

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: DI 09.2096293

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Revitalisering Prefectenhof

Groningen, **28 DEC 2009**

Aan de raad,

Inleiding.

Rond 1990 heeft uw raad goedkeuring verstrekt het gebouw de Prefectenhof aan de Kreupelstraat te huren en in te richten voor de huisvesting van de Dienst Informatie en Administratie. In 2004 is het gebouw aangekocht. In 2007 is de publiekshal gerenoveerd en aangepast aan de eisen die in de huidige tijd aan dergelijke ruimten gesteld mogen worden: functioneel en representatief. Het thans voorliggende voorstel behelst de revitalisering van de rest van het pand met de technische installaties.

Een belangrijk deel van de technische installaties in het Diagebouw ("de Prefectenhof") aan de Kreupelstraat is aan vervanging toe. Andere installaties functioneren redelijk, maar voldoen niet meer aan de eisen die in deze tijd aan kantooromgevingen worden gesteld. Veranderende klimatologische omstandigheden en meer warmtebronnen van binnen uit, zoals computers, zijn hiervan vooral de veroorzakers. Daarnaast zijn medewerkers niet alleen ontevreden over de klimaatbeheersing maar ook over de inrichting en aankleding van het gebouw (zoals blijkt uit het Gebouwbelevingsonderzoek, oktober 2008, bijlage I). Deze problemen zullen op korte termijn verholpen moeten worden. De sanitaire voorzieningen voldoen niet meer aan de daarvoor gestelde Arbo-regels. De CV installatie en de luchtbehandeling moeten na bijna 20 jaar vervangen worden. Deze vervanging moet dan een energiezuinige en dus duurzame investering worden. Het Meerjaren Onderhoudsplan van de DIA voorziet gedeeltelijk in de vervanging van deze installaties.

Het uitsluitend vervangen van technische installaties is echter een korte-termijn oplossing. Hiermee kunnen we niet adequaat inspelen op maatschappelijke en organisatorische ontwikkelingen. Bovendien sluit het niet aan bij de huisvestingsvisie van de DIA. De verbeteringen die deze korte-termijn maatregelen genereren, zullen dan ook niet opwegen tegen de (duurzame) effecten van hogere investeringen voor een flexibel huisvestingsconcept.

Omdat de eerstgenoemde, elementaire, verbeteringen aan de Prefectenhof binnenkort uitgevoerd moeten worden én vanwege de noodzaak om op (zich versnellende!) ontwikkelingen te anticiperen, is het belangrijk om eveneens op korte termijn te

beslissen over het tegelijkertijd uitvoeren van ingrijpende veranderingen aan het DIA-gebouw aan de Kreupelstraat. In deze notitie wordt onderbouwd waarom alleen het vervangen van een aantal installaties niet afdoende is, en een ingrijpende verbouwing van de Prefecten-hof noodzakelijk.

Kaders voor keuzes.

Om adviezen te kunnen geven en/of keuzes te kunnen maken over de mate van renovatie van de Prefecten-hof is het belangrijk om alle mogelijkheden te kennen en kaders te hebben waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden. Daarom zijn alle opties onderzocht. Deze lopen op qua ingrijpendheid, en daarmee ook in kosten. Er zijn verschillende onderzoeken en studies gedaan terwijl een pilot thuiswerken nog loopt. Naast het al eerdergenoemde Gebouwbelevingsonderzoek is er nog een Werkplek-bezettingsgraadonderzoek gehouden en is er een globale studie verricht naar de gebouwmogelijkheden. Daarnaast is een visie op huisvesting DIA ontwikkeld.

Visie op huisvesting DIA.

De visie op huisvesting van de DIA is kort en krachtig: de DIA wil passende huisvesting/werkruimten realiseren. Werkruimten moeten in balans zijn met de werken interactieprocessen van de medewerkers. Hierbij wordt een flexibeler ruimtegebruik nagestreefd. Medewerkers kunnen hierdoor altijd gebruik maken van een geschikte werkruimte, wat voor werkzaamheden zij op dat moment ook verrichten. Dat betekent dat voor een aantal functies niet meer per definitie een vaste werkplek beschikbaar is. Medewerkers in deze functies kunnen in verschillende ruimtes en plaatsen (thuis, onderweg) hun werkzaamheden uitvoeren.

