

Algemeen bestuur

Adviesnota

Agendanummer	:		Datum	
Documentnaam	:		Ingekomen	
Datum	:	20170621		
Portefeuillehouder	:	Wethouder Binnendijk	Zaaknummer:	31096
Afdeling	:	SCO	regnr.:	
Adviseur	:	Zanden, van der	BABS nummer:	
Vertrouwelijk	:	Ja	Datum AB:	woensdag 21 juni 2017
In raad dd	:	21 september 2017		

Besluitvorming

	Akkoord	Bespreken
Voorzitter Aptroot		
AB Lid Bouvy-Koene		
AB Lid Binnendijk		
AB Lid Blommers		
AB Lid Doorn		
AB Lid Rasch		
AB Lid Maat		
AB Lid Mol		
AB Lid Zweerts de Jong		

Onderwerp

Een principebesluit te nemen op centrale huisvesting voor de samenwerkende ambtenaren WODV. De ambtenaren werken sinds 4,5 jaar samen en werken vanuit verschillende locaties in Wassenaar en Voorschoten.

Beslispunten

1. De businesscase huisvesting vast te stellen en daarmee de centrale backoffice te huisvesten aan de Johan de Wittstraat in Wassenaar en de buitendienst aan de Dobbeweg in Voorschoten;
2. Een Klant Contact Centrum in beide gemeenten te houden;
3. Naar aanleiding van een akkoord op de businesscase wordt de komende maanden separaat de volgende voorstellen uitgewerkt en voorgelegd:
 - a. Aan het Dagelijks Bestuur
 - i. Begrotingswijziging voor beide raden waarop de zienswijze wordt gevraagd



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

bladzijde: 2

- ii. Collegevoorstellen met betrekking tot de benodigde investeringen en de financiering daarvan
 - iii. Aantrekken van liquide middelen (ten behoeve van koop werf door de WODV en verbouwing gemeentekantoor)
 - 1. Zo nodig actualiseren van treasurystatuut WODV
 - iv. Regeling flexibel werken vaststellen en voorleggen aan de ondernemingsraad
 - b. Ten behoeve van college Voorschoten
 - i. Budget beschikbaar stellen ter voorbereiding en realisatie centrale huisvesting
 - ii. Een begrotingswijziging ter besluitvorming voor te leggen aan de raad
 - iii. Een heldere opdrachtomschrijving tot herhuisvesting KCC om uiteindelijk tot een passende locatie voor het KCC in Voorschoten te zorgen.
 - c. Ten behoeve van college van Wassenaar
 - i. Budget beschikbaar stellen ter voorbereiding en realisatie centrale huisvesting
 - ii. Vanaf 1 januari 2018 geen facilitaire dienstverlening (bodes) meer op Raadhuis de Paauw
 - iii. Begrotingswijziging ter besluitvorming voor te leggen aan de raad
4. De colleges te adviseren om de bijbehorende besluiten te nemen.

Inleiding

Het is nu vierenhalf jaar geleden dat Werkorganisatie Duivenvoorde (WODV) als gemeenschappelijke regeling is gestart. Vanaf de start van de WODV werken de ambtenaren vanaf de verschillende locaties voor de beide gemeenten. Inwoners leven vaak nog in de veronderstelling dat ambtenaren werkzaam in Voorschoten ook alleen voor Voorschoten werken en ambtenaren in Wassenaar voor Wassenaar. Dit is 4,5 jaar geleden losgelaten en vanuit beide kantoorlocaties wordt voor beide gemeenten gewerkt. De achterliggende periode laat zien wat goed gaat en wat verbetering behoeft. De bestuurskrachtonderzoeken van beide gemeenten geven aan dat de dienstverlening naar onze inwoners goed is. Beide gemeenten streven naar meer integrale beleid- en besluitvorming waarbij harmonisering en synchronisering een uitgangspunt wordt. Om de WODV hier optimaal in te laten functioneren wordt er groot belang gezien in het centraal huisvesten van de ambtenaren.

Met centraal bedoelen we dat het kantoorpersoneel gehuisvest wordt op de Johan de Wittstraat in Wassenaar en de buitendienst op een terrein in de Dobbewijk van Voorschoten. In beide gemeenten blijft een Kcc gehandhaafd.

Ten aanzien van de werflocatie is in het verleden naar alternatieve locaties gekeken, om een actueel beeld van de marktmogelijkheden te hebben is een marktscan uitgevoerd, als deze geen bruikbaar alternatief oplevert, wordt dit principebesluit een definitief besluit.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

bladzijde: 3

Uiteraard vraagt het realiseren van de businesscase het nodige van het personeel. Er zal verhuist moeten worden, het flexwerken moet zijn echte intrede en medewerkers van de buitendienst krijgen een nieuwe werf van waaruit de openbare ruimte van beide gemeenten wordt onderhouden.

De stap naar centrale huisvesting past bij de ontwikkeling die de WODV doormaakt. De WODV wil flexibel zijn, integraal werken en goede diensten verrichten aan haar beide klanten.

Vanuit het DB is aangegeven dat naast de prioriteit om de ambtenaren centraal te huisvesten dit wel financiële voordelen voor beide gemeenten moet opleveren. Om dat te realiseren is de afgelopen tijd gekeken welke bestuurlijke keuzes gemaakt kunnen worden en welke effecten dat heeft op de financiën.

Bestuurlijke keuzes en de financiële consequenties

1.1 Koop of huur werf Dobbewijk (koop, investering van € 2.922.350 voor WODV).

In het proces om te komen tot de businesscase is gekeken naar de opties koop en huur. Zonder in dit stuk in detail in te gaan op de cijfers is gebleken dat het huren van een locatie voor de gemeentewerf financieel geen voordeel oplevert. Het uitgangspunt van de huisvesting voor de werf is daarmee kopen geworden. In de businesscase is dit verder uitgewerkt in detail. Samengevat vraagt het kopen van de werf een investering van € 3 miljoen waarbij is aangemerkt dat de werf dan ook passend is gemaakt voor het goed functioneren van de buitendienst. Bij eventuele ontvlechting van de samenwerkende ambtenaren is het onroerend goed dat courant is voor eventuele verkoop.

1.2 Centraal huisvesten op Johan de Wittstraat in Wassenaar (investering van € 971.000 voor WODV).

Zoals in de inleiding al is aangegeven is het goed om de ambtenaren centraal te huisvesten. Het zal de kwaliteit en het functioneren van de organisatie ten goede komen. Tevens levert het een indirecte efficiency op aangezien ambtenaren veel minder dan nu naar andere locaties moeten. Er is dus minder capaciteitsverlies, minder reiskosten etc.

1.3 Bijdrage in de voorbereidingskosten voor uitvoering van de businesscase (€ 242.802 voor Voorschoten en € 187.298 voor Wassenaar)

Uiteraard is en moet er nog het nodige worden voorbereid om centrale huisvesting mogelijk te maken. Vandaar dat hier een voorbereidingsbudget benodigd is. De voorbereidingskosten worden gemaakt door de WODV en zullen door facturatie in rekening worden gebracht bij de beide gemeenten.

2 *Het handhaven van een Klant Contact Centrum (KCC) in beide gemeenten.*

Hoewel het centraliseren van het KCC bij de backoffice ambtenaren in Wassenaar een aanzienlijke besparing op kan leveren, wordt dit nu niet als reële optie gezien.

Voor Voorschoten betekent dit dat separaat een locatiekeuze zal moeten worden gemaakt, in de businesscase is daarvoor een stelpost van € 200.000,- opgenomen voor de eenmalige kosten. Handhaven op de huidige locatie en daarvoor het hele kantoor in exploitatie houden is te kostbaar. Een alternatieve locatie wordt gezocht. Het moederhuis van Voorschoten zal ik elk geval in stand worden gehouden, de overige kantoornruimte niet.

Naast investeringen ook besparingen

Om op langere termijn niet alleen een effectievere organisatie te hebben maar ook een goedkopere zijn de eerder genoemde investeringen en te maken keuzes noodzakelijk. Door nu te investeren en goede keuzes te maken leidt dit voor zowel Voorschoten als Wassenaar vanaf 2018 lagere lasten op. Hoe ziet dit er uit?

Recapitulatie Voorschoten en Wassenaar (met 2 Kcc's)					
		2018	2019	2020	2021
Voorschoten	Investeringsbedrag				
Voordeel Voorschoten gemeentehuis (2018/2019)	€ 200.000	27.996	7.414	-42.283	-22.759
Voordeel Voorschoten gemeentewerf bij koop		19.040	25.738	33.112	40.486
Totaal overige kosten Voorschoten		47.007	78.284	109.561	140.838
Consequenties bij koop gemeentewerf (voordeel)		94.043	111.436	100.390	158.565
Wassenaar	Investeringsbedrag				
Voordeel Wassenaar gemeentehuis		129.569	117.990	80.246	79.074
Nadeel Wassenaar gemeentewerf bij koop		-51.795	-44.184	-36.573	-28.962
Totaal overige kosten Wassenaar		67.893	100.116	132.339	164.562
Consequenties bij koop gemeentewerf (voordeel)		145.667	173.921	176.012	214.674

Zijn dit alle besparingen?

Op papier gaat het hier om de besparingen. Toch moet hierbij worden aangemerkt dat zowel in Voorschoten als in Wassenaar in de afgelopen jaren flink bespaard is op de onderhoudskosten van de verschillende panden. Deze besparingen kunnen gezien worden als een eerste opmaat naar centrale huisvesting. Jaarlijks hebben we het hier over besparingen structureel ter grote van € 155.000,- voor Voorschoten en ca. € 65.000,- voor Wassenaar. Deze kosten kunnen wel als een besparing gezien worden, maar zijn of worden al verwerkt op andere posten in de begroting.

Naast structurele besparing zijn er ook kansen voor verkoop en panden. Het gaat om de volgende panden met bijbehorende WOZ waarde.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

bladzijde: 5

- Voorschoten, MOC Terrein (€ 1.829.000)
- Voorschoten, Leidseweg 25 (€ 3.511.000,-)
- Wassenaar, werf Johan de Wittstraat (€ 1.035.000)

Bij verkoop betekent dit een versteviging van de liquiditeitspositie van beide gemeenten.

Geen centrale huisvesting is ook investeren!

Indien niet kan worden besloten tot het centraal huisvesten van de ambtenaren dan zal er noodzakelijk onderhoud aan bestaande gebouwen uitgevoerd moeten worden. Voor de bestaande gebouwen vraagt dit onderhoud in Voorschoten ter grote van ongeveer € 1,3 miljoen en in Wassenaar van € 500.000,-. Zoals in de alinea hiervoor is aangegeven is er geen reservering voor deze te maken kosten. Het blijven huisvesten in de bestaande gebouwen werkt hiermee kostenverhogend voor beide gemeenten.

Beoogd effect

Er is uitgegaan van goed werkgeverschap, het is belangrijk dat de medewerkers van de WODV hun werkzaamheden zo optimaal mogelijk kunnen uitvoeren in samenhang, zonder veel pendelbewegingen tussen de verschillende locaties en vanuit eigentijdse locaties & voorzieningen. Daarnaast zijn er redenen van bezuinigingen zonder dat hierbij de dienstverlening hier in kwaliteit onder leidt.

Kanttekeningen

Investerings en afschrijvingen

Er is gerekend met de (gebruikelijke) afschrijvingsperiodes van 40 jaar voor nieuwbouw en 25 jaar voor verbouwingen. Kortere afschrijvingsperiodes hebben een exploitatiekosten verhogend effect. De verbouwing betreft een deel van het gebouw, bij eerder vertrek van de "huurder" zal de rest boekwaarde in één keer genomen moeten worden. Voor het Gemeentekantoor is gerekend met een beperkte bezettingsgraad van de medewerkers, flexwerken moet dus verder doorgevoerd worden, voor de piekmomenten moeten alternatieve werkplekken voorhanden zijn. Het flexibel (tijd- en plaats onafhankelijk) werken moet gefaciliteerd worden met ICT-middelen, de daarvoor bedoelde budgetten in het IB-plan¹ zijn opgenomen in de begroting van de WODV welke aan de hand van de zienswijzen nog moet worden vastgesteld.

¹ IB-plan: Informatie Beleidsplan

Kopen en investeren trekt een wissel op de toekomst.

Het kopen en (zelf) investeren in de werf locatie is uiteindelijk het voordeligst, vandaar dat dit verkozen is boven de optie huur. De verwachting is dat zelfs bij een andere bestuurlijke toekomst dan tussen V&W, deze werflocatie, gezien de ligging goed bruikbaar is als satelliet-locatie. Mocht de locatie onverhoopt niet nodig zijn, dan lijkt het in elk geval een goede investering in bedrijfs-onroerend goed.

Financiën

Voor bepaling van de financiële consequenties is rekening gehouden met het feit dat er 3 partijen betrokken zijn bij deze business case die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn waar het gaat om de centrale huisvesting. De centrale huisvesting heeft voor zowel de gemeenten Wassenaar en Voorschoten als de WODV financiële consequenties. De consequenties voor de WODV zijn het grootst. De exploitatie van de huidige huisvesting van de ambtenaren vindt nu plaats binnen de gemeentelijke begrotingen. Akkoord gaan met de businesscase centrale huisvesting betekent dat de WODV de exploitatie van de werf en het gemeentekantoor gaat verzorgen en deze op basis van inwoneraantallen doorbelast aan beide gemeenten. De gedetailleerde financiële doorrekeningen zijn in de businesscase per bestuur aangegeven.

Bovenstaande consequenties houden stand bij een gezamenlijke continuering van de huisvesting zoals voorgesteld met als basis de bestaande bestuurlijke situatie. Iedere wijziging hierin kan (mogelijk verregaande) financiële consequenties betekenen voor 1 of meerdere deelnemers.

Bij het bepalen van de financiële consequenties is rekening gehouden met de aanwezige budgetten (dekking) in de gemeentelijke begrotingen. De nieuwe situatie geldt vanaf 2018. Hierin is geen rekening gehouden met lopende verplichtingen voor het jaar 2017. In 2017 zijn en worden er daarnaast nog kosten gemaakt die betrekking hebben op de centrale huisvesting. Hiervoor zijn nog geen budgetten beschikbaar gesteld. Zoals aangegeven bij punt 3 zullen die kosten per gemeente in rekening worden gebracht.

Juridisch kader

niet alleen het Dagelijks Bestuur en/of het Algemeen Bestuur van de WODV zal besluiten moeten nemen om centrale huisvesting mogelijk te maken. Ook colleges en raden zijn noodzakelijk.

Communicatie

Over dit besluit zal op hoofdlijnen een bericht worden geplaatst op intranet om zodoende de medewerkers op de hoogte te houden. Ook de OR zal op de hoogte worden gebracht.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

bladzijde: 7

Uitvoering

Na besluitvorming zal het voorstel worden voorgelegd aan de provincie in het kader van het preventief toezicht van Voorschoten. De bestuurlijke in beide gemeenteraden is mogelijk in september 2017. Daadwerkelijke verhuizing kan mogelijk medio 2018 plaatsvinden.

Bijlagen:

1. Businesscase;