



Hoogheemraadschap van
Delfland

ONS KENMERK
1175427
DATUM D&H VERGADERING
13 januari 2015
DELFT
10 februari 2015

Aan de leden van de verenigde vergadering

ONDERWERP

Vervolgstappen Project Huisvesting Medewerkers
(uitwerking Gemeenlandshuis)

Geachte leden,

In de vergadering van 10 juli 2014 heeft de Verenigde Vergadering het proces en de randvoorwaarden voor de huisvesting van onze medewerkers vastgesteld. Wij zijn naar aanleiding hiervan overleg gestart met de fractievoorzitters. Met de fractievoorzitters is gesproken over de financiële randvoorwaarden, is met de architect van Mecanoo door het Gemeenlandshuis gelopen en is uitgebreid toegelicht hoe een nieuwe indeling er uit zou kunnen zien.

In deze brief leggen wij aan u de uitwerking van de randvoorwaarden voor de huisvesting van de medewerkers voor. Wij verzoeken de VV uit te spreken dat deze uitwerking overeenkomstig het besluit van juli 2014 is en daarmee geschikt is aan de nieuwe VV te worden voorgelegd ten behoeve van de definitieve besluitvorming.

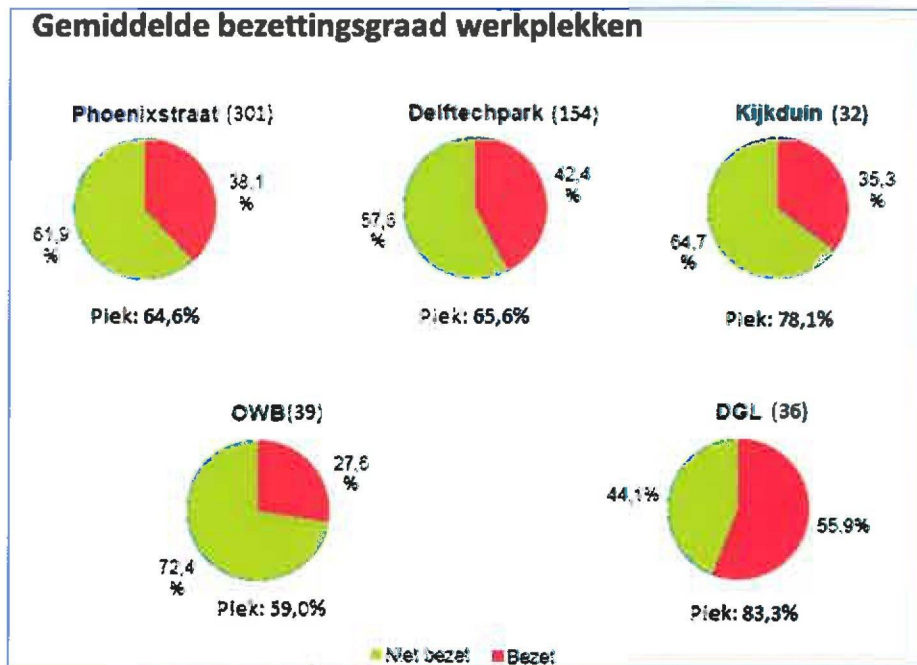
Bij de uitwerking van de randvoorwaarden zijn wij uitgegaan van het volgende. De nieuwe huisvesting voor de medewerkers moet toekomstbestendig zijn, waardoor zo min mogelijk aanpassingen behoeven plaats te vinden bij eventuele organisatorische wijzigingen. Er is uitwerking gegeven aan de afspraken cfm. de geldende CAO Waterschappen voor wat betreft het nieuwe werken, de zogeheten Delflandse Manier van Werken. Ook wordt rekening gehouden met verduurzaming van de gebouwen. In samenhang met de financiële randvoorwaarden moet het eindresultaat een adequate huisvesting voor medewerkers opleveren. Het gebruik van het Gemeenlandshuis aan de Oude Delft is cfm. de besluitvorming van de VV in alle varianten als uitgangspunt gehanteerd. Gelet op de noodzaak de sector Zuivering en Technisch Onderhoud in Vlaardingen te huisvesten zullen altijd twee locaties nodig blijven.

Onderstaand eerst de punten die voor alle huisvestingsvarianten gelden, daarna gaan we in op de verschillende huisvestingsvarianten.

1. Punten die voor alle huisvestingsvarianten gelden:

a. Bezetting van de gebouwen versus werkplek per medewerker.

In de periode van 12 tot en met 23 mei 2014 is in alle huidige panden van Delfland een bezettingsgraadmeting gehouden. Hiermee werd bevestigd dat een factor om werkplekken te delen van gemiddeld 0,7 werkplek per medewerker goed haalbaar is. Zie voor meer details de rapporten over de bezettingsgraadmeting (te vinden bij uw digitale vergaderstukken).



- b. Aantal te huisvesten medewerkers – aantal benodigde werkplekken
 Bij de uitwerking van de huisvestingsalternatieven zijn wij, ondersteund door de uitkomsten van het bezettingsgraadonderzoek, uitgegaan van gemiddeld 0,7 werkplek per medewerker. Er zijn dan totaal 342 werkplekken nodig.

Aantal te huisvesten personen eind 2015	werkplek / werkplekken		
	personen	medewerker	nodig
te huisvesten medewerkers eind 2015	468		
waarvan medewerkers sector Waterbeheer	124	0,61	76
waarvan medewerkers <u>niet</u> sector Waterbeheer	344	0,70	241
te huisvesten dagelijks bestuur	6	0,70	5
te huisvesten externen	60	0,33	20
Totaal benodigde werkplekken			342

Voor de sector Waterbeheer is gezien hun vele veldwerkzaamheden met een gemiddelde factor van 0,61 werkplek per medewerker gerekend.

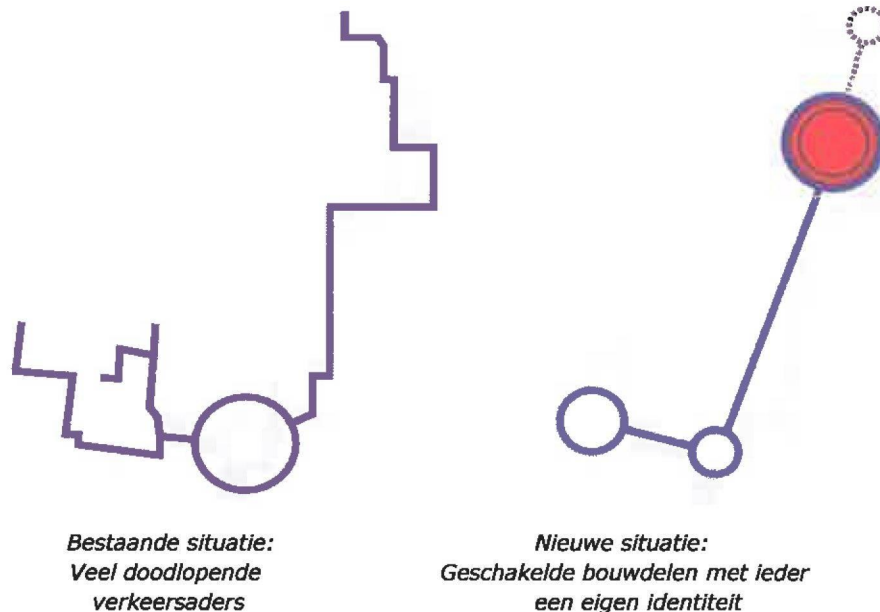
De activiteiten van de ca. 35 "fractieleden" vinden overwegend buiten de kantoorruimten plaats, waardoor gewenste fractie ruimten gedeeld kunnen worden.

- c. Hoe we Oude Delft / Phoenixstraat geschikt willen maken voor de Delflandse manier van werken

Wij hebben er voor gekozen om de gebouwen aan de Oude Delft/Phoenixstraat zo goed en slim mogelijk te benutten. De diverse ruimten in deze gebouwen verschillen sterk qua kwaliteit. Deze kwaliteit bepaalt waarvoor een ruimte geschikt is. Door ruimten zoveel mogelijk in te zetten waarvoor ze geschikt zijn, zijn we kosten-efficiënt. Zo blijft het Oud Archief op de huidige plek in het gebouw en worden klimaatinstallaties zoveel mogelijk hergebruikt. Zo bereiken wij met minimale middelen het maximale effect en maken we van de te behouden gebouwdelen één geheel met behoud van hun identiteit.

Om de bestaande kwaliteit zoveel mogelijk te versterken is er voorts voor gekozen om:

- het organisch gegroeide complex tot één samenhangend geheel te structureren;
- de logistieke routing te verbeteren en doodlopende routes zoveel mogelijk te vermijden;
- het laboratorium/de natte ruimte verplaatsen naar bouwdeel A
- de hoofdentree uit te breiden met een nieuwe ontvangstruimte en de entreezone te versterken door het ontmoetingsgebied (dat multifunctioneel ingezet kan worden om te overleggen, een kopje koffie te drinken, een broodje te eten én te werken) hier aan te koppelen;
- de samenwerking te bevorderen en enkele knoop- en ontmoetingspunten in het gebouw te creëren; zie de hieronder ingetekende cirkels.



Zo ontstaat een huisvesting met een grote diversiteit aan werk- en overlegplekken waarbij de aanwezige kwaliteiten van de gebouwdelen maximaal worden ingezet. Een logische routing met duidelijke ontmoetingsplekken versterken het gevoel van één organisatie en stimuleert onderlinge kennisuitwisseling en samenwerking. Precies wat het Hoogheemraadschap beoogt met de Delflandse Manier van Werken.

In bijlage 1 schetsen wij een beeld hoe het vernieuwde Gemeenlandshuis dan gaat werken.

d. Uitwerking van de financiële randvoorwaarden

In bijlage 2 treft U de berekeningen aan van de structurele kosten voor de verschillende huisvestingsalternatieven voor de locatie Oude Delft/Phoenixstraat. Op grond van de afspraak over de financiële bouwsteen in onze brief van 8 juli 2014, wordt in de berekeningen een vergelijking gemaakt van de exploitatielasten na verbouwing met de huidige exploitatielasten. Hierin worden kosten voor afschrijving en rente (kapitaallasten) en kosten voor gebruik, beheer en onderhoud betrokken. Om de vergelijkbaarheid mogelijk te maken wordt daarbij afgezien van het verloop van de (resterende) afschrijvingstermijn van de investeringen en wordt het prijspeil van 1 januari 2015 gehanteerd. Kosten voor afboeking van bestaande activa worden volgens vigerend beleid ten laste van het exploitatieresultaat gebracht over het jaar van afboeking. Deze kosten drukken derhalve niet op de jaarlijkse exploitatie van de resterende en nieuwe activa (zie ook de separate opmerkingen hierover in bijlage 2).

Uit de berekeningen blijkt dat met alle alternatieven binnen de huidige exploitatieruimte gebleven kan worden, en dat met de financiële ruimte die ontstaat door het gebouwenbestand in te krimpen de investering ook binnen de huidige exploitatiebegroting kan worden gefinancierd. Er hoeft daardoor geen beroep gedaan te worden op de investeringsruimte zoals deze in de tot nu toe gehanteerde meerjarenraming is opgenomen. Alternatief 1 komt hier als financieel voordeligste naar boven.

In de berekeningen hebben wij gewerkt met een rente van 4% voor de aan te trekken financiering. Omdat wij verwachten dat het huidige rente-omslagpercentage van 3,5% niet zal stijgen, verwachten wij dat zich hier nog een meevaller zal voordoen.

Als gevolg van de motie Dijkema c.s. (personele reductie) hebben wij de Informaticalaan afgestoten, hetgeen een jaarlijkse besparing van € 450 duizend heeft opgeleverd. Deze besparing is als onderdeel van de motie Dijkema c.s. reeds verwerkt in onze exploitatie.

Daarnaast zijn in de periode 2010-2015 m.n. bij het Gemeenlandshuis aanvullende besparingen doorgevoerd ter hoogte van €240 duizend.

Het gaat bij deze besparingen om de kosten voor energie, kantoorinrichting, schoonmaak en beveiliging. Zie bijlage 3 voor een overzicht. Deze besparingen maakten geen onderdeel uit van de motie Dijkema c.s., maar zijn het gevolg van een versterking van de budgetdiscipline in de reguliere exploitatie.

Overeenkomstig onze afspraak uit juli 2014, zijn alle genoemde besparingen niet ter dekking van het project ingezet.

e. ICT en telefonie in de vernieuwde huisvesting.

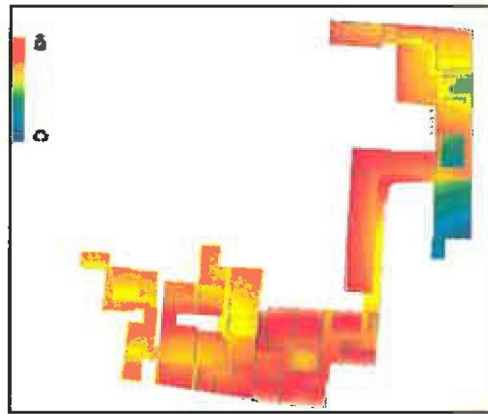
Het oude Windows-XP platform is inmiddels vervangen en sinds 2014 is er een nieuw virtueel Windows7-platform met Office2010. Ook zijn alle ruimten draadloos verbonden met het netwerk en kan iedere medewerker tijd en plaats onafhankelijk het netwerk benaderen. Daarnaast is in 2014 het telefoonsysteem vervangen en is overgestapt op smartphones. Ook dit maakt tijd en plaats onafhankelijk werken mogelijk. Het telefonieplatform is extern geplaatst. Hierdoor zijn aanpassingen van de telefooncentrales niet meer nodig bij verhuizingen. De ICT-voorzieningen op de nieuwe werkplek zijn afgestemd op de Delflandse Manier van Werken. Op alle flexibele bureaus staat een terminal met een vaste aansluiting op het netwerk ('thin cliënt'). Er hoeft maar één keer aangemeld te worden, volgens de laatste (meest efficiënte) techniek. Slechts enkele 'zware gebruikers' beschikken nog over vaste werkplekken met een PC.

In overleg met hun leidinggevende zijn medewerkers straks, naast hun smartphone, uitgerust met mobiele apparatuur die past bij hun dagelijkse werkzaamheden, zoals een tablet of een laptop. Vanaf elke flexibele werkplek, met elk mobiel apparaat en op elk moment van de dag kan de medewerker bij zijn eigen virtuele werkplek. Specifieke applicaties en gegevens zullen voor hem straks ook vanaf zijn mobiele apparaat benaderbaar zijn.

Met het oog op de 'flexende medewerker', maar ook uit het oogpunt van informatiebeveiliging, zijn printers straks uitgerust met zogenaamde 'follow me'-software, waarbij printopdrachten worden uitgevoerd door de printer waar, en op het moment dat de medewerker zich identificeert met de toegangspas.

f. Duurzaamheidsmaatregelen.

Al in 2008 werd geconstateerd dat de gebouwen aan de Phoenixstraat aanpassingen behoeven. Er is veel "kruip door – sluip door", er zijn veel klachten over het klimaat en het pand verliest veel warmte aan de omgeving doordat het niet tot slecht geïsoleerd is (rood in het onderstaande plaatje).



Warmte afgifte Oude Delft/Phoenixstraat

De laatste jaren zijn vanwege de verbouwplannen zoveel mogelijk aanpassingen en onderhoud van de panden Oude Delft/Phoenixstraat uitgesteld. De volgende elementen die de duurzaamheid van de gebouwen verbeteren zullen nu ter hand worden genomen:

- isoleren van de schil van de gebouwen (dak, begane grond vloer, HR++ glas, buitenwanden);
- verkleinen van het buitengevel oppervlak door het dichtzetten van de patio's in bouwdeel C en vernieuwen van de glasdaken met meer isolerend glas;
- toepassen van automatische buitenzonwering met ook een individuele bediening;
- uitvoeren van het ventilatiesysteem met volumeregelaars die aangestuurd worden door CO2 detectie per ruimte;
- vervangen van de radiatoren door effectievere plaatradiatoren;
- toepassen van zuinige hoogfrequente verlichtingsarmaturen, inclusief daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie;
- toepassen van een Gebouw beheerssysteem voor de bediening en monitoring van de installaties.

Zie bijlage 4 voor een compleet overzicht van alle maatregelen. De maatregelen vloeien voort uit de beleidsuitgangspunten die door de VV ten aanzien van duurzaamheid zijn vastgesteld, passen binnen het in Nederland gangbare beleid en maken deel uit van het budget. Het betreft 'no-regret' maatregelen en deze worden binnen de afschrijvingstermijn terugverdiend.

Als extra optie is warmte koude opslag mogelijk, al dan niet in combinatie met een innovatie van Smart Polders. Hierover vindt nog overleg plaats. De kosten voor een gewone WKO oplossing bedragen ca. € 1 miljoen en worden in een periode van 7-10 jaar terugverdiend. De innovatie van Smartpolders biedt ook een betere oplossing voor de toekomstige watergang aan de Phoenixstraat. Deze bijvangst zal door ons, indien door u positief beoordeeld, niet deel uitmaken van de post huisvesting.

2. De huisvestingsalternatieven

Wij onderscheiden 4 alternatieven om tot de nieuwe huisvesting voor de medewerkers van Delfland te komen. Wij zetten de alternatieven onderstaand tegen elkaar af.

- Alternatief 0: Afstoten Delftechpark, concentratie van de medewerkers uit Delftechpark en Kijkduin op de locatie Oude Delft/Phoenixstraat zonder gebouw-aanpassingen.
- Alternatief 1: Afstoten Delftechpark, concentratie van de medewerkers uit Delftechpark, Kijkduin en Vlaardingen (sector Waterbeheer) op de locatie Oude Delft/Phoenixstraat met gebouw-aanpassingen.
- Alternatief 2: Behoud en aanpassen van Delftechpark, concentratie van medewerkers van Kijkduin op de locatie Oude Delft/Phoenixstraat met gebouw-aanpassingen.

- Alternatief 3: Als alternatief 2, maar dan i.p.v. behoud en aanpassen Delftechpark het bijhuren van kantoorruimte in de omgeving van Oude Delft/Phoenixstraat.

In alle alternatieven worden het Haakpand en de locatie Kijkduin afgestoten.

In onderstaande tabel geven wij een overzicht van de werkplekverdeling in de verschillende alternatieven:

Werkplek-verdeling	Delflandse manier van werken	Oude Delft/Phoenixstr	Zuivering	OWB	Delftech-park	Alternatief pand	Haakpand	Kijkduin	Totaal wkplk
Huidige situatie:	nee	301	36	39	154		in OD/Ph	32	562
Alternatief 0:	ja*	267	36	39	-	-	-	-	342
Alternatief 1:	ja*	304	38	-	-	-	-	-	342
Alternatief 2:	ja*	137	38	32	135	-	-	-	342
Alternatief 3:	ja*	137	38	32	-	135	-	-	342

* gemiddeld 0,7 werkplek per medewerker

a. *Alternatief 0*

Alternatief 0 kan niet verwezenlijkt worden. De brandweer verleent nu nog de benodigde vergunningen, maar als de bezettingsgraad wordt opgevoerd zullen er om veiligheidsredenen zeker aanpassingen gedaan moeten worden. Bovendien voldoet het gebouwencomplex Oude Delft/Phoenixstraat qua indeling en klimatologische voorzieningen niet om het aantal te concentreren medewerkers met een verhoogde bezettingsgraad te huisvesten.

b. *Alternatief 1*

Dit alternatief biedt de mogelijkheid om binnen de randvoorwaarden van de besluitvorming van 8 juli 2014 te komen tot een geconcentreerde vorm van huisvesting van onze medewerkers. De bezettingsgegevens zijn vertaald naar een optimale indeling van de gebouwen aan de Oude Delft/Phoenixstraat, met als uitgangspunt met minimale middelen een maximaal resultaat te bereiken. In augustus gingen wij er in de gesprekken met de fractievoorzitters nog vanuit dat twee teams van de sector Waterbeheer in Vlaardingen gehuisvest zouden moeten worden. Voor de aanpassingen van de gebouwen Oude Delft/Phoenixstraat was dan € 16,3 miljoen nodig. Bij uitwerking van deze richting ontstond een leegstand in het complex Oude Delft/Phoenixstraat waarin de twee teams wel gehuisvest konden worden. Het budget om de Oude Delft/Phoenixstraat te verbouwen steeg daardoor uiteraard, maar daar staat tegenover dat er geen kosten gemaakt hoeven te worden voor deze twee teams in Vlaardingen. En het zal bovendien leiden tot veel minder tijdverlies ten gevolge van het heen en weer pendelen tussen de diverse vestigingen en zal organisatie-efficiency opleveren. Voor de medewerkers buitendienst kunnen we de auto's kwijt op eigen terrein. De toename van lockers voor werkkleding kan opgelost worden in de kelders van de Oude Delft / Phoenixstraat.

Alleen de sector Zuivering en Technisch Onderhoud blijft in dit alternatief in Vlaardingen gehuisvest.

De investeringen bedragen voor dit alternatief € 18,8 miljoen, inclusief BTW. We blijven binnen de beschikbare jaarlijkse financiële ruimte. Zie bijlage 2, eerste overzicht.

c. *Alternatief 2*

Alternatief 2 gaat uit van voortzetting van het gebruik van Delftechpark en het OWB-gebouw in Vlaardingen. Ook dit alternatief biedt de mogelijkheid om binnen de randvoorwaarden van de besluitvorming van 8 juli 2014 te komen tot een geconcentreerde vorm van huisvesting van onze medewerkers. De concentratie is echter wel minder dan in alternatief 1.

Delftechpark en OWB in Vlaardingen blijven tenslotte in gebruik naast de Oude Delft / Phoenixstraat.

In zijn huidige staat is het pand Delftechpark niet geschikt voor een toename van de gebruiksintensiteit. Om de intensievere manier van werken in Delftechpark te kunnen invoeren moet de klimaatinstallatie worden aangepast. Ook zullen de etages die hier nu nog niet op zijn ingericht moeten worden aangepast. Daarna kunnen hier 135 werkplekken worden gerealiseerd. Het OWB-pand in Vlaardingen biedt plaats voor 32 werkplekken.

De Oude Delft/Phoenixstraat zal met dezelfde aanpak als in alternatief 1 worden vernieuwd. Er zal echter circa 3.100 m² VVO leeg komen te staan. Hiervoor zijn in dit alternatief geen kosten voor verbouwing e.d. opgenomen. Er zijn twee opties voor de leegstand:

c1. De gebouwen B en C (Huytergebouw) leeg laten staan en alleen gebouw A aanpassen. Het aantal benodigde werkplekken past in dit gebouw. Dit strookt echter niet met de uitgangspunten dat gebouw B als monumentaal pand in gebruik blijft bij Delfland.

c2. Als gebouw B en C wel in gebruik blijven dan is ook een deel van gebouw A nog nodig. Dit maakt het splitsen en verhuren of verkopen ingewikkeld. Mocht zich toch een mogelijkheid voordoen, dan zullen omvangrijke investeringen gedaan moeten worden om de ruimte bij de tijd te brengen. Deze kosten zullen gezien de huidige kantorenmarkt niet allemaal bij een eventuele huurder of koper in rekening gebracht kunnen worden.

De investeringen bedragen voor dit alternatief € 9,9 miljoen, inclusief BTW. Ook in dit alternatief blijven we binnen de beschikbare jaarlijkse financiële ruimte. Zie bijlage 2, tweede overzicht.

De vrijval van exploitatielasten voor DTP en OWB vindt niet plaats. De inefficiency in de organisatie neemt toe en er ontstaat een niet te verhuren leegstand in het Gemeenlandshuis.

d. Alternatief 3

Alternatief 3 is als alternatief 2, maar daarin wordt een alternatief pand voor Delftechpark gehuurd, in de nabijheid van de Oude Delft/Phoenixstraat. Net zoals alternatief 2 biedt ook dit alternatief de mogelijkheid om binnen de randvoorwaarden van de besluitvorming van 8 juli 2014 te komen tot een geconcentreerde vorm van huisvesting van onze medewerkers. De concentratie is echter net zo als in alternatief 2 minder dan in alternatief 1. Het alternatieve pand in Delft en OWB in Vlaardingen blijven in gebruik naast de Oude Delft / Phoenixstraat en in Oude Delft/Phoenixstraat komt ca. 3.100 m² VVO leeg te staan.

De investeringen bedragen voor dit alternatief € 9,9 miljoen, inclusief BTW. Zie hiervoor ook bijlage 2, tweede overzicht. De vrijval van exploitatielasten voor DTP en OWB vindt niet plaats. De inefficiency in de organisatie neemt toe en er ontstaat een niet te verhuren leegstand in het Gemeenlandshuis.

3. De huisvestingsalternatieven naast elkaar

Om de kosten van de alternatieven 1,2 en 3 te kunnen vergelijken, zijn in onderstaande tabel de jaarlijkse structurele kosten (de exploitatielasten) naast elkaar gezet.

Per alternatief is ook het aantal te realiseren werkplekken en de leegstaande m² in de Oude Delft/Phoenixstraat vermeld, waaruit blijkt in welke mate sprake is van bezettingsverlies in deze panden.

	Totaal aantal wkplk OD/Phoenix	Totale jaarlijkse exploitatie- lasten	Jaarlijkse kapitaal- lasten OD/Phoenix	Jaarlijkse exploitatie- lasten OD/Phoenix	Jaarlijkse exploitatie overige panden	Leegstand in m2 VVO OD/Phoenix
Huidige situatie	301	2.772.000	854.000	970.000	948.000	-
Alternatief 1:	304	2.465.000	1.400.000	1.065.000		-
Alternatief 2:	137	2.680.000	985.000	800.000	895.000	3.100
Alternatief 3:	137	2.680.000	985.000	800.000	895.000	3.100

Alle alternatieven vallen binnen de financiële randvoorwaarden. Zie bijlage 2 voor een gedetailleerd overzicht per alternatief.

Alternatief 1 leidt tot de laagste jaarlijkse exploitatielasten. In dit alternatief zijn de efficiency voordelen optimaal. De alternatieven 2 en 3 zijn duurder dan alternatief 1 en leiden bovendien tot onderbezetting in de gebouwen Oude Delft/Phoenixstraat.

Naast de financiële vergelijking zijn ook duurzaamheid, medewerkerstevredenheid en mate van samenwerking in de verschillende alternatieven naast elkaar te zetten. Alternatief 1 scoort daarbij het hoogst omdat met z'n allen in één pand het meest bij draagt aan integraal werken en een grotere effectiviteit en in dit alternatief ook de meeste vierkante meters worden verduurzaamd.

Zachtere vergelijkingsfactoren	Samenwerking / organisatie-efficiency	Medewerker- tevredenheid	Duurzaamheid
Huidige situatie:	-	-	-
Alternatief 1:	++	++	++
Alternatief 2:	+	+	+
Alternatief 3:	+	+	+

Indien gekozen wordt voor concentratie aan de Oude Delft/Phoenixstraat, is er uiteraard nog een aantal zaken dat eind 2017 in kaart gebracht moet worden. Allereerst moet nog de vraag beantwoord worden wat er nodig is voor het kantoor van de sector ZTO en wat daarvan de kosten zullen zijn. Daarbij zullen wij de vragen die in het voorzittersoverleg zijn gesteld ten aanzien van de middellange en lange termijn van de zuivering betrekken, i.c. de samenhang met de ontwikkelingen in de afvalwaterketen en de PPS Harnaschpolder. Van de toekomst van de vrijkomende ruimte van het 'OWB-pand' valt op dit moment nog geen beeld te geven. Verschillende mogelijkheden zullen onderzocht worden, waarbij gedacht kan worden aan gebruik door de eigen organisatie of door derden (verhuur, bijvoorbeeld aan de muskusratten-organisatie), het in een motten-ballen situatie onderbrengen, of als meest vergaande sloop. Hierbij is sprake van een risico, maar aan de andere kant staan twee financiële aspecten die wij niet hebben ingezet. Ten eerste kan er ruimte ontstaan ten opzichte van de in de berekening gehanteerde rente van 4%. Wij verwachten niet dat ons huidige interne rente-omslagpercentage van 3,5% tot 4% zal stijgen. Ten tweede zullen wij ook bij de voorstellen ten aanzien van de Groote Lucht nog proberen te kwantificeren wat het efficiencyresultaat zal zijn van een geconcentreerde huisvesting.

4. Overige kosten en opbrengsten

Met de opbrengst van de verkoop van het Delflandse deel van het Haakpand van ca. € 500 duizend worden de kosten verrekend voor het afscheiden van dit gedeelte van de overige panden.

Het resterende bedrag, plus de opbrengst van de verkoop van de locatie Kijkduin zullen aangewend worden om aanvullend op de reguliere exploitatiebegroting de kosten voor tijdelijke huisvesting te dekken, alsmede de kosten voor het slopen van het Pauwenhuis en de herinrichting van het buitenterrein. Nadat de besluitvorming door de nieuwe VV helderheid zal hebben gegeven over de huisvesting van onze medewerkers, wordt in kaart gebracht wat er buiten nog moet worden aangepast.

De kosten voor de extra ICT bekabeling en voor los meubilair, alsmede de kosten voor tijdelijke huisvesting worden gedekt uit de reguliere exploitatiebegroting.

Een keuze voor warmte-koude opslag (WKO) zal een apart besluit vragen. De kosten daarvan kunnen indien de rente voor de aan te trekken financiering gunstig is, zo mogelijk ook binnen de financiële randvoorwaarden gefinancierd worden. Helderheid daarover is in de komende tijd eerst te geven nadat het technisch overleg is afgerond.

Door de verbouwing van de Oude Delft/Phoenixstraat, alsmede door het afstoten van Kijkduin en het eventueel verbouwen van de locatie Vlaardingen, zullen bestaande activa (deels) vervallen. Bij de berekening van de activa geldt dat eerst bij het vaststellen van het definitief ontwerp, alsmede afhankelijk van de vraag of de WKO wordt toegepast, helder is wat de definitieve omvang is. Wij hebben tot nu gewerkt met een omvang van € 2 miljoen (1 januari 2017). Afboeking vindt plaats in 2018 nadat de financiële afrekening van de huisvestingsoperatie is afgerond volgens de huidige spelregels.

Zie bijlage 5 voor een overzicht van de incidentele baten en lasten. Wij hebben hierin rekening gehouden met de gegevens die wij op dit moment kennen. Wij hebben gerekend met een geschatte opbrengst bij verkoop en daar naast gezet welke lasten daar tegenover staan.

Onzekerheden zijn wat de herinrichting van het buiten terrein kost (een ontwerp is nog niet gemaakt) en hoe de tijdelijke huisvesting eruit ziet. Daarover spraken wij eerder af dit eerst uit te zoeken nadat een besluit ten aanzien van het te kiezen alternatief heeft plaatsgevonden. Ook in de alternatieven 2 en 3 zijn nog zaken uit te werken, zoals tijdelijke huisvesting in alternatief 2, herinrichting van het buitenterrein, afboeken van activa en niet-gekwantificeerde leegstand. Na de keuze voor een alternatief is uitwerking nodig van incidentele baten en lasten.

5. Risicoparagraaf

Binnen de begroting is 5% opgenomen voor de post onvoorzien. Deze post is beschikbaar voor zaken die tijdens de uitwerking van het plan kunnen tegenvallen, zoals bijvoorbeeld het hergebruik van de CV-ketels. Het geraamde investeringsbedrag (€ 18,8 miljoen in alternatief 1), waarin de post onvoorzien dus is opgenomen, geldt daarmee als harde limiet voor het door de VV te voteren krediet.

Zoals aan ieder project hangen ook aan dit project risico's die in deze fase nog niet te kwantificeren zijn en daarmee niet te begroten. Zij zullen dan ook niet per definitie uit de post onvoorzien komen. Besluiten zullen op zo'n moment heroverwogen worden. Wel is nagedacht hoe de risico's kunnen worden voorkomen. Risico's die wij op dit moment in beeld hebben:

- Er is gekozen voor een werkpleknorm van gemiddeld 0,7 werkplek per medewerker. Het zou kunnen zijn dat de organisatie nog groeit of krimpt. De gemiddelde werkpleknorm van 0,7 is naar huidige maatstaven en in verhouding tot andere organisaties haalbaar en verantwoord. Bij andere organisaties zien wij dat er nog ruimte beschikbaar is, zodat enige groei kan worden opgevangen. Wij zien dit dan ook niet als groot risico, mits het management op het gedrag stuurt dat nodig is voor de nieuwe vorm van werken die nu geïntroduceerd wordt.
- Op dit moment is nog niet bekend of WKO mogelijk is. Als het mogelijk is om een bron te slaan, moet er ook nog toestemming voor verkregen worden.
- Als er met Smart Polders bovendien aangesloten gaat worden op de Phoenixgracht, kan tijdplanning een extra risico vormen. Wij onderzoeken hierbij of de koppeling ook op een later moment kan plaatsvinden.
- Het is nog niet bekend of het Pauwenhuis een monumentenstatus heeft. Daar is momenteel overleg met de gemeente over.
- Het Historisch archief, de kunst en de Gobelins in gebouw B alsmede het traditionele timmerwerk zullen veilig gesteld moeten worden onder specifieke klimatologische omstandigheden tijdens de verbouwactiviteiten. Hiervoor zullen voorzorgsmaatregelen worden getroffen.
- Besluitvormingsproces in relatie tot de planning en de markt. De markt is nu nog gunstig voor een aanbesteding.

Ook op het gebied van de incidentele baten en lasten geldt voor de alternatieven 1, 2 en 3 dat nog een aantal punten pas uitgezocht kan worden, nadat de hoofdrichting voor de huisvesting is bepaald. Het gaat om:

- kosten van de tijdelijke huisvesting;
- kosten van herinrichting van het binnenterrein van het Gemeenlandshuis;
- opbrengst van de locatie Kijkduin;
- kosten van leegstand en (eventueel) afstoten van bestaande gebouwen.

6. Tijdpad

Wij hebben geconstateerd dat de panden Oude Delft/Phoenixstraat niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Zowel qua voorzieningenniveau, als qua veiligheid en efficiëntie zijn de panden toe aan een renovatie. Vanuit het oogpunt van goed werkgeverschap is het gewenst om het personeel van Delfland van een adequate huisvesting te voorzien.

Indien gekozen wordt voor alternatief 1, stellen wij voor om de verbouw te starten in het eerste kwartaal van 2016. Om dit mogelijk te maken zal het college vóór de zomer van 2015 aan de VV een kredietvoorstel voorleggen.

Nadat de besluitvorming door de nieuwe VV helderheid zal hebben gegeven over de huisvesting van onze medewerkers, kunnen wij aangeven hoe het proces van de verbouwing verder zal verlopen.

Hoogachtend,

Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
de Secretaris,

mr. drs. P.I.M. van den Wijngaart

de Dijkgraaf,

mr. M.A.P. van Haersma Buma

Bijlagen:

1. Hoe gaat dat vernieuwde Gemeenlandhuis dan werken?
2. Overzicht Financiën – structurele kosten
3. Overzicht eerder gerealiseerde besparingen
4. Duurzaamheidsmaatregelen
5. Overzicht incidentele baten en lasten

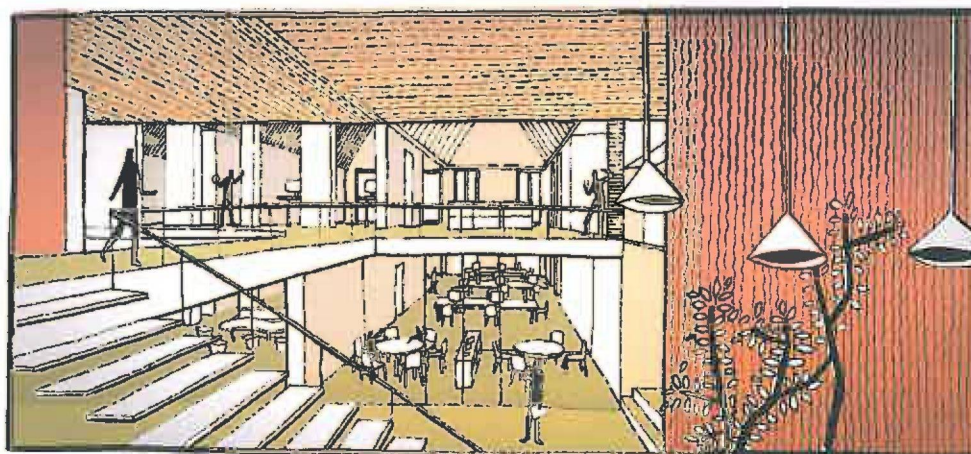
Bijlage 1

Hoe gaat dat vernieuwde Gemeenlandhuis dan werken?

Op een doordeweekse dag, ergens in juli 2017, arriveert Sara bij het Hoogheemraadschap van Delfland in Delft. Zij heeft een afspraak met Pieter van de afdeling ruimtelijke planvorming. Met medewerkers van andere waterschappen hebben zij om 11.00 uur een bijeenkomst over een samen te voeren strategie. Zij geven samen een presentatie. Sara heeft de presentatie in de trein zojuist nog aangevuld met de laatste informatie en naar Pieter gemailld. Vanuit het station loopt ze naar het Hoogheemraadschap. Ze komt binnen via een gastvrij, open en transparante entree. Je kunt aan alles zien dat je bij een waterschap bent! Zij meldt zich aan, maar is een uur te vroeg. Geen probleem. De gastvrouw geeft aan dat ze in de multifunctionele ontmoetingsruimte kan werken als ze wil. Er zijn daar al een aantal andere deelnemers voor de bijeenkomst die ook te vroeg zijn en nog even wat mailtjes aan het beantwoorden zijn. Bij de koffiebar nemen ze alvast een kopje koffie. Om tien voor elf komt Pieter naar de multifunctionele ontmoetingsruimte om zijn gasten op te halen. Met z'n allen gaan ze naar de aangrenzende vergaderzaal.



Artist impression nieuwe entree met ontmoetingsruimte



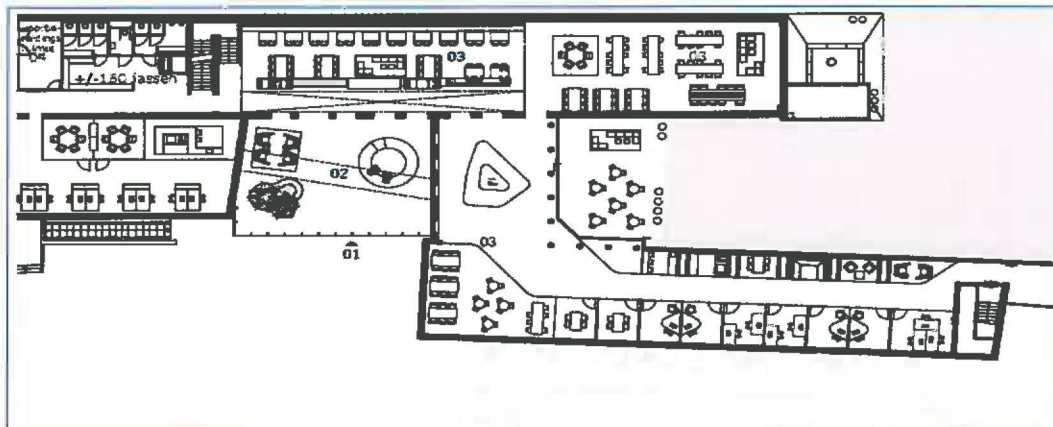
Artist impression verbinding werkvloeren

Pieter werkt bij het hoogheemraadschap van Delft. Hij heeft vandaag een bijeenkomst met andere waterschappen, die start om 11.00 uur. Aangezien deze afspraak in zijn elektronische agenda staat, kan hij ervoor zorgen om tijdig aanwezig te zijn en kan hij thuis eerst nog even de puntjes op de i zetten van zijn presentatie, die Sara zojuist vanuit de trein heeft gezonden. Pieter belt Sara, die inmiddels al in het Gemeenlandhuis is, om de presentatie nog even samen door te nemen. Om 10.30 uur stapt Pieter op de fiets en rijdt naar het gemeenlandhuis. Daar parkeert hij z'n fiets en loopt hij gelijk door naar de vergaderzaal om de presentatie klaar te zetten. Om tien voor elf wordt hij gebeld op z'n mobiel dat de

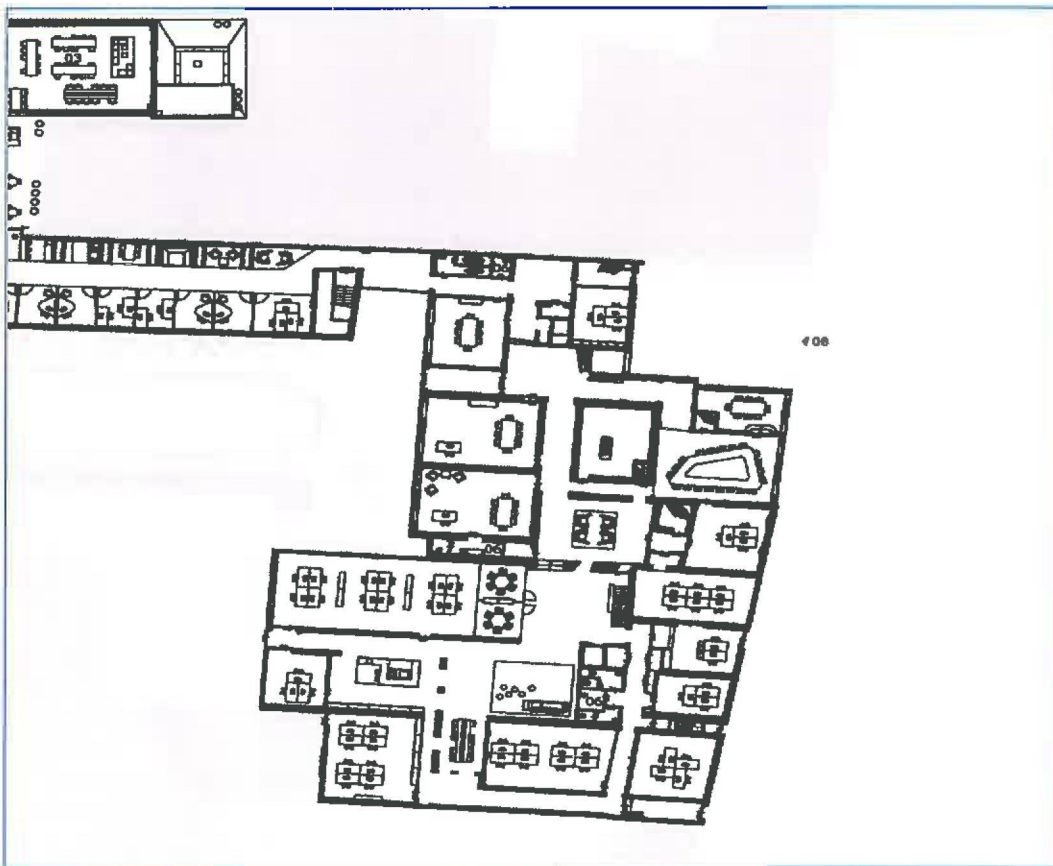
gasten voor zijn bijeenkomst zijn gearriveerd. Hij gaat ze ophalen in de multifunctionele ontmoetingsruimte

De bijeenkomst is rond 15.00 uur afgelopen. Even napraten in de multifunctionele ontmoetingsruimte en dan gaat iedereen weer op pad.

Pieter wil nog één andere klus samen met Klaas afmaken. Hij kijkt even op z'n aanwezigheid-app waar Klaas in het Gemeenlandhuis zit vandaag. Pieter gaat naar hem toe. Om te voorkomen dat anderen last van hun discussie hebben, zoeken ze even een plekje bij de ontmoetingsplek in gebouw C. Handig want daar hangt ook een groot beeldscherm waar ze samen kaartmateriaal kunnen beoordelen. Om 18.00 uur zijn ze klaar. Pieter bedenkt dat hij morgen naar Vlaardingen moet. Hij neemt zijn laptop mee en laat zijn andere spullen achter in zijn locker.



Impressies van een mogelijke nieuwe indeling Entree en gebouw A



Impressies van een mogelijke nieuwe indeling gebouwen B en C

Bijlage 2 Overzicht Financiën – structurele kosten (bedragen in €, incl. btw)

Alternatief 1

Randvoorwaarde: huidige exploitatie (per 01-01-2015)			
Beheer en onderhoud Kijkduin	€	62.000	
Kapitaallasten Kijkduin	€	25.000	
Totaal Kijkduin			€ 87.000
Beheer en onderhoud OWB, Vlaardingen	€	100.000	
Kapitaallasten OWB, Vlaardingen	€	75.000	
Totaal OWB, Vlaardingen			€ 175.000
Beheer en onderhoud Delftechpark	€	286.000	
Huur Delftechpark	€	400.000	
Totaal Delftechpark			€ 686.000
Beheer en onderhoud Oude Delft / Phoenixstr.	€	915.000	
Beheer en onderhoud Haakpand	€	55.000	
Kapitaallasten Oude Delft / Phoenixstr.	€	854.000	
Totaal Oude Delft / Phoenixstr.			€ 1.824.000
Totaal Huidige exploitatielasten			€ 2.772.000
Nieuwe investering			
bij een investering in de gebouwen Oude Delft / Phoenixstraat van:			€ 18.800.000
is de jaarlijkse kapitaallast (afschrijvingen plus rente):			
- bij een rentepercentage van	4,0%	€	900.000
- bij een rentepercentage van	2,0%	€	750.000
- bij een rentepercentage van	2,5%	€	800.000
- bij een rentepercentage van	3,0%	€	850.000
Nieuwe exploitatie (per 01-07-17, uitgaande van 4%)			
bestaand beheer en onderhoud Oude Delft / Phoenixstraat	€	915.000	
extra beheer en onderhoud Oude Delft / Phoenixstraat	€	150.000	
bestaande kapitaalslasten Oude Delft / Phoenixstraat	€	500.000	
extra kapitaallasten Oude Delft / Phoenixstraat	€	900.000	
Totaal exploitatielasten nieuw Oude Delft / Phoenixstraat			€ 2.465.000

De investeringen voor alternatief 1 bedragen € 18,8 miljoen (incl. btw) en blijven binnen de financiële randvoorwaarden. Dit is het geval aangezien de exploitatiekosten voor Kijkduin en Delftechpark, alsmede de kosten voor aanpassingen t.b.v. de teams van de sector Waterbeheer in Vlaardingen niet meer gemaakt hoeven te worden.

Deze investering kost jaarlijks € 900 duizend aan rente en afschrijvingen (kapitaallasten).

De kosten voor beheer en onderhoud zullen toenemen met ca. € 150 duizend naar € 1.065.000,-. Weliswaar zullen de energiekosten zo'n 20 tot 30% omlaag gaan door de duurzaamheidsmaatregelen, de kosten aan de installaties gaan echter omhoog doordat er meer installaties komen in het pand en het ook veel intensiever gebruikt gaat worden.

In dit alternatief bedragen de totale vrijvallende exploitatielasten ca. € 1,3 miljoen. Dit bestaat voor € 686 duizend uit de kosten voor Delftechpark, waarvan het huurcontract in zijn geheel wordt beëindigd. Voor € 354 duizend gaat het om vrijval van kapitaallasten van de Oude Delft/Phoenixstraat op grond van de verbouwing van bestaande gebouwdelen en voorzieningen. Ook vallen de exploitatie- en kapitaallasten vrij van Kijkduin, voor een bedrag van ca. € 87 duizend, van het OWB-gebouw in Vlaardingen, voor een bedrag van € 100 duizend, en van het Haakpand, voor een bedrag van € 55 duizend.

In alternatief 1 moet rekening gehouden worden met een afboeking van bestaande activa ter waarde van ca. € 2 miljoen (peildatum 31 december 2017). Volgens vigerend beleid wordt deze afboeking ten laste gebracht van het exploitatieresultaat over het jaar van afboeking. Om deze reden is de kostenpost opgenomen in het overzicht van incidentele baten en lasten en niet in de vergelijking van de jaarlijkse structurele exploitatielasten.

Alternatieven 2 en 3

Randvoorwaarde: huidige exploitatie (per 01-01-2015)			
Beheer en onderhoud Kijkduin	€	62.000	
Kapitaallasten Kijkduin	€	25.000	
Totaal Kijkduin			€ 87.000
Beheer en onderhoud OWB, Vlaardingen	€	100.000	
Kapitaallasten OWB, Vlaardingen	€	75.000	
Totaal OWB, Vlaardingen			€ 175.000
Beheer en onderhoud Delftechpark	€	286.000	
Huur Delftechpark	€	400.000	
Totaal Delftechpark			€ 686.000
Beheer en onderhoud Oude Delft / Phoenixstr.	€	915.000	
Beheer en onderhoud Haakpand	€	55.000	
Kapitaallasten Oude Delft / Phoenixstr.	€	854.000	
Totaal Oude Delft / Phoenixstr.			€ 1.824.000
Totaal Huidige exploitatielasten			€ 2.772.000
Nieuwe investering			
bij een investering in de gebouwen Oude Delft / Phoenixstraat van:			€ 9.900.000
is de jaarlijkse kapitaallast (afschrijvingen plus rente):			
- bij een rentepercentage van 4,0%		€	485.000
- bij een rentepercentage van 2,0%		€	400.000
- bij een rentepercentage van 2,5%		€	425.000
- bij een rentepercentage van 3,0%		€	455.000
Nieuwe exploitatie (per 01-07-17, uitgaande van 4%)			
bestaand beheer en onderhoud Oude Delft / Phoenixstraat	€	915.000	
extra beheer en onderhoud Oude Delft / Phoenixstraat	€	-115.000	
bestaande kapitaalslasten Oude Delft / Phoenixstraat	€	500.000	
extra kapitaalslasten Oude Delft / Phoenixstraat	€	485.000	
Totaal Oude Delft / Phoenixstraat			€ 1.785.000
bestaand beheer en onderhoud Delftechpark	€	286.000	
extra beheer en onderhoud Delftechpark	€	44.000	
nieuwe huur Delftechpark	€	350.000	
Totaal Delftechpark*			€ 680.000
bestaand beheer en onderhoud OWB	€	100.000	
extra beheer en onderhoud OWB	€	15.000	
bestaande kapitaalslasten OWB	€	75.000	
extra kapitaalslasten OWB	€	25.000	
Totaal OWB			€ 215.000
Totaal exploitatielasten nieuw			€ 2.680.000

*lees voor alternatief 3: ander huurpand nabij Oude Delft / Phoenixstraat

In de alternatieven 2 en 3 bedragen de investeringen in de gebouwen Oude Delft/Phoenixstraat ca. € 9,9 miljoen. De toename van de jaarlijkse kosten voor rente en afschrijving (kapitaallasten) bedraagt € 485 duizend. De exploitatielasten zullen afnemen met zo'n € 115 duizend ten opzichte van de huidige situatie, maar de verhouding tussen het aantal werkplekken en de beheerkosten wordt ongunstiger omdat een deel niet gebruikt zal worden.

In alternatief 2 en 3 vallen de exploitatie- en kapitaallasten van Kijkduin en Haakpand vrij. In alternatief 2 vallen de exploitatielasten van Delftechpark van ca.

€ 686 duizend echter niet vrij. In alternatief 3 vallen die wel vrij, maar zullen nieuwe exploitatielasten voor een nieuw te huren pand daarvoor in de plaats treden. In beide alternatieven vallen de exploitatie- en kapitaallasten van het OWB-pand in Vlaardingen, ad € 175 duizend, niet vrij.

We rekenen in beide alternatieven met een oppervlakte van ca. 2600 m² en een huurprijs van ca. € 135 per m². De jaarlijkse huurlasten bedragen derhalve ca. € 350 duizend. De overige exploitatielasten, voor zowel Delftechpark als het alternatieve pand zullen ca. € 330 duizend bedragen.

In alternatief 2 en 3 moet rekening gehouden worden met een afboeking van bestaande activa ter waarde van ca. € 2 miljoen (peildatum 31 december 2017). Volgens vigerend beleid wordt deze afboeking ten laste gebracht van het exploitatieresultaat over het jaar van afboeking. Om deze reden is de kostenpost opgenomen in het overzicht van incidentele baten en lasten en niet in de vergelijking van de jaarlijkse structurele exploitatielasten.

Bijlage 3 Overzicht reeds ingeboekte besparingen

In de motie Dijkema c.s. was reeds een besparing voorzien van de kosten van de locatie Informaticalaan. Deze locatie is in 2014 afgestoten, waardoor een jaarlijkse besparing is gerealiseerd van € 450.000.

Aanvullend op deze besparing is in de jaren 2010 t/m 2015 een besparing gerealiseerd op de volgende huisvestingskosten:

• elektriciteit	€ 50.000
• kantoorinrichting	€ 95.000
• schoonmaak	€ 60.000
• beveiliging	€ <u>35.000</u>
Totaal extra	€ 240.000

Totaal bespaard in 2010-2015 € 690.000

Bijlage 4 Overzicht duurzaamheidsmaatregelen

nr	Omschrijving
	Duurzaamheid opgenomen in elementen: 1. Verbeteren isolatie waarden van platte en schuine daken van buitenaf voor bouwdeel A en bouwdeel C door het verwijderen van de dakpannen en panlatten, het aanbrengen van een dampremmende folie en isolatie met een Rc-waarde van 3,5 m².K/W, panlatten en bestaande dakpannen opnieuw aanbrengen. Door verhoging van het dak wordt waar nodig het dakranddetail aangepast. 2. Verbeteren isolatie waarden van platte en schuine daken van binnen uit voor bouwdeel B door onder het dakbeschot een minerale wol isolatie Rc-waarde van 3,5 m².K/W en dampremmende laag aan te brengen. 3. De bestaande glaskap van bouwdeel C wordt vervangen door een nieuw en groter glasdak welke wordt uitgevoerd met zonwerende beglazing met een g-waarde <0,30 4. Het thermisch isoleren van de buitengevels tot een Rc-waarde 3,5 m².K/W d.m.v. voorzetwanden met isolatie en het afwerken van negge kanten door de extra wanddikte. Voor geveldelen welke aan de binnenzijde een monumentale uitstraling hebben zal per situatie worden gekeken of een voorzetwand mogelijk/gewenst is. 5. Aluminium gevelkozijnen worden vervangen door thermisch geïsoleerde gevelkozijnen. Enkelglas in gevelkozijnen wordt vervangen door HR++ glas, is dit niet mogelijk in een aantal situaties dan zal er een achterzetraam van HR++ glas worden geplaatst. 6. De buiten zonwering op West-, Oost en Zuid gevels wordt vervangen door een automatische buitenzonwering met individuele en centrale bediening. 7. Verbeteren isolatie waarden van de begane grondvloer welke boven kruipruimtes liggen door onder steenachtige ruimtes PUR spuitisolatie aan te brengen tot een Rc-waarde van 3,5 m².K/W en door onder houten vloeren vanuit de kruipruimte minerale wol isolatie tussen de vloerbalken aan te brengen tot een Rc-waarde van 2.5m².K/W. 8. Het ventilatie systeem wordt uitgevoerd met variabele volume regelaars aangestuurd door CO2 detectoren per ruimte voor een maximale energiebesparing 9. Verlichting wordt vervangen door zuinige hoogfrequente verlichtingsarmaturen, inclusief daglichtregeling in zones aan de gevel en aanwezigheidsdetectie 10. Er wordt een GBS systeem voor de bediening/uitlezing van de installaties aangebracht 11. Gebruikmaken van bestaande indelingen van ruimtes die passen binnen het programma dit is voor bijna 100% van toepassing voor bouwdeel B en voor ca. 60% voor bouwdeel C. 12. Het verkleinen van het buitengeveloppervlak door het dichtzetten van de patio van bouwdeel C (glaskap zie punt 3) Het verkleinen van het buitengeveloppervlak door het dichtzetten van de entree van bouwdeel A

Indien de gehele Oude Delft / Phoenixstraat aangepast wordt met bovenstaande duurzaamheidsmaatregelen (huisvestingsalternatief 1) dan zullen de energiekosten zo'n 20 tot 30% afnemen. De kosten voor beheer en onderhoud van de installaties gaan echter omhoog doordat er meer installaties komen in de panden en ze ook veel intensiever gebruikt gaan worden. Resultaat is wel dat het comfort enorm zal toenemen.

Bijlage 5 Incidentele baten en lasten

Incidentele kosten uit reguliere exploitatiebegroting:

- tijdelijke huisvesting € PM
- ICT-inrichting € PM
(is al in de meerjarenraming opgenomen)
- Meubilair/overige losse inrichting € PM

Incidentele kosten niet uit reguliere exploitatiebegroting:

- herinrichting binnenterrein € PM
- sloop Pauwenhuis € 50.000
- afboeken bestaande activa € 2.000.000

Incidentele opbrengsten:

- verkoop Haakpand € 500.000
- verkoop Kijkduin € 3.500.000

Bij alternatief 2 moeten voor tijdelijke huisvesting ook nog extra kosten gemaakt worden, aangezien het Delftechpark-pand eerst leeg moet om het geschikt te maken.