

Voorstel : Huur extra ruimte kantoor Wal 28 Eindhoven

Vergadering Algemeen Bestuur
d.d.: 5 oktober 2017

Agendapunt : 5.c

Vertrouwelijk : Nee

Aan het Algemeen Bestuur,

Inleiding

Op de begane grond van het gebouw waarin de ODZOB gevestigd is, is 425 m2 beschikbaar voor verhuur. In het huurcontract van de ODZOB is vastgelegd dat de ODZOB het eerste recht heeft op huur van deze leegstaande vierkante meters indien zich bij de verhuurder een andere kandidaat-huurder zou melden. Recent is het kantoorpand waarin de ODZOB is gevestigd verkocht aan een andere partij (B. vd Laar CV te Someren), en deze nieuwe eigenaar is direct actief op zoek gegaan naar kandidaat-huurders. De nieuwe eigenaar heeft ODZOB middels een aangetekend schrijven op 20 juli 2017 laten weten dat er tenminste één serieuze gegadigde is die de leegstaande m2 zou willen huren, en heeft – conform huurcontract - ODZOB een aanbieding gedaan om deze m2 te huren. Eveneens conform huurcontract heeft ODZOB 20 werkdagen om op dit aanbod te reageren. Als ODZOB niet (of niet tijdig) reageert, staat het de verhuurder vrij om het leegstaande deel van het kantoor aan een ander te verhuren.

Kader

Op 27 februari 2014 heeft het DB een PvE vastgesteld, dat als leidraad heeft gefungeerd voor de selectie van het huidige kantoor. Uitgangspunt in het PvE was een behoefte aan minimaal 2000 m2 BVO (bruto verhuurbaar oppervlak) voor de flexwerkplekken voor in totaal 169 fte en aanvullende vergaderruimten; mogelijkheid tot uitbreiding tot 2400 m2 BVO, rekening houdend met een groei in het personeelsbestand naar 200 fte. Voorts diende zo min mogelijk sprake te zijn van versnippering van vloeroppervlak over meerdere verdiepingen. Medewerkers dienen bij elkaar te worden gehuisvest; spreiding over meerdere etages of gebouwen is verstorend voor de gewenste samenwerking en integraliteit.

Momenteel huurt ODZOB 1955 m2.

Het was de verwachting dat wij in de loop van 2018 met een voorstel zouden zijn gekomen aan het bestuur om de nu nog leegstaande ruimte alsnog te gaan huren; in die zin komt de afweging om te

gaan bij huren wat eerder dan voorzien. Om niet het risico te lopen dat er straks geen mogelijkheid meer is om de ruimte bij te huren, leggen wij op dit moment het voorstel voor om extra ruimte in het pand te gaan huren.

Onderbouwing behoefte aan extra m2

Om te kunnen bepalen of ODZOB extra m2 zou moeten gaan huren, dienen enkele vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een verwachte structurele groei die resulteert in extra FTE's voor de komende lange termijn, en zo ja waar is die verwachting op gebaseerd?
2. Leidt deze extra groei tot extra FTE's en tot extra behoefte aan werkplekken en zo ja, kunnen we ook op een andere manier in deze behoefte voorzien?

Ad 1

Sinds 2015 zien we een groei van het aantal (vaste en flex-) medewerkers ten opzichte van de begroting en de ingediende werkprogramma's. De huidige toename zit in toezicht en handhaving maar ook bouwtaken en RO. De verwachting is dat deze groei zich doorzet na 2017. Hierna is aangegeven welke ontwikkelingen van invloed zijn op de structurele capaciteitsbehoefte.

Uitgangspunt huisvesting per 2015:	169 fte
Gemiddelde bezetting 2016 (realisatie):	175 Fte
Gemiddelde bezetting 2017 (realisatie jan-jun):	179 fte

Te verwachten mutaties 2018 e.v.:

Centralisatie watertaken PNB	+ 6 fte
Inbreng resterende basistaken gemeenten	+ 4 fte
Intensivering T&H veehouderijen	+ 6 fte
Terughalen werk GRSK	- 2 fte
Bouwplantoetsing	+2 fte
Bodem advies en kwaliteit	+1 fte
VTH Kwaliteitscriteria	+1 fte
Vergunningverlening milieu	+ 1 fte
Overige verzoektaken	+1 fte
Regionaal operationeel kader T&H	pm

Als deze ontwikkeling zich inderdaad zo voordoet, (en ook rekening wordt gehouden met navenante verhoging van de overhead-formatie), dan komt binnen afzienbare tijd een personele bezetting van 200 fte in beeld. Wellicht niet direct in 2018, maar wel in 2019 e.v.

De begroting 2018 voorziet in een omzet die een bezetting van 172,9 FTE vraagt. In deze begroting is i.v.m. verwachte ontwikkelingen rekening gehouden met groei van de omzet buiten de werkprogramma's (0,5 mln. extra omzet t.o.v. begroting 2017). Daarbij is rekening gehouden met de verwachte afname van omzet als gevolg van het terughalen van activiteiten (0,2 mln.) door GRSK. De huidige capaciteitsvraag (i.c. in 2017) overstijgt reeds de prognose uit de begroting 2018. De hiervoor geschetste ontwikkelingen zijn aanvullend op de huidige capaciteitsvraag en leiden dan ook tot de verwachting dat ook in 2018 de omzet belangrijk hoger zal zijn dan begroot.

Ad 2

Leidt de extra groei tot extra FTE's en daarmee tot extra behoefte aan werkplekken?

Als de geschetste ontwikkelingen zich daadwerkelijk voordoen heeft dit zeker invloed op de behoefte aan FTE's en leidt dit, bij ongewijzigd huisvestingsbeleid tot behoefte aan extra werkplekken. We komen in de richting van de 200 FTE, de bezetting die bij ongewijzigd huisvestingsbeleid, uitbreiding van de huisvesting met 400 meter rechtvaardigt.

Kunnen we op een andere manier in deze ruimtebehoefte voorzien?

Er zijn diverse andere manieren om de toenemende behoefte aan werkplekken op te vangen. Elk alternatief kent voor- en nadelen. Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan betere spreiding van aanwezigheid, meer werken op locatie bij deelnemers.

We werken met het principe van flexwerken o.a. om lagere kosten te realiseren. Op dit moment leidt flexwerken ook tot sterke schommelingen in de bezetting van het pand. Tijden van lage bezetting (vakantieperiodes, maar ook bepaalde dagen in de week) wisselen tijden van hoge pieken in de bezetting af. Het blijkt lastig om een betere spreiding over de week (hogere bezetting op woensdag en vrijdag) te realiseren. Voor het plannen van bijeenkomsten en overleggen is het overigens juist weer gewenst dat teams en samenwerkende collega's dezelfde dagen in de week aanwezig zijn. Het is ook onderdeel van de cultuur van de ODZOB elkaar te ontmoeten op kantoor, ODZOB-medewerkers én hun samenwerkingspartners bij de deelnemers worden juist gestimuleerd om aan de Wal in Eindhoven samen te komen en te werken. Dit werpt ontegenzeggelijk zijn vruchten af in het groeiende vertrouwen van deelnemers in de ODZOB. Een overvol kantoor waar geen werkplek meer "vrij" is, ontmoedigt het werken aan de Wal.

Het stimuleren van werken op locatie bij deelnemers resulteert zeker in een verlichting van de druk op de huisvestingsproblematiek van de ODZOB. Echter een negatief neveneffect hierbij is dat medewerkers minder binding zullen voelen met de dienst en ook minder profijt zullen hebben van het leereffect dat het werken met collega's op het zelfde vakgebied met zich meebrengt. Het creëren van een organisatie met voldoende massa, waarbij kennisuitwisseling bijdraagt aan kwaliteitsverbetering was één van de belangrijkste doelstellingen van de oprichting van de omgevingsdiensten. Extra stimuleren van werken op een andere locatie draagt daar niet aan bij.

Met deze uitbreiding kunnen we ook enkele van de nu reeds bestaande knelpunten in de huidige huisvesting oplossen zoals een tekort aan vergaderruimtes en stilte-plekken. Alles overziend lijkt het ons wenselijk en verstandig om, nu de kans zich (mogelijk eenmalig) voordoet om uit te breiden op de momenteel door ons in gebruik zijnde verdiepingen, het te huren oppervlak uit te breiden

Personele consequenties

Geen als gevolg van de huur van de extra m2.

Financiële consequenties

Ten behoeve van de berekening van de structurele meerkosten zijn de voorwaarden zoals gesteld in de brief van Driessen Advies en Beheer (d.d. 20-07-2017) als uitgangspunt genomen. Tevens is aangenomen dat het aanvullend te huren deel door de ODZOB gereed gemaakt wordt voor gebruik op het niveau van het huidige huisvesting.



- De looptijd is geschakeld aan de looptijd van het huidige huurcontract, ingaande per 1-10-2017 en eindigend op 31-12-2025. Dat is een effectieve looptijd van 8 jaar en 3 maanden. Voor wat betreft de afschrijving is dan ook gerekend met een maximum van 99 maanden op investeringen vallende onder de materiele vaste activapost "bedrijfsgebouwen"; met verhuurder wordt nog onderhandeld over een latere ingangsdatum, waardoor de afschrijving in een iets kleiner aantal maanden (maximaal 3 maanden korter) afgeschreven wordt.
- Verhuurder biedt de ruimte aan ODZOB aan voor € 100/m². Dit ligt boven de huidige contractprijs van € 85,06/m². Verhuurder houdt strak vast aan zijn vraagprijs, en verwijst naar de compleet veranderde (overspannen) vastgoedmarkt in Eindhoven sinds 2014. Met verhuurder wordt nog onderhandeld over een huurvrije periode van 3 maanden.
- Ten behoeve van de investeringen is uitgegaan van de investering (ongecorrigeerd voor de ontvangen vergoeding verhuurder) zoals gedaan voor de huidige huisvesting, herrekend naar het aantal aanvullend te huren vierkante meters (425 m²). Op deze wijze wordt een investering van € 215.000 voorzien, af te schrijven over (maximaal) 99 maanden.
- Naast kosten huurcontract en afschrijvingen zijn ook bijkomende exploitatiekosten opgenomen, voor zover deze ook direct bij aanvang huur zullen worden gemaakt, waarbij ook van de huidige situatie is uitgegaan en herrekend is naar het aantal aanvullend te huren vierkante meters.

Bovenstaande resulteert in de volgende doorrekening:

Meerkosten huur begane grond (425m²) Wal 28

	Jaarlast	Kosten totale looptijd
Totaal kosten huurcontract	57.375	473.344
<i>Bijkomende exploitatiekosten:</i>		
- Schoonmaak	5.652	46.630
- WOZ / OZB	870	7.174
- Klein onderhoud	1.000	8.250
- Verzekeringen	326	2.690
<i>Totaal bijkomende exploitatiekosten</i>	<i>7.848</i>	<i>64.745</i>
Afschrijving investeringen	30.768	215.679
Totaal kosten	95.991	753.768

De extra groei en daarmee ook de extra huisvestingsbehoefte is niet voorzien in Berap I 2017, noch in begroting 2018. De structurele meerkosten die de uitbreiding van de huisvesting met zich mee brengt, worden geraamd op circa € 96.000,- De invloed op begroting 2017 zal gering zijn aangezien de huur in 2017 slechts enkele maanden zal betreffen. Derhalve is geen begrotingswijziging 2017 noodzakelijk. Wel dient in Berap II de invloed van e.e.a. zichtbaar gemaakt te worden.



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

De investeringen ter grootte van circa € 215.000,- zullen op het investeringsbudget van 2017 of 2018 drukken. Hiervoor is voldoende ruimte aangezien de voorziene investeringen in ICT achterblijven. De afschrijvingskosten zijn hiermee reeds voorzien in de begroting.

Voor 2018 zal e.e.a. wél moeten leiden tot een begrotingswijziging aangezien het een verhoging van de overheadkosten betreft die in een apart programma begroot zijn en niet binnen hetzelfde programma gecompenseerd worden door extra opbrengsten; de extra opbrengsten als gevolg van de extra verwachte omzet worden zichtbaar in het programma dienstverlening. Voorstel is om de begrotingswijziging budgetneutraal te laten zijn, d.w.z. dat de verwachte hogere kosten geheel worden gecompenseerd door verwachte hogere opbrengsten uit opdrachten van deelnemers. Omdat het gaat om aanvullende omzet bovenop de werkprogramma's, wordt de bijdrage per deelnemer niet op begrotingsbasis verhoogd en hoeft geen zienswijzeprocedure plaats te vinden.

De extra huisvestingskosten dienen gedekt te worden uit de bijdrage die extra omzet levert aan de dekking van de vaste kosten. M.a.w. extra omzet vraagt ook extra directe kosten (kosten van FTE's). Om de extra huisvestingskosten van € 65.000,- (exclusief reeds gedekte afschrijvingskosten, zie bovenstaande tabel) te dekken is een extra omzet noodzakelijk van circa € 500.000,-. Het huisvestingsvraagstuk zal daarom tot de volgende aanpassing van de begroting leiden:

Extra baten programma dienstverlening (omzet buiten werkprogramma's) € 500.000,-
Extra lasten programma dienstverlening (kosten direct productief personeel 4,0 FTE) € 435.000,-
Extra lasten programma overhead (kosten huisvesting excl. afschrijvingskosten) € 65.000,-

Naast de bovenstaande geschetste ontwikkelingen zijn er ook signalen dat de kosten van de dienst op andere onderdelen in 2018 af zullen wijken van de begroting (toename). Zo zal het onlangs afgesloten principe akkoord m.b.t. de cao voor gemeenten een kostenverhogend effect hebben. Ook de ontwikkelingen op het gebied van ICT lijken tot extra kosten te leiden. Aangezien zowel de ontwikkeling van kosten als van baten (volume werkprogramma's) 2018 op dit moment nog niet exact berekend kunnen worden, lijkt het zinvol om voor deze invloeden in een later stadium, bij Berap I 2018, een begrotingswijziging in te dienen.

Begrotingswijziging I 2018

Overzicht van baten en lasten

	Begroting 2018			Begrotings- wijziging I			Begroting 2018 na wijziging		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Programma									
Programma Dienstverlening	17.095.916	11.668.150	5.427.766	500.000	435.000	65.000	17.595.916	12.103.150	5.492.766
Deelprogramma Opdrachten	16.021.777	10.894.239	5.127.538	500.000	435.000	65.000	16.521.777	11.329.239	5.192.538
- Basistaken1)	5.255.533	3.573.576	1.681.957	0	0	0	5.255.533	3.573.576	1.681.957
- Verzoektaken2)	10.766.244	7.320.663	3.445.581	500.000	435.000	65.000	11.266.244	7.755.663	3.510.581
Deelprogramma III, Collectieve taken	771.297	567.989	203.308	0	0	0	771.297	567.989	203.308
Deelprogramma IV, Intensiveringsprogramma	302.842	205.922	96.920	0	0	0	302.842	205.922	96.920
Algemene dekkingsmiddelen	40.000	0	40.000	0	0	0	40.000	0	40.000
Overhead	0	5.392.766	-5.392.766	0	65.000	-65.000	0	5.457.766	-5.457.766
Heffing VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrag onvoorzien	0	75.000	-75.000	0	0	0	0	75.000	-75.000
Saldo van baten en lasten vóór mutatie reserves	17.135.916	17.135.916	0	500.000	500.000	0	17.635.916	17.635.916	0
Toevoeging en ontrekking reserves									
Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal toevoeging en ontrekking aan reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo van baten en lasten na mutatie reserves	17.135.916	17.135.916	0	500.000	500.000	0	17.635.916	17.635.916	0



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Wij stellen u voor

In te stemmen met de begrotingswijziging I 2018:

Overzicht van baten en lasten

Programma	Begroting 2018			Begrotings- wijziging I			Begroting 2018 na wijziging	
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten
Programma Dienstverlening	17.095.916	11.668.150	5.427.766	500.000	435.000	65.000	17.595.916	12.103.150
Deelprogramma Opdrachten	16.021.777	10.894.239	5.127.538	500.000	435.000	65.000	16.521.777	11.329.239
- Basis taken 1)	5.255.533	3.573.576	1.681.957	0	0	0	5.255.533	3.573.576
- Verzoektaken 2)	10.766.244	7.320.663	3.445.581	500.000	435.000	65.000	11.266.244	7.755.663
Deelprogramma II, Collectieve taken	771.297	567.989	203.308	0	0	0	771.297	567.989
Deelprogramma IV, Intensiveringsprogramma	302.842	205.922	96.920	0	0	0	302.842	205.922
Algemene dekkingsmiddelen	40.000	0	40.000	0	0	0	40.000	0
Overhead	0	5.392.766	-5.392.766	0	65.000	-65.000	0	5.457.766
Heffing VPB	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrag onvoorzien	0	75.000	-75.000	0	0	0	0	75.000
Saldo van baten en lasten vóór mutatie reserves	17.135.916	17.135.916	0	500.000	500.000	0	17.635.916	17.635.916
Toevoeging en onttrekking reserves								
Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal toevoeging en onttrekking aan reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo van baten en lasten na mutatie reserves	17.135.916	17.135.916	0	500.000	500.000	0	17.635.916	17.635.916

Eindhoven, 7 september 2017

Het Dagelijks Bestuur van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant,

W.J.F. van der Rijt-van der Kruis
Voorzitter

J.M.L. Tolsma
secretaris

Bijlage(n):
Huurvoorstel

Het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant;

gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
d.d. 7 september 2017;

BESLUIT

In te stemmen met de begrotingswijziging I 2018.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant 5 oktober 2017,

W.J.F. van der Rijt-van der Kruis
Voorzitter

J.M.L. Tolsma
secretaris