Huisvesting sluit hiermee aan bij de maatschappelijke en organisatorische ontwikkelingen, waarin medewerkers flexibiliteit in de werk- en gezinssituatie, woon/werkverkeer etc. steeds belangrijker vinden. Medewerkers worden gefaciliteerd in hun werk en werkprocessen verlopen efficiënter. Daardoor wordt niet alleen de productiviteit van medewerkers verhoogd, ook de werktevredenheid neemt toe. De verwachting is dat als gevolg van dit flexibeler huisvestingsconcept in de toekomst minder gebouwaanpassingen en verhuizingen binnen de organisatie nodig zullen zijn en dat bij een gelijkblijvend personeelsbestand er minder m² vloeroppervlak nodig is.

Deze visie op huisvesting heeft onder andere consequenties voor ICT-faciliteiten: die moeten verder doorontwikkeld en ondersteund worden. Ook vraagt de visie om veranderingen in de bedrijfscultuur en in de stijl van leidinggeven. Deze veranderingen worden vanuit het organisatieontwikkelingstraject bij de DIA in gang gezet en geleid. Huisvesting als onderdeel van het Nieuwe Werken, zoals in het conceptbedrijfsplan van de DIA is beschreven, is hiervan een zeer belangrijk onderdeel.

Vertaling naar de Prefecten-hof.

Bovenstaand toekomstbeeld is tot stand gekomen op basis van analyse, onderzoek en argumentatie. Hieronder worden de feiten en argumenten weergegeven die hiertoe hebben geleid en de vertaling daarvan naar de Prefecten-hof.

Lange-termijn.

Een grondige verbouwing is een oplossing voor een lange termijn, ca. 10 jaar. Het inzetten van extra middelen maakt het mogelijk om voorzieningen met een hogere duurzaamheid en grotere flexibiliteit te treffen. Daarmee is de Prefecten Hof klaar voor de toekomst en worden doorlopende kleine maar kostbare renovatieactiviteiten voorkomen. Wanneer het gaat om zaken die - gezien de huidige ontwikkelingen - onvermijdelijk zijn, loont het bovendien om het in één keer goed te doen in plaats van in etappes. Het veroorzaakt maar éénmalig overlast en zal bovendien voordelen bieden bij aanbesteding.

Duurzaamheid.

Het thema "duurzaamheid" is één van de vijf speerpunten in het collegeprogramma. De DIA wil een voorbeeld voor de gemeente zijn. Daarom willen we een verbouwing waarbij duurzaamheid, milieu en energiereductie een belangrijke rol spelen.

Duurzaamheid betekent ook investeren in duurzame oplossingen met gebruikmaking van materialen die een lagere milieubelasting met zich meebrengen. Deze zijn renderend omdat ze het energieverbruik (en dus de CO₂ uitstoot) verlagen. We willen daarom gevels, daken, vloeren, buitenwandopeningen isoleren en zonwering (buiten) en, indien economisch toepasbaar, zonnecollectoren aanbrengen. Momenteel heeft de Prefecten Hof energielabel G (zeer energie onzuinig). Dit blijkt uit het "energieprestatie advies utiliteitsbouw rapport" (EPA-U) (opnamedatum 13-11-2008), waarin dan ook wordt geadviseerd om de huidige energetische situatie van het pand te verbeteren. Dat kan alleen met een grondige revitalisatie. Bij onze planvorming hierover zijn de belangrijkste voorgestelde maatregelen van het EPA-U rapport al meegenomen.

Kostenbeheersing.

De verbetering levert ook voordelen op zoals een betere beheersing van de exploitatiekosten en energieverbruik. Daarnaast zullen de kosten voor correctief en preventief onderhoud, die momenteel door veroudering van installaties en materialen hoog zijn, aanzienlijk lager uitvallen.

Los van het voorgaande zullen besparingen zeker zichtbaar zijn in de vierkante meter kosten. Want met een flexibeler, efficiëntere en functionelere indeling en de daarbij behorende werkplekken in combinatie met thuiswerken, kan aan méér medewerkers een geschikte werkplek worden geboden in de Prefecten Hof. Door een efficiënter gebruik van m², hogere bezettingsgraad en flexibel meubilair zullen bovendien de overheadkosten dalen. Omdat de grenzen tussen de afdelingen vervagen, kunnen eventuele (tijdelijke) groei- en krimpbewegingen van afdelingen bovendien beter worden opgevangen.

Een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven.

Het bieden van een kwalitatief hoogwaardige werkomgeving bevordert de positieve uitstraling van de gemeente Groningen, in algemene zin én als werkgever. De DIA wil op de toekomst voorbereid zijn en voldoen aan de eisen van een nieuwe generatie medewerkers. Deze jongeren, die op termijn toch echt de huidige medewerkers gaan vervangen, stellen andere eisen aan werken. De DIA wil inspelen op deze ontwikkelingen en hiermee rekening houden bij de verbouwing.

In de huidige krappe arbeidsmarkt en met de komst van de "grijze golf" is dat geen overbodige luxe: er moet veel moeite worden gedaan om een aantrekkelijke werkgever

te zijn én te blijven. Het bieden van mogelijkheden voor een betere balans tussen werk en privé wordt daarom steeds belangrijker. Het gaat hierbij om flexibele werktijden, deeltijd werken, thuiswerken en spits mijden. Dit zijn actuele thema's die voor toekomstige werknemers steeds vaker van doorslaggevend belang zijn in hun keuze voor een werkgever. Ook voor zittende medewerkers wordt deze werk - privé balans steeds belangrijker. Directe invloed uitoefenen op het werk en een optimale werkomgeving dragen bovendien bij aan de tevredenheid - en dus de productiviteit. Met het kunnen werken op een plek naar keuze wordt de aanwezigheidsplicht vervuld voor een resultaatverplichting. Ten slotte wordt het werk steeds minder fysiek van aard, wat om een passend kantoorconcept vraagt.

Lege bureaus voorkomen.

Mensen zijn tegenwoordig overal bereikbaar dankzij mobiele telefonie en internet. Kantoorwerk kan daarom gemakkelijk thuis of elders gedaan worden. Uit het onderzoek naar de huidige flexibiliteit ("inventarisatie vast/tijdelijk personeel en huisvesting", augustus 2008) bleek dat nu al 22% van de functies niet gebonden is aan een vaste werkplek. Ook bleek de bereidheid van medewerkers ($\pm 30\%$) om een flexibele werkplek te gebruiken bijzonder groot te zijn. Dit percentage zal in de komende 5 tot 10 jaar alleen maar toenemen. Dit vergt veranderingen in de automatisering en een flexibele houding ten opzichte van thuiswerken, maar leidt ook tot een kantoorconcept waarin lege bureaus en kantoorruimtes worden voorkomen. Dit betekent een efficiëntere inzet van de beschikbare middelen.

Werkplekbezettingsgraad.

Uit het onderzoek is gebleken dat de gemiddelde bezettingsgraad over de hele week van de Prefectenhof 52% bedraagt en van de locatie Trompsingel 47%. Het beeld van beide locaties is dat de dinsdag de hoogst bezette en de vrijdag de laagst bezette dag van de week is. Het streven is met behulp van de revitalisatie en nieuw werkplekbeleid de gemiddelde bezetting van de werkplekken op 65% tot 70% te brengen. De verwachting is dat er in combinatie met een aantal flexibele werkplekken flexibel gebruik van activiteit gerelateerde werkplekken en thuiswerken het aantal werkplekken bij de DIA zeker met minimaal 50 verminderd kan worden. Het directe effect hiervan is dat de recent bijgehuurde verdieping aan de Trompsingel afgestoten kan worden en dat na de revitalisering meer medewerkers de Prefectenhof als basis voor een werkplek zullen krijgen.

Inspelen op veranderende werkprocessen.

Door veranderingen binnen het concern zullen er ook nieuwe ontwikkelingen komen op het gebied van de publieke en facilitaire dienstverlening. Daardoor gaan werkprocessen veranderen. We willen werkruimten realiseren die aansluiten bij toekomstige en verander(en)de werkprocessen. Dit kan alleen met een flexibeler kantoorconcept. En daarvoor is een grondige modernisering noodzakelijk, waarbij het vergroten van de flexibiliteit en efficiency en een beter gebruik en beheersing van de beschikbare m² belangrijke doelen zijn.

Conclusie.

Omdat planmatig onderhoud op korte termijn moet gebeuren, is het belangrijk om ook binnenkort te beslissen over het wel of niet uitvoeren van ingrijpendere veranderingen

aan de Prefecten-hof. De technische levensduur van verschillende gebouwinstallaties is afgelopen of loopt binnenkort ten einde