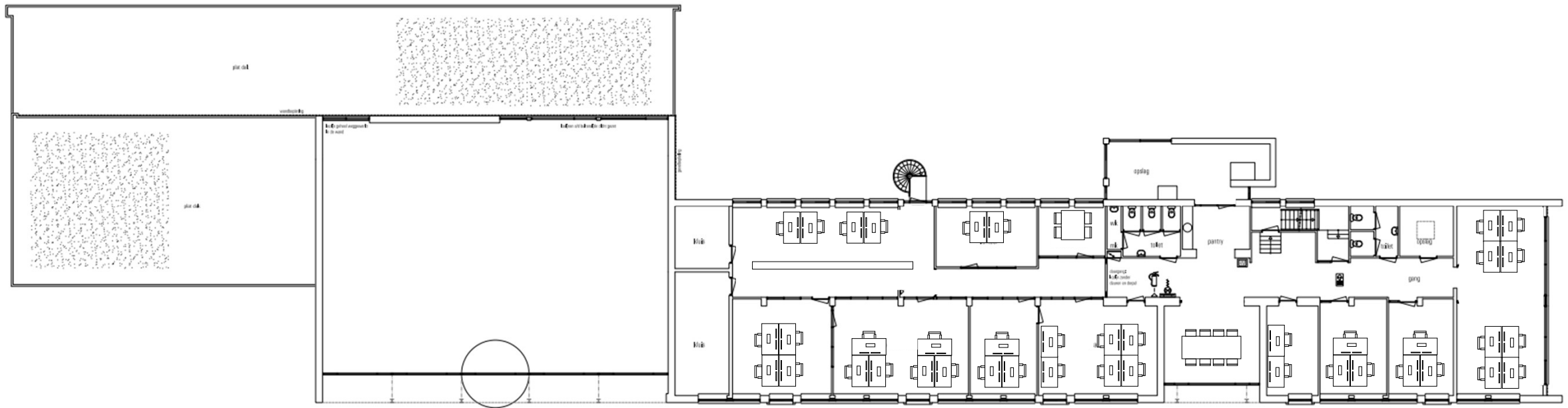
BRINK

BG



BRINK

1STE

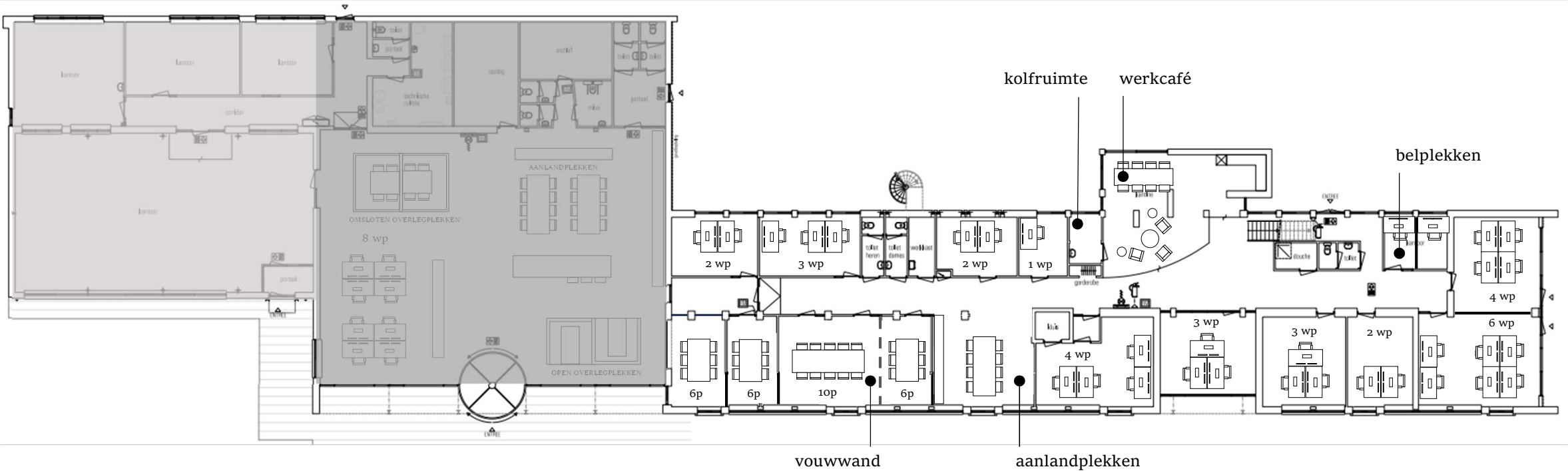


BRINK

WERKPLEKKEN

BRINK

BG - WERKZONE

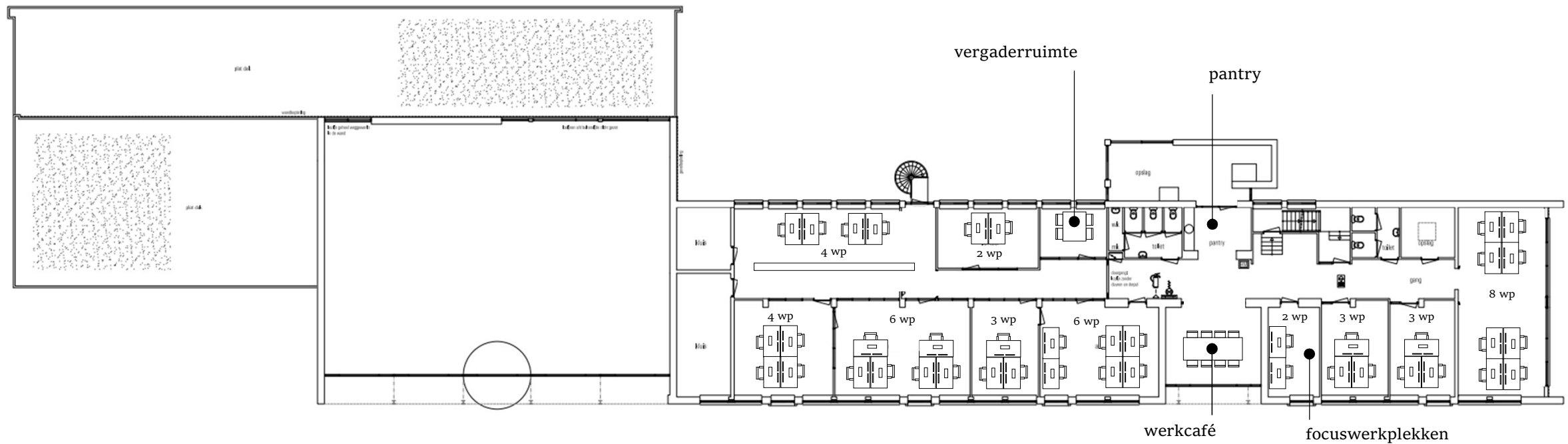


Totaal werkzone bg:

Bureauwerkplekken	30
Aanlandplekken	16
Overlegplekken	28
Belplekken	2



1STE - WERKZONE



Totaal werkzone 1:

Bureauwerkplekken	41
Aanlandplekken	8
Overlegplekken	4

BRINK

RUIMTESTAAT - NA AANPASSINGEN

Werkplekken werkzone (incl. ontmoetingsplein):

Bureauwerkplekken	79
Aanlandplekken	40
Overlegplekken	48
Belplekken	2

Werkplekken externe ketenpartners (indicatie):

Bureauwerkplekken	15
Aanlandplekken	8
Overlegplekken	10
Belplekken	2

Totaal werkplekken

Bureauwerkplekken	94
Aanlandwerkplekken	48
Overlegplekken	58
Belplekken	4

Verdeling bureauwerkplekken*

Bureauwerkplekken Sociaal domein	56
Bureauwerkplekken ketenpartners	38

** Dit zijn enkel de ARBO werkplekken, dit is zonder overleg-, aanland-, en belplekken*

Beschikbare meters

Ontmoetingsplein	285 m ²
Werkzone begane grond	336 m ²
Werkzone 1ste verdieping	348 m ²
Externe ruimte ketenpartners	237 m ²
Opslagruimte	109 m ²
Voorzieningen en technische ruimte	126 m ²
Totaal	1441 m²

LOSSE INRICHTING WERKZONE (NIEUW)

Kasten kantoorruimte	20 werkkasten (laag)
Bureaus	54
Bureaustoelen	54
Loungestoelen werkcafé	6
Stoelen aanlandtafels	24
Aanlandtafels (8p)	3
Belwerkplekken (teams: klein bureau + stoel indien niet opgenomen in raming belplekken)	2
Vergaderstoelen	32
Vergadertafels 4p	1
Vergadertafels 6p	3
Vergadertafels 10p	1
Inrichting kolfruimte	1

BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN

BRiNK



Totaal werkzone:

Bureauwerkplekken ontmoetingsplein

Aanlandplekken

Overlegplekken

Belplekken

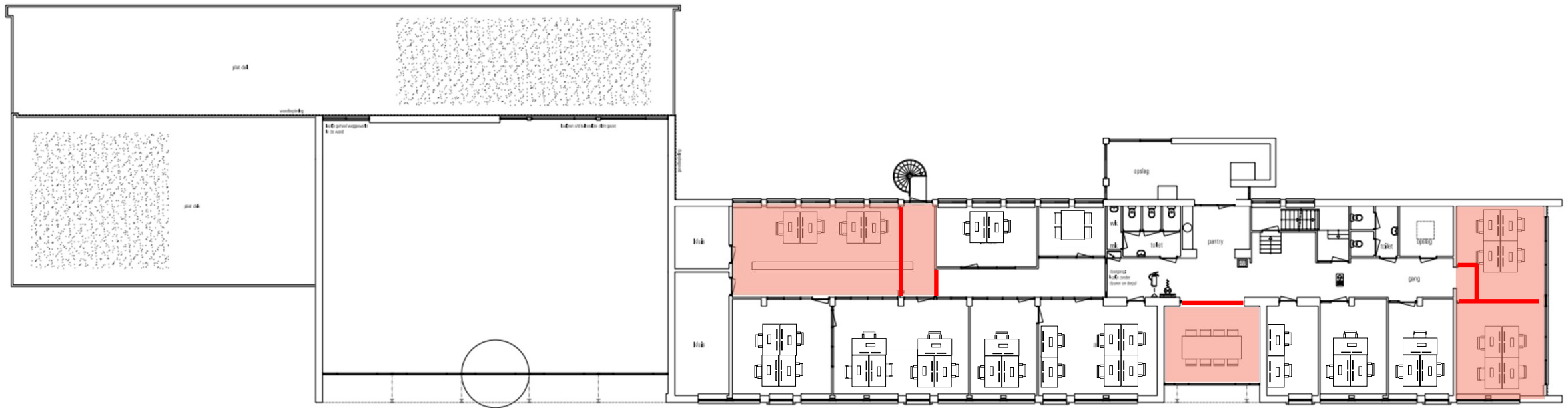
30

16

28

2

1STE



Totaal werkzone:

Bureauwerkplekken ontmoetingsplein

Aanlandplekken

Overlegplekken

41

8

4

BRINK

FINANCIËLE DOORREKENING

BRINK

BOUWKOSTEN

Het Frank Daamenpand verkeert in een technisch goede conditie. Onlangs is de klimaatinstallatie vernieuwd en zijn PV cellen aangebracht. Het interieur is verouderd en dient geschikt worden gemaakt voor het activiteitgericht werken. Het terrein wordt goed onderhouden en biedt ruim voldoende parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers. De inschatting van de bouwkosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- De ingrepen gaan uit een **sober en doelmatig** kwaliteitsniveau. Functionaliteit staat voorop.
- Het casco (constructie, gevel en dak) blijft gehandhaafd zonder grote ingrepen.
- Het bestaande inbouwpakket wordt verwijderd, behoudens de binnenwanden en het systeemplafond.
- Plaatselijk worden (niet-dragende) binnenwanden verplaatst of nieuw gemaakt.
- De sanitaire ruimten worden voorzien van nieuwe afwerkingen en sanitaire toestellen.
- Wanden worden, indien mogelijk, voorzien van nieuw sauswerk.
- De vloer (exclusief de harde afwerking) wordt voorzien van nieuw tapijt.
- Het gebouw wordt geschikt gemaakt voor toegangsbeperking (scheiding medewerkers/bezoekers).
- De installaties blijven gehandhaafd en worden op enkele plaatsen aangepast aan de nieuwe verkamering.
- Er is voorzien in nieuwe pantry's, keuken, balie, lockers, garderobe en lichtwering.
- De overlegplekken in het ontmoetingsgebied worden uitgevoerd in een zogenaamde cubicle.
- Het gebouw en het terrein worden voorzien van functionele naamsaanduiding en bewegwijzering.
- Kosten voor instandhouding (dak, gevel, tourniquet, klimaat, et cetera) zijn onderdeel van de lopende exploitatie.
- Er is niet voorzien in een liftinstallatie.

Totaal bouwkosten € 850.000,- exclusief bijkomende kosten en btw.

BRINK

INVESTERINGSKOSTEN

Naast de kosten voor de realisatie van de daadwerkelijke ingrepen worden bijkomende kosten verwacht. Het totaal van de bouwkosten en bijkomende kosten noemt men de investeringskosten. De inschatting van de investeringskosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- In de post honoraria zijn de kosten voor een architect, installatieadviseur en overige adviseurs opgenomen. Het projectmanagement is extern belegd, maar er kan ook voor worden gekozen dit intern te regelen.
 - Kosten voor verwerving, leges en aansluitkosten worden niet verwacht.
 - Het huidige losse interieur in de werkzone wordt vervangen (conform opgave). Voor het ontmoetingsdeel wordt uitgegaan van hergebruik van het interieur uit het Portiersgebouw.
 - Het prijspeil houdt rekening met een ingebruikname van het pand op 1 januari 2026.
 - Voor het verhuizen en een eventuele feestelijke opening zijn beperkte kosten gereserveerd.
 - Over het geheel is rekening gehouden met 5% onvoorzien.
 - Rentekosten zijn niet voorzien.
 - Het gebouw heeft energielabel A. Een verdere verduurzaming is niet voorzien.
-
- De bandbreedte is +/- 15%.

Totaal bijkomende kosten: € 365.000,- exclusief btw.

Totaal investeringskosten: € 1.215.000,- exclusief btw.

EXPLOITATIEKOSTEN

Het gebruik van het gebouw levert ook structurele kosten op. De inschatting van de gebouwgebonden exploitatiekosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- Het gebouw is in eigendom van de gemeente. Afschrijvingen op verwervingskosten zijn niet van toepassing. Een doorbelasting van huurkosten aan STOER is mogelijk aan de orde.
- Het MJOP geeft op het eerste gezicht een redelijk actueel beeld van het onderhoudsregime. Het meerjarig gemiddelde zit voor het casco gebouw op circa € 22,-/m² (exclusief btw), wat herkenbaar is. Groot onderhoud aan bijvoorbeeld daken is hierin niet voorzien. Op termijn ontstaan kosten voor het gasvrij maken van het gebouw.
- Naar verwachting zijn de gebruikskosten (water/gas/elektra) in de nieuwe situatie tussen de € 20,- en € 25,- per m² bvo (exclusief btw).
- Een te hanteren kengetal voor de belastingen en heffingen ligt tussen de € 9,- en € 12,- per m² bvo (exclusief btw).
- Voor overige zaken en diensten (zoals beveiliging en verzekering) is een verdieping op het gewenste niveau benodigd.
- Voor de schoonmaak van het gebouw valt te rekenen op circa € 20,- per m² bvo (exclusief btw), sterk afhankelijk van het te volgen schoonmaakprogramma.
- Eventuele beheerskosten zijn exclusief.

KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

BRINK

BEREKENING KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

De kostprijsdekkende huur (hierna: KPDH) is de huur waarbij alle kosten van de verwerving en exploitatie van vastgoed worden gedekt, en rekening wordt gehouden met rente en inflatie.

Op hoofdlijnen betreft dit:

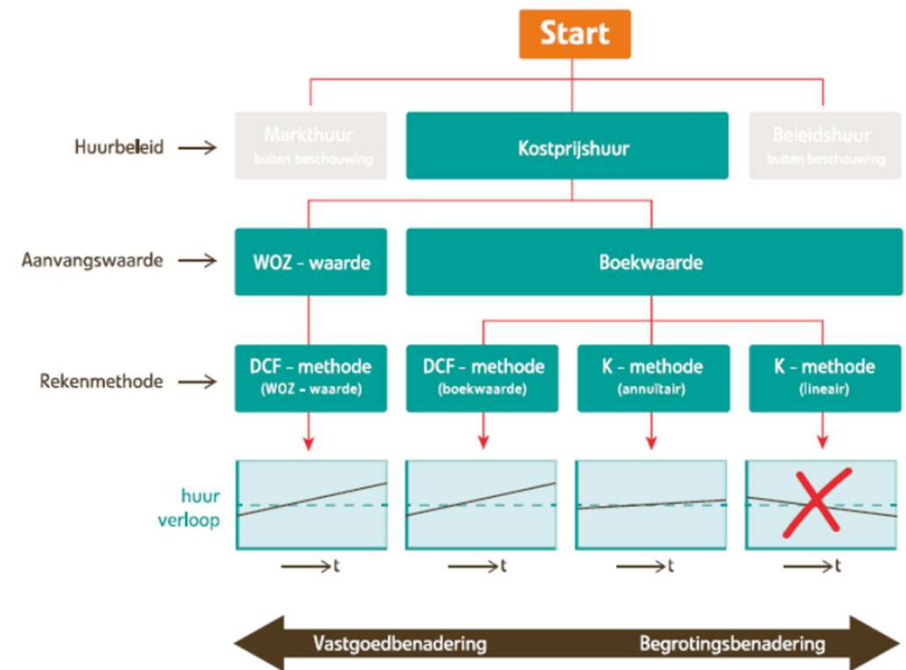
- *kapitaallasten die voortkomen uit de aanvangswaarde (of de aanvangswaarde en de restwaarde bij de DCF-methode, zie hierna),*
- *vaste eigenaarslasten zoals verzekeringen, belastingen (OZB, rioolheffing, waterschapslasten), VvE, erfpacht, beheerkosten, en niet-verrekenbare BTW,*
- *Onderhoudskosten.*

Methode

Er zijn twee methoden te onderscheiden om de KPDH te berekenen:

- *de vastgoedgerichte benadering,*
- *de begrotingsgerichte benadering.*

Het juist bepalen van de KPDH vergt een proces waarin, onafhankelijk van de rekenmethode, diverse keuzes worden gemaakt. Welke aanvangswaarde wordt bijvoorbeeld gebruikt, wat is de beschouwingsperiode, welke afschrijftermijnen en rekenrente hanteert de gemeente, en hoe hoog is de risico-opslag?



Bron: Menukaart kostprijsdekkende huur, Bouwstenen voor Sociaal

UITGANGSPUNTEN KPDH FRANK DAAMENPAND

Brink is gevraagd een grove inschatting te maken van de KPDH voor het pand aan de Frank Daamenstraat 4. Om dit te doen, heeft Brink aannames gedaan voor bijvoorbeeld de aanvangswaarde en rekenrente. Deze aannames zijn in de hierna volgende slides beschreven. Bovenstaande maakt dat de door Brink ingeschatte KPDH indicatief is en niet zonder nader onderzoek overgenomen kan worden in bijvoorbeeld huurovereenkomsten.

Onderdeel	Uitgangspunt
Bruto vloeroppervlak (bvo)	1.970 m ²
Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)	1.576 m ² (80% bvo)
WOZ-waarde ¹	€ 2.758.000
Renovatiekosten	€ 1.215.000
Aanvangswaarde ²	€ 3.973.000
Afschrijftermijn	40 jaar
Indexeren restwaarde	Ja

¹De WOZ-waarde is ingeschat. Dit is gedaan d.m.v. een quickscan op Funda, waarbij gekeken is naar de prijzen van bedrijfstvastgoed in de omgeving. Hieruit volgt een gemiddelde prijs van € 1.400 per m².

²Als aanvangswaarde is uitgegaan van de som van de WOZ-waarde en de renovatiekosten.

Onderdeel	Uitgangspunt
Beschouwingstermijn	15 jaar
Restwaarde	€ 2.483.125
Verzekeringen	€ 2.500 / jr.
Belastingen ³	€ 23.500 / jr.
Beheerkosten ⁴	€ 10.800 / jr.
Onderhoudskosten ⁵	€ 43.300 / jr.
Indexatie onderhoud ⁶	3,55% / jr.

³o.b.v. circa €12 / m² bvo.

⁴o.b.v. circa €5,50 / m² bvo.

⁵o.b.v. circa €22 / m² bvo.

⁶10-jarig gemiddelde o.b.v. BDB.

Onderdeel	Uitgangspunt
Indexatie overig ⁷	2,54% / jr.
Energiekosten	Excl. direct voor rekening huurder
Schoonmaakkosten	Excl. opnemen in servicekosten

⁷10-jarig gemiddelde o.b.v. CPI.



RESULTAAT KPDH FRANK DAAMENPAND

Op basis van voorgaande uitgangspunten bedraagt de KPDH naar inschatting van Brink:

- € 109/m² vvo (excl. btw-schade)
- € 126/m² vvo (incl. btw-schade)

In geval van een btw-plichtige huurder kan geopteerd worden voor btw belaste verhuur. In geval van een niet-btw-plichtige huurder kan dit niet en ontstaat er ‘btw schade’ voor de gemeente. Deze schade wordt doorberekend in de KPDH.



CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

BRINK

CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

Conclusie

Uit dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het Frank Daamenpand in Ulft goed geschikt kan worden gemaakt voor de huisvesting van het sociaal domein van de gemeente.

Functioneel op orde

- Het pand is al in gebruik als kantoorpand, waardoor minimale aanpassingen nodig zijn. De indeling kan, zonder grote bouwkundige wijzigingen, relatief eenvoudig passend worden gemaakt voor de werkzaamheden van het sociaal domein
- Het pand is in goede staat en voldoet aan de laatste wetgeving op het gebied van duurzaamheid.
- Het pand biedt eenvoudig de mogelijkheid voor een tweede entree voor eventuele ketenpartners.

Visie sociaal domein:

- De al aanwezige entree met één centrale entree sluit aan op de visie van sociaal domein.
- Beveiliging grens mogelijk tussen ontmoetingsplein en werkzone, om veiligheid van de medewerkers te waarborgen.
- Het pand biedt voldoende ruimte om naast het sociaal domein ook ketenpartners te huisvesten.

Aanbevelingen

Indien een positief besluit wordt genomen, is verdere uitwerking en toetsing van deze haalbaarheidsstudie nodig. In een volgende fase wordt aanbevolen een architect, constructeur of adviseur te betrekken voor de validatie van de gewenste aanpassingen.

SOFTWARE
MANAGEMENT EN ADVIES
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK