

## Bijlage 1: Vragen & antwoorden

Omdat huisvestingszaken in het algemeen al veel vragen kunnen oproepen, maar een voortijdige verhuizing door een gemeenschappelijke regeling, zeker 'voer voor journalisten' is, hebben wij geprobeerd de te verwachten vragen alvast te beantwoorden.

### 1. Waarom wil de Omgevingsdienst verhuizen?

Het huidige huurcontract is relatief duur. Gesprekken met de verhuurder leren dat de verhuurder geen reden ziet voor verlaging van de huurprijs. Door oriëntatie op de markt (vorig jaar, ten tijde van het aanbod van onze verhuurder) hebben wij een alternatief gevonden op een vergelijkbare locatie, dat substantieel voordeliger is. Daarheen verhuizen kan bijdragen aan een financieel gezonde toekomst van de dienst.

### 2. Waarom wacht de Omgevingsdienst hier niet mee tot het einde van het huidige contract?

Omdat het huidige aanbod dan niet meer beschikbaar zal zijn. Er zijn meer gegadigden voor dit pand, die serieus geïnteresseerd zijn in deze prijs/kwaliteitverhouding.

### 3. In 2021 is er toch wel weer een ander pand?

We hebben de kantorenmarktsituatie in de omgeving van station Leiden Centraal laten onderzoeken. Daaruit blijkt dat het aanbod aan leegstaande kantoren gestaag afneemt, mede door grootschalige herontwikkelingsplannen van de gemeente Leiden. De prijzen van nieuwere kantoren liggen allemaal rond en zelfs onder de (hoge) prijs die wij nu betalen. Dan heeft een verhuizing geen financieel voordeel meer.

### 4. Waarom blijft de Omgevingsdienst niet in het huidige pand (dat bespaart ook allerlei investeringen)?

Uiteraard zijn met een verhuizing en een nieuw pand kosten gemoeid. Als we in het huidige pand blijven, zullen we ook weer moeten investeren, maar die investeringen zullen lager zijn dan bij een verhuizing.

De vraag is echter of de dienst nog wel voor langere tijd op de huidige locatie kan blijven. De huidige locatie ligt in herontwikkelingsgebied: aan de noordkant gaat gebouwd worden voor de brandweer en komen er nieuwe woningen; uit het pand aan de zijkant vertrekken de huurders en wordt ook herontwikkeling voorbereid; aan de overkant van de straat wordt het leegstaande kantoor herontwikkeld naar woningen. Los van de vraag of dit een prettige werkomgeving oplevert, is het ook de vraag of onze verhuurder ons nog wel een langjarig contract wil aanbieden.

### 5. Waarom heeft de Omgevingsdienst niet de gebruikelijke werkwijze gevolgd?

De dienst was gestart met het opstellen van een Programma van Eisen (PvE) voor de huisvesting voor de periode vanaf 1 januari 2022. Het idee was om met het PvE een brede uitvraag te gaan doen om alle mogelijkheden te verkennen en tegen elkaar af te wegen. Het pand aan de Vondellaan is er eigenlijk tussendoor gekomen. Omdat deze mogelijkheid speelde in de vakantieperiode en we relatief snel moeten besluiten, was een uitgebreide vergelijking niet meer mogelijk.

### 6. Waarom moet er op 20 september beslist worden, waarom kan dit niet later?

We hebben in juni onze belangstelling voor het pand aangegeven. Omdat er ook andere gegadigden zijn voor het pand, was het al lastig om tot 23 september de tijd te krijgen. Nog meer tijd zal ons niet meer gegeven worden.

### 7. Zijn er ontbindende voorwaarden en kosten?

Nee. Wel geldt tot 23 september een voorbehoud van goedkeuring door het dagelijks bestuur.

8. Waarom gaat de dienst weer een contract aan voor een lange tijd, terwijl daar nu minder goede ervaringen mee zijn?

Er is gekozen voor een relatief lange huurperiode (12 jaar en 4 maanden) om een lange huurvrije periode te krijgen. Daarnaast is de huurprijs laag; met een lange huurperiode kunnen we voorkomen dat we daarvan maar kort gebruik kunnen maken. Het is als met hypotheekrente: bij een lage rente wil je een langere rentevaste periode. Het probleem met het huidige huurcontract is dat we vastzitten aan een verouderd pand, in combinatie met een hoge prijs.

9. Wat is de flexibiliteit in het contract om meer of minder af te nemen?

We hebben een 'right of first refusal' gekregen voor de 7e verdieping: als die verdieping beschikbaar komt wordt hij eerst aan ons aangeboden. Daarnaast hebben we de mogelijkheid om geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.

10. Waarom moet de Omgevingsdienst per sé bij station Leiden Centraal gehuisvest zijn?

De Omgevingsdienst vindt het belangrijke dat medewerkers zoveel mogelijk met openbaar vervoer (of op een andere niet-milieubelastende wijze) naar het werk komen. Dat maakt huisvesting op loopafstand van een station tot een voor ons hard uitgangspunt. Het voordeel van Leiden Centraal is dat dit station vanuit het noorden, oosten en zuiden zonder overstappen te bereiken is. Onze medewerkers komen uit al die richtingen en zijn dit gewend; om nieuwe medewerkers aan te trekken is dit een zeer belangrijke arbeidsvoorwaarde.

11. Is omgeving Leiden Lammenschans niet net zo goed te bereiken maar goedkoper?

Leiden Lammenschans is vanuit het oosten goed te bereiken, vanuit het noorden en zuiden betekent het een extra overstap. Overigens hebben wij het aanbod op alle kantorenlocaties in Leiden onderzocht, ook in de omgeving Lammenschans. De prijzen zijn daar lager (ongeveer op het niveau dat wij nu aangeboden hebben gekregen) dan rond Leiden Centraal. We hebben daar echter geen kantoren met voldoende beschikbare meters aangetroffen.

12. Kan de Omgevingsdienst ook naar een kantoor in de regio buiten Leiden?

Ja, dat kan. Er zitten wel verschillende haken en ogen aan. De vestigingsplaats is vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling. Die kan worden gewijzigd, maar dat heeft gevolgen voor de rechtspositie van medewerkers. Zo zal sprake zijn van extra reiskosten en langere reistijden, die door de dienst gecompenseerd moeten worden. Los daarvan ligt Leiden zeer centraal in ons werkgebied. Een andere vestigingsplaats levert een inefficiëntie op bij het uitvoeren van ons werk door langere reistijd naar bedrijven en opdrachtgevers.

13. Is het aangeboden pand echt wel zo'n buitenkans of zit er nog ergens een addertje onder het gras?

Voor zover we hebben kunnen nagaan niet. We hebben het pand bezocht, we hebben een adviseur ingeschakeld om de onderhandelingen te voeren, we hebben een marktonderzoek laten uitvoeren. De kwaliteit van het pand is beter dan het huidige, het is jonger en heeft gunstigere duurzaamheidsprestaties. Daarnaast is het flexibeler in te delen, waardoor we minder m2 nodig hebben. De eigenaar van het pand wil graag met zekerheid verhuren, aan partijen die niet te vaak van huisvesting wisselen. Waarschijnlijk is daardoor de vraagprijs relatief laag.

14. Gaat de Omgevingsdienst betalen om te besparen?

Ja. Om nu aanzienlijk gunstigere huisvestingsvoorwaarden te kunnen realiseren zullen we een periode van dubbele lasten moeten accepteren. In de onderhandelingen streven we ernaar om die dubbele periode zoveel mogelijk te verkorten, door een latere ingangsdatum of een langere huurvrije periode.

Ook hier gaat de kost voor de baat uit: de vervroegde verhuizing kan gezien worden als een investering die relatief snel een goed rendement gaat opleveren.

15. Zit het break-even-point pas in 2026?

Ja, zoals we het break-even-point hebben berekend is dat aan het einde van 2025. Daarbij hebben we het huidige pand (met de iets gunstigere voorwaarden die ons vorig jaar zijn aangeboden) vergeleken met het aangeboden pand. In deze vergelijking worden de twee jaar dubbele kosten in vier jaar terugverdiend. Na die vier jaar is er sprake van een relatief snel opbouwend voordeel.

16. Wordt de bezuinigingstaakstelling die in P1720 in 2016 is gegeven pas geëffectueerd in 2026?

Nee. Omdat volgens de accountancyregels de kosten moeten worden genomen in de jaren waarin ze vallen, is het effect in 2022 al positief. In feite wordt de taakstelling (van € 200.000 per jaar structureel) dan gerealiseerd; overigens is het in het huidige pand onmogelijk om de taakstelling te realiseren.

17. Daalt het weerstandsvermogen niet (tijdelijk) onder een onaanvaardbaar niveau?

De dubbele huurlasten moeten uit het weerstandsvermogen worden betaald, waardoor dit daalt. Door de accountancyregels zullen kosten direct in de exploitatierekening verwerkt moeten worden. Hierdoor loopt het weerstandsvermogen in 2020 sterk terug. Na 2020 kan, door de gerealiseerde structurele bezuiniging op de huurkosten, het weerstandsvermogen in een korte tijd weer worden opgebouwd.

18. Zijn er alternatieven om het weerstandsvermogen op een onaanvaardbaar niveau te houden?

We hebben met de accountant overlegd over de gehele huisvestingscasus en gevraagd op welke wijze we het weerstandsvermogen op een acceptabel niveau kunnen houden. Hij heeft de suggestie gedaan om daarvoor een investering te activeren, in casu de investering in het nieuwe zaakstelsel.

19. Kunnen de implementatiekosten van het zaakstelsel wel geactiveerd worden?

De accountant heeft de suggestie gedaan om de implementatiekosten van het nieuwe zaakstelsel te activeren. Dit zou zorgen voor een extra opbouw van het weerstandsvermogen in 2019 waardoor het weerstandsvermogen minder sterk daalt in 2020. Inmiddels heeft de accountant schriftelijk de strikte voorwaarden waaronder dit mogelijk is aangegeven, en heeft de dienst geconstateerd dat deze suggestie geen oplossing biedt.

20. Hoe gaat de dienst het nu oplossen?

De dienst onderzoekt de mogelijkheden om de extra lasten beter te spreiden over 2020 en 2021, bijvoorbeeld door een deel van het huidige pand langer te exploiteren, zolang het niet is (onder)verhuurd. Dat heeft een positief effect op de ontwikkeling van het weerstandsvermogen op korte termijn, en heeft geen effect op de langere termijn.

21. Gaat de dienst zo snel mogelijk onderverhuur regelen voor het achter te laten pand?

Ja, dat zullen we zeker proberen. De ervaring leert ons inmiddels wel dat, door de kwaliteit van het pand, de resterende looptijd van het contract en de niet al te flexibele opstelling van onze verhuurder, dat niet heel eenvoudig is. Maar wellicht is er interesse voor tijdelijk gebruik als gevolg van de diverse ontwikkelingen in de buurt. Vanwege de onzekerheid over de mogelijkheden om onder te verhuren hebben we in de berekeningen alleen rekening gehouden met de bestaande onderhuursituatie.

22. Is met de huidige verhuurder gesproken over de ontwikkelingen in het gebied en leidt dat tot een lagere huurprijs?

Ja, daar is vorig jaar over gesproken, maar dat had geen merkbaar effect op het aanbod. In het algemeen leidt bij kantorenvastgoed leegstand tot herontwikkeling, maar herontwikkeling niet tot prijsverlaging: men probeert het pand zo lang mogelijk rendabel te houden.

23. Is het dagelijks bestuur bevoegd deze beslissing te nemen?

Ja. Dat is geregeld in artikel 19 van de Gemeenschappelijke Regeling: “Het dagelijks bestuur is in elk geval bevoegd: - g. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de omgevingsdienst te besluiten, met uitzondering van de oprichting van en deelname aan privaatrechtelijke rechtspersonen”. In artikel 8 van het Reglement van Orde is het quorum geregeld: “In de vergaderingen van het dagelijks bestuur kan slechts worden beraadslaagd en besloten indien ten minste drie leden aanwezig zijn, waaronder de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter.” Dat het dagelijks bestuur op dit moment formeel niet voltallig is, door de wisseling van de wacht bij de provincie, hoeft geen probleem te zijn.

24. Wanneer start het huurcontract?

Het contract start op 1 april 2020 en heeft een looptijd van 12 jaar en 4 maanden met een eenzijdig verlengingsoptie voor de huurder van 5 jaar. Hierdoor krijgt de dienst zekerheid voor een lange periode (17 jaar), kunnen gunstige voorwaarden worden bedongen en kunnen de gunstige voorwaarden niet door de verhuurder worden gewijzigd.

25. Kunnen we pas op 1 april 2020 starten met verbouwen?

De verbouwing aan de Vondellaan zou, na een grondige voorbereiding, bijvoorbeeld al in februari 2020 kunnen starten. In dat geval is de dienst vanaf die datum nog geen huur verschuldigd, maar wel de servicekosten.

26. Wat zijn de risico's?

De risico's betreffen voornamelijk beheersrisico's. Doordat het weerstandsvermogen daalt kan de dienst zich, met name in 2020, geen tegenvallers veroorloven. In 2020 komen veel andere ontwikkelingen in de tijd samen, zoals de invoering van het zaakstelsel per 1 januari 2020, de organisatie-ontwikkeling, en de voorbereidingen op de invoering van de omgevingswet.

27. Met welke indexeringshoogte is rekening gehouden in de berekeningen?

In de berekening is rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 2%.

28. Hoe wordt de jaarlijkse indexering berekend?

Op de voor standaard-huurcontracten (ROZ-modellen) voor kantoren gebruikelijke wijze: jaarlijks, op basis van de cijfers welke (op maandbasis) door het CBS gepubliceerd worden (CPI: consumenten-prijsindexcijfers).

29. Waarom is ook in variant 2 van de businesscase rekening gehouden met een verbouwing?

In variant 2 is rekening gehouden met een verbouwing omdat we, als we in het huidige gebouw blijven, in de nabije toekomst een upgrade van de 4e verdieping noodzakelijk is.

30. Wat is een huurvrije periode en waarom wordt er in de berekeningen verschillende mee omgegaan?

Een huurvrije periode is tijd waarin er al wel sprake is van een huurovereenkomst, maar daarvoor nog geen huur, en geen servicekosten, betaald hoeven te worden. De afgesproken huurvrije periode voor de Vondellaan is twaalf maanden. Omdat de verhuurder van de Vondellaan de inkomsten gelijkmatig wil verdelen over de jaren, is afgesproken dat we dit voordeel verspreid over 7 jaar mogen verrekenen met de huurprijs. Overigens moeten we volgens de regels van de accountant dit voordeel in onze boekhouding verdelen worden over de volledige looptijd van het huurcontract.

31. Waarom is er geen rekening gehouden met improductiviteit als gevolg van een verhuizing?

Het is de inzet dat de verhuizing zo goed wordt voorbereid, dat de verhuistijd van de medewerkers tot een minimum wordt beperkt en dit niet of nauwelijks ten koste gaat van de productiviteit. Daarnaast zijn we inmiddels gewend aan tijd- en plaats-onafhankelijk werken, zodat we ook – gedurende een korte periode – zonder kantoorfaciliteiten productief kunnen zijn.