

Bestuursdienst
Dienst SOZAWE/De Wit
Onderwerp Huisvesting SOZAWE



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	GR08.1600734
ingek.	28 MRT 2008
class.	-2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	

Telefoon 050 367 51 73

Bijlage(n)

Ons kenmerk SZ 08.1599796

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

Datum 28 MRT 2008 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

Op 29 januari 2008 hebben wij uw raad een brief gezonden over de stand van zaken rond de mogelijke nieuwbouw voor de dienst SOZAWE. Deze brief is op 5 maart 2008 besproken in de vergadering van de raadscommissie Werk & Inkomen.

In deze vervolgbrief brengen wij u op de hoogte van de ontwikkelingen die zich sinds 29 januari 2008 hebben voorgedaan en beantwoorden wij een aantal vragen die gesteld zijn in de vergadering van de raadscommissie op 5 maart 2008. Daarbij verwijzen we regelmatig naar achterliggende rapporten en notities die voor u ter visie zijn gelegd. Met een cijfer tussen blokhaken [] is aangegeven naar welk concreet stuk wordt verwezen.

A. Besluitvorming in ons college ná 29 januari 2008

Zoals gemeld in de brief van 29 januari 2008 hebben wij in onze vergadering van 22 januari 2008 de dienst SOZAWE opdracht gegeven drie potentiële locaties voor de toekomstige huisvesting van de dienst nader uit te werken. Concreet ging het om de herontwikkeling/nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg en nieuwbouw op de locaties Nelf en Europapark.

In onze vergadering van 26 februari 2008 hebben wij de notitie 'Stedenbouwkundige en planologische vergelijking van de potentiële locaties voor de huisvesting van de dienst SOZAWE' [9] besproken.

Op grond van deze uitwerking hebben wij besloten te kiezen voor de locatie Europapark voor de mogelijk nieuwe huisvesting van de dienst SOZAWE. Een samenvatting van onze afwegingen daarbij vindt u in tabel 1 op de volgende pagina.



	Eendrachts- kade	Nelf	Europapark
<i>De mate waarin de vooraf geformuleerde uitgangspunten te realiseren zijn</i>			
a. Staat het gebouw in een dynamische omgeving?	ja	ja	nog te ontwikkelen
b. Hoe is bereikbaarheid van de locatie	goed	goed	goed
c. Is op de begane grond een 'Marktpllein' (ca. 4.500 m2) te realiseren?	onzeker	waarschijnlijk niet	ja
d. Is de benodigde ruimte (ca. 18.000 m2) te realiseren?	ja	ja	ja
e. Wanneer is gebouw beschikbaar?	2011	2012	2012
<i>De mate waarin er stedenbouwkundige en planologische risico's aan de verschillende locaties verbonden zijn</i>			
a. Is aanpassing vigerend bestemmingsplan nodig?	ja	ja	ja
b. Zijn aanpassingen nodig i.v.m. ontsluiting locatie?	ja	ja	nee
c. Hoe groot worden de risico's op vertraging vanwege procedures etc. geschat?	groot	groot	klein
<i>Consequenties bedrijfsvoering ten aanzien van de verschillende locaties</i>			
a. Is tijdens de bouw tijdelijke huisvesting elders nodig?	ja	nee	nee
b. Bestaat de kans dat organisatieonderdelen tijdelijk op meerdere locaties gehuisvest moeten worden?	ja	nee	nee
c. Zijn technische(w.o. ICT-) voorzieningen nodig voor het continueren van de bedrijfsvoering op meerdere locaties?	ja	nee	nee
<i>Financiële consequenties 'huren' versus 'bouwen in eigen beheer'</i>			
a. Bestaat er onzekerheid over kostenstijgingen als gevolg van indexering?	ja	nee	nee
b. Hoeveel bedraagt de totaal te betalen huur of rente/aflossing van het gebouw incl. parkeer-voorziening gedurende een periode van 40 jaar?	€ 242.000.000	is (nog) niet te berekenen	€ 131.660.000
c. Prijs/m2 BVO	2012 2051	€ 210 € 505	is (nog) niet te berekenen € 215 € 200

Tabel 1: Samenvatting uitkomsten afweging

Wij hebben de dienst SOZAWE opgedragen in april 2008 een uitgewerkt dekkingsvoorstel aan ons college voor te leggen. Wij zullen u voorstellen het investeringsplan in de raadsvergadering van 28 mei 2008 vast te stellen. In de hiervoor bedoelde collegevergadering hebben wij tevens besloten dat wethouder P. Verschuren de uitgangspunten voor de voorgenomen nieuwbouw met de raadscommissie Werk en Inkomen zou bespreken.

Het bleek niet mogelijk om op korte termijn een aparte bijeenkomst van de raadscommissie Werk en Inkomen over de toekomstige huisvesting van de dienst



SOZawe te beleggen. Daarom werd besloten het onderwerp aan de agenda voor de reguliere vergadering van de raadscommissie Werk en Inkomen op 5 maart 2008 toe te voegen. Na een presentatie door de projectleider huisvesting van de dienst SOZawe hebben leden van de commissie diverse vragen gesteld, die in het vervolg van deze brief worden beantwoord.

B. Beantwoording van tijdens de raadscommissie van 5 maart 2008 gestelde vragen

1. Wat is er mis met de "Zwarte Doos en biedt verbouwing een oplossing?"

Al in 2001 komt uit een door het Ingenieursbureau Het Noorden uitgevoerd onderzoek [1] naar voren dat het gebouw gedateerd is en zeer ingrijpend gerenoveerd zou moeten worden om tegemoet te komen aan de eisen die aan adequate eigentijdse kantoorhuisvesting gesteld mogen worden.

De commissie Bakker [3] komt in 2002/2003 tot dezelfde conclusie. Investeren in de kwaliteit van het gebouw zou in die periode een investering van tenminste 5,5 miljoen euro vergen. Daarna zou de dienst echter nog steeds in een gebouw gehuisvest zijn dat in een aantal andere opzichten niet meer bij de tijd is. De keuze die toen voorlag was investeren in het 'opkalefateren' van het huidige gebouw (extra jaarlast € 980.000) met een suboptimaal resultaat, of kiezen voor op afzienbare termijn nieuwbouw met een fors hogere jaarlast van circa 3 miljoen euro.

Zoals wij u in onze brief van 29 januari 2008 lieten weten, levert de huidige klimaatregeling in het gebouw klachten op van zowel medewerkers als bezoekers. Ondanks het feit dat er de laatste jaren diverse aanpassingen hebben plaatsgevonden, is het met het huidige systeem niet mogelijk het binnenklimaat adequaat te regelen. Hierdoor kunnen sommige delen van het gebouw onvoldoende worden verwarmd en van verse lucht worden voorzien.

Bij ernstige regenval treden op verschillende plaatsen in het gebouw lekkages op. Deze lekkages kunnen alleen blijvend verholpen worden door de huidige gevelplaten te vervangen.

Als gevolg van de ouderdom (circa 30 jaar) van de technische installaties is de bedrijfsonzekerheid van deze installaties de afgelopen jaren toegenomen. Voor de liften geldt bijvoorbeeld dat het steeds weer onzeker is of de te vervangen onderdelen nog kunnen worden verkregen. In sommige gevallen is het nodig tegen hoge kosten nieuwe onderdelen in het buitenland te laten maken, omdat de oorspronkelijke onderdelen niet meer voor handen zijn.



ABC Management Groep concludeert in haar rapport "Review huisvestingsplannen dienst SOZawe Groningen" van 9 januari 2008 [8] ¹ dat het huidige gebouw als gevolg van de lekkages en de slechte klimaatregeling niet voldoet aan de in het bouwbesluit gestelde voorschriften ten aanzien van het weren van vocht van buiten en toevoer van verse buitenlucht.

Ook concludeert ABC Management Groep dat het renoveren van het huidige gebouw niet wenselijk is, omdat het financieel geen interessante optie is en omdat functioneel gezien een groot deel van de genoemde knelpunten bij renovatie blijven bestaan.

ABC Management Groep adviseert om na afloop van het huidige huurcontract over te gaan tot vervangende huisvesting.

- 2. Welke eisen stelt de ketensamenwerking met CWI en UWV aan het gebouw?*
Ten tijde van de onderzoeken van IHN en de commissie Bakker (2002) constateerde SOZawe nog onduidelijkheden rond het CWI, de regionale samenwerking en het aantal klanten, en verbond daaraan indertijd terughoudendheid bij het doen van investeringen.

De samenwerking met CWI en UWV heeft zich goed ontwikkeld. In het kader van de wet Structuur Uitvoeringsorganisatie Werk en Inkomen (SUWI) is het streven van de wetgever te komen tot circa 120 over het land verspreide bedrijfsverzamelgebouwen (BVG-en) waarin de dienstverlening aan klanten van CWI, UWV en Sociale Diensten is samengebracht én op elkaar afgestemd. Gemeenten zijn verantwoordelijk gesteld voor het beschikbaar stellen van adequate huisvesting. Deze huisvesting moet voldoen aan het door CWI opgestelde Programma van Eisen. [2].

Als voorloper op de SUWI-wetgeving werd in 2001 aan de Zaagmuldersweg in Groningen één van de eerste Bedrijfsverzamelgebouwen van Nederland geopend.

In 2005 kondigde het CWI aan het gebouw aan het Zuiderdiep te zullen verlaten. Omdat er in het gebouw van de dienst SOZawe aan de Eendrachtskade onvoldoende ruimte beschikbaar zou zijn, en het gebouw niet aan het CWI- Programma van Eisen voldeed, overwoog het CWI elders in de stad andere huisvesting te betrekken.

Dit zou naar de mening van zowel ons college als naar de mening van de Raad van Bestuur van het CWI een gemiste kans zijn om te komen tot het verbeteren van de gezamenlijke dienstverlening aan klanten van CWI, UWV en SOZawe.

¹ Op verzoek van ons college heeft ABC Management Groep in december 2007 een onafhankelijke 'review' naar het huisvestingsdossier van de dienst SOZawe uitgevoerd.



Onder de voorwaarde dat huisvesting van een BVG in de Zwarte Doos tijdelijk (tot het aflopen van het huidige huurcontract per 1 september 2011) zou zijn, ontstond overeenstemming tussen de Raad van Bestuur van het CWI en ons college. In november 2006 werd het "Werkplein", locatie Eendrachtsskade in gebruik genomen. Het CWI heeft met de gemeente Groningen een huurcontract gesloten dat op 1 september 2011 afloopt.

De dienstverlening van het CWI richt zich vanuit deze locatie behalve op de gemeente Groningen ook op de gemeenten Grootegast, Haren en Zuidhorn.

Inmiddels kunnen we concluderen dat de gezamenlijke dienstverlening aan de klanten van CWI, UWV en SOZawe sterk is verbeterd, ondanks de beperkte ruimte van circa 1.200 m² bruto vloeroppervlak (bvo) die over twee verdiepingen verdeeld is en de slechte klimaatvoorzieningen.

Om te kunnen komen tot de door de ketenpartners gewenste integrale dienstverlening aan werkzoekenden én werkgevers wordt echter een ruimte op de begane grond van circa 4.500 m² noodzakelijk geacht. Daarmee creëren we voldoende ruimte voor professionals van bijvoorbeeld uitzendbureaus, re-integratiebedrijven en hulpverlenings- en scholingsinstellingen. Tevens kunnen we dan voldoen aan vragen van klanten naar meer privacy.

Tot slot merken we in dit verband op dat ook het beleid van het Kabinet Balkenende IV er op gericht is de dienstverlening vanuit de BVG's te versterken. Eveneens wordt het aantal BVG's naar circa 100 teruggebracht. Het geringere aantal BVG's zal zich daardoor op meer gemeenten moeten richten. Het kabinetsbeleid richt zich samengevat op:

- een binnen het BVG geïntegreerd en ontschot ketenklantproces voor alle burgers/werkzoekenden en werkgevers in de keten Werk en Inkomen;
- één aanspreekpunt voor werkzoekenden;
- één aanspreekpunt voor werkgevers;
- het streven naar gezamenlijke inkoop van re-integratie middelen;
- het gezamenlijk werken aan klantbenadering en gedrag & houding van medewerkers;
- het streven naar gezamenlijke inrichting van mogelijkheden om de klant te kunnen volgen en met de klant te communiceren (één klantvolg-annex communicatiesysteem)
- het fuseren van CWI en UWV per 1 januari 2009 en het vormen van een "Werkbedrijf";
- het onderbrengen van de unit Arbeidsgeschiktheid van het huidige UWV in het Werkbedrijf. Daardoor zullen er mogelijk meer mede-werkers van de gefuseerde organisatie in de BVG-en gehuisvest worden (met als mogelijk gevolg hogere huurinkomsten voor de gemeenten). In het BVG van de gemeente Zwolle wordt hierbij inmiddels geëxperimenteerd.



3. *Waarom gaat de voorkeur uit naar concentratie van SOZAWE- medewerkers in één gebouw?*

Ondanks de huidige en nog te ontwikkelen ICT- mogelijkheden is het persoonlijke contact tussen de klant en de SOZAWE- medewerker van essentieel belang. Ongeveer 75% van de huidige 600 medewerkers van de dienst SOZAWE heeft veelvuldig klantencontact. Dit contact vindt zowel plaats in de omgeving van de klant als op de Werkpleinlocaties aan de Eendrachtskade en de Zaagmuldersweg.

Vanwege het grote aantal medewerkers dat klantcontact heeft én de nauwe relatie die zij met de medewerkers van ondersteunende afdelingen / diensten onderhouden, achten wij het zowel vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering als vanuit organisatiebelang noodzakelijk de dienst op één locatie te huisvesten. Wij hebben inmiddels besloten de locaties aan de Eendrachtskade en de Zaagmuldersweg in het nieuwe gebouw van SOZAWE samen te voegen. De argumenten hiervoor zijn:

- de kwaliteit van de dienstverlening (breed aanbod van voorzieningen, één marktplein met professionals etc.) kan beter worden gewaarborgd vanuit één vestiging;
- werkgerelateerde en groepsactiviteiten zijn niet wijkgebonden en worden bij voorkeur vanuit een centrale locatie aangeboden en uitgevoerd;
- meer mogelijkheden contacten te onderhouden met professionals van andere voorzieningen zoals uitzendbureaus, re-integratiebureaus, onderwijsorganisaties en hulpverleningsinstellingen;
- vermindering van huisvestingslasten.

Het bovenstaande betekent overigens niet dat de dienst SOZAWE geen wijkgebonden activiteiten meer zal uitvoeren. De dienst zal bepaalde groepen van klanten steeds meer in hun omgeving gaan opzoeken

Daarbij wil de dienst zoveel mogelijk aansluiten bij de dienstverlening die in de wijken wordt aangeboden en gebruik maken van de locaties van waaruit deze dienstverlening wordt verzorgd.

4. *Welke locaties zijn onderzocht en waarom zijn deze behalve het Europapark afgevalen?*

In het al eerder aangehaalde rapport 'Locatieonderzoek SOZAWE' van 6 juli 2006 [4] worden de locatie-eisen en de onderzochte locaties beschreven. In deze brief volstaan wij met het noemen van de locatie-eisen, de criteria die bij het onderzoek een rol gespeeld hebben, de onderzochte locaties en de uiteindelijk aan ons college voorgelegde locaties. Daarbij hebben wij ter informatie een kaart met daarop de potentiële locaties als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.



Locatie-eisen

Voor de nieuwe huisvesting hebben wij de volgende locatie-eisen vastgesteld:

- een dynamische omgeving;
- in de nabijheid van andere gemeentelijke diensten;
- een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 20.000 m2 hebben (NB. In een later stadium is dit teruggebracht naar circa 18.000 m2 bvo);
- goede bereikbaarheid.

Criteria

De locatie-eisen zijn vertaald in een aantal criteria te weten:

- stedelijk beleid;
- bereikbaarheid;
- situatie-eisen;
- vastgoedeisen;
- omgevings- en milieueisen.

Onderzochte locaties

Op basis van de gestelde criteria zijn bij een eerste selectie onderstaande potentiële locaties afgevallen:

- Helperzoom
- ALO-locatie
- Zernike
- Containerterminal e.o.
- Westelijke Ringweg/Reitdiepzone
- De Meeuwen en Kavel Q (voormalig terrein van IKEA)
- Noorderstation
- Cascade

Voor de overwegingen tot afwijzing verwijzen wij u naar de ter visie gelegde rapporten (met name [4] en [5]).

Vervolgens zijn de volgende locaties verder uitgewerkt en ter beoordeling aan ons college voorgelegd:

- CiBoGa
- Europapark
- Glaudé
- Nelf
- Zaanstraat

Op 3 oktober 2006 hebben wij vanwege een programmatische voorkeur voor Europapark als dé kantoorlocatie van de stad, het vastgestelde gemeentelijk kantorenbeleid en vanwege de ligging en ontwikkelperspectieven van de locatie



Nelf, de dienst RO/EZ gevraagd om, naast het onderzoek naar mogelijke alternatieve locaties, de locaties Europapark en Nelf nader uit te werken.

Het resultaat is neergelegd in het eerder genoemd rapport "Nader onderzoek ten behoeve van huisvesting dienst SOZAWE" van 3 mei 2007 [5].

5. *Zijn er geen kantoren die nu leeg staan of die leeg komen te staan, en die geschikt zijn te maken voor de huisvesting van SOZAWE?*

Ons college heeft de dienst RO/EZ in 2005 opdracht gegeven onderzoek uit te voeren naar mogelijke locaties voor de toekomstige huisvesting van de dienst SOZAWE. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Locatieonderzoek SOZAWE' van 6 juli 2006 [4].

Omdat uit dit locatieonderzoek geen bestaande kantoorgebouwen als mogelijke huisvestingslocatie voor de dienst SOZAWE naar voren zijn gekomen, hebben wij de dienst RO/EZ in oktober 2006 gevraagd specifiek onderzoek te verrichten naar onder andere alternatieve bestaande locaties. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Nader onderzoek ten behoeve van de huisvesting dienst SOZAWE" van 3 mei 2007 [5].

In dit laatste rapport wordt vastgesteld dat het "Cascadecomplex" aan de Emmasingel het enige kantoorgebouw is dat de gevraagde ruimte van circa 20.000 m² te bieden heeft. Uit navraag bij de Rijksgebouwendienst blijkt echter dat er tot 2017 geen voor SOZAWE beschikbare ruimte vrij komt. Ook dit gebouw zou overigens op basis van het concept Programma van Eisen dan nog ingrijpend verbouwd moeten worden.

Andere vrijkomende locaties – zoals het voormalige gebouw van de Belastingdienst met 13.000 m² het grootst beschikbare gebouw – blijken vanwege de geringe grootte geen alternatief. Bij de beantwoording van vraag 3 hebben wij reeds vermeld dat wij het samenvoegen van de dienst op één locatie noodzakelijk achten.

6. *Welke mogelijkheden biedt het vertrek van de Voedsel- en Warenautoriteit*

Inmiddels is bekend geworden dat de Voedsel- en Warenautoriteit (VWA) het pand aan de Paterswoldseweg uiterlijk in 2011 zal verlaten. Dit feit is besproken met de verhuurder/eigenaar (een Ierse belegger) van de "Zwarte Doos". Als het vrijkomende gebouw van de VWA bij de bouwplannen betrokken kan worden (het is nu nog eigendom van de Rijksgebouwendienst), ontstaat waarschijnlijk voldoende ruimte voor de benodigde circa 18.000 m² vloeroppervlak. Als de gemeente Groningen bereid is een tenminste 10 jarige huurrelatie aan te gaan dan is de verhuurder/eigenaar bereid het gebouw te strippen en van nieuwe technische installaties te voorzien.



Ons college heeft zich op het standpunt gesteld dat het voor nieuwbouw ontwikkelde concept Programma van Eisen [10] ook bij eventuele herontwikkeling van de huidige locatie het uitgangspunt dient te zijn.

In het rapport "Stedenbouwkundige en planologische vergelijking van de potentiële locaties voor de huisvesting van de dienst SOZAWE" [9] komen wij op grond van onderstaande overwegingen tot de conclusie dat nieuwbouw / herontwikkeling van de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg, niet wenselijk is:

- de nadelen van een tijdelijke verhuizing tijdens de nieuwbouw/ herontwikkeling;
- de risico's van het indienen van bezwaren door omwonenden tegen nieuwbouw / herontwikkeling;
- het risico dat het pand aan de Paterswoldseweg te laat beschikbaar komt;
- de kosten van huur in relatie tot bouwen in eigen beheer.

7. Wat gebeurt er met de Zwarte Doos na het vertrek van SOZAWE en welke gevolgen heeft dat voor de buurt?

De huidige belegger heeft de Zwarte Doos in 2006 als beleggingsobject aangekocht. Als de dienst SOZAWE het gebouw verlaat, zal het gebouw in de huidige bouwkundige staat niet eenvoudig een nieuwe en duurzame bestemming vinden. Er is niet veel vraag naar panden van deze omvang. Welke bestemming het gebouw echter ook zal krijgen, een grondige renovatie/herontwikkeling is noodzakelijk. Indien de huidige eigenaar een belangstellende vindt die een langdurige huurovereenkomst wil aangaan, is de eigenaar naar onze indruk bereid tot het doen van de noodzakelijke investeringen in het gebouw.

Als uw raad instemt met het dekkingsvoorstel van ons college om de nieuwbouw voor de dienst SOZAWE op het Europapark te realiseren, wordt de verhuurder/eigenaar daarover zo spoedig mogelijk schriftelijk geïnformeerd. Deze heeft dan nog tenminste 4 jaar de tijd een bestemming cq. huurder voor het gebouw te vinden. Wij zullen de eigenaar daarbij wijzen op de mogelijkheden van de dienst RO/EZ om hem bij zijn planvorming te ondersteunen.

Voor wat betreft de mogelijke gevolgen voor de buurt kunnen wij alleen opmerken dat plannen voor nieuwbouw/herontwikkeling van de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg moeten passen in het bestemmingsplan "Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt" van 23 januari 2007. Afwijkingen hiervan biedt buurtbewoners de gelegenheid bezwaren tegen de eventuele nieuwbouwplannen in te dienen.



8. *Wat betekent de vestiging van SOZAWE voor het Europapark? Vormt die vestiging geen belemmering voor een commerciële ontwikkeling op het Europapark?*

In de notitie "Stedenbouwkundige en planologische vergelijking van de potentiële locaties voor de huisvesting van de dienst SOZAWE" [9] wordt onder andere ingegaan op de vraag waarom het wenselijk is dat de eventuele nieuwbouw voor SOZAWE op de beoogde locatie aan het (toekomstige) Stationsplein plaatsvindt. In de notitie wordt aangegeven dat de stationslocatie de enige plek op het Europapark is waar op korte termijn nieuwbouw met een gebouwmvang van circa 18.000 m² is te realiseren. Een dergelijk gebouw is te groot voor het kantorenkwadrant (tussen Menzis en de Euroborg), terwijl de invulling rond de Mediacentrale nog niet is uitgekristalliseerd. Dit laatste staat nog los van het antwoord op de vraag of daar een dergelijk groot programma gerealiseerd kan worden.

Met het bouwen van een gemeentelijk kantoorgebouw op het Europapark draagt de gemeente bij aan de verdere ontwikkeling van het gebied. Verder is een publieksfunctie op een dergelijke centrale plek zeer wenselijk, is de aansturing tijdens de bouw eenvoudiger (gezien de parallelle bouw van het station en de nieuwbouw voor SOZAWE) en is de investering voor de gemeente, gezien de mooie locatie, een waardevaste investering. Omdat het geplande station geen publieksvoorzieningen (koffie-, thee- en kranten-verkoop, e.d.) zal krijgen, wordt overwogen deze in de nabijheid van het station te creëren. Het onderbrengen van deze voorzieningen, die ook bij-dragen aan de sociale veiligheid, in een gemeentelijk gebouw is vermoedelijk eenvoudiger te realiseren dan in een gebouw van een marktpartij.

9. *Wat betekent de verhuizing voor de klanten van SOZAWE?*

Voor de klanten (en bezoekers) van de dienst SOZAWE en haar keten-partners is de kwaliteit en bereikbaarheid van de dienstverlening erg belangrijk. Of het nu gaat om nieuwbouw/ herontwikkeling van de locatie Eendrachtskade/ Paterswoldseweg of nieuwbouw op de locatie Nelf of de locatie Europapark, voor de klanten/bezoekers van de Zwarte Doos zal een en ander niet ongemerkt voorbij gaan.

Nieuwbouw in welke vorm dan ook betekent voor klanten en bezoekers dat zij in een modern kantoorgebouw worden ontvangen: een gebouw waar een goede dienstverlening plaatsvindt en in tegenstelling tot de huidige situatie de gevraagde privacy kan worden geboden. Dat betekent ook een gebouw dat mogelijkheden biedt kennis te nemen van informatie op het terrein van werk, inburgering, zorg en inkomen; en een gebouw waar ruimte is voor training en activering.



Volledigheidshalve merken wij in dit verband nog op dat SOZawe voornemens is de verschillende Cliëntenraden bij de inrichting van de publieksruimten op de begane grond te betrekken.

Bereikbaarheid

De directies van de dienst SOZawe en de ketenpartners CWI en UWV én ons college hebben zich vanaf het begin van de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de dienst SOZawe op het standpunt gesteld dat de nieuwe locatie zowel per fiets als per openbaar vervoer (bus/trein) en auto goed bereikbaar moet zijn. Allen hadden daarbij de voorkeur voor een dynamische locatie aan de rand van het stadscentrum, dicht bij het NS hoofdstation.

Gelet echter op enerzijds de beoogde omvang van de nieuwe huisvesting van SOZawe en anderzijds het niet beschikbaar zijn van een geschikte locatie aan de rand van het stadscentrum, hebben wij gekozen voor de locatie aan het (toekomstige) stationsplein op het Europapark.

Wij erkennen dat de reistijd van een aantal klanten naar de beoogde nieuw-bouw op het Europapark zal toenemen, en hebben getracht voor u inzichtelijk te maken voor hoeveel klanten dit het geval zal zijn.

De dienst SOZawe heeft momenteel circa 19.000 klanten (inclusief GKB-klanten); daarbij komen nog de klanten van CWI en UWV. Ongeveer 8.000 klanten van SOZawe ontvangen een WWB- uitkering en zodoende kon eenvoudig worden nagegaan in welke van de 15 wijken deze klanten wonen. Er is een top 10 gemaakt van wijken waar de meeste (circa 7.800) klanten wonen. Bij deze brief treft u een kaart aan ([bijlage 2](#)) waar deze 10 wijken en het aantal daar wonende klanten staat aangegeven. Overigens merken wij op dat de verdeling van de klanten van de dienst SOZawe over de diverse wijken als gevolg van stadsuitbreiding, nieuwbouw etc. geen vast gegeven is.

Bij de beantwoording van vraag 2 hebben wij al opgemerkt dat de locatie aan de Zaagmuldersweg uiterlijk op het moment van oplevering van de nieuwe huisvesting zal worden opgeheven. Daarom hebben wij ons beperkt tot de afstanden gemeten van de locaties Eendrachtskade en Europapark naar het centrum van de grafisch weergegeven 10 wijken.

Uit deze meting komt naar voren dat de afstand naar het Europapark ten opzichte van de afstand naar de Eendrachtskade voor circa 37% van de klanten langer is. Voor de overige circa 63% is de afstand gelijk of korter.

Tot slot kunnen wij u nog melden dat de "fietstijd" tussen de huidige locatie aan de Eendrachtskade en de beoogde locatie op het Europapark circa 10 minuten bedraagt.



Een ander aspect dat bij onze besluitvorming een rol heeft gespeeld, is dat de bereikbaarheid van het Europapark door de aanleg van het station, extra buslijnen en fietspaden vanaf 2010/2011 sterk zal verbeteren.

Zo komt er voor fietsers een onderdoorgang in de verlengde Meeuwerderweg en een onderdoorgang bij het nieuwe station waardoor er een goede fietsroute naar Groningen Zuid ontstaat. Ter informatie verwijzen wij in dit verband naar hetgeen hierover in hoofdstuk 5 van de notitie "Uitwerkingsopdracht huisvesting dienst SOZawe op het Europapark" van 28 september 2007 [6] wordt opgemerkt.

10. Hoe zit het met de kosten?

Om in dit stadium een zo betrouwbaar mogelijk beeld van de stichtingskosten van de nieuwbouw te schetsen heeft de directie van SOZawe het adviesbureau voor bouwmanagement Draaijer en Partners opdracht gegeven een concept Programma van Eisen te schrijven voor zowel het kantoor-gebouw als de daarbij behorende parkeervoorziening. Tevens is Draaijer en Partners gevraagd een advies uit te brengen over de meest gewenste contractvorm.

Bij het schrijven van het concept Ruimtelijk en Technisch Programma van Eisen – dat onderdeel uitmaakt van het concept Projectdossier [10] – is gebruik gemaakt van vooraf geformuleerde uitgangspunten, van het "Centraal Programma van Eisen CWI" [2] van 8 oktober 2002, van voor kantoor-gebouwen geldende kengetallen en van ervaringsgegevens van de dienst SOZawe.

Tevens is aangesloten is bij de duurzaamheidsambities van ons college. In de bouwfase brengen deze ambities extra kosten met zich mee, maar deze extra kosten worden naar verwachting in de latere exploitatie "terugverdiend".

Om een goed inzicht te krijgen in de extra kosten als gevolg van het bouwen van een duurzaam gebouw én de kosten die hierdoor bij de exploitatie worden terugverdiend, bereiden Draaijer en Partners, de Milieudienst, de dienst ROEZ en de dienst SOZawe een haalbaarheidsonderzoek voor.

Op basis van het door Draaijer en Partners opgestelde "Rapport advies contract- en financieringsvormen" van 1 oktober 2007 [7] heeft ons college gekozen voor de contractvorm 'PPS- licht constructie'. In deze constructie wordt naast het bouwen van het gebouw en de parkeervoorziening ook het onderhoud meegenomen. Daarbij wordt de uitvoerende partij al in de ontwerpfase bij het project betrokken. Door de uitvoerende partij te laten meedenken in het ontwerpproces en verantwoordelijk te maken voor het onderhoud ontstaat een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam gebouw.



De definitieve stichtingskosten zijn bekend op het moment dat het Definitieve Ontwerp voor het gebouw is vastgesteld. Naar verwachting zal dat in het najaar van 2009 zijn.

Op basis van de concept Programma van Eisen worden de stichtingskosten van het kantoorgebouw op circa 55 miljoen euro geraamd en de stichtingskosten van de parkeervoorziening op circa 9 miljoen euro.

Samen met de kosten van de installaties en de inrichtingskosten worden de totale stichtingskosten van de nieuwbouw voor de dienst SOZawe op circa 74 miljoen euro geraamd (prijsspeil 2011). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze kosten de geraamde beheerskosten van circa 2,7 miljoen euro niet zijn meegenomen. De dienst kan van de 74 miljoen euro zelf circa 36 miljoen euro bijdragen waardoor het tekort circa 38 miljoen euro bedraagt. Dit komt neer op een extra jaarlast in 2012 van circa 3 miljoen euro.

Het verschil tussen de huidige huurlasten en de jaarlasten van nieuwbouw wordt voor een groot deel bepaald door drie factoren:

1. het feit dat de dienst SOZawe op dit moment relatief gezien lage huurlasten heeft;
2. de afschrijvingsmethode die de gemeente Groningen hanteert voor gebouwen (lineair), waarbij de exploitatielasten de eerste jaren hoger zijn en vervolgens afnemen;
3. de benodigde uitbreiding van het bruto vloeroppervlak in verband met medegebruik door bijvoorbeeld de zogenaamde ketenpartners. Nadere uitwerking hiervan kan leiden tot enige matiging van de lasten.

Zoals reeds aan het begin van deze brief werd opgemerkt, zijn wij voor-nemens om op 28 mei 2008 een financierings- en dekkingsvoorstel voor de nieuwe huisvesting van de dienst SOZawe aan uw raad voor te leggen.

Externe "second opinion"

Uit deze brief en de ter inzage liggende rapporten wordt duidelijk dat ons college zich al geruime tijd beraad over de toekomstige huisvesting van de dienst SOZawe.

Om er zeker van te zijn dat wij alle relevante aspecten voldoende in beeld hebben, heeft ABC Management Groep op ons verzoek in november 2007 een review naar het huisvestingsdossier van SOZawe uitgevoerd.

In de "Review huisvestingsplannen dienst SOZawe Groningen" [8] van 9 januari 2008 komt ABC Management Groep tot de conclusie dat het door hen



beoordeelde huisvestingsdossier toereikend is om een besluit te kunnen nemen. De in het rapport geformuleerde aanbevelingen worden bij de verdere uitwerking van de huisvestingsplannen voor de dienst SOZawe betrokken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,