

AANBIEDINGSBRIEF TECHNISCHE VRAGEN

10.3 Gemeentehuis nieuwe stijl, tweede fase	Zaaknummer	: 230651
	BI-nummer	: ---

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	: Gemeenteraad 22 april 2021
Vraagsteller	: I. Kleijn, Moerdijk Lokaal
Datum vergadering	: 22 april 2021

1. Voor welk percentage van de aanbesteding hebben ondernemers uit de gemeente Moerdijk meegedaan aan de verbouwing van de hal van het gemeentehuis?

Aan 60% van de aanbesteding hebben lokale ondernemers meegedaan. Het werk was verdeeld over 5 percelen. Aan de aanbesteding van 3 van de 5 percelen hebben lokale ondernemers deelgenomen. Via lokale media is aan lokale ondernemers gevraagd zich te melden voor eventueel deelname. Met alle aanmelders is een gesprek gevoerd. Sommige aanmelders zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de aanbesteding.

Perceel 1: bouwkundige werkzaamheden

Lokale partijen aangemeld via de oproep: 1

Lokale partijen uitgenodigd: 1

Inschrijving ontvangen van lokale partijen: 0

Toelichting: De lokale ondernemer die zich n.a.v. de oproep aangemeld heeft voor dit project heeft na een gesprek aangegeven niet uitgenodigd te willen worden, omdat het project te groot zou zijn voor zijn organisatie. Daarnaast is een andere lokale ondernemer uitgenodigd in te schrijven op dit perceel. Uiteindelijk heeft deze ondernemer geen aanbidding gedaan.

Perceel 2: interieurbouw

Lokale partijen aangemeld via de oproep: 1

Lokale partijen uitgenodigd: 1

Inschrijving ontvangen van lokale partijen: 1

Toelichting: De lokale ondernemer die zich gemeld had voor het interieurproject heeft ontwerpen en leveren van losse interieurelementen voor woningen als specialisme. Omdat het project voor een groot deel uit maatwerk interieurbouw bestond gaf deze ondernemer aan geen interesse in de opdracht te hebben.

Er is een andere lokale ondernemer uitgenodigd en deze ondernemer heeft een aanbidding gedaan. Het werk is niet aan deze ondernemer gegund. Het niet gunnen aan de lokale ondernemer had vooral te maken met de prijs. Zijn inschrijving was 58% duurder dan de ondernemer aan wie de opdracht uiteindelijk gegund is. Op kwaliteitsaspecten scoorde deze ondernemer gemiddeld ten opzichte van de overige inschrijvers.

Perceel 3: Installatietechniek

De installatietechnische werkzaamheden waren beperkt en zijn ondergebracht in het raamcontract dat de gemeente heeft voor installatietechnische werkzaamheden in het gemeentehuis.

Perceel 4: Groenvoorzieningen

Voor deze werkzaamheden zijn ca. 10 lokale ondernemers benaderd (door de projectleider en de accountmanager bedrijven). Geen van de ondernemers had ervaring met hydrocultuur. Dit was voor alle ondernemers de reden om niet in te gaan op de uitnodiging om in te schrijven.

Perceel 5: Los meubilair

Voor dit onderdeel is 1 lokale ondernemer uitgenodigd en 1 ondernemer die woonachtig is in de gemeente uitgenodigd (bedrijf is gevestigd in Etten-Leur). Het werk is gegund aan de lokale ondernemer.

Vervolg vraag 1:

Is er ook bekend hoeveel ondernemers hebben ingeschreven maar niet konden voldoen aan de voorwaarden? Hoeveel ondernemers uit onze gemeente hebben succesvol meegedaan en voor welk percentage van de omzet?

Op basis van een oproep zijn alle lokale ondernemers uitgenodigd zich te melden voor het project (het betrof dus geen inschrijving). Met iedere ondernemer die zich aangemeld heeft, is een gesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek is de opdracht per perceel toegelicht. Sommige ondernemers gaven tijdens het gesprek aan dat de opdracht niet paste bij hun onderneming.

In totaal zijn 4 lokale ondernemers gevraagd een inschrijving te doen. Van 3 inschrijvers is een aanbidding ontvangen. 1 ondernemer heeft een opdracht gegund gekregen. Dit betrof ca. 7% van de omzet van alle percelen.

2. Welke ruimtes, installaties, of uitpandige onderhoudswerkzaamheden van het gemeentehuis zijn straks na fase 1 en fase 2 nog niet aangepakt en is van te verwachten dat deze binnen een termijn van 5 jaar opgepakt zouden moeten worden?

De komende 5 jaren zijn enkele vervangingen (zonder samenhang met de voorstellen uit gemeentehuis nieuwe stijl, tweede fase) mogelijk wel nodig als het gaat om planmatig en vanaf de oorsprong voorzien groot onderhoud. Hiervoor zijn geormerkte middelen in het Meer Jaren Onderhoudsprogramma (MJOP) opgenomen. Uiteraard wordt bezien op welk moment dit écht nodig zal blijken te zijn, zodat er verantwoord met deze middelen wordt omgegaan. Het gaat hier dus om gepland of (bewust en verantwoord) uitgesteld onderhoud, waarvoor ook in de kosten is voorzien. Daarnaast is er altijd het gebruikelijke klein onderhoud nodig, dat loopt ook de komende jaren gewoon door.

Omdat deze zaken op zich los staan van de werkzaamheden rondom de modernisering van het gemeentehuis en 1-op-1 vervangingen zijn, zijn hiervoor ook geen ontwerpkosten, projectbegeleiding en advies nodig. Het gaat om de volgende zaken:

Onderdeel	Kosten	Indicatie wanneer
Panoramalift	€ 69.000	2025
2 personeelsliften	€ 162.000	2022
Toegangsdeur parkeergarage (speedgate)	€ 55.000	2022
Schilderwerk buitenkant	€ 55.000	2022

3. Indien daarvan te verwachten is dat deze onderdelen aangepakt moeten worden; zijn er dan nog steeds bestaande beschikbare middelen welke specifiek voor dit doeleinde geormerkt zijn binnen de begroting om deze werkzaamheden uit te voeren?

Ja, de middelen die in de tabel staan bij vraag 2 zijn beschikbaar in een voorziening en onderdeel van het MJOP.

4. Worden er in dit nieuwe plan zaken meegenomen/gecorrigeerd die in fase 1 niet helemaal goed zijn gegaan? Zo ja welke? (Bijvoorbeeld trouwkamer)

Fase 1 van het gemeentehuis nieuwe stijl is conform ontwerp opgeleverd. Over sommige ontwerpkeuzes lopen de meningen uiteen. Dit voorstel is complementair aan de eerste fase. Voortkomend uit het multi-tenant geschikt maken van het gemeentehuis zijn er bijvoorbeeld voor het eventueel te verhuren deel van de gemeentehal investeringen nodig.

We zijn overigens niet doof en blind voor de signalen die over de trouwkamer zijn afgegeven en we bekijken nog nader hoe we in de komende periode op deze signalen in kunnen gaan, al dan niet via de uitvoering van het gemeentehuis nieuwe stijl, tweede fase.

5. Is de toepassing van elektrisch verstelbare 'sta' bureaus een wettelijk arbo vereiste aan een werkplek?

Nee, elektrisch verstelbare bureaus zijn niet voorgeschreven in de ARBO wet. Bij zaken als deze is veelal sprake van richtlijnen en niet zozeer van wettelijke eisen. Daarnaast is wel duidelijk dat dit soort bureaus voorziet in een behoefte én een toekomstvast investering zijn. We baseren het voorgaande ook op de volgende informatie:

De werkplek volgens de ARBO regels dient ook te zijn voorzien van bepaalde eisen aan het bureau. Het is belangrijk dat een bureau in hoogte verstelbaar is. Zo kunnen de juiste afmetingen voor het lichaam worden ingesteld. De hoogte moet kunnen variëren tussen de 62 tot 82 cm boven de vloer. Het is afhankelijk van de lengte van het personeelslid hoe hoog het bureau moet komen te staan. Het werkblad van het bureau moet minimaal 129,9 cm breed en 80cm diep zijn. De bovenkant van het bureau mag absoluut niet hinderlijk spiegelen. Een hoogte van 73,5cm is gemiddeld. Indien een bureau een vaste hoogte heeft, moet deze hoogte 75cm zijn en dit mag 2cm afwijken. Tegenwoordig is het zit sta bureau in opkomst en kan de hoogte zeer eenvoudig worden aangepast om ergonomisch te kunnen werken volgens de ARBO normen.

6. Worden er ook voor de thuisplekken wettelijke arbo vereiste werkplekken aangeboden in de toekomst?

Thuis werken zal vanuit de gemeente Moerdijk als werkgever geen structurele plicht worden voor medewerkers, maar een mogelijke werkplek waar door de medewerker voor gekozen kan worden. Bijvoorbeeld om ongestoord te kunnen werken of om een betere balans te ervaren tussen werk- en privé.

Er worden geen complete arbo-conforme werkplekken beschikbaar gesteld aan medewerkers, nu er vanwege corona zo veel mogelijk moet worden thuisgewerkt mogen medewerkers wel bureaustoelen, beeldschermen en dergelijke mee naar huis nemen.

Overigens verwachten wij alleszins dat in de nieuwe CAO aandacht zal komen voor een thuiswerkvergoeding en de rol van de werkgever in het beschikbaar stellen van (onderdelen van) een thuiswerkplek.

7. Heeft u reeds geïnventariseerd hoeveel medewerkers in de toekomst zullen blijven thuiswerken en voor welk percentage van de tijd? Of heeft u een schatting gemaakt?

De OR heeft hier onlangs een peiling naar een gedaan. Voor de bussinesscase hebben we landelijke onderzoeken betrokken. De verwachting is dat (veel) meer medewerkers structureel een deel van de werkweek thuis willen werken, mede door de ervaringen met het verplicht thuiswerken door corona. Ook is de verwachting dat de behoefte aan ontmoeten en verbinding meer de kern van het werken op het (gemeente)kantoor wordt. Op medewerkersniveau is er geen inschatting gemaakt of inventarisatie gedaan van ieders verwachting. In het raadsvoorstel, de businesscase en de memorie van toelichting is het effect van meer thuiswerken uitgebreid toegelicht. Indien blijkt dat we al gemeente hierdoor minder ruimte

8. gebruiken, dan zal dat leiden tot extra verhuurbare ruimte. De flexibiliteit die de co-working zone daarin biedt helpt om dit zonder conceptuele of bouwkundige aanpassingen te kunnen doen. De ervaringen tot nu toe met (verplicht) thuiswerken bevestigen de behoeften die met het nieuwe werkplekconcept worden ingevuld.
9. Op welke manier denkt het college dat de toepassing van 40 inch schermen zal bijdragen aan de productiviteit t.o.v. een 27 inch scherm wat vandaag de dag de standaard is?

De genoemde schermen zijn beeldschermen voor de samenwerkruimtes, waar dus meerdere (2 tot 6) mensen van hetzelfde scherm gebruik maken. Op een individuele arbo-werkplek is 24 of 27 inch de standaard, op een samenwerkplek is 40 inch gebruikelijk, anders is het scherm niet voor iedereen goed te lezen/bekijken.

10. Is er onderzocht of er subsidieverwerving mogelijk is voor de vervanging van het klimaatsysteem?

In het raadsvoorstel staat onder het kopje 'subsidieverwerving' het volgende:
Wellicht dat er subsidiemogelijkheden zijn voor de duurzaamheidsmaatregelen. Deze zijn nog niet bekend, maar worden meegenomen in het project.

11. Hoeveel procent van het gebouw is na de verbouwing voor de gemeente in gebruik en hoeveel procent blijft over en zal dan worden verhuurd? En hoeveel percentage van het gebouw wordt voor co-working (gezamenlijk met verhuurder) gebruikt?

Op pagina 36 van de businesscase staat de volgende tabel:

Overzicht investeringskosten (x € 1.000 excl. BTW)	Aantal m2 vvo	Scenario Basis Plus	Scenario Optimaal	Opmerkingen
Gemeente	2.455	3.408	4.329	Gemeentelijke organisatie en bestuur
Verhuur	1.291	1.655	2.139	ICT WBW, Politie, Restant te verhuren ruimte
Specifiek	1.713	1.822	1.822	Vergadercentrum en co-working, Raadzaal, Moerdijkzaal en Hal
Totaal, excl. BTW		6.885	8.290	
Per m2 VVO		1.261	1.519	

De co-working zone beslaat zo'n 600 m² en is onderdeel van de gezamenlijke faciliteiten voor huurder en gemeente.

Op basis van bovenstaande tabel is het percentage ruimte dat in gebruik is voor de gemeente 76% (het oppervlakte 'Gemeente' + 'Specifiek' ten opzichte van het totaal) en de co-working zone beslaat zo'n 11% van het verhuurbare vloeroppervlak.

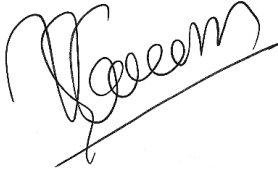
12. Wanneer er straks ingerichte ruimten worden verhuurd, houdt u dan ook een waterdicht systeem bij over het eigenaarschap en onderhoudskosten?

Bij het doorberekenen van kosten aan huurders wordt gestreefd naar een eerlijke kostenverdeling, die afhankelijk is van hetgeen wordt gehuurd. In de businesscase is er van uitgegaan dat de gemeente eigenaar is van het gebouw en de inrichting. Maar als de huurder de inrichting (deels) zelf wil verzorgen, dan kunnen daar ook afspraken over worden gemaakt. Er zal een manier van kostendoorbelasting moeten worden afgesproken die helder is en niet onnodig veel administratieve lasten met zich meebrengt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan afspraken over 'fair use' zoals die ook bij telecom gebruikelijk zijn. Onevenredig gebruik van schaarse middelen en claimedrag passen immers niet bij het streven naar de eerlijke kostenverdeling.

13. Welke kosten hanteert u gemiddeld voor een werkplek, incl vergaderruimtes, maar zonder de installaties.

Een werkplek is niet te gebruiken zonder dat de gebouwtechnische installaties in het gemeentehuis goed functioneren. Hiervoor wordt dus straks geen aparte kostprijs berekend. In aanvulling op de antwoorden van vraag 11: de werkelijke kosten zullen worden doorberekend aan de huurders. Omdat de kosten van het gemeentehuis ook na verbouwing onder de marktmediaan zitten, zal het geen 'dure' werkplek op de kantorenmarkt zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 22 april 2021
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom