

Memorie van toelichting gemeentehuis nieuwe stijl, tweede fase

Het raadsvoorstel over het gemeentehuis nieuwe stijl, tweede fase vertelt een compleet verhaal. Met de businesscase die door Colliers International is opgesteld als basis én als verdieping van dit verhaal. Ook zijn er al verschillende vragen gesteld, die aan bod zijn gekomen in het voortraject of een plaatsje in het advies hadden verdiend, maar daar omwille van de leesbaarheid niet zijn opgenomen. Met deze memorie van toelichting in de vorm van vragen en de antwoorden willen we het beeld completeren en verdiepen.

Wat is de impact van corona op dit werkplekconcept?

De ervaringen met (verplicht) thuis werken, maken dat we de “oude” werkwijze deels al hebben losgelaten. Thuis werken zal een onderdeel worden van de manier van werken, zeker als het gaat om geconcentreerd werk. Mits de voorzieningen en omstandigheden thuis daarvoor geschikt zijn uiteraard. Qua voorzieningen wordt daar over nagedacht vanuit de visie op werken die momenteel wordt opgesteld. Daarin zal ook de balans tussen thuis werken en met collega's op kantoor werken aan bod komen. De omstandigheden thuis zullen voor medewerkers verschillen. Geconcentreerd thuis werken terwijl de burens luidruchtig aan het verbouwen zijn, of jonge kinderen frequent om aandacht vragen is minder ideaal. Ook op het kantoor zal dus behoefte blijven aan concentratiewerkplekken, maar wellicht minder dan voorheen. Doordat de mix in de verschillende soorten ruimtes nog niet helemaal vast staat, kan dat worden meegenomen in het ontwerp. Met name samenwerkplekken en voorzieningen om hybride (met een aantal mensen in een vergaderruimte én een aantal mensen via videobellen) te kunnen overleggen worden gemist. Al met al bevestigt de huidige situatie met corona de basis van activiteit gerelateerd werken (kies op basis van wat je die dag gaat doen wat de beste werkplek is) en is er door nagenoeg alle collega's veel ervaring opgedaan met thuis werken: het theoretische concept is voor een deel al aan de praktijk getoetst.

Wat betekent corona voor de kantorenmarkt? Want als er ruimte beschikbaar komt in ieder kantoor omdat er overal wordt thuisgewerkt, dan blijven we zitten met de overgebleven ruimte.

De kantorenmarkt zal naar verwachting sterk in beweging komen doordat veel organisaties hun ruimtebehoefte gaan heroverwegen. Dit zal verschuivingen teweeg gaan brengen, waarbij het voor organisaties die kantoren huren aantrekkelijker is om verder te kijken dan voor organisaties die een kantoor in eigendom hebben. Als de behoefte aan ruimte niet meer aansluit op de beschikbare ruimte (bij overschot én tekort) dan zal dat beweging geven in de kantorenmarkt. Daarbij zullen er winnaars en verliezers zijn. Moderne kantoren met een redelijke huurprijs, voorbereid op nieuwe werkconcepten, zullen de winnaars zijn en verouderde kantoren de verliezers.

Wat als we niets doen? Dan vallen gereserveerde bedragen vrij en dalen de kosten toch?

Op korte termijn wel. Door het verouderde concept te blijven hanteren, zal het gemeentehuis nog minder aantrekkelijk worden en kunnen ook bestaande huurders zich opnieuw gaan oriënteren. Daarnaast belemmert het huidige gemeentehuis de productiviteit en samenwerking. Al met al is niets doen geen optie, ook vanuit goed werkgeverschap is het huidige gemeentehuis niet passend.

Is een kantoor nog wel nodig, of kan thuiswerken straks het kantoor helemaal vervangen?

Menselijk contact, aandacht voor elkaar, gezamenlijkheid en verbinding zijn de cement in de samenwerking. Daar helpt een inspirerend kantoor enorm bij. Thuiswerken kan met name voor geconcentreerd werken een goede oplossing zijn, maar voor creativiteit en écht contact is een prettige thuisbasis een vereiste.

Wat betekent het nieuwe werkplekconcept voor de arbeidsmarktpositie van de gemeente Moerdijk?

De werkplek voelt als een onderdeel van de arbeidsvoorwaarden. Een prettige plek om je werk te kunnen doen. Voor nieuwe collega's voelt de huidige werkplek vaak als een teleurstelling vanwege het verouderde karakter.

Hoe is dit advies tot stand gekomen?

De directe aanleiding om over een businesscase te gaan nadenken was de volgende krantenkop:

Menu **nrc.nl**

'Het drukke open kantoor is het duurste kantoor dat er is'

Japke-d. vraagt door Drukke, open kantoortuinen met veel prikkels en afleiding lijken misschien goedkoop voor werkgevers, maar zijn dat juist niet, hoorde *Japke-d. Bouma* van een neuropsycholoog.

🕒 4 juni 2019 ⌚ Leestijd 4 minuten



Dat afleiding in een druk en open kantoor op de loer ligt en productiviteit vermindert, dat is duidelijk. Maar waar zit de opbrengst dan, als je het in geld wil uitdrukken? Want als we het duurste kantoor dat er is al hebben, dan betekent het dus dat een ander (prettiger en beter) kantoor niet tot extra kosten leidt. Met dat uitgangspunt hebben we deze businesscase opgesteld.

Wat is de functie van de meetstaat die in de businesscase zit?

De Businesscase is opgesteld op basis van kengetallen per oppervlakte. Door het gebouw nauwkeurig en volgens de geldende normen te laten nameten, weten we zeker dat de basis voor de kostencalculatie klopt.

Welke afspraken zijn er met ICT WBW gemaakt over de toekomst als huurder?

Er zijn geen langjarige afspraken met ICT WBW gemaakt op dit moment. Na besluitvorming zullen we uiteraard met ICT WBW om tafel gaan om de toekomstbeelden met elkaar te bespreken. We gaan er van uit ook voor ICT WBW een prettige en passende werkplek te kunnen bieden de komende jaren. Minstens 57% van de verhuurbare ruimte in het gemeentehuis dient verhuurd te worden om uit de kosten te komen. ICT WBW huurt op dit moment ongeveer de helft van wat straks nodig is om uit de kosten te komen, deze 28% willen we dus graag behouden.

Op grond waarvan is de lijst met investeringen opgesteld?

De ruimtebehoefte voor de verschillende typen medewerkers binnen de gemeente Moerdijk is op basis van een indeling in profielen in beeld gebracht. Aan de hand van de organisatievisie is gekeken wat er aan het gemeentehuis gedaan zou moeten worden om het helemaal bij de tijd te brengen. De overzichten van de investeringen achteraan de businesscase geven ook een goed beeld van de nauwgezetheid waarmee naar de verschillende onderdelen is gekeken. Daarbij zijn kengetallen gebruikt voor de meeste zaken (er is immers nog geen ontwerp), maar ook extra gekeken naar de installaties voor klimaatbeheersing en verwarming, omdat die heel specifiek zijn voor het gemeentehuis van Moerdijk. Voor klimaat en installaties is gebruik gemaakt van een gespecialiseerd ander bureau, te weten ingenieurbureau Nelissen.

Hoe betrouwbaar zijn de kengetallen die gebruikt zijn voor deze businesscase?

De businesscase is opgesteld door Colliers International, een partij die ruime ervaring heeft met benchmarken op het gebied van facilitaire en gebouwtechnische kosten. Daarnaast kennen ze de vastgoedmarkt goed. De oppervlaktes van de verdiepingsvloeren zijn volgens NEN-normen nagemeten, er is input gevraagd en geleverd door alle leidinggevendenden mbt aantallen medewerkers, toekomstverwachtingen, inhuur, flexibiliteit en bijzonderheden. Al met al levert dit een betrouwbaar en compleet beeld op, al moet er wel worden gerekend met een post onvoorzien van 20%.

Is 20% onvoorzien niet te hoog?

Omdat in deze fase nog niet alles te voorzien is en er nog geen uitgewerkt ontwerp ligt, is het verstandig dit percentage aan te houden. Zorgvuldigheid is belangrijk, ook om geen onrealistische verwachtingen te wekken.

Is 20% onvoorzien niet te laag?

Dit percentage onvoorzien past bij deze fase, al zullen er zeker ook kansen, problemen en wensen voorbij komen in het ontwerpproces waar op basis van het budget geen ruimte voor zal zijn. Niet alles kan in deze fase worden voorzien, keuzes zullen nodig blijven.

Wat betekent een multi-tenant concept voor de facilitaire afdeling van de gemeente Moerdijk?

In de ontwikkeling van de facilitaire afdeling moet een stap worden gemaakt. De taak was tot op heden vooral het bijhouden van de voorzieningen, de doelstelling is nu om het bij de tijd te houden. Een subtiel maar belangrijk verschil. In de ontwikkeling van het team, zal het multi-tenant concept worden betrokken. Doelstelling is om binnen de bestaande middelen deze stap te kunnen zetten.

Zijn de werkplekken en vergaderfaciliteiten ook beschikbaar voor raadsleden?

Er zal sprake zijn van een zonering in het nieuwe gemeentehuis. Met name de co-working zone is een zone waar voor raadsleden ook plek zal zijn. Bijvoorbeeld voor of na overleggen die op het gemeentehuis plaatsvinden, kan dit een pre zijn. Ook kunnen vergaderfaciliteiten gebruikt worden

voor het raadswork. Het is verstandig om over de randvoorwaarden heldere afspraken te maken, zodat alle gebruikers van het gemeentehuis weten waar ze aan toe zijn.

Er wordt volgens dit voorstel ruim € 8 miljoen in het gemeentehuis geïnvesteerd, wordt het dan een heel duur gemeentehuis?

De kosten zullen na verbouwing lager zijn dan de marktmediaan, daarmee is het dus beslist geen duur gemeentehuis.

Wat is het effect van meer thuis werken op het gebruik van het gemeentehuis, staat er straks niet veel leeg?

De eerste studies wijzen er op dat er als gevolg van de huidige ervaringen met corona straks meer thuis gewerkt zal worden. Gemiddeld 1 tot 2 dagen per week. Waarschijnlijk zal dat leiden tot hogere pieken en diepere dalen in de bezetting op het gemeentehuis. Daarbij geldt ook: meten is weten. Met systemen voor werkplekreservering kan de bezettingsgraad goed worden bekeken, zowel van vergaderruimtes als van werkplekken. Zo kan ook een “eerlijke” verdeling van faciliteiten over verschillende huurders en gebruikers worden gemonitord en ontstaat inzicht in “het overschot” aan ruimte dat voor verhuur in aanmerking komt.

Waarom worden de kosten voor training en verandermanagement betaald uit het overschot van het budget voor experimenteren en leren?

Een nieuwe werkplek goed leren benutten, vraagt gewenning. Daar is dus ook training en begeleiding bij nodig. Eind 2020 was er ruimte over in het budget experimenteren en leren, waarbij de doelstelling van dit budget heel logisch aansluit bij de training en het verandermanagement dat nodig is om het nieuwe werkplekconcept “eigen” te kunnen maken.

Zijn concentratiewerkplekken als onderdeel van het werkplekconcept nog wel nodig? Mensen kunnen toch thuis werken?

Ook tussen afspraken door, is een focusplek gewenst. Ook heeft niet iedereen thuis de ideale omstandigheden voor geconcentreerd werk. Er is dus zeker ook behoefte aan dit soort werkplekken op kantoor als onderdeel van de voorzieningen, maar wellicht wat minder dan voorheen.

Is activiteit gerelateerd werken geen voorbijgaande trend, die volgend jaar weer voorbij is?

De kern van activiteit gerelateerd werken is geen blauwdruk voor iedere organisatie. Het is wel een manier van denken die goed aansluit bij de rol en behoefte van de gemeente Moerdijk, dat zal volgend jaar echt niet anders zijn. Een duidelijke uitleg van wat activiteit gerelateerd werken is, geeft dit filmpje: <https://www.youtube.com/watch?v=4k71J2KlcCA>

Zijn er al potentiële huurders?

Op dit moment nog niet. Wel is er een zoekrichting; met name de aan de gemeente gelieerde partijen en samenwerkingspartners zijn interessante gesprekspartners om te verkennen. Zodra er zicht is op een ontwerp en een definitieve planning, kunnen we daar actief naar op zoek gaan.

Waarom zijn de cijfers nu anders dan bij de presentatie aan de raad in januari?

De businesscase is in eerste instantie opgesteld vanuit de aanname dat geld lenen voor gemeenten nu nagenoeg gratis is. Op zich is dat ook zo, maar voor investeringen (voor alle investeringen) geldt dat de rentelasten op basis van een middeling van het rentepercentage moeten worden meegenomen. Dat geldt daarmee ook voor dit voorstel. Het resultaat is vooral dat het minimaal te verhuren gedeelte van het gemeentehuis om “uit de kosten te komen” wat groter is. Door 57% van

de verhuurbare ruimte te verhuren, zijn de opbrengsten voldoende om de extra kosten te dekken. In januari leek dat percentage wat lager te zijn vanwege het niet doorrekenen van de rentelast.

Er wordt uitgegaan van kostendekkende huur. Wat nou als er iets anders uit de onderhandelingen komt?

Op grond van de wet markt en overheid mogen overheden niet meer én niet minder dan de werkelijke kosten in rekening brengen. Onderhandelingen over verhuur gaan dan ook meer over voorwaarden en looptijd dan over de prijs, die staat immers vast.

Wat verandert er in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van het gemeentehuis?

Er wordt gekeken naar de logische momenten om onderhoud te doen. Om synergievoordelen te behalen en overlast te beperken wordt onderhoud dat binnen enkele jaren op het plan staat betrokken bij de voorgestelde aanpassingen. Ook kostentechnisch is dat interessant.