AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

8.3 Gemeentehuis Nieuwe Stijl, tweede fase	Zaaknummer	: 230651
	BI-nummer	: 00980 TV

Aan de leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

Vergadering	: Commissie B&M
Vraagsteller	: P Stehouwer, BBM
Datum vergadering	: 8 april 2021

1. Kunt u aangegeven wat de jaarlijkse lasten zijn (in een gelijksoortige tabel als bij “dekking”) in de huidige situatie?

   In de businesscase is op blz.38 een tabel opgenomen met de kosten van het gemeentehuis in de huidige situatie. Deze tabel is als volgt:

Exploitatiekosten Huidig	Gem. Moerdijk (x1.000 €)	Gem. Moerdijk Per m2	Markt Mediaan	Opmerkingen
Gebouw	14	2	119	Huur en afschrijving
Onderhoud	425	54	53	
Schoonmaak	133	17	20	
Energie en water	89	11	13	Gas, electriciteit, water
Overig	27	3	5	Belasting, verzekering, groen en kunst
Totaal	688	87	210	

2. Kunt u aangegeven wat de jaarlijkse lasten zullen zijn (in een gelijksoortige tabel als bij “dekking”), indien gekozen wordt voor een minder compleet alternatief en een wat soberder, maar zeker doelmatige inrichting?

   Voor de scenario’s Basis + en Compleet is de businesscase uitgewerkt. Functionaliteit en doelmatigheid zijn daarbij uitgangspunt geweest. Voor mogelijke andere scenario’s is geen businesscase uitgewerkt, dus ook geen jaarlast te bepalen. Voor de centrale hal was sober maar doelmatig juist een van de uitgangspunten. Ten aanzien van het kwaliteitsniveau van dit voorstel is de aansluiting gezocht bij de uitgangspunten, uitstraling en kwaliteit van de centrale hal.

3. Kunt u aangeven wanneer er voor het laatst grote werkzaamheden zijn verricht aan de klimaatinstallatie, wat deze waren en welke kosten daarmee gemoeid waren?

   In 2012 is een update gedaan van de klimaatinstallatie, inclusief het plaatsen van radiatoren en de optimalisatie van klimaatsysteem voor ongeveer € 900.000. Het betrof eigenlijk het oplossen van bouwkundige gebreken vanuit de bouw. Het optimaliseren van de energie-prestatie was geen onderdeel van deze aanpassing. Dit klimaatsysteem is inmiddels aan revisie toe, zoals opgenomen in scenario Basis +, of kan vernieuwd worden zoals opgenomen in scenario Compleet.

4. De besparingen op klein onderhoud en energiekosten lijken fragmentarisch t.o.v. het totale budget en de investeringen. Kunt u aangeven hoe deze besparingen tot stand komen en waarom deze relatief laag zijn?

   Onderhoudsbudgetten zijn gericht op de instandhouding van de investering. Ook na de verbouwing zal onderhoud nodig zijn. Om tot een overzicht van vergelijkbare kosten te komen, is steeds gerekend met de jaarlijkse lasten dan wel besparingen. Voor onderhoud zijn deze dus relatief laag. Voor de energiekosten geldt dat het gemeentehuis ruim is voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is er een gunstig energiecontract. Daar kan dus relatief weinig meer op bespaard worden. Wel zal de warmteterugwinning (en mogelijk het gasloos maken) zorgen voor lager gasverbruik. De besparingen zijn door specialisten behoudend maar reëel ingeschat. Overigens is het toepassen van warmteterugwinning in het gemeentehuis inmiddels wettelijke verplicht, waar de omgevingsdienst OMWB de gemeente Moerdijk inmiddels ook op gewezen heeft.

5. U schat in dat het P-budget na realisatie teruggebracht kan worden met minimaal 1% voor hetzelfde werk. Is er -of zal er zijn- enige vorm van monitoring, waarbij gekeken wordt of er daadwerkelijk >1% besparing plaatsvindt bij hetzelfde werk?

   De inschatting dat het budget kan worden teruggebracht is niet vrijblijvend. Voorgesteld wordt het budget daadwerkelijk en concreet terug te brengen met 1% vanaf het jaar na afronding van de werkzaamheden. Daarmee wordt de besparing dus gerealiseerd, waarbij het taken-pakket gelijk blijft. Monitoring van de efficiency is niet nodig omdat de budgetten op voorhand worden teruggebracht.

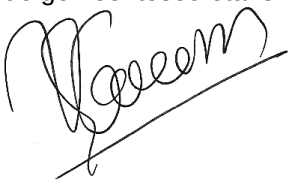
6. De ervaring leert dat mensen veelal geneigd zijn, indien mogelijk, altijd naar hetzelfde plekje te gaan. Als voorbeeld busreizen waar men na pauze teruggaat naar “eigen” plaats, restaurants en zwembadplaatsen in all-inclusive’s, enz. Met een gevoel van ongemak als de plek bezet is. Welke onderzoeken liggen ten grondslag aan het welbevinden van het personeel in het beoogde concept en de zekerheid dat dit concept naar (liefst ieders) tevredenheid gaat “werken”?

   Naast mensen die indien mogelijk steeds gebruik maken van hetzelfde, zijn er ook mensen die prijs stellen op afwisseling. Het ontwikkelen van nieuwe gewoonten is onderdeel van de implementatie van activiteit gerelateerd werken. Met het verplichte thuis werken is er al sprake van nieuwe gewoonten. Juist voor verbinding en samenwerking (in wisselende samen-stellingen) is het nieuwe werkplekconcept een uitkomst. Juist een van de aspecten waar we op basis van Van Goed Naar Beter verbeterslagen kunnen maken om als organisatie de maatschappelijk functie beter in te vullen. De gebruikerstevredenheid van Activiteit Gerela-teerd werken is over het algemeen goed. Hoe diverser het werk van medewerkers (en hoe meer werkplekken worden gebruikt) hoe tevredener en trotser die medewerker vaak is. Unanieme tevredenheid is uiteraard lastig te realiseren. Bij kantoren waar gekozen wordt voor een te krap aantal werkplekken, scoort het gewoontegedrag hoger en de tevredenheid lager. Door een realistische flexfactor van 0,7 te kiezen (ten opzichte van 1,2 nu) in combinatie met een co-working zone die flexibiliteit geeft, zal dit passend zijn. De verwachting is ook dat er steeds meer functies zullen komen waarin juist veel mobiliteit gewenst is. Ook in die zin past dit voorstel dus bij de toekomst. De adviezen die opgesteld zijn door Colliers in samenwerking met (het management van) de gemeente Moerdijk en een complete inventarisatie van de aard van het werk en de behoeften die dit geeft in een werkplek geeft ons het vertrouwen in dit concept.

7. Heeft u de overtuiging (liefst onderbouwd) dat er geen sprake is van een modetrend vergelijkbaar met kantoortuinen, waardoor dit concept (ruim) binnen de afschrijvingstermijn verouderd is en nieuwe investeringen noodzakelijk zullen zijn?

   Deze overtuiging is er zeker. Activiteit gerelateerd werken is geen noviteit meer, maar bestaat al jaren en kent bij veel maatschappelijke organisaties en bedrijven succesvolle implementaties. De flexibiliteit die geboden wordt zal belangrijk blijven en er voor zorgen dat deze manier van werken jarenlang mee gaat en niet tot desinvesteringen leidt. Op termijn zullen nieuwe investeringen steeds weer nodig blijken; op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde notitie afschrijvingsbeleid zijn we er van overtuigd realistische afschrijvingstermijnen te hanteren die desinvesteringen voorkomen, ook met betrekking tot dit voorstel.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 8 april 2021
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom