

Datum: 6 oktober 2017
 Aan: Gemeenteraad
 Van: College van B&W
 Onderwerp: Beantwoording vragen renovatie stadhuis raadscommissie Bestuur & Middelen 2 oktober 2017

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u, zoals toegezegd, de beantwoording van de gestelde technische vragen in de raadscommissie Bestuur & Middelen van 2 oktober, inzake de renovatie van het stadhuis. Daarnaast zijn een tweetal bijlagen aan deze memo toegevoegd:

- Brief van de Ondernemingsraad, inclusief beantwoording van de WOR-bestuurder.
- Rapportage van de Arbodeskundige Merosch.

- Is hergebruik van materialen meegenomen in de het aangevraagde krediet van niet gebouwgebonden kosten?

Vooralsnog is in het investeringskrediet voor de niet gebouwgebonden kosten beperkt rekening gehouden met hergebruik van materialen en inventaris voor wat betreft meubilair en keukeninrichting. Het overgrote deel van de huidige inventaris is reeds lang afgeschreven. Ten aanzien van het huidige meubilair moet worden opgemerkt dat dit niet past bij het flexibel werkplekconcept dat voor ogen staat. Ten aanzien van de ICT-voorzieningen is sprake van hergebruik van materialen. In het raadsvoorstel is opgenomen dat op onderdelen het investeringskrediet verder kan worden geoptimaliseerd. Dit vergt echter een nadere uitwerking.

- Hoe is de kredietaanvraag van niet gebouwgebonden kosten opgebouwd en waarom is er zoveel geld voor ICT nodig?

De niet gebouwgebonden kosten bestaan uit zeven onderdelen:

- <i>Communicatie en ICT:</i>	<i>1,20 mln</i>
o ICT-werkplek (hard- en software plaats- tijdonafhankelijk werken)	0,80 mln
o ICT-ruimten	0,17 mln
o Communicatievoorzieningen (geluidsinstallatie en informatieschermen)	0,14 mln
o Beveiliging (toegangs-/camerabeveiliging e.a.)	0,09 mln
- <i>Losse inventaris:</i>	<i>1,07 mln</i>
o Arbo-werkplekken	0,42 mln
o overige werk-/zitplekken (incl. balies, publieke hal, werkcafé, pantry's)	0,52 mln
o kasten, stellingen, paternosterkasten	0,06 mln
o overige inventaris (b.v. kabelmanagement, garderobe-inrichting e.a.)	0,07 mln
- <i>Keukenvoorzieningen:</i>	<i>0,27 mln</i>
o werkcafé, inrichting, keuken e.a.	0,14 mln
o pantry's	0,10 mln
o inventaris pantrys en werkcafé	0,03 mln
- <i>Speciale verlichting:</i>	<i>0,09 mln</i>
- <i>Sanitaire voorzieningen:</i>	<i>0,02 mln</i>
- <i>Vaste gebruiksvoorzieningen:</i>	<i>0,14 mln</i>
- <i>Vaste verkeersvoorzieningen:</i>	<i>0,08 mln</i>

Voor het plaats- en tijdonafhankelijk kunnen werken en communiceren, zijn extra ICT-voorzieningen nodig. De bestaande technische ICT-basisinfrastructuur ondersteunt al plaats- en tijdonafhankelijk werken, maar moet worden opgeschaald, zodat na de renovatie van het stadhuis veel meer medewerkers de mogelijkheid hebben om mobiel te kunnen werken en communiceren. Een werkplekfactor van 0,7 is na de renovatie immers het uitgangspunt.

- **Is een crisisruimte wel nodig?**

Ja, een crisisruimte is benodigd voor eventuele calamiteiten met betrekking tot bevolkingszorg. De ruimte is ook als zodanig opgenomen in het PVE.

- **Tijdelijke huisvesting: blijft de aansturing van de Drs. F. Bijlweg 2 gelijk? Gelet op het feit dat bij de tijdelijke huisvestingslocatie aangegeven wordt dat één centrale locatie wordt gezocht om versnippering te voorkomen.**

In de tijdelijke situatie blijft de huidige situatie met een afzonderlijk gebouw voor het Sociaal Domein ongewijzigd. Nadat het gerenoveerde stadhuis is opgeleverd, wordt het Sociaal Domein samengevoegd bij de overige werknemers met de andere organisatieonderdelen van de Drs. F. Bijlweg 20. De tijdelijke situatie is dus niet anders dan nu én heeft dan ook geen direct effect op de aansturing of verdere versnippering. De kosten voor tijdelijke huisvesting worden hiermee beperkt en het geeft de organisatie meer ruimte en tijd om te veranderen.

- **Hoe denkt u ook te slagen voor het nieuwe werken, als u nu al geen sturing wilt los laten doordat medewerkers op diverse locaties werken?**

Volgens planning start de renovatie in april 2018. De organisatie is inmiddels gestart met de voorbereidingen voor de tijdelijke situatie. De ambtelijke organisatie wil op een verantwoorde manier overgaan naar een nieuwe manier van werken. Dat betekent een zorgvuldige voorbereiding waar tijd voor nodig is. Dat is dan ook de reden dat in de tijdelijke situatie voor een tussenvariant wordt gekozen met een werkplekfactor (WPF) van 0,8. Zo wordt geleidelijk toegewerkt naar de nieuwe situatie en ontstaat er ruimte om draagvlak te creëren bij de medewerkers om mee te veranderen naar een nieuwe manier van werken.

- **In het RVO wordt aangegeven dat we in de tijdelijke situatie van WPF 1,3 naar 0,8 gaan. Hoe verhoudt dat zich tot het feit dat alle medewerkers van de Drs. F. Bijlweg 20 naar een tijdelijke locatie gaan?**

Er dient onderscheid gemaakt worden tussen werknemers en werkplekfactor. In de tijdelijke situatie gaan alle medewerkers van de Drs. F. Bijlweg 20 naar een ander gebouw. Echter, het aantal ARBO-werkplekken wordt gereduceerd. Dit leidt ertoe dat in de tijdelijke situatie een start wordt gemaakt met een nieuwe manier van werken, waarbij het werkplekconcept verandert.

- **In het RVO wordt aangegeven dat we in één locatie gaan, WPF van 0,8 en digitaal gewerkt gaat worden. Hoe verhoudt dat zich tot het feit dat de alternatieve tijdelijke huisvestingsscenario's duurder worden dan in eerste instantie lijkt?**

Dit heeft te maken met de factor tijd. Indien voor de alternatieve scenario's wordt gekozen, dan moet het nieuwe werken versneld worden ingevoerd. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen vanuit ICT benodigd. Met externe hulp dient versneld gedigitaliseerd te worden, wat kosten met zich meebrengt. Daarnaast dient de organisatie binnen korte tijd van een werkplekfactor van 1,3 naar 0,6 of 0,5 te gaan (vanwege de beschikbare ruimte in de onderzochte locaties). Naast het feit dat de werkplekfactor lager ligt dan in de permanente situatie, vraagt dit veel van de organisatie. Het is de verwachting dat de tijd te kort is om de organisatie hier op voor te bereiden.

- **Is alles al gedigitaliseerd?**

Nee, er wordt hard gewerkt aan het digitaliseren van documenten en processen. Dit proces is nog niet afgerond en kan in een versneld tempo niet zonder externe ondersteuning worden gerealiseerd. Hiervoor is in de concept begroting 2018 een bedrag opgenomen in de voorziening Organisatie- en frictiefonds.

- **Welke hinder gaan de bewoners van de Zuyderhorn ervaren? Graag toelichten.**

De bouwperiode neemt tussen de 9 - 12 maanden in beslag. In deze periode is overlast te verwachten door de bouwwerkzaamheden, zoals sloop- en breekwerk van (beton)constructies, maar ook door aan- en afrijdend bouwverkeer. Vanuit Coare is aangegeven dat minimaal voor een periode van 10 weken de overlast zeer groot zal zijn.

- **Is de 450.000 euro (NGGK) het vervangingsbudget voor de afgelopen zeven jaar voor de volledige WPF van 1,3?**

Het beschikbare krediet is bedoeld voor vervanging van meubilair. Dit wordt aangewend om een deel van het te vervangen meubilair te bekostigen.

- **Hoe verklaart u dan 2,5 miljoen nodig te hebben voor een WPF van 0,7?**

De verandering van 1,3 naar 0,7 betekent niet dat er dan ook minder geld benodigd is. Het nieuwe werken leidt er bijvoorbeeld toe dat een ieder plaats- en tijdonafhankelijk moet kunnen werken. Hiervoor zijn faciliteiten benodigd zoals mobile devices, ander type licenties en servercapaciteit.

Het nieuwe werkplekconcept vraagt ook om een ander type meubilair dan het bestaande, reeds afgeschreven meubilair dat "te groot is qua omvang", zwaar en niet flexibel instelbaar waardoor dit niet past bij een flexibel concept. Daarnaast zijn er ook veel faciliteiten benodigd in ontmoetingsruimtes, zoals het werkcafé, en project-/vergaderruimten die hier op aansluiten.

- **Waar is het niet uitgegeven geld gebleven?**

Voor de niet gebouwgebonden kosten is niet apart geld gereserveerd in de gemeentelijke begroting. Daarom is nu een aanvullend bedrag van 2,5 miljoen nodig.

Slechts een beperkt deel van de niet gebouwgebonden betreft een vervangingsinvestering, hiervoor is zoals eerder aangegeven 0,45 miljoen beschikbaar. Voor het overige gaat het om uitbreidingsinvesteringen. De budgetten op huisvestingsgebied die de afgelopen twee jaar niet zijn besteed, zijn opgenomen in het financieel resultaat van de betreffende jaren.

- **Wie heeft de aanvullende eisen bedacht?**

Gedurende de ontwerpfasen is gebleken dat vasthouden aan het PVE zou leiden tot een niet functionerend stadhuis. Dit heeft te maken met voortschrijdend inzicht ten opzichte van het PVE.

Gedurende een huisvestingsproces is het normaal om van globaal naar fijn te werken, waardoor gedurende het proces voortschrijdend inzicht kan ontstaan. Dit is ook de reden waarom in de beginfase met een hoge post onvoorzien rekening wordt gehouden, om dergelijke wijzigingen op te kunnen vangen.

- **WPF: 0,8, 0,7, 0,5, 0,6. Het verschil tussen 1,3 (nu) en 0,7 (straks), is dat niet voldoende om de extra FTE op te kunnen vangen?**

In de nieuwe situatie is het uitgangspunt een werkplekfactor van 0,7. Op basis hiervan is bepaald hoeveel werkplekken benodigd zijn. Een verhoging van het aantal FTE leidt ook tot een verhoging van het aantal werkplekken. Indien de werkplekfactor verlaagd wordt naar bijvoorbeeld 0,6, dan zijn er inderdaad minder werkplekken benodigd. Echter, het PVE en het huidige werkplekconcept gaat uit van een werkplekfactor van 0,7. Door de uitbreiding van het Sociaal Domein zijn extra Arbo werkplekken benodigd.

- **Is er onderzoek gedaan naar verhuur of verkoop mogelijkheden van het resterende gedeelte?**

Diverse opties zijn overwogen, waaronder verkoop of verhuur. Verhuur van het object leidt tot initiële investeringen, waardoor de gemeente risicodragend investeert. Dit terwijl in de directe omgeving diverse kantoorpanden geruime tijd leeg staan, waardoor het de verwachting is dat verhuur, maar ook verkoop, niet realistisch is.

- **Wat zijn de kosten om van label B naar A te gaan?**

Dit is niet onderzocht. Wel blijkt uit eerdere berekeningen (december, 2016) dat een hoger duurzaamheidsniveau leidt tot aanvullende kosten. De hoogte van deze kosten is afhankelijk van de gekozen oplossing(en). Het PVE spreekt over een basisniveau (eis) en optimaal niveau (wens).

- **PVE gaat uit van 8.400, voorstel nu is 7.200 én dat met 30 FTE uitbreiding. Gaat dat allemaal passen?**

Het verschil ligt gelegen in de meeteenheid. In het PVE wordt gesproken over bruto vloeroppervlakte (BVO) en functioneel nuttig vloeroppervlakte (FNO). Het ruimteprogramma van Coare met 7.527 m² is gemeten als verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO). In het raadsvoorstel is per abuis de eenheid BVO benoemd, dit had VVO moeten zijn.

Op basis van het ontwerp van Coare is 8.914 BVO benodigd, na toevoeging van de 30 FTE. Daarmee is het benodigde vloeroppervlak in lijn met het PVE.

- **Wat hoort bij de 9 miljoen en wat niet?**

Uit motie nr. 16 behandeld tijdens de raadsvergadering van 19 december 2017 is niet gespecificeerd wat wel en niet binnen de 9 miljoen valt. Uitgangspunt in het raadsvoorstel is dat naast de feitelijke renovatie van het stadhuis ook de kosten voor tijdelijke huisvesting toegerekend dienen te worden aan de 9 miljoen.

- **Heeft het college de brief van de OR beschikbaar?**

De brief, inclusief antwoorden, is als bijlage aan deze beantwoording toegevoegd.

- **Wat gebeurt er als marktpartijen niet inschrijven?**

Dan is de aanbesteding mislukt en zal de gemeente zich moeten beraden op de vraag hoe verder. Deze vraag moet door de raad zelf worden beantwoord.

- **Zijn er risico's die nog niet meegenomen zijn?**

Er is rekening gehouden met een post onvoorzien. Echter, zoals vermeld in het raadsvoorstel zijn de door Coare gehanteerde percentages voor winst/ risico én foutenmarge dermate laag, dat er een aanzienlijke kans is dat de aanbesteding mislukt. Daarnaast blijft er een reëel risico op opdrachtwijzigingen en meerwerk, doordat niet alle documenten op detailniveau zijn beoordeeld.

- **Hoe denkt het college controle te houden op wijzigingen in het ontwerp, nu de aanbesteding gestart is?**

In de aanbestedingsprocedure zijn twee momenten ingepland om een nota van inlichtingen te verstrekken. In deze nota's is het mogelijk om wijzigingen en of aanpassingen door te voeren, mits hierdoor de scope van de opdracht niet significant wijzigt.

Na opdrachtverlening is het zaak om terughoudend te zijn met het opdragen van planwijzigingen. Voor zaken die echt aangepast moeten worden, is een post onvoorzien beschikbaar. Controle van meer- en minderwerk geschiedt door de projectorganisatie.