gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Gemeentehuis nieuwe stijl, tweede fase

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	C.J.A. van Dorst
Datum commissiebehandeling	:	8 april 2021
Datum raadsbehandeling	:	22 april 2021
Agendering en agendanummer	:	BM 0803
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	230651

Bijlagen:
1. Eindrapportage businesscase (opgesteld door Colliers International)
2. Advies Ondernemingsraad
3. Vragenlijst / memorie van toelichting

Gevraagd raadsbesluit
1. In te stemmen met de invoering van een nieuw werkplekconcept conform scenario Optimaal zoals beschreven in de businesscase van februari 2021 opgesteld door Colliers International;
2. Hiervoor een totaalbedrag aan middelen beschikbaar te stellen van € 8.290.000;
3. Deze investering voor € 1.102.000 te dekken uit de voorziening onderhoud gebouwen en het restant van € 7.188.000 via afschrijving in 10 resp. 20 jaar, zoals aangegeven in de businesscase;
4. De jaarlijkse extra kapitaallast van € 626.000 te dekken als volgt:

Middelen in stelpost nieuw beleid	€ 308.000
Kap.lasten van kredieten bureaustoelen & bureaus	€ 28.000
Efficiencybesparing op personeel (1% van P-budget)	€ 175.000
Besparing op energiekosten	€ 4.000
Besparing op klein onderhoud	€ 5.000
Subtotaal	**€ 520.000**
Te realiseren extra huuropbrengst	€ 106.000
Totaal	**€ 626.000**

5. De eerder beschikbaar gestelde kredieten voor vervanging van de bureaustoelen en bureaus van resp. € 178.500 en € 315.000 in te trekken;
6. Het restant budget "experimenteren en vernieuwen" uit 2020 van afgerond € 75.000 beschikbaar te stellen voor training en verandermanagement om de medewerkers van de gemeente Moerdijk een goede start te laten maken met de nieuwe werkwijze.

(Publieks)Samenvatting
In het gemeentehuis is recentelijk de centrale hal vernieuwd, inclusief de balies en het bedrijfsrestaurant. De overige delen van het gemeentehuis, zoals de kantoor- en vergaderruimtes, zijn toen niet meegenomen. Het gemeentehuis is op die onderdelen verouderd en toe aan vernieuwing van o.a. het klimaatsysteem en het werkplekconcept. De meest logische keuze is, qua gebruiksgemak en kosten, het volledig vernieuwen van de klimaatinstallatie en het werkplekconcept.

Door te kiezen voor een werkplekconcept gebaseerd op activiteit gerelateerd werken, kan er makkelijker en beter worden (samen)gewerkt. Ook vanuit goed werkgeverschap is het belangrijk voor de gemeente Moerdijk om het gemeentehuis bij de tijd te brengen.

Er is een plan ontwikkeld om het gehele gemeentehuis weer bij de tijd te brengen, gebaseerd op de uitgangspunten:

1. Efficiënter gebruik maken van de beschikbare ruimte, waardoor ruimte overblijft voor verhuur,
2. Met meerdere huurders voorzieningen zoals het vergadercentrum, receptie en allerlei diensten delen (dit noemen we een multi tenant concept),
3. Met een co-working zone pieken in de ruimtebehoefte opvangen. In deze zone kan gemakkelijk en flexibel worden (samen-)gewerkt zonder dat er in het gebouw steeds zaken moeten worden aangepast.

Er zal flink verbouwd moeten worden om dat mogelijk te maken. Wat er gedaan moet worden en wat dat gaat kosten is zorgvuldig in beeld gebracht. Ook wat het vernieuwde gemeentehuis gaat opleveren aan gebruiksgemak, efficiency en huuropbrengsten is in beeld gebracht. Als van de ruimte die vrijkomt voor verhuur gemiddeld 57% wordt verhuurd, dan zullen de kosten niet stijgen ten opzichte van nu. Wordt er meer verhuurd, dan dalen de kosten na de aanpassingen zelfs.

In de loop van 2021 wordt een ontwerp gemaakt en de uitvoering voorbereid. In 2022 zal het gemeentehuis worden verbouwd, zodat er begin 2023 gebruik gemaakt kan worden van het vernieuwde gemeentehuis.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Met de oplevering van het gemeentehuis in 1999 is een werkplekconcept geïntroduceerd gebaseerd op vaste werkplekken in een open kantoortuin. Dit werkplekconcept en het gebouw zijn deels verouderd en belemmeren een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering. De al vernieuwde publiekshal, bedrijfsrestaurant en balies en de moderne ICT-voorzieningen op de werkplek (met laptops en dockingstations) vragen om aanpassing van de overige ruimtes en de gebouwtechnische installaties in het gemeentehuis, zodat de samenhang weer op orde is. Het gaat daarmee om de tweede (en laatste) fase van het project gemeentehuis nieuwe stijl. Doelmatigheid en functionaliteit blijven daarbij de uitgangspunten.

Belang
Het bij de tijd brengen van het gemeentehuis (als werkplek én als gebouw) tegen maatschappelijk verantwoorde kosten, zodat de bedrijfsvoering verbetert en de gemeente haar rol als goed werkgever kan vervullen.

Centrale vraag
Hoe kan het gemeentehuis als gebouw en als werkplek bij de tijd worden gebracht op een manier die de maatschappelijke meerwaarde van de manier van werken door de gemeente ondersteunt, nu en in de toekomst, tegen aanvaardbare kosten?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het bieden van een werkplek aan de medewerkers en bestuurders van de gemeente Moerdijk die voldoet aan de hedendaagse uitgangspunten en klaar is om ook in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, waardoor op een efficiënte en effectieve wijze samengewerkt kan worden aan het oplossen van de diverse vraagstukken die leven bij inwoners, verenigingen, instellingen en bedrijven. Doelstelling is dat de jaarlast van de investeringen niet tot een verhoging van de gemeentelijke begroting leidt en daarmee niet ten koste gaat van maatschappelijke ambities.

Kaders
De Arbeidsomstandighedenwet bepaalt dat werkgevers zorg moeten dragen voor een gezonde, veilige werkplek die het welzijn van werknemers bevordert.
In het bestuursakkoord is afgesproken te investeren in het gemeentehuis als randvoorwaarde voor een goede dienstverlening en invulling van goed werkgeverschap. Doelmatigheid en functionaliteit zijn daarbij de uitgangspunten.

Argumenten
Om de werkplekken bij de tijd te brengen, wordt gebruik gemaakt van een concept gebaseerd op activiteit gerelateerd werken. Afhankelijk van de taak of activiteit waar een medewerker mee aan de slag gaat, wordt een werkplek gekozen die daar bij past. Dat is voor geconcentreerd werken een andere werkplek dan voor een brainstormsessie. En weer een andere dan voor bellen met een inwoner of collega, of een lastig persoonlijk gesprek. Deze diversiteit aan functies wordt nu gemist.

We weten dat de aard van het werk door digitalisering zal veranderen; er komen minder routine werkzaamheden, een werkplek die inspiratie en ondersteuning geeft voor ontwikkeling van ideeën, creativiteit en probleemoplossing wordt belangrijker. Daarnaast is de informatie waar mee gewerkt wordt door de digitale werkomgeving beter beschikbaar. Voor een goede werkplek moeten de fysieke werkplek en de digitale omgeving op elkaar aansluiten. Onderdeel hiervan is ook de thuiswerkplek, waar medewerkers nu thuis soms betere faciliteiten hebben dan op het gemeentehuis.

De samenhang tussen de gewenste manier van werken, de fysieke voorzieningen en de digitale mogelijkheden kan worden versterkt.

Binnen het werkplekconcept in het gemeentehuis staan drie pijlers centraal:
- Efficiënter ruimtegebruik: er komt ruimte vrij voor verhuur
- Door een multi-tenant concept worden voorzieningen gedeeld
- Een co-working zone geeft flexibiliteit. Dit gaat over een gebied van 600 m^2, zo'n 40 à 50 werkplekken, die gedeeld kan worden met andere organisaties. Het gaat met name om werkplekken waar kortstondig gewerkt wordt. Pieken en dalen in ruimtebehoefte kunnen hiermee worden opgevangen.

De technische installaties van het gemeentehuis worden planmatig onderhouden. De klimaatinstallatie is aan groot onderhoud toe. De keuze ligt voor om nu ingrijpend te reviseren, zodat de installatie weer 10 jaar mee kan, of deze geheel te vernieuwen, waardoor het weer 20 jaar mee kan. Qua overlast voor de gebruikers van het gemeentehuis en efficiency van een verbouwing, is het verstandig de aanpassingen van het werkplekconcept en van de installaties te combineren. Dat scheelt ook in de kosten. Als de klimaatinstallatie compleet wordt vernieuwd, geeft dat ook meer vrijheid in de nieuwe indeling van de verdiepingen in het gebouw. Bij revisie van het klimaatsysteem zijn er beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden, wat minder efficiënt ruimtegebruik op zal leveren.

Om een goed onderbouwde keuze te kunnen maken hoe het gemeentehuis en het werkplekconcept vernieuwd kunnen worden, is een businesscase opgesteld op basis van twee scenario's:
- Scenario Basis + : het werkplekconcept op orde brengen en installaties reviseren
- Scenario Compleet : het werkplekconcept én het gebouw volledig op orde brengen.

De businesscase is als bijlage opgenomen, inclusief onderbouwing van het concept, indicatieve zonering, flexibiliteit, de investeringen, dekking, afschrijvingen en ruimte voor verhuur.

Op basis van de businesscase kan een keuze worden gemaakt tussen de scenario's. Scenario Compleet heeft daarbij de beste prijs/kwaliteit verhouding. De totale omvang van de benodigde investeringen is € 8.290.000 excl. BTW. Door het werkplekconcept en de installaties in het gemeentehuis te vernieuwen gebaseerd op het kwaliteitsniveau van de centrale hal, het bedrijfsrestaurant en de balies, wordt op functionele en doelmatige manier een betere werkomgeving gecreëerd met de nodige flexibiliteit in gebruik.
Met het nieuwe werkplekconcept kan efficiënter worden gewerkt. Ook vanuit aantrekkelijk werkgeverschap is het een flinke verbetering. Door efficiënter ruimtegebruik komt er flink wat ruimte beschikbaar voor verhuur.

De omvangrijke investering in het gebouw en een nieuw werkplekconcept hebben invloed op alle collega's die in het gemeentehuis werken. De ondernemingsraad is dan ook om advies gevraagd en adviseert voor het scenario Compleet te kiezen.

<u>Pro</u>
Door te kiezen voor scenario Compleet kan het gemeentehuis weer bij de tijd worden gebracht, met een werkplekconcept dat aansluit bij de behoeften van de organisatie. Indien van de vrijkomende ruimte 57% of meer verhuurd zal worden, wat een heel realistische aanname is, dan zal dat ten opzichte van de huidige begroting zelfs een daling van de kosten opleveren.
In de huidige situatie zijn er reeds huuropbrengsten ter hoogte van € 96.000,- (28%).

<u>Contra</u>
Verbouwingen gaan altijd gepaard met tijdelijke overlast en vereisen een gewenningsperiode. Deze tijdelijke ongemakken wegen niet op tegen het positieve effect de komende 20 jaar.

Alternatieven
Kiezen voor scenario Basis+. In dat geval zijn de jaarlijkse lasten hoger, wat dit scenario minder aantrekkelijk maakt. Ook zal dan over 10 jaar weer ingrijpend verbouwd moeten worden, omdat de klimaatinstallatie dan alsnog volledig vernieuwd moet worden.

Maatschappelijk draagvlak
Het bieden van een werkplek aan de medewerkers en bestuurders van de gemeente Moerdijk die voldoet aan de hedendaagse uitgangspunten en klaar is om ook in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, waardoor op een efficiënte en effectieve wijze samengewerkt kan worden aan het oplossen van de diverse vraagstukken die leven bij inwoners, verenigingen, instellingen en bedrijven.

Doordat de jaarlast van de investeringen niet tot een verhoging van de gemeentelijke begroting leidt, gaat het daarmee niet ten koste van maatschappelijke ambities.

Na verbouwing zal het gemeentehuis een jaarlijkse exploitatielast kennen, die ruim onder de Mediaan in de kantorenmarkt ligt. Daarmee wordt het vernieuwde gemeentehuis dus geen "duur" kantoor. Omdat de gemeente op basis van de wet Markt en Overheid alleen de werkelijke kosten (niet meer én niet minder) in rekening mag brengen, wordt de huurprijs hiermee aantrekkelijk voor zowel de gemeente als mogelijke huurders.

Financiële consequenties
Met het op orde brengen van het werkplekconcept voor de gemeentelijke organisatie en het gebouw, is een investering gemoeid van € 8.290.000 excl. BTW. Het klimaatsysteem wordt hierbij volledig vernieuwd (inclusief openen, aanpassen en sluiten vloeren en vervanging plafonds). De bruikbaarheid is optimaal en de bouwkundige en installatietechnische investeringen kunnen worden afgeschreven over een periode van maximaal 20 jaar. Van het totale investeringsbedrag kan een bedrag van € 1.102.000 in 1x ten laste van de voorziening onderhoud gebouwen worden gebracht. Dit betreft o.a. vervanging van de verlichting. De kapitaallasten van het resterende bedrag van € 7.188.000 komen uit op € 626.000 per jaar.
Ook is een eenmalig budget van € 75.000 opgenomen voor training en verandermanagement, zodat medewerkers van de gemeente Moerdijk zich de nieuwe werkwijze die hoort bij het nieuwe gebouw en werkplekconcept vlot "eigen" kunnen maken.

Dekking
De dekking van de netto-jaarlast van € 626.000 ziet er als volgt uit:

Middelen in stelpost nieuw beleid	€ 308.000
Kap.lasten van kredieten bureaustoelen & bureaus	€ 28.000
Efficiencybesparing op personeel (1% van P-budget)	€ 175.000
Besparing op energiekosten	€ 4.000
Besparing op klein onderhoud	€ 5.000
Subtotaal	**€ 520.000**
Te realiseren extra huuropbrengst	€ 106.000
Totaal	**€ 626.000**

Uitgangspunt van het nieuwe werkplekconcept is dat er efficiënter gewerkt kan worden. De efficiëntie komt op verschillende manieren terug; we verwachten een verbetering van de onderlinge communicatie en samenwerking, de concentratie op kantoor, de werkplek die past bij de activiteit waar aan gewerkt wordt en ook meer werkplezier. Dit betekent, dat hetzelfde werk gedaan kan worden met minder personeel zonder dat de werkdruk daardoor zal toenemen. De voorzichtige inschatting is dat dit minstens 1% zal zijn. Daarom kan het P-budget na realisatie van de aanpassingen worden teruggebracht met 1%, zo'n € 175.000 per jaar.

De kwalitatieve voordelen voor aantrekkelijker werkgeverschap en het verwachte lagere ziekteverzuim zijn nog niet "hard" te maken en is daarom in de businesscase als PM post opgenomen.

Om de eenmalige kosten voor training en verandermanagement te kunnen dekken, wordt voorgesteld het restant budget "experimenteren en vernieuwen" uit 2020 van afgerond € 75.000 hiervoor beschikbaar te stellen.

Momenteel vindt verhuur van kantoorruimte plaats aan ICT WBW en de politie. De jaarlijkse opbrengst hiervan bedraagt circa € 96.000. Om alle meerkosten te kunnen dekken is aanvullend hierop een extra huuropbrengst nodig van € 106.000.

Subsidieverwerving
Wellicht dat er subsidiemogelijkheden zijn voor de duurzaamheidsmaatregelen. Deze zijn nog niet bekend, maar zullen worden meegenomen in het project.

Communicatie
Er is een persbericht opgesteld over dit raadsvoorstel, daarnaast zal communicatie in de projectorganisatie zijn rol krijgen. Ook binnen de gemeentelijke organisatie speelt communicatie over de nieuwe manier van werken een belangrijke rol. Om intern goed te communiceren en de verandering goed te laten landen, zal een opleidingstraject en change management worden ingezet.

Realisatie:

Risico's
Er zijn 4 voorname risico's te onderscheiden. In volgorde van de momenten waarop de risico's zich voordoen:

- Het afbreukrisico als er niet wordt gekozen het gemeentehuis te verbouwen,
- De projectrisico's in ontwerp- en realisatiefase
- De ruimtebehoefte van de gemeente blijkt te veranderen
- Het risico dat de verhuur achterblijft bij de doelstellingen

Afbreukrisico: Omdat er al lang gesproken wordt over (en gewacht wordt op) de benodigde aanpassingen van het gemeentehuis qua gebouw en werkplekconcept, is het afbreukrisico onder de medewerkers van de gemeente Moerdijk bij een negatief oordeel over dit voorstel behoorlijk. Beheersmaatregel: communicatie, ook bij een afwijkend besluit.

Projectrisico: Zoals bij ieder bouwproject is er een risico dat er met de tijd, kwaliteit of financiën zaken anders lopen dan gepland. De belangrijkste beheersmaatregel is goed projectmanagement. Vanwege de goede ervaringen met het projectteam rondom de aanpassingen van de centrale hal, zullen zo veel mogelijk dezelfde personen een rol spelen bij de realisatie van de tweede fase van het gemeentehuis nieuwe stijl.

Risico van veranderende ruimtebehoefte: Door groei of krimp van de ambtelijke organisatie, veelvuldig thuis werken van grote groepen mensen of juist een veel grotere behoefte aan vaste werkplekken dan van tevoren ingeschat kan de ruimtebehoefte veranderen. Op basis van ervaringen in andere organisaties blijkt dit risico zeer klein te zijn. Alleen bij organisaties waarin een extreem krappe flexfactor wordt gebruikt (vaak als taakstelling voor de organisatie) blijkt het slecht werkbaar te zijn. Met een flexfactor van 0,7 (ten opzichte van 1,2 werkplek per fte nu) wordt weliswaar een flinke stap gezet, maar geen extreme stap. Daarnaast kent het concept met de co-working zone veel flexibiliteit. Door het (verplicht) thuis werken als gevolg van corona, is veel ervaring opgedaan met thuis werken. Onderzoeken verwachten dat dit deels blijvend zal zijn.
Indien de ruimtebehoefte veel lager blijkt te zijn in de toekomst, dan geeft dat extra ruimte die verhuurd zou kunnen worden. Dat levert in potentie alleen maar geld op. Beheersmaatregelen voor dit risico zijn daarmee onderdeel van het gekozen concept.

Verhuurdersrisico: Als de verhuur achter blijft bij de doelstelling, dan stijgt het kostenniveau. Door minstens 57% van de beschikbare ruimte te verhuren komt de businesscase neutraal uit, wat een heel realistisch (of zelfs voorzichtige) aanname is.
Beheersmaatregelen: Als duidelijk wordt dat verhuur achter blijft bij de verwachtingen, dan kan er nog gesneden worden in de variabele kosten van de huisvesting. Het heeft immers geen zin een ruimte in te richten of schoon te houden als die niet gebruikt wordt. Ook wordt er nu al onderzoek gedaan (door een afstudeerder van Hogeschool Rotterdam, Facility Management en Real Estate) naar wat er nodig is binnen de facilitaire organisatie om goed voorbereid te zijn op een multi-tenant concept.

Planning
Na besluitvorming wordt de conceptfase afgerond, en kan de ontwerpfase starten. Er zal vanuit de projectgroep een aanbesteding starten om tot een ontwerp te komen. De geplande doorlooptijd is ca. 9 maanden. Bij een positief besluit eind april 2021, loopt deze fase dus tot begin 2022. Vervolgens zal het project worden uitgevoerd, met een doorlooptijd van ca. 10 maanden. De verwachting is dat het compleet vernieuwde gemeentehuis begin 2023 in gebruik genomen kan worden.

Duurzaamheid
Duurzaamheid speelt bij alle aanpassingen een rol. Met de installatietechnische aanpassingen die worden gedaan, wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidseisen van deze tijd. Het gemeentehuis beschikt al over een warmte/koude opslag, iets wat bij de bouw van het gemeentehuis een noviteit was. Daarnaast wordt het gemeentehuis nu verwarmd met gas. De doelstelling is om het gebouw gasloos te maken door inzet van warmtepompen. Dit is kansrijk, maar pas in de ontwerpfase zal blijken of dit haalbaar is. Ook de verlichting zal bij aanpassing worden verduurzaamd.
Naast de economische aspecten verdient het ook vanuit duurzaamheid de voorkeur om voor scenario Compleet te kiezen. Met een maximale levensduur van 20 jaar past dat beter, in plaats van scenario Basis+ dat een maximale levensduur van 10 jaar kent. In ontwerp en uitvoering zal ook duurzaamheid een prominent thema zijn.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 9 maart 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
ir. J.C. Slagboom	J.P.M. Klijs

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 22 april 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 2021;

overwegende dat:
- Het werkplekconcept en het gemeentehuis bij de tijd dienen te worden gebracht vanuit het oogmerk van een eigentijdse dienstverlening en goed werkgeverschap;

gelet op:
- De wijze waarop het concept kan worden ingevoerd en het gemeentehuis bij de tijd kan worden gebracht degelijk is onderbouwd;
- De sluitende businesscase, waardoor de jaarlast van de investeringen niet tot een verhoging van de gemeentelijke begroting leidt en daarmee niet ten koste gaat van maatschappelijke ambities;

BESLUIT

1. In te stemmen met de invoering van een nieuw werkplekconcept conform scenario Optimaal zoals beschreven in de businesscase van februari 2021 opgesteld door Colliers International;
2. Hiervoor een totaalbedrag aan middelen beschikbaar te stellen van € 8.290.000;
3. Deze investering voor € 1.102.000 te dekken uit de voorziening onderhoud gebouwen en het restant van € 7.188.000 via afschrijving in 10 resp. 20 jaar, zoals aangegeven in de businesscase;
4. De jaarlijkse extra kapitaallast van € 626.000 te dekken als volgt:

Middelen in stelpost nieuw beleid	€ 308.000
Kap.lasten van kredieten bureaustoelen & bureaus	€ 28.000
Efficiencybesparing op personeel (1% van P-budget)	€ 175.000
Besparing op energiekosten	€ 4.000
Besparing op klein onderhoud	€ 5.000
Subtotaal	**€ 520.000**
Te realiseren extra huuropbrengst	€ 106.000
Totaal	**€ 626.000**

5. De eerder beschikbaar gestelde kredieten voor vervanging van de bureaustoelen en bureaus van resp. € 178.500 en € 315.000 in te trekken;
6. Het restant budget "experimenteren en vernieuwen" uit 2020 van afgerond € 75.000 beschikbaar te stellen voor training en verandermanagement om de medewerkers van de gemeente Moerdijk een goede start te laten maken met de nieuwe werkwijze.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 22 april 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings J.P.M. Klijs