

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEENDAM-VOORBURG

Datum 16 februari 2016
Onderwerp Programma van Eisen Concentratie Gemeentelijke Dienstverlening
Categorie A

Verseonnummer 1505335 / 1510279
Portefeuillehouder Wethouder Rozenberg
Behandeld door H. Molenaar

1. Samenvatting

Overeenkomstig het raadsbesluit van 15 december 2015 is onderzoek gedaan naar eisen aan de huisvesting van het Stadskantoor (KW2) om een inhuizing van W&I en CJG/Jeugdteam mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot een Programma van Eisen Concentratie Gemeentelijke Dienstverlening(PvE CGD), inclusief bijbehorende kostencalculaties.

Uit het PvE CGD blijkt dat W&I en CJG/Jeugdteam op basis van het gewenste ruimtebeslag kunnen worden gehuisvest in KW2. Hiervoor moet de inrichting van KW2 en de facilitaire dienstverlening op een aantal punten worden bijgesteld. Ook is er onderzoek gedaan welk effect een inhuizing van W&I en CJG/Jeugdteam zal geven op de parkeerdruk rond de Koningin Wilhelminalaan in Leidschendam. Het onderzoek wijst uit dat het huidige en toekomstige gebruik van parkeergelegenheid in dit gebied beleidsmatig geen problemen oplevert. Uit de financiële toets van IGG blijkt dat de integratie van Werk en inkomen een structureel financieel voordeel van € 260.937,- oplevert. Om verregaande integraliteit in de gemeentelijke dienstverlening te bereiken wordt voorgesteld om KW2 geschikt te maken voor de inhuizing van W&I en als uitvalsbasis voor het CJG/Jeugdteam, waarbij de overige functies inclusief de frontoffice van het CJG in de Waterlelie blijven.

Op basis van deze resultaten, wordt de gemeenteraad gevraagd om:

1. Kennis nemen van het uitgebrachte advies van de Ondernemingsraad;
2. Kennis nemen van de informatiebrief aan de colleges van gemeenten Voorschoten en Wassenaar;
3. In te stemmen met het definitieve Programma van Eisen van Zri;
4. In te stemmen met het Parkeer adviesrapport van Spark, (waarbij pro forma is gerekend met adviesscenario 2);
5. In te stemmen met de definitieve financiële rapportage van kostencalculatiebureau IGG, Boiton de Groot;
6. In te stemmen met de opzegging van het huurcontract Corbulo-gebouw te Voorburg vóór 1 mei 2016;
7. In te stemmen met de kredietaanvraag en bijbehorende begrotingswijziging 10 - 2016;

8. In te stemmen met de start van het totale vervolgtraject van het project Concentratie Gemeentelijke Dienstverlening.

2. Inhoudelijke toelichting

2.1 Inleiding

Na de invoering van het flexibele kantoorconcept en Het Nieuwe Werken op de locaties Raadhuisplein 1 (RP1) en Koningin Wilhelminalaan 2 (KW2) in 2014/2015 ontstond het beeld dat de gemeentelijke huisvesting verder geoptimaliseerd kon worden. In juni 2015 is een werkplekbezettingsonderzoek uitgevoerd. Op de drie grote kantoorlocaties RP1, KW2 en Corbulo (huidige huisvesting W&I) is een gemiddelde werkplekbezetting van 52% gemeten.

Overeenkomstig het raadsbesluit van 15 december 2015 is onderzoek gedaan naar eisen aan de huisvesting van het Stadskantoor (KW2) om een inhuizing van W&I en CJG/Jeugdteam mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot een Programma van Eisen (PvE CGD), inclusief bijbehorende kostencalculaties.

Doel CGD

Het doel van het project is: Concentratie van de Gemeentelijke Dienstverlening in KW2.

Uitgangspunten CGD

De uitgangspunten zijn:

- het verder concentreren van gemeentelijke huisvesting;
- behoud en versterken van het dienstverleningsniveau;
- behoud van kwaliteit en comfort van werk- en overlegplekken;
- behoud van duurzaamheidsambities (zoals deze blijkt uit de BREEAM-certificaten);
- de vastgestelde parkeernorm (parkeerdruk mag niet toenemen t.o.v. huidige situatie bij KW2);
- vermindering van bedrijfsvoeringskosten;
- gebouwschil wordt niet aangepast, functies moeten binnen het huidige gebouw passen.

De projectoplossingen moeten aansluiten bij:

- de visie op het toekomstige dienstverlenings- en kantoorconcept;
- de werkwijze en organisatievorm van W&I en CJG;
- de visie op toekomstige regionale samenwerking;
- de visie op Het Nieuwe Werken en de kernwaarden: Vertrouwen, Verbinden en Verantwoordelijkheid;
- de afspraken uit het coalitieakkoord en bestaande samenwerkingsverbanden met gemeenten en organisaties;
- de Stip Sociaal Domein en de Stip van LV.

Programma van Eisen

Doel PvE

Het doel van het PvE is om te zorgen voor functionele en technische randvoorwaarden voor de huisvesting van W&I en het CJG/Jeugdteam in KW2. Het Programma van Eisen (PvE) is de

schriftelijke weergave van doelstellingen, uitgangspunten, randvoorwaarden, eisen en wensen van de opdrachtgever en daarmee belangrijke input voor de architect en andere opdrachtnemers. Voor het ontwerpproces dient het PvE als toetssteen van de kwaliteit en kosten van het ontwerp, maar ook als contractdocument voor externe partijen.

Totstandkoming PvE

Het PvE is samengesteld door de afdelingen die direct en indirect verantwoordelijk zijn voor de gemeentelijke dienstverlening. Er zijn 3 multidisciplinaire werkgroepen gevormd die gezamenlijk tot een eisenpakket zijn gekomen:

Werkgroep 1: Dienstverlening en organisatie, gericht op:

- De organisatievisie; het coalitieakkoord; Samenwerking met Voorschoten en Wassenaar (W&I) Het dienstverleningsconcept; Het kantoorconcept en mobiliteit (organisatie en bedrijfscultuur); Het nieuwe werken, Regionale samenwerking. Sociaal Domein W&I/SMO/KCC/WMO. Samenwerking externe bedrijven.

Werkgroep 2: Ruimtelijke aspecten, gericht op:

- Verkeer en parkeergelegenheid; Duurzaamheid;

Werkgroep 3: Casco en inbouw, gericht op:

- Kantoorconcept en mobiliteit (gebouwgebonden); Accommodatie, onderhoud en exploitatie; Facilitair en installaties; ICT; Financiën.

Onderzoeksresultaten

Uit het PvE CGD blijkt dat W&I en Jeugdteam/CJG op basis van het gewenste ruimtebeslag kunnen worden gehuisvest in KW2. Wanneer W&I en een gedeelte van CJG/Jeugdteam zijn ingehuisd in KW2 blijven 77 werkplekken beschikbaar voor uitbreiding met een flexmarge. Zie het schema hieronder.

	Aantal werkplekken
Ruimteaanbod	
Huidig aantal werkplekken RP1 en KW2	441
Extra te creëren werkplekken	42
	483
Ruimtebehoefte 0,6 flexfactor	
Huidige afdelingen werkzaam in RP1 en KW2	307
W&I en Jeugdteam/CJG	99
	406
Beschikbaar voor uitbreiding CJG en 10 % flexmarge	77

De inrichting van KW2 en de facilitaire dienstverlening moet hiervoor op een aantal punten worden bijgesteld. De belangrijkste zijn:

- Aanpassingen in de publieksruimte, waarbij de huidige beveiligde schil behouden blijft
- Uitbreiding van spreekkamers, wijziging van ruimtefuncties
- Uitbreiding van facilitaire dienstverlening (schoonmaak, catering, restaurant, onderhoud etc.)
- Aanpassingen in technische installaties (Sprinkler, data, klimaat, verlichting, parkeersysteem, akoestiek)

- Aanpassingen ICT als gevolg van de toename op het aantal gebruikers en diversiteit van gebruikers (onder andere externe partijen)

Om verregaande integraliteit in de gemeentelijke dienstverlening te bereiken wordt KW2 geschikt gemaakt voor de inhuizing van W&I en als uitvalsbasis voor het CJG/Jeugdteam waarbij de overige functies en de frontoffice van CJG in de Waterlelie blijven. Het betreft de back-office van het CJG/Jeugdteam (1 teamleider jeugd, 4 kwaliteitsmedewerkers Jeugd, 1 managementassistente jeugd, 1 secretaresse jeugdteam. De overige medewerkers van het jeugdteam werken op basis van deeltijd op KW2 voor de samenwerking en integraliteit met W&I en Wmo beter tot stand te laten komen.

Het Nieuwe Werken

Op RP1 en KW2 wordt gewerkt volgens de uitgangspunten van Het Nieuwe Werken. Het programma De Moderne Overheid (DMO) heeft Het Nieuwe Werken zodanig ontwikkeld dat het een specifieke invulling heeft gekregen voor de ambtelijke organisatie Leidschendam-Voorburg. Inmiddels heeft Het Nieuwe Werken zich bewezen en is het een middel geworden om op constructieve wijze plaats- en tijdonafhankelijk te kunnen werken. De medewerkers van W&I en CJG/Jeugdteam en W&I worden door DMO voorbereid en begeleid om zich dit eigen te maken.

Ruimtelijke aspecten

In het kader van het project Centrale Huisvesting is in 2012 is een parkeerdrukmeting in het gebied rond de KW-laan uitgevoerd en in 2015 een nameting (Telwerk, sep 2015). In dit gebied zijn, naast de noodzakelijk aan te leggen parkeerplaatsen, nog 25 parkeerplaatsen extra aangelegd. De uitkomst van het onderzoek is dat de parkeerdruk gelijk is gebleven en voldoet aan het parkeerbeleid.

Ter voorbereiding op de "inhuizing" van W&I en CJG/Jeugdteam is onderzocht wat de status is van de parkeergelegenheid rond de KW-laan. De bevindingen zijn als volgt. Na de inhuizing van W&I en CJG/Jeugdteam ontstaat een extra parkeervraag van 50 tot 60 parkeerplaatsen. De openbare ruimte rondom KW2 biedt op dit moment voldoende vrije parkeerruimte op loopafstand (in een straal van 300 meter) van het Stads kantoor om deze extra vraag op te vangen. Daarmee valt de te verwachten parkeerbehoefte binnen de kaders van het parkeerbeleid.

Om tegemoet te komen aan de gevoelsmatige parkeerdruk rondom KW2 wordt een oplossing gevonden in maatregelen die leiden tot het optimaliseren van de aanwezige parkeergelegenheid en het stimuleren van fietsgebruik. Dit uit zich in:

- Het reserveren van meer bezoekersplekken
- Het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen
- Het aanbrengen van een volsignalering bij de parkeergarage
- Het (financieel-) beïnvloeden van houding en gedrag.

2.2 Wettelijk kader

De bestuurder in de zin van de Wet op de ondernemingsraden heeft het programma van eisen, inclusief financiële toets en het parkeer adviesrapport, voor advies voorgelegd aan de Ondernemingsraad. Het advies van de Ondernemingsraad d.d. 12 februari 2016 luidt:

Advies ondernemingsraad

Wij adviseren positief over het Programma van Eisen CGD. Daarbij benadrukken wij dat een integrale dienstverlening in het sociaal domein gebaat is bij goede huisvesting ten behoeve van de samenwerking tussen Jeugdteam, WMO- en W&I consultants. Als aanvullende maatregel adviseren wij om de dislocaties voor de decentrale uitvoering tijdig - vóór 1 november 2016 - beschikbaar te stellen om te voorkomen dat er onnodig veel drukte (medewerkers, bezoekers/parkeren) ontstaat op de locaties KW2 en RP1. De investeringen hiervoor zijn niet in dit project meegenomen.

Verder stellen wij voor om:

- op korte termijn te starten met de communicatie over het project richting alle medewerkers; op dit moment weten veel medewerkers niet van de voorgenomen aanpassing van de huisvesting;
- de nieuwe gebruikers van de Centrale Huisvesting bekend te maken met het kantoorconcept in de Centrale Huisvesting;
- de overlast van de verbouwingen zoveel mogelijk te beperken en zo nodig passende maatregelen te treffen ten behoeve van de arbeidsomstandigheden;
- het aantal verhuisbewegingen te beperken en het vlekkenplan zo veel mogelijk los te laten.

De bovengenoemde positieve adviespunten van de OR worden opgenomen in het projectfasenplan Concentratie Gemeentelijke Dienstverlening voor de volgende fase (ontwerpfase). Het advies voor dislocaties is bestemd voor het project dienstverlening sociaal domein.

2.3 Toekomstige ontwikkelingen

Na instemming van de gemeenteraad start de ontwerpfase van het project CGD. Op basis van het Programma van Eisen en de financiële ramingen wordt een ontwerpteam samengesteld waarbij de gemeente de opdrachtgever is. In deze fase wordt het Schets Ontwerp, het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp en het bestek opgeleverd. Tijdens de ontwikkeling van het Schets Ontwerp en Voorlopig Ontwerp wordt de ambtelijke organisatie nauw betrokken bij de nadere ontwikkeling en inrichting. In de verdere uitwerking kunnen zaken nog worden aangepast. De fasenplanning is in onderstaande tabel weergegeven.

Planning

In het projectplan was de afronding van de realisatie gesteld op september 2016. Op basis van het PvE blijkt dat de uit te voeren werkzaamheden om een langere doorlooptijd vragen. Om die reden is de planning gewijzigd en is de verhuizing en oplevering gepland in november 2016.

	Van	Tot
Ontwerpfase	April 2016	Juni 2016

Voorbereiding	Juni 2016	Juli 2016
Uitvoering	Augustus 2016	Oktober 2016
Verhuizing	November 2016	

Projectplanning project Concentratie Gemeentelijke Dienstverlening.

3. Financiële toelichting

Deze paragraaf gaat in op:

- De investeringskosten
- De exploitatielasten en de dekking

De investeringskosten

Op basis van het Programma van Eisen heeft het kostencalculatiebureau IGG, Boiton de Groot (IGG) de volgende kosten gecalculeerd.

Omschrijving	Bedrag
Bouwkosten	€ 1.050.226
Bijkomende kosten bouw*	€ 402.719
Onvoorzien	€ 206.689
Omzetbelasting	€ 66.702
TOTAAL	€ 1.726.336

* Exclusief verhuiskosten en leges; deze zijn in de volgende tabel bij de eenmalige kosten meegenomen

Tabel 3: Investeringskosten Programma van Eisen

Voor de gedetailleerde berekening wordt verwezen naar de rapportage van kostencalculatiebureau IGG, Boiton de Groot d.d. 12 februari 2016.

Naast deze investeringskosten moet rekening worden gehouden met incidentele kosten zoals de afboeking van de restant-boekwaarde ad € 388.000,-- van de investering in het Corbulo-gebouw voor de inhuizing van de afdeling Werk en Inkomen. Tegenover deze afboeking staat dat de gemeente van de verhuurder een vergoeding van € 75.000,-- ontvangt voor de investering in de luchtbehandelingsinstallatie. Voor verhuizing en legeskosten wordt € 9.500,-- geraamd.

De jaarlijkse exploitatie-en kapitaallasten en de dekking

De voorgenomen investering leidt tot een toename van kapitaallasten en exploitatielasten. Daar staat tegenover dat de lasten van de locatie Corbulo m.i.v. 1 mei 2017 komen te vervallen.

Rekening houdend met de hiervoor genoemde incidentele kosten ontstaat het volgende overzicht:

	Structureel	Incidenteel
1. Toename kapitaallasten	125.063	
2. Toename exploitatielasten	102.000	
3. Afboeking inhuizing in Corbulo		388.000
4. Verg. luchtbeh.installatie		-/- 75.000
5. Verhuiskosten		9.500
6. Opbrengsten	-/- 108.000	
Saldo lasten/baten	119.063	322.500
7. Vrijval lasten/baten Corbulo	380.000	
Saldo structureel voordeel	€ 260.937	

Tabel 4: jaarlijkse exploitatie-en kapitaallasten en dekking

Toelichting

1. Toename kapitaallasten: Rente en afschrijving berekend op basis van een rente van 2%
2. Toename exploitatielasten: Stelpost voor hogere structurele facilitaire kosten
3. Afboeking restant-boekwaarde investering Corbulo bij inhuizing van W&I
4. Met de verhuurder van Corbulo contractueel overeengekomen vergoeding voor de luchtbehandelingsinstallatie
5. Kosten van verhuizing en schoon opleveren van Corbulo-gebouw en legeskosten; er is geen rekening gehouden met eventuele kosten voor het terugbrengen in de oorspronkelijke staat.
6. Doorberekende huisvestingskosten Voorschoten/Wassenaar People Inwork en Sociale Recherche
7. De huidige lasten voor het Corbulo-gebouw (huur, servicekosten, overige exploitatiekosten, de nog lopende kapitaallasten en baten RPA.

Per saldo resteert een structureel financieel voordeel van € 260.937,--. Naast dit berekende structurele voordeel ontstaan niet gekwantificeerde inverdieneffecten door minder heen-en weer reizen voor besprekingen, het halen en brengen van post en het openen en sluiten van het gebouw. In het financieel meerjarenperspectief is in de begroting 2016-2019 m.i.v. 2018 een besparing van € 250.000,-- op bedrijfsvoering ingeboekt. Daarbij is aangegeven dat deze besparing o.a. moet worden gerealiseerd '*door optimale benutting en eventuele afstoting van bedrijfsgebouwen.*' Deze besparing wordt met dit voorstel gerealiseerd.

Het totaalbedrag aan incidentele lasten bedraagt per saldo € 322.500,--. Voorgesteld wordt dit bedrag ten laste te brengen van de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar, waarop dan € 27.630.000,-- resteert. Hier staat tegenover dat het structurele voordeel deels een jaar eerder wordt gerealiseerd en via het begrotingssaldo 2017 ten gunste van de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar kan worden gebracht. Uitgaande van beëindiging van het huurcontract per 1 mei 2017 ontstaat over 2017 een voordeel van naar schatting € 75.000,--. De structurele lasten worden bij het opstellen van de begroting 2017 en volgende jaren verwerkt.

Wellicht ten overvloede wijst het college erop dat in het voorafgaande geen rekening is gehouden met kosten van eventuele aanpassingen aan de Waterlelie en wijk-en dienstencentra. Deze vallen buiten de scope van het huidige project.

4. Communicatie (verplicht veld)

Het project Concentratie Gemeentelijke Dienstverlening heeft, zowel intern als extern, gevolgen.

Zorgvuldigheid in de communicatie is daarom van groot belang.

Intern: De organisatie werkt aan het concentreren van de gemeentelijke dienstverlening aan de Koningin Wilhelminalaan 2 in Leidschendam. Dit bevordert een meer efficiënte en effectieve manier van werken, wat een belangrijke bijdrage levert aan de dienstverlening richting burgers.

Extern: De gemeente Leidschendam-Voorburg gaat haar gemeentelijke dienstverlening verder concentreren aan de Koningin Wilhelminalaan 2 in Leidschendam. Op deze centrale locatie werken de medewerkers efficiënt en effectief met elkaar samen, wat ten goede komt aan een betere dienstverlening van onze gemeente aan burgers. De verhuizing wordt via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd. Uiteraard zal hierover overleg met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar plaatsvinden.

5. Conclusie en voorstel

Uit het PvE CGD blijkt dat W&I en CJG/Jeugdteam op basis van het gewenste ruimtebeslag kunnen worden gehuisvest in KW2. Wanneer W&I en een gedeelte van CJG/Jeugdteam zijn ingehuisd in KW2 blijven 77 werkplekken beschikbaar voor uitbreiding met een flexmarge. Uit de financiële toets van IGG blijkt dat de integratie van Werk en inkomen een structureel financieel voordeel van € 260.937,- oplevert.

Op basis van deze resultaten, wordt de gemeenteraad gevraagd om:

1. Kennis nemen van het uitgebrachte advies van de Ondernemingsraad;
2. Kennis nemen van de informatiebrief aan de colleges van gemeenten Voorschoten en Wassenaar;
3. In te stemmen met het definitieve Programma van Eisen van Zri;
4. In te stemmen met het Parkeer adviesrapport van Spark, (waarbij pro forma is gerekend met adviesscenario 2);
5. In te stemmen met de definitieve financiële rapportage van kostencalculatiebureau IGG, Boiton de Groot;
6. In te stemmen met de opzegging van het huurcontract Corbulo-gebouw te Voorburg vóór 1 mei 2016;
7. In te stemmen met de kredietaanvraag en bijbehorende begrotingswijziging 10 - 2016;
8. In te stemmen met de start van het totale vervolgtraject van het project Concentratie Gemeentelijke Dienstverlening.

6. Bijlagen

1. Investeringskosten bij budgetbegroting van kostencalculatiebureau IGG, Boiton de Groot (1505342)
2. Advies OR PvE CGD (1505450)
3. Parkeeroplossing Stads Kantoor van Parkeeradviesbureau Spark (1505349)
4. Programma van Eisen CGD inpassing W&I en CJG/Jeugdteam (1505348)
5. Collegebrief Voorschoten en Wassenaar (15050346)
6. Begrotingswijziging 10-2016 project CGD (1510147)

Het college van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester