

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 20 oktober 2015

Onderwerp Programma van Eisen t.b.v. concentratie gemeentelijke dienstverlening.

Categorie A

Verseonnummer 1421102 / 1433726

Portefeuillehouder Mevrouw Bruines

Behandeld door Mevrouw Molenaar

### **Samenvatting**

Na de invoering van het flexibele kantoorconcept op de locaties Raadhuisplein 1 (RP1) en Koningin Wilhelminalaan 2 (KW2) ontstond het beeld dat de gemeentelijke huisvesting verder geoptimaliseerd kan worden. Naar aanleiding hiervan heeft het college besloten om in juni 2015 een werkplekbezettingsonderzoek uit te laten voeren op de drie grote kantoorlocaties RP1, KW2 en Corbulo.

Het resultaat van dit onderzoek bevestigt het verbeterpotentieel. Dankzij de goede werking van het flexibele kantoorconcept en Het Nieuwe Werken concept, beschikt RP1 en KW2 over voldoende werkplekken om Werk en Inkomen (W&I) en het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) bij de al aanwezige afdelingen te huisvesten. Het huisvesten van de publieksfuncties van W&I en CJG heeft nader onderzoek nodig.

Het voorstel is om op projectmatige wijze een Programma van Eisen (PvE) te ontwikkelen voor de integratie van publieksfuncties van W&I en CJG met die van KCC in KW2. Het doel is het bevorderen van de gemeentelijke dienstverlening en het verminderen van structurele huisvestingslasten.

### **Raadsvoorstel**

Dit voorstel betreft het opstellen van een PvE t.b.v. het samenbrengen van gemeentelijke publieksfuncties in KW2. De eisen en wensen worden zowel ruimtelijk, inhoudelijk en organisatorisch beschreven en financieel doorgerekend.

Het PvE baseert zich op bestuurlijke visies en strategieën en de uitkomsten uit het werkplekbezettingsonderzoek. 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
- De vastgestelde parkeernorm
- Vermindering van bedrijfsvoering kosten

De raad wordt gevraagd in te stemmen met:

1. Het starten van een project ten behoeve van het concentreren gemeentelijke dienstverlening;
2. Het ontwikkelen van een Programma van Eisen ter besluitvorming;
3. Het ontwikkelen van de projectaanpak voor de vervolgfases ter besluitvorming;
4. Het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet van € 88.500,- voor de ontwikkeling van een PvE en het beschrijven van een vervolgaanpak. De kosten worden ten laste gebracht van de algemene reserve vrij besteedbaar.

### **Project Centrale Huisvesting is afgerond**

Op 8 mei 2012 heeft de raad ingestemd met de voorgestelde plannen voor de Centrale Huisvesting (CHV) van de ambtelijke organisatie. In 2013 heeft het project CHV tijdens de voorbereidingsfase een herijking van het aantal benodigde vierkante meters uitgevoerd op basis van de reorganisatieplannen. Dit heeft geleid tot een reductie van 900 m<sup>2</sup> op de geplande aanbouw van KW2. Het beoogde effect om 4 van de 6 gebouwen voor de ambtelijke huisvesting op basis van een flexibel kantoorconcept te kunnen schrappen is op 30 maart 2015 behaald. De overige gemeentelijke locaties vielen buiten de scope van CHV.

De projectresultaten CHV zijn geborgd in de lijnorganisatie. In november 2015 wordt de raad geïnformeerd over de inhoudelijke en financiële afronding van het project.

### **Ambtelijke Huisvesting**

#### Efficiency RP1 en KW2

In september 2014 is RP1 opnieuw in gebruik genomen en op 30 maart 2015 KW2. RP1 beschikt over 143 werkplekken en KW2 over 298. Het flexibele kantoorconcept werkt boven verwachting goed. Het concept kenmerkt zich door de goede werk- en overlegplekken, de goede technische ondersteuning en de verbeterde balans tussen de werk- en privé situatie door de introductie van Het Nieuwe Werken en de kernwaarden Vertrouwen, Verbinden en Verantwoordelijkheid. Er wordt tijd- en plaats onafhankelijk gewerkt. Nu gebleken is dat het concept zichzelf in stand houdt en haar vruchten afwerpt, ligt de huidige bezettingsgraad van de beschikbare werkplekken aanzienlijk lager dan de norm-flexfactor van 80% (0,8 werkplek op 1 medewerker).

#### Corbulo

Afdeling Werk en Inkomen (W&I) is als werkplein vanaf 1 mei 2012 gehuisvest in het Corbulo gebouw. Corbulo heeft een traditioneel kantoorconcept en beschikt over 100% werkplekken (1

werkplek op 1 (deeltijd-) medewerker). De afdeling beschikt over 147 traditionele eigen werkplekken en publieksruimte. Het totaal gehuurde oppervlak is 2.249 m2 verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), waarvan 80 m2 is onderverhuurd aan Regionaal Platform Arbeidsmarktbeleid dat werkt voor de Haaglanden en Zuid Holland Centraal. Het huurcontract kent een opzegtermijn van 1 jaar met stilzwijgende verlenging van 5 jaar. Een opzegging dient voor 30 april 2016 te geschieden. De jaarlijkse huurlasten van deze locatie bedragen € 169.000,- exclusief BTW, service- en energiekosten. Deze lasten worden op basis van een verdeelsleutel gedragen door de gemeente Wassenaar (14,17%), Voorschoten (13,28%) en Leidschendam-Voorburg (72,55%).

#### CJG de Waterlelie

Bij het opstellen van het PvE wordt onderzocht of en in welke mate de huisvesting van het CJG in dit traject kan worden betrokken. Het CJG is vanaf 2010 gevestigd in de Bredeschool de Waterlelie, Prinsenhof 4 in Leidschendam. Het CJG omvat 20 werkplekken, 1 speeltheek, 1 consultatiebureau, 3 overlegplekken voor burgers en 3 vergaderkamers t.b.v. intern overleg.

#### Overige locaties

Naast bovengenoemde locaties beschikt de gemeente over de locaties: Voorburg: Einddorpstraat 18; Herenstraat 72-76; Oosterbegraafplaats Rodelaan. Leidschendam: Veurse Achterweg 14; Nieuwstraat; Begraafplaats Northey. Deze locaties kenmerken zich door hun specifieke huisvestingsfunctie. Omdat de verwachting is dat hier ruimtelijk en organisatorisch geen aanzienlijke verbetering kan worden behaald, vallen deze locaties buiten de scope van dit onderzoek.

#### **Resultaten werkplekbezettingsonderzoek**

Van 18 juni 2015 tot en met 1 juli 2015 is een werkplekbezettingsonderzoek op RP1, KW2 en Corbulo uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek was om te bepalen of de veronderstelde werkplekbezetting is gehaald en of er ruimte is voor huisvestingsoptimalisaties.

Uit de werkplekmetingen blijkt dat:

1. In RP1 en KW2 (flexfactor 80%) gemiddeld 46% - 65% van de werkplekken worden gebruikt. Enkele ruimten kunnen beter worden benut door de functie en/of kwaliteit te verbeteren.
2. In Corbulo (geen flexfactor) gemiddeld 43,3% tot 58,6% van de werkplekken worden gebruikt.
3. Getalsmatig kan W&I op basis van benodigd aantal werkplekken geheel (front- en backoffice) geïntegreerd worden in KW2. Het huisvesten van de servicedesk heeft onderzoek nodig.
4. Er meerdere huisvestingsoplossingen mogelijk zijn die nader onderzoek vereisen.

Deze constatering geven aan dat het concentreren van gemeentelijke dienstverlening mogelijk

is. Met het ontwikkelen van een Programma van Eisen kan worden bepaald hoe en onder welke voorwaarden deze samenvoeging gestalte moet krijgen.

### **Programma van Eisen**

Het Programma van Eisen (PvE, NEN 2658) is de schriftelijke weergave van doelstellingen, uitgangspunten, randvoorwaarden, eisen en wensen en daarmee belangrijke input voor de architect en andere opdrachtnemers. Voor het ontwerpproces zal het PvE als toetssteen van de kwaliteit en kosten van het ontwerp dienen, maar ook als contractdocument voor externe partijen. Het PvE zal één van de belangrijkste project- en communicatiemiddelen zijn om te sturen op het beoogde resultaat en is een essentiële stap voor een zorgvuldige planontwikkeling. Het PvE beschrijft de onderstaande onderwerpen:

- De bestaande situatie en toekomstige situatie (inhoudelijk en financieel).
- Eisen en wensen. Zowel ruimtelijk, inhoudelijk als organisatorisch.
- Belangrijke onderwerpen zijn: Het dienstverleningsconcept; Het kantoorconcept en Het Nieuwe Werken; Herijking parkeernorm; Vloerplan; Inrichtings- en interieurplan; Advies OR
- Planning en Risico's
- Begroting o.b.v. NEN 2631 (investeringen) en NEN 2632 (exploitatiekosten) voor de vervolgfases van het project.
- Projectaanpak voor het vervolgtraject.

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
- De vastgestelde parkeernorm
- Vermindering van bedrijfsvoering kosten

Het PvE houdt rekening met:

- De visie op het toekomstige dienstverlenings- en kantoorconcept
- De visie op toekomstige regionale samenwerking
- De afspraken uit het coalitieakkoord en bestaande samenwerkingsverbanden met gemeenten en organisaties

Projectorganisatie:

- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder accommodaties;
- Ambtelijk opdrachtgever: hoofd Facilitaire Zaken
- Stuurgroep: bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever, projectteam
- Projectteam: projectleider, bouwkundige, ondersteuner

- Werkgroepen: gericht op ruimtelijke, inhoudelijke en organisatorische vraagstukken.

### Planning

20 oktober 2015	Behandeling BBV PvE efficiënte huisvesting door college
4 november 2015	Commissie AZ Bespreking/toelichting proces en resultaten
17 november 2015	Behandeling BBV PvE efficiënte huisvesting door raad
November 2015/Februari 2016	Ontwikkelen BC
Februari 2016	Advies OR
Februari 2016	Behandeling PvE college
Maart 2016	Behandeling PvE door raad. In verband met de einddatum van de huurtermijn van het Corbulo-gebouw dient het raadsbesluit voor <b>30 april 2016</b> plaats te vinden.

### Financiën

De kosten voor het ontwikkelen van een Programma van Eisen en een projectaanpak zijn geraamd op circa € 88.500,-. De kosten worden ten laste gebracht van de algemene reserve vrij besteedbaar.

#### Raming van kosten en interne uren

	Interne uren	Kosten
Projectleider		30.000
Kostendeskundige		14.000
Adviseurs		13.000
Interne medewerkers	648 uur	31.433
<b>Totaal</b>	<b>648 uur</b>	<b>88.433</b>

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mw. mr. C.A. van der Burg  
loco-secretaris

drs. J.W. van der Sluijs  
burgemeester