

Modernisering Hoofdkantoor

Voorstel algemeen bestuur 14 december 2016



Bijgewerkt op 24 november 2016

DM 1106612-v9

- 1 Inleiding [2-4]
- 1 Bestuursvoorstel [5-6]
- 1 Toelichting beslispunten bestuursvoorstel [7-30]
 - 1 Besispunt 1,2B: Keuze voor invulling duurzaamheidambitie [22-26]
 - 1 Besispunt 2A: Modernisering hoofdkantoor [7-21]
 - 1 Besispunt 2D: Tijdelijke verhuizing [27-28]
 - 1 Samenvatting in tabel [29]
 - 1 Besispunt 2E: Verkoop Poldermolen 3 [30]
- 1 Financiële paragraaf [31-33]
 - 1 Toelichting besispunt 2C Afschrijvingstermijn 15 jaar [31]
- 1 Communicatieparagraaf [34]
- 1 MVO paragraaf [35]
- 1 Planning [36]

Een stukje geschiedenis

3

- 1 Op 22 oktober 2014 heeft het AB besloten tot modernisering van waterschapskantoor Poldermolen 2.
 - 1 Gebouw is toe aan groot onderhoud en met name de klimaatbeheersing schiet te kort.
 - 1 Groot onderhoud biedt kansen om kantoor in te richten volgens een flexconcept, waardoor al het kantoorpersoneel in Poldermolen 2 gehuisvest kan worden
 - 1 Poldermolen 3 kan worden verkocht.
- 1 Door de aanzienlijke ICT-problemen is de verbouwing uitgesteld én zijn extra noodzakelijke investeringen aan het licht gekomen.
- 1 We gaan geen aanbesteding doen op basis van oude cijfers, dus het oorspronkelijke voorstel uit 2014 is geactualiseerd.
- 1 Door nieuwe ontwikkelingen, zoals strengere beveiligingseisen én een nieuw bestuur met hogere ambitie op het niveau van duurzaamheid wordt u nu een nieuw voorstel voorgelegd.

- 1 Doelmatige verbouwing met aandacht voor duurzaamheid.
- 1 Pand blijft binnen bestaande contouren.
- 1 Voldoende werkruimte voor nu en in de toekomst.

- 1 Voorstel blijft binnen financiële kaders die AB gesteld heeft
- 1 De toekomstige huisvestingslasten (kapitaal- en onderhoudslasten) zijn conform de kaders van VJN 2016 verwerkt in de meerjarenbegroting.

Voorgesteld besluit

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld:

- 1 Ten behoeve van het realiseren van de duurzaamheidsambitie voor de modernisering van het waterschapskantoor te kiezen uit de volgende opties:

Optie A: BREEAM – maatregelen* in buitenruimte:	€ 200.000
Optie B: Zonnepanelen op dak Poldermolen 2:	€ 480.000
Optie C: = optie A + optie B	€ 680.000
Optie D: geen keuze voor beide opties, alleen basispakket	€ 0

*BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

Voorgesteld besluit

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld:

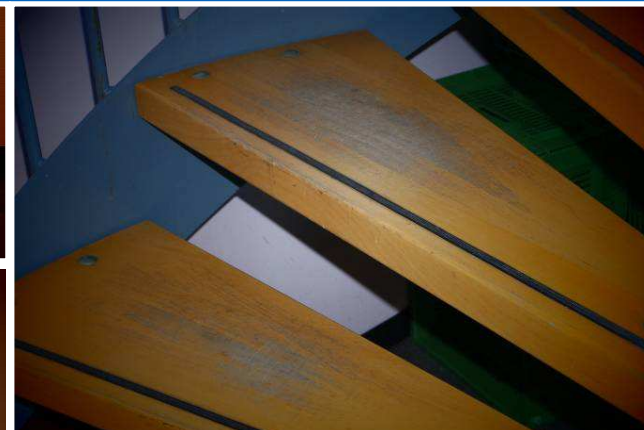
- 2** A. Voor de modernisering van het waterschapskantoor Poldermolen 2 ten behoeve van het basispakket een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4,7 mln.;
 - B. Op basis van besluitvorming onder punt 1 eveneens het voor de gekozen optie benodigde aanvullende investeringskrediet beschikbaar te stellen;
 - C. Voor de investeringen voortvloeiend uit 2a en 2b een afschrijvingstermijn te hanteren van 15 jaar;
 - D. Voor de eenmalige niet activeerbare lasten, als gevolg van de tijdelijke verhuizing van bestuur en personeel, € 790.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserves (huisvesting € 387.000 + ICT € 150.000) en de voorziening Groot OnderhoudsPlan Poldermolen 2 (€ 253.000);
 - E. Ermee in te stemmen dat het college overgaat tot verkoop of tijdelijke verhuur (in afwachting van verkoop) van het pand Poldermolen 3.
-
- 3** In aansluiting op het bepaalde onder 2 het AB-besluit van 22 oktober 2014 (nr.828121), inhoudende onder meer de krediettoekenning van € 3,1 mln. voor de modernisering van het waterschapskantoor Poldermolen 2, in te trekken.

Doelen modernisering hoofdkantoor

7

- 1 Noodzakelijke renovatie (hoofdkantoor stamt uit 1997), m.n. klimaatbeheersing schiet nu te kort
- 1 Realisatie van een flexibel kantoorconcept
- 1 Extra noodzakelijke investeringen in ICT, o.a. bekabeling
- 1 Extra maatregelen om beveiliging van het pand op peil te krijgen
- 1 Inrichten van een regiekamer en calamiteitenruimte
- 1 Aanpak parkeerplaatsen fietsen en auto's

Renovatie noodzakelijk



Flexwerken biedt kansen

9



- Van cellenstructuur naar open ruimtes, om communicatie te verbeteren
- Al het kantoorpersoneel in 1 pand, met ruimte voor groei



Flexwerken biedt kansen

10

- ! Minder schotten, meer Samen Doen!
- ! Verschillende typen werkruimtes voor verschillende werkzaamheden



Bedrijfsrestaurant wordt multifunctionele ruimte

11



- Meekijkvoorziening bestuursvergaderingen
- Ruimte voor AB-themabijeenkomsten
- Werkplekken voor medewerkers
- Restaurantfunctie blijft

Dagelijks bestuur tussen de medewerkers op begane grond

12



- 1 bestuurlijke/directie overlegkamer
- College-vergaderzaal is ook bruikbaar voor personeel
- Geen aparte werkkamers voor hoogheemraden

Beter zicht publiek bij verbeterde bestuursvergaderingen

13

AB-zaal ontworpen samen met
AB-klankbordgroepleden Kuipers (LNE) en Boot (WN-2008)

Nu: publiek beperkte ruimte en zeer
beperkt zicht bij vergaderingen



Nu: matige audio/visuele middelen
maken vergaderen lastig

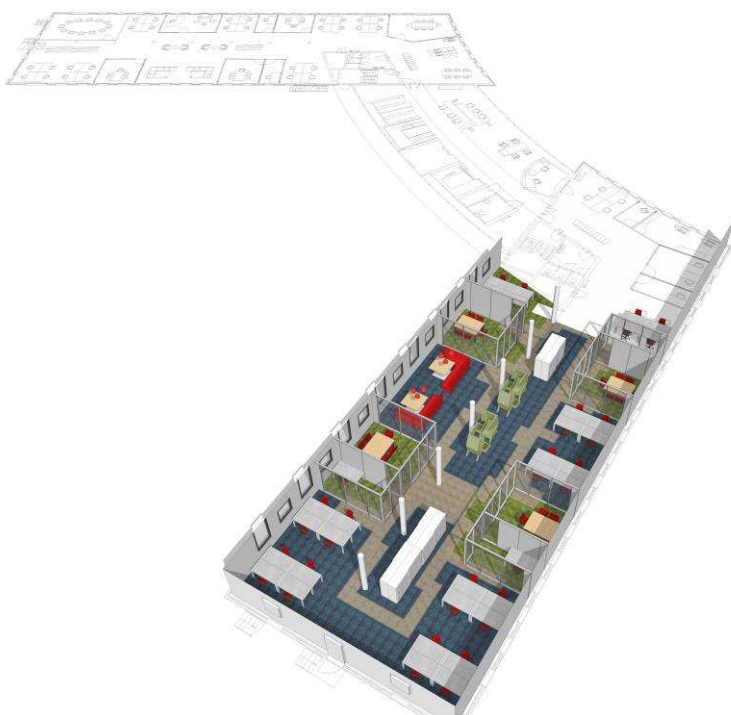
Straks: nieuwe tribune in hart van
de democratie



Straks: nieuwe audio/visuele middelen
verbeteren de bestuursvergaderingen

Belangrijke onderdelen renovatie en invoering flexconcept

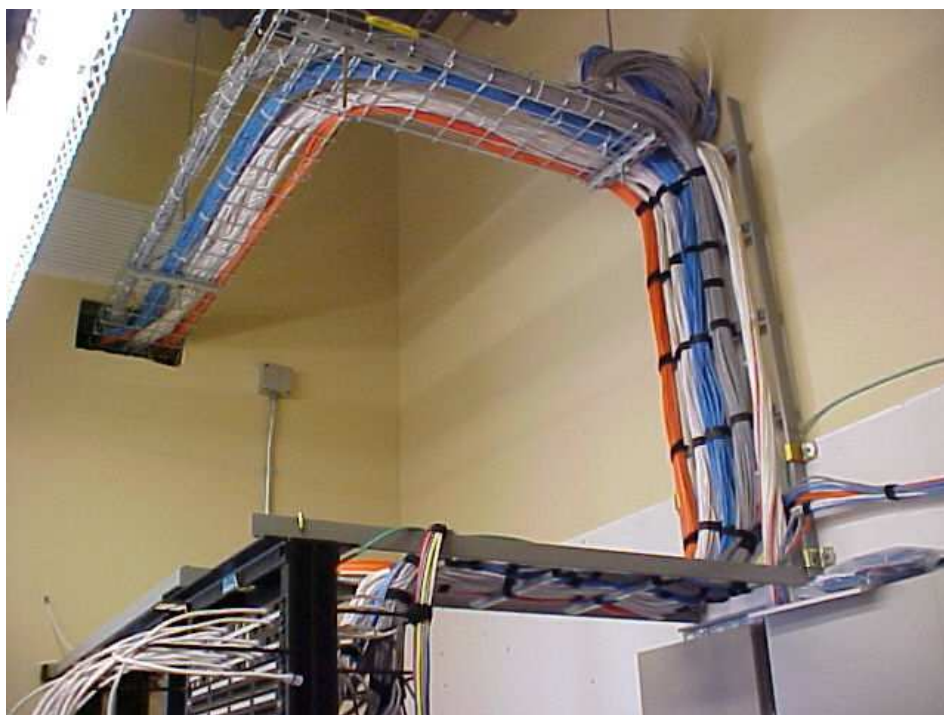
14



- Renovatie & herindeling werkruimtes
- Aanpassing restaurant
- Aanpassing AB-zaal
- Vervangen zonwering
- Aanleg topkoeling
- Verlichting omvormen naar LED
- Vervanging sanitair door waterbesparend sanitair
- Investering: € 3.500.000

ICT-bekabeling voldoet aan de eisen van de huidige tijd

15



-)] Huidige bekabeling is aan vervanging toe → Straks CAT 6 glasbekabeling en nieuwe switches
-)] Servers regiekamer van kelder naar 2e verdieping om overstromingsbestendig te zijn (overige servers staan in Apeldoorn)
-)] Nieuwe noodstroomvoorziening
-)] Nieuwe audio-visuele middelen
-)] ICT systeem vindbaarheid personeel
-)] Investering*: € 510.000

* Deze ICT-investering hoort bij de verbouwing omdat het aard- en nagelvast is en is daarom geen onderdeel van het ICT-migratiebudget

Beveiliging van het pand voldoet aan eisen van nu

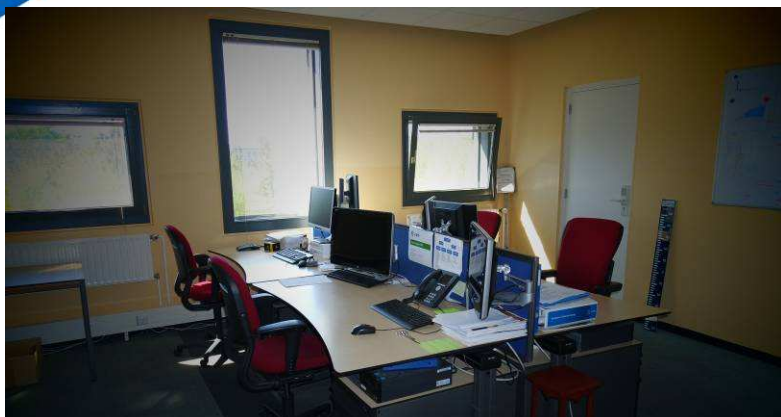
16



- 1 Wet “data lekken” en voorkomen van datagijzeling stelt eisen aan fysieke (ICT)-beveiliging (naast digitale maatregelen).
- 1 Daarom in publieke gedeelte hoofdkantoor geen toegang meer tot computers van medewerkers →
- 1 Met de verbouwing wordt publieke ruimte gescheiden van de werkruimtes.
- 1 Investering: € 190.000

Modern en professioneel (o.a. regiekamer en calamiteitenruimte)

17



Werkkamer
centrale aansturing watersysteem



Regiekamer centrale aansturing
watersysteem en afvalwaterzuiveringen



Huidige vergaderzaal &
calamiteitenruimte



Calamiteitenruimte met
telefoonteam en regiekamer nabij

- 1 Op dit moment aparte regiekamer voor zuiveringen (niet in hoofdkantoor) en watersysteembeheer, zonder goede voorzieningen en beveiliging
- 1 Op dit moment geen adequate calamiteitenruimte
- 1 Met verbouwing worden beide problemen opgelost:
 - 1 1 regiekamer voor zuiveringen en watersysteembeheer op hoofdkantoor
 - 1 Goede calamiteitenruimte met alle faciliteiten nabij
- 1 Investering: € 300.000

Verbeteren parkeerplaatsen fiets en auto



19



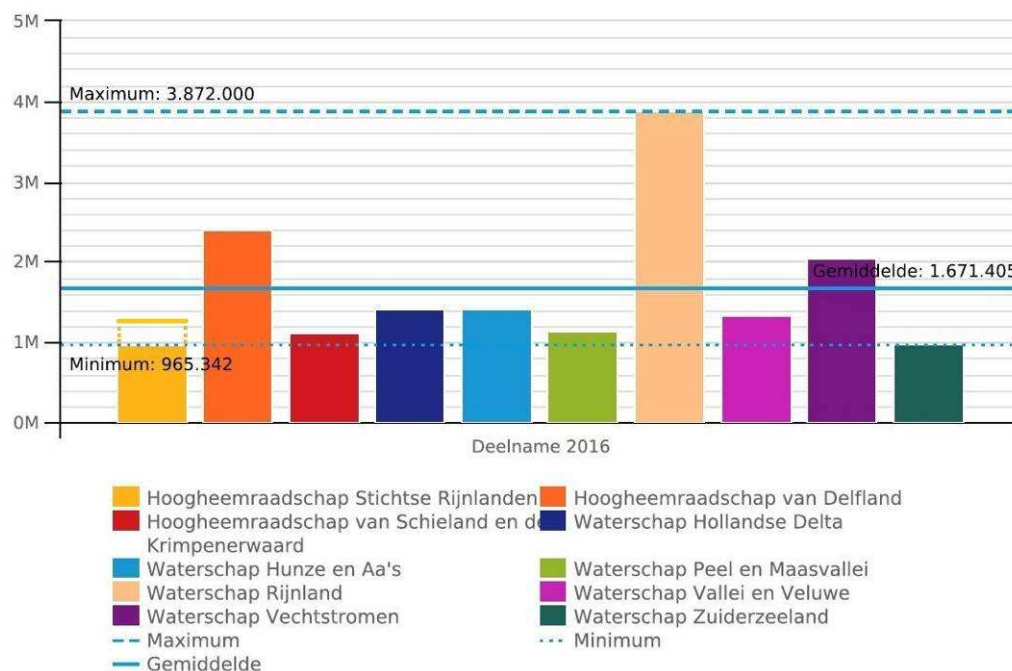
- 1 Nu al vaak lastig om parkeerplaats voor auto of fiets te vinden
- 1 Met verkoop Poldermolen 3 verdwijnen die parkeerplaatsen voor auto en fiets
- 1 Beperkte uitbreiding* en aanpak van de autoparkeerplaatsen biedt kansen voor waterdoorlaatbare verharding en meer e-oplaadpunten
- 1 Nieuwe afsluitbare fietsenstalling geeft betere beveiliging en e-oplaadpunten en wordt ecologisch ingepast
- 1 Investering: € 200.000

*Grondaankoop (circa € 175.000) geschiedt separaat van dit besluit via grondpot (collegebevoegdheid)

Hoe doen wij het in vergelijking met andere waterschappen?

20

Wat waren in 2015 de huisvestingskosten van de kantoorruimte?



- Nu: laagste huisvestingskosten van alle waterschappen
- Na verbouwing: onderaan middenmoot waterschappen
- Door investeringen blijft pand op waarde voor de toekomst (*bron: Colliers*)

Onderbouwing financiën modernisering hoofdkantoor:

21

Basispakket

Modernisering kantoor	Raming
Renovatie en invoering flexconcept (actualisatie 2016)	€ 3.500.000
<i>Raming 2014 voor renovatie en invoering flexconcept</i>	<i>€ 3.100.000</i>
ICT bekabeling, noodstroom, koeling, AV-vergaderruimtes, serverruimte overstromingsbestendig	€ 510.000
Beveiliging (publiek scheiden, voordeur, brandinstallatie, inbraak)	€ 190.000
Regiekamer, informatiecentrum en calamiteitenruimte	€ 300.000
Parkeerplaatsen fiets en auto	€ 200.000
TOTAAL investeringsuitgaven	€ 4.700.000

Invulling geven aan duurzaamheidsambitie

22

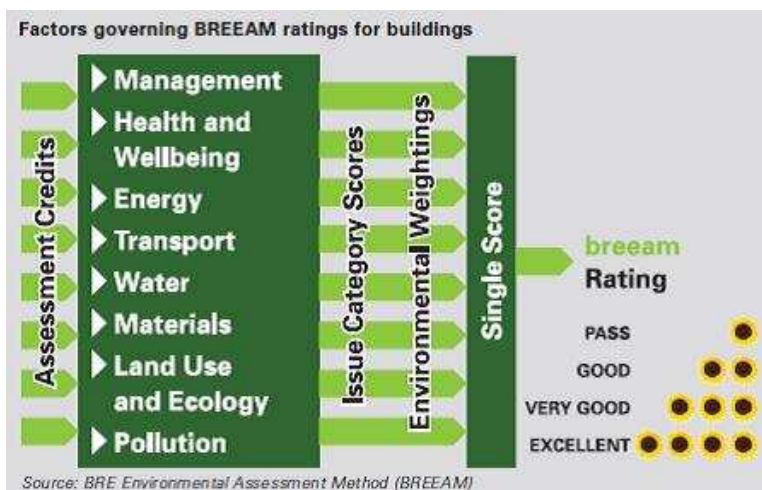


-)] Geen spijt maatregelen die zijn opgenomen in modernisering hoofdkantoor:
 -)] Waterbesparend sanitair, incl. urinoirs
 -)] TL-Verlichting wordt LED
 -)] Topkoeling
 -)] Halfopen verharding parkeerplaatsen
 -)] Groen dak fietsenstalling
 -)] Second life meubulair
 -)] Oude HDSR-meubels krijgen ook 2^e leven
-)] Keuze voor extra impuls op
 -)] BREEAM*-maatregelen: € 200.000
 -)] Zonnepanelen op dak: € 480.000

* "BREEAM-NL In-Use" is een instrument waarmee de duurzaamheidprestatie van een bestaand gebouw kan worden gemonitord. Er wordt bij de monitoring gelet op drie onderdelen; het gebouw, het beheer en het gebruik.

Invulling geven aan duurzaamheidsambitie

23



- 1 Duurzaamheid belangrijk bestuurlijk thema
- 1 Nu scoort pand net 3*** in de BREEAM-methodiek, met maatregelen binnen én buiten het pand kunnen we naar de hoogste score voor een bestaand pand gaan: 4****BREEAM
- 1 Het waterschap vervult daarmee een voorbeeldfunctie over hoe duurzaamheid toe te passen in een bestaande kantooromgeving

Keuzeoptie A: Toepassing BREEAM-maatregelen op buitenterrein (1 van 2)

24

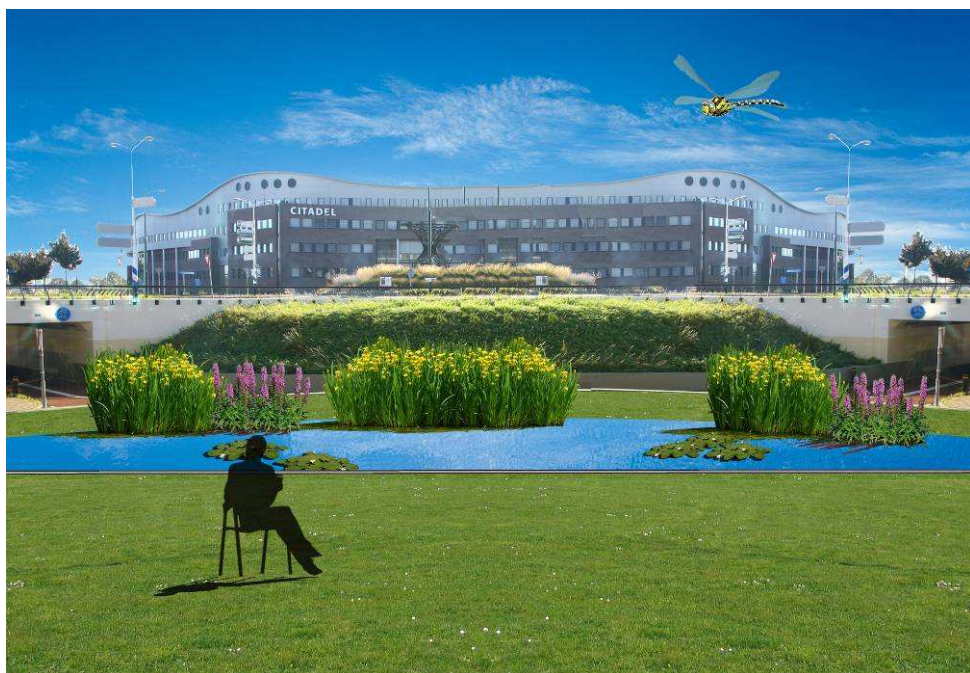


1 Diverse maatregelen om buitenterrein ecologisch te maken:

- 1 Aanplant inheemse bomen en struiken
- 1 Aanleg natuurvriendelijke vijver
- 1 Vleermuisvriendelijke verlichting
- 1 Plaatsen vogelkasten en insectenhotel
- 1 Groene wand langs nieuwe fietsenstalling
- 1 Groen dak op fietsenstalling

Keuzeoptie A: Toepassing BREEAM-maatregelen op buitenterrein (2 van 2)

25



- 1 Hoofdkantoor is voorbeeld op gebied van watermanagement:
 - 1 Afkoppelen dak Poldermolen 2 om zo deel van wateropgave centrum Houten aan te pakken
 - 1 Infiltratie in 2 wadi's
 - 1 Natuurlijke vijver als voorbeeld van gezond water
 - 1 Grondwatermeter en oppervlaktewaterpeilschaal voor educatiedoeleinden
- 1 Investering ecologie en water:
€ 200.000

Keuzeoptie B: Zichtbaar duurzaam door zonnepanelen op dak van het hoofdkantoor

26



- Heel dak vol met zonnepanelen levert ca. 35% van ons huidige energieverbruik van Poldermolen 2 op
- Het dak is technisch geschikt te maken voor zonnepanelen
- Plaatsing op het dak is wel duurder dan op een open veld
- Zonnepanelen vergroten de zichtbaarheid van onze duurzaamheid
- Zonnepanelen verdienen zich in 18-23 jaar terug*
- Investering: € 480.000

* Volgens de huidige verwachting (2016) wordt de volledige investering in 21 jaar terugverdiend, mede dankzij een SDE-subsidie. Deze subsidie compenseert fluctuaties in de energieprijzen.

Tijdelijke verhuizing essentieel

27

Huurovereenkomst
akkoord ovb AB-besluit



- 1 Tijdens de verbouwing doorwerken in Poldermolen 2 kan niet, omdat de werking van ICT en stroombekabeling niet gegarandeerd is.
- 1 Voordeel van tijdelijke uithuizing, is dat verbouwing Poldermolen 2 sneller kan verlopen dan bij carrouseloptie.
- 1 Ander voordeel is dat het personeel dan zonder bouwoverlast kan werken.

Eenmalige kosten

Tijdelijke verhuizing	Raming
Huur tijdelijk pand voor 1 jaar	€ 490.000
Energie, water, beveiliging	€ 55.000
In- en uitverhuizing	€ 70.000
Tijdelijke opslag reeds aangeschafte second life wanden en meubilair	€ 25.000
Aanleg telecommunicatie & ICT	€ 150.000
TOTAAL exploitatiekosten	€ 790.000

	Noodzakelijke investering: modernisering hoofdkantoor + ICT + beveiliging + regiekamer & calamiteitenruimte + parkeergelegenheid	Investering bij keuze voor invulling duurzaamheids- ambitie	Totale investering	Exploitatie kosten tijdelijke verhuizing
Basispakket Modernisering kantoor & Tijdelijke verhuizing	€ 4.700.000	n.v.t.	= € 4.700.000	€ 790.000
Basispakket + Keuzeoptie duurzaamheid a: BREEAM-duurzaamheid	€ 4.700.000	+ € 200.000	= € 4.900.000	€ 790.000
Basispakket + Keuzeoptie duurzaamheid b: zonnepanelen op Poldermolen 2	€ 4.700.000	+ € 480.000	= € 5.180.000	€ 790.000
Basispakket + Keuzeoptie duurzaamheid a én b	€ 4.700.000	+ € 680.000	= € 5.380.000	€ 790.000

Poldermolen 3 in de verkoop

Te Koop



- Per medewerker nu ruim 1 werkplek beschikbaar; straks dankzij flexconcept slechts 0,70 werkplek nodig
- Daarom Poldermolen 3 niet meer nodig
- Voorstel:**
Over te gaan tot het afstoten van het pand Poldermolen 3 en het college mandaat te verlenen tot verkoop en/of verhuur.

Financiële paragraaf (1 van 3)

31

- Afschrijvingstermijnen voor deze investeringen zijn gemiddeld 15 jaar. Door afschrijving verbouwing op 15 jaar te zetten wordt aangesloten bij de feitelijke levensduur van de investeringen.

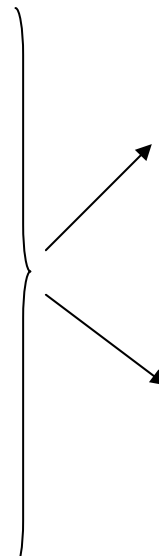
	Investering	Kapitaallasten
Modernisering kantoor	€4.700.000	De kapitaallasten van deze investeringen zijn, conform voorjaarsnota 2016, al verwerkt in de meerjarenbegroting.
Keuzeoptie A duurzaamheid: BREEAM-duurzaamheid	€200.000	
Keuzeoptie B duurzaamheid: zonnepanelen op Poldermolen 2	€480.000	De terugverdientijd van de investering ligt tussen 18 en 23 jaar. De kapitaal- en exploitatielasten zijn gedekt door exploitatiesubsidie* en lagere energiekosten.

- De totale investering is € 5.380.000, als beide keuzeopties gekozen worden. In de VJN2016 is rekening gehouden met een krediet van € 5.100.000. Aangezien keuzeoptie B zich grotendeels terugverdient binnen de afschrijvingstermijn van 15 jaar, blijven de kapitaallasten en exploitatielasten binnen de kaders van de VJN2016.

Financiële paragraaf (2 van 3)

32

I Dekking kosten tijdelijke huisvesting uit exploitatie

Tijdelijke verhuizing	Raming	Dekking	Dekking uit
Huur tijdelijk pand voor 1 jaar	€ 490.000	 € 387.000	Onttrekking bestemmingsreserve huisvesting (bestuursbesluit bij jaarafsluiting 2015)
Energie, water, beveiliging	€ 55.000		
In- en uitverhuizing	€ 70.000		Vrijval gedeelte van Groot OnderhoudsPlan (GOP) Poldermolen2 vanwege uitgesteld (vervangings)- onderhoud de afgelopen jaren
Tijdelijke opslag reeds aangeschafte second life wanden en meubilair	€ 25.000		
Aanleg telecommunicatie & ICT	€ 150.000	€ 150.000	Onttrekking bestemmingsreserve ICT
TOTAAL exploitatiekosten	€ 790.000	€ 790.000	TOTAAL dekking

1 GOP Poldermolen 2

- 1 Na de verbouwing wordt de hoogte van het nieuwe GOP Poldermolen 2 bepaald.
- 1 Jaarlijkse dotatie zal niet hoger zijn dan aan huidige GOP

1 Risico's en beheersmaatregelen

- 1 Belangrijke risico's uit de risicoanalyse:

Risico	Beheersmaatregel
ICT-voorzieningen in tijdelijke situatie zijn onvoldoende	Per direct starten met voorbereiding; capaciteit binnen ICTafdeling prioriteren op verbouwing.
Vergunningen worden niet tijdig afgegeven	Reeds haalbaarheidsgesprekken gehad met vergunningverlenende overheden. Na bestuursbesluit direct vergunningen aanvragen.
Integratie en afstemming van ontwerp niet op orde (bouwkundig/ installatie-technisch/ duurzaamheid/ beveiliging)	In voorbereiding van ontwerpen aandacht voor integratie; coördinatieverplichting bij uitvoering doorleggen naar aannemer.

- 1 AB-klankbordgroep in 2014 voor ontwerp AB-zaal (Kupers en Boot)
- 1 In 2016 open uitnodiging aan heel AB om mee te lezen en denken op dit voorstel (de fracties LNE, WN, VVD en PvdA hebben hier gebruik van gemaakt)
- 1 Medewerkers hebben deelgenomen in een klankbordgroep en diverse werkgroepen en werksessies
- 1 OR is betrokken, o.a. bij klankbordgroep en werkgroepen
- 1 Actieve communicatie over verhuizing en “behavior flexwerken” start gelijk met bestuurlijke proces



- 1) Geen spijt maatregelen duurzaamheid pand en buitenruimte
 - 1) Waterbesparende toiletten
 - 1) Duurzame LEDverlichting
 - 1) Topkoeling
 - 1) Nieuw fietsenhok voorbeeld van duurzaam bouwen
 - 1) Halfopen verharding parkeerplaatsen
 - 1) Aanschaf second life meubilair
 - 1) Huidig meubilair krijgt ook tweede leven
- 1) Duurzaamheid als expliciete bestuurlijke keuze
 - 1) Afkoppelen afwatering dak van riolering
 - 1) Ecologisch ingerichte buitenruimte
 - 1) Zonnepanelen
- 1) Social return
 - 1) Eis naar de aannemer
 - 1) Sociale werkplaats maakt vogelkastjes en insectenhotel



Bestuurlijke route

- | | |
|----------------------|---|
| AB-gesprek | 3 en 5 oktober 2016 |
| Presentatie college: | 25 oktober 2016 |
| College: | 8 november 2016 |
| Commissie BMZ: | 22 november 2016 (incl. technisch vragenuurtje) |
| AB: | 14 december 2016 |

Uitvoeringsplanning op hoofdlijnen o.v.v. bestuursbesluit*:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Tijdelijke verhuizing: | augustus 2017 - augustus 2018 |
| Verbouwing hoofdkantoor: | augustus 2017 - april 2018 |
| Gemoderniseerd kantoor: | mei 2018 |

* Als er op 14 december geen goedkeuring is van het AB op dit verbouwingsvoorstel, dan is deze uitvoeringsplanning niet meer van toepassing

Kijk ook eens op
www.destichtserijnlanden.nl

