



Aanbiedingsformulier voor AB

Bijlage bij agendapunt	6		
Datum	4 november 2019		
Onderwerp	Huisvesting	Verseon:	2019194995
Vertrouwelijk	Ja		
Doel van agendering	Ter besluitvorming		
Toelichting door	Y. Peters-Adrian		
Bijlagen	a. Vragen en antwoorden (Q&A) b. Businesscase c. Second opinion huurvoorstel en kantorenmarkt d. Overzicht ontwikkeling weerstandsvermogen		

Besluitpunt bestuur

Het algemeen bestuur wordt gevraagd kennis te nemen van het besluit van het dagelijks bestuur om een huurovereenkomst te sluiten voor het pand Vondellaan 55 (4^e t/m 6^e verdieping, ca 2.400 m²) te Leiden ten behoeve van de (toekomstige) huisvesting van de dienst.

Aanleiding

Het dagelijks bestuur heeft in de vergadering van 20 september ingestemd met het sluiten van een huurovereenkomst voor het pand Vondellaan 55 (4^e t/m 6^e verdieping). De huurovereenkomst is dezelfde dag getekend. In het voorliggende stuk willen we u informeren over de achtergrond en achterliggende berekeningen van het besluit. Daarnaast zijn de meest voor de hand liggende vragen en de antwoorden opgenomen in bijlage 1.

Achtergrond

Sinds 2004 is de dienst gevestigd aan de Schipholweg 128. Het huidige huurcontract stamt uit 2012 en omvat in totaal 3.119 m² verspreid over de begane grond en de 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping. Het gehuurde is deels onderverhuurd. Het contract loopt tot 1 januari 2022.

In 2016 heeft het algemeen bestuur besloten over een reorganisatie en is een bezuinigingstaakstelling opgelegd (Programma Omgevingsdienst West-Holland 2017-2020; P1720). Onderdeel van de bezuiniging was de huisvesting: het idee was dat door het vertrek van Alphen aan den Rijn 1 à 1,5 verdieping kon worden vrijgespeeld. Dat is vertaald in een niet nader onderbouwde taakstelling van structureel € 2 ton op jaarbasis, ingaande in 2020. Hiertoe was de invoering van een flexibel kantoorconcept noodzakelijk, hetgeen een investering van € 1 à 1,5 ton in 2017 met zich mee heeft gebracht.

Begin 2018 is de vierde verdieping voor onderverhuur in de markt gezet. Daaruit is gebleken dat onderverhuur lastig is en in elk geval niet de huurprijs opbrengt die de ODWH zelf betaalt. Mede om die reden zijn wij in de zomer van 2018 in gesprek gegaan met de verhuurder, Stena, om samen te bezien of wij de leegstand van de vierde verdieping op een andere manier zouden kunnen regelen.

In reactie daarop heeft de verhuurder ons een voorstel gedaan dat er op neerkomt dat wij een verlenging van ons huurcontract met vijf jaar (en een optie van nogmaals vijf jaar) zouden aangaan, tegen gelijkblijvende huurvoorwaarden, waarbij dan de helft van de vierde verdieping direct kon worden ingeleverd bij de verhuurder.

Om de aanbieding van onze verhuurder op waarde te kunnen schatten hebben wij onderzocht welke alternatieve kantoorpanden (voor welke huurprijzen en op vergelijkbare locaties) op dat moment in de markt werden aangeboden. Dit onderzoek heeft ons twee inzichten opgeleverd:

1. dat de aanbieding die wij hadden gekregen van onze verhuurder niet aantrekkelijk was, omdat de veel te hoge huurprijs weer zou worden voortgezet;
2. dat er mogelijk een alternatief pand was (Vondellaan 55) op een vergelijkbare locatie nabij Leiden CS waarvoor een veel lagere huurprijs gevraagd werd. Op dat moment waren daar te weinig meters beschikbaar, maar er werd melding gemaakt van het vrijkomen van meer meters medio 2019.

Op basis hiervan hebben we besloten om geen gebruik te maken van het aanbod van de verhuurder en af te wachten wat er verder in de markt zou gebeuren. Afgelopen juni vernamen wij dat er meer meters aan de Vondellaan 55 werden aangeboden, en dat er veel interesse voor was. Om niet achteraf een kans gemist te hebben, hebben wij het pand bezichtigd en de makelaar verzocht om ons vrijblijvend een aanbieding te doen. Bezichtiging en aanbieding samen zijn redenen om dit voorstel te doen.

Wettelijk) kader

P1720 geeft een taakstellende bezuiniging op de huisvestingslasten van € 2 ton per jaar. Op dat moment waren de huisvestingslasten € 685.000. Dat betekent dat de huisvestingslasten teruggebracht moeten worden naar € 485.000 (prijspeil 2016).

Naar aanleiding van de aanbieding van Stena zijn we gestart met het maken van een Programma van Eisen voor de huisvesting. Dit is nog niet afgerond vanwege de nog resterende looptijd van het huidige huurcontract. Wel zijn in elk geval drie harde criteria opgenomen:

1. prijs is in hoge mate bepalend
2. bereikbaarheid moet minimaal vergelijkbaar zijn met de huidige situatie (met name openbaar vervoer en daarnaast voor auto's: intercity station voor treinvervoer en parkeren moet beter)
3. verbeteringen op het gebied van duurzaamheid en comfort van het pand zijn zeer gewenst.

Waarom-vraag

De vraag die zich pregnant opdringt is: waarom zou je een nieuw huurcontract nu moeten overwegen terwijl het huidige huurcontract nog ruim twee jaar loopt? Dat betekent immers een relatief lange periode van dubbele huurkosten.

Het antwoord op deze vraag is drieledig:

- het prijsverschil tussen beide contracten is dermate groot, dat de terugverdientijd relatief beperkt is en dat - op termijn - de opgelegde taakstelling structureel kan worden ingevuld
- de voor ons relevante kantorenmarkt ontwikkelt zich in voor huurders ongunstige zin. De kans dat een vergelijkbare combinatie van pand en contract ook over twee jaar nog beschikbaar is, is zeer gering
- de omgeving Schipholweg wordt herontwikkelingsgebied: de gemeente Leiden bereidt een planologisch regime voor dat eigenaren van panden uitnodigt tot sloop en nieuwbouw.

Het prijsverschil tussen beide contracten is het gevolg van een lagere huurprijs per m² en een kleiner aantal benodigde m² omdat de vloeren efficiënter indeelbaar zijn. De -ten opzichte van het huidige contract- extra huurlasten worden vanaf 2022 in vier jaar terugverdiend. Om dit te onderbouwen hebben we een businesscase uitgewerkt, waarin we twee situaties met elkaar vergelijken vanaf 1 januari 2020:

1. alsnog gebruik maken van de aanbieding van Stena van zomer 2018, wat betekent dat de helft van de vierde verdieping dan direct kan worden ingeleverd en het contract verder ongewijzigd wordt voortgezet
2. het contract met Stena uitdienen en vanaf 1 april 2020¹ een huurcontract Vondellaan aangaan, wat betekent dat we, met een aangeboden huurvrije periode van twaalf maanden², rekening moeten houden met dubbele huurlasten voor een periode van negen maanden.

Een derde situatie, het uitdienen van het huidige contract en daarna vertrekken naar een ander pand, hebben we niet in de businesscase meegenomen, omdat onzeker is welk aanbod op dat moment (zowel kwalitatief als qua prijs) beschikbaar is. Dit zou de vergelijking zeer arbitrair maken.

De uitwerking van de businesscase is opgenomen in bijlage 2. De huurlasten aan de Vondellaan zijn zo'n 20% lager dan aan de Schipholweg (Vondellaan: € 435.000, Schipholweg: € 559.000; prijspeil 2022).

Mede omdat onze makelaar voor de verhuur van de vierde verdieping ook de makelaar van de verhuurder van de Vondellaan is, hebben wij aan een adviseur, Cresa Den Haag, een second opinion gevraagd op het aangeboden huurvoorstel. Tevens hebben wij een visie gevraagd op de ontwikkeling van de kantorenmarkt in de Stationsomgeving van Leiden, om te toetsen of onze visie op de ontwikkeling juist is. Deze second opinion is opgenomen in bijlage 3. Het huurvoorstel is gunstig: de kans dat er over twee jaar een vergelijkbaar contract te sluiten is, is gering. Cresa heeft tevens opdracht gekregen om de verdere onderhandelingen over het huurvoorstel namens de dienst te voeren.

Financiële randvoorwaarden

Bij de vergelijking van de verschillende opties hebben we rekening gehouden met diverse financiële uitgangspunten.

- Wat het voordeel op termijn ook kan zijn, op ieder moment moet de dienst alles zelf kunnen bekostigen, zonder een beroep te hoeven doen op de deelnemers. Ook een negatieve algemene reserve is geen optie.
- Er mag op voorhand geen rekening worden gehouden met potentiële voordelen die niet hard zijn, zoals de verdere onderverhuur van de Schipholweg in 2020 en 2021. Alles wat nog aan onderverhuur of afkoop gerealiseerd kan worden wordt beschouwd als meevaller.
- De berekeningen moeten conform de regels van de accountant opgesteld worden. Dat betekent dat alle afschrijvingen en kosten worden genomen in de jaren die daarvoor staan.
- De investeringen in het nieuwe pand worden zo beperkt mogelijk gehouden. Er wordt een ontwerp gemaakt waarin zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van de aanwezige situatie en materialen. Meubilair en apparatuur worden meeverhuurd.

Bij alle berekeningen en in de businesscase hebben we met deze randvoorwaarden rekening gehouden. Tevens hebben we het voorstel besproken met de accountant. De accountant heeft

¹ De adviseur die wij hebben ingeschakeld, Cresa, heeft ingangsdatum van 1 april 2020 uitonderhandeld

² De huurvrije periode ontvangen wij verdeeld over 7 jaar vanaf 1-4-2020. Voor de businesscase heeft dit beperkte gevolgen; voor de accountant moet het voordeel verspreid worden over de looptijd van het contract (12 jaar en 4 maanden vanaf 1 april 2020).

een suggestie gedaan voor het enigszins op peil houden van de algemene reserve. Deze suggestie bleek uiteindelijk niet vrij van discussie te zijn, en hebben wij uiteindelijk niet overgenomen. In bijlage 4 is een overzicht van de ontwikkeling van het weerstandsvermogen opgenomen. Deze geschetste ontwikkeling is het meest ongunstige scenario: er bestaan mogelijkheden om kosten beter te spreiden over 2020 en 2021 en de dienst onderzoekt hoe daarvan gebruik kan worden gemaakt.

Kwalitatieve overwegingen

In het voorgaande zijn we uitsluitend uitgegaan van een financiële afweging. Naast financiële overwegingen is er ook een aantal kwalitatieve overwegingen dat niet onbenoemd mag blijven:

- Momenteel wordt voor ons buurpand aan de noordzijde de concrete herontwikkeling voorbereid: naast ons pand wordt de komende jaren gesloopt en gebouwd voor de komst van de brandweer en nieuwe woningen. De huurder van het buurpand aan de zuidzijde is inmiddels vertrokken en dat ook dat pand zal zeer waarschijnlijk worden herontwikkeld. Ook voor ons pand is er interesse om sloop en nieuwbouw te realiseren. Naast de vraag of we willen blijven, begint ook de vraag of we wel kunnen blijven, en of er aan het einde van ons contract een goed alternatief beschikbaar zal zijn, zich op te werpen.
- Huisvesting is een belangrijke factor bij het aantrekken van nieuwe medewerkers, met name goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Het risico dat we door omstandigheden op een slecht(er) bereikbare locatie terecht komen willen we eigenlijk niet lopen.
- Het pand is technisch verouderd. Dankzij een aansluiting op het Warmtenet van de gemeente Leiden heeft het pand een A-label voor energie gekregen. Dit wordt door de verhuurder gebruikt als argument om niet in het pand te investeren en reële klachten te negeren. Daarnaast is de parkeervoorziening ondermaats, zowel in aantal als kwalitatief: de parkeerplaatsen zijn deels onbruikbaar.

Conclusie

Het algemeen bestuur wordt gevraagd kennis te nemen van het besluit van het dagelijks bestuur om een huurovereenkomst te sluiten voor het pand Vondellaan 55 (4e t/m 6e verdieping, ca 2.400 m²) te Leiden ten behoeve van de (toekomstige) huisvesting van de dienst.

Kennisgenomen in de vergadering van het algemeen bestuur van 4 november 2019.

de voorzitter,

de secretaris,

Y. Peters-Adrian

M.E. Krul-Seen