

1. De totale benodigde vloeroppervlakte (incl. woonveste) is 6284 m². Gebruikvloeroppervlak naar rato van aantal medewerkers 84/16. Als wij 84% en 16% van dit oppervlak berekenen komen we op 5279 m² en 1005 m² i.p.v. 5230 m² en 994 m² vermeld in het voorstel. Hoe zit dit?

Bij de raadsinformatiebrief van 23 juni jl is een bijlage met het Programma van Eisen (PvE) en een ruimtestaat gedeeld (zie hieronder). Daaruit is te herleiden hoe de verdeling tot stand is gekomen en staat per ruimte aangegeven wie welk aandeel heeft in het gebruik en de kosten. De verdeling 84%/16% kan dus niet 1 op 1 worden losgelaten op de totale m2 vloeroppervlakte.

	#mw	Flexfactor	# werklp.
Medewerkers binnen de organisatie (minus buitendienst)	273	0,6	164
Medewerkers Bijen	25	0,4	10
Angst en gsm	30	0,6	18
Collage B&W	6	0,6	4
Vacatuurruimte (d.d. maart 2024)	6	0,6	4
Woonveste	75	0,6	45
Inhuur van medewerkers	56	0,6	34
Totaal	471		278

Ruimte	aantal werk-plekken	aantal vergader-plekken	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 tno totaal	Gemeente	Woonveste
OPENBARE ZONE							
Publiekscentrum					251		
Ontvangst/ wachtgebied (front office)			1	120	120	100%	0%
Ontvangstbalie (front office)	3	1	20	20	20	70%	30%
Balie burgerzaken en bijten (front office)	2	1	4	12	48	100%	0%
Balie woonveste / balie (front office)	2	1	8	8	8	0%	100%
Multifunctionele spreekkamer (4p) (front office)		4	1	10	10	70%	30%
Spreekkamer (4p) (front office)		4	2	10	20	100%	0%
Spreekkamer (6p) (front office)		6	1	15	15	100%	0%
EHBO/ rustruimte/ gebedsruimte/ meditatie / opfrisruimte			1	10	10	84%	16%
SUBTOTAAL					251	232	19
SEMIOPENBARE ZONE							
Werkcafé					304		
Werkcafé	159		1	244	244	84%	16%
Keuken			1	60	60	84%	16%
Centraal vergadergebied					425		
Vergaderiumten (6p)		6	5	15	75	84%	16%
Vergaderiumten (8p)		8	3	20	60	84%	16%
Creative ruimte (10p)		10	2	25	50	84%	16%
Vergaderiumten (12p)		12	2	30	60	84%	16%
Vergaderiumten (15p)		15	2	38	75	84%	16%
Vergaderiumten (20p)		20	2	50	100	84%	16%
Pantry/ kopierhoek (vergaderservice)			1	5	5	84%	16%
Raad					300		
Multifunctionele raadzaal			1	280	280	84%	16%
Opslag raadzaal			1	20	20	100%	0%
SUBTOTAAL					1029	866	164
PRIVE ZONE							
Varieë werkplekken					2.362		
Basisswerplek (incl. aanvullende werkplekken)	197		197	12	2.362	100%	0%
Werkplek burgerzaken en Bijen					133		
Werkplek back office burgerzaken en Bijen	10		1	80	80	100%	0%
Werkplek KCC en balencentrum sociaal domein	6		1	48	48	100%	0%
Raas ruimte en kluis			1	5	5	100%	0%
Werkplek gebied bodes					24		
Werkplekken bodes	3		1	24	24	100%	0%
Werkplek gebied ICT					52		
Werkplek gebied ICT servicedesk	4	4	1	42	42	100%	0%
Opslag ICT			1	10	10	100%	0%
Werkplek gebied div					70		
Werkplek div (incl. afsluitbare kasten en uitlegtafels)	4		1	40	40	100%	0%
Centrale postkamer / repro / scanruimte			1	30	30	100%	0%
Werkplek gebied griffie					24		
Werkplek griffie	2	4	1	24	24	100%	0%
Werkplek gebied collage B&W					79		
Collagekamer en tevens werkplek burgermeester	1	6	1	15	15	100%	0%
Werkplekken wethouders	4		1	48	48	100%	0%
Werkplekken bestuurssecretariaat	2		1	16	16	100%	0%
Werkplek gebied Woonveste					560		
Basisswerplek	45		45	12	540	0%	100%
Repro			1	5	5	0%	100%
Diverse opslagruimtes (kantoortekenen, meubilair, schoonaankartelen)			1	15	15	0%	100%
Opslag					80		
Archief			1	20	20	100%	0%
Diverse opslagruimtes (kantoortekenen, meubilair, schoonaankartelen)			3	20	60	100%	0%
Overig					66		
Koff en rustruimte			1	10	10	84%	16%
Kleed en doucheruimten			2	10	20	100%	0%
Repro			3	12	36	100%	0%
SUBTOTAAL					8.450	2888	562

TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK					4.730	3.986	744	
OVERIGE RUIMTEN								
Sanitair (circa 1 sanitairblok per 500 m2 NO)			10	15	150	84%	16%	
Mindervalidentoeliet			4	5	20	84%	16%	
Werkkasten (circa 1 per 1000 m2)			5	4	20	84%	16%	
Serverruimte			1	30	30	100%	0%	
Patchkast			2	9	18	50%	50%	
Horizontale verkeersruimte				10%	473	84%	16%	
SUBTOTAAL					711	595	116	
TOTAAL NUTTIG VLOEROPPERVLAK					5.441	4.580	860	
Technische ruimten + verticale verkeersruimten					5%	272	229	43
TOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK					5.713	4.809	903	
Taria: constructie, wandklei, schachten etc.					10%	571	481	90
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK GEWENST					6.284	5.290	994	
					133			
					bruto/m2			

We constateren in het raadsvoorstel echter wel een typefout. De 5.230 m2 in de eerste alinea, bovenaan pagina 3, had moeten zijn 5.290 m2.

2. Is de huurprijs van € 254.821 marktconform getoetst en door wie?

Antwoord:

Voor de gemeente is het van belang dat de huurprijs in ieder geval de kostprijs dekt.

De huurovereenkomst met Woonveste is zakelijk, niet alleen kostendekkend. Daarom is de kostprijs vermeerderd met een procentuele opslag van 20%. Dit resulteert in de basishuurprijs van € 254.821. Daarnaast betaalt Woonveste nog servicekosten, die in rekening worden gebracht op basis van nacalculatie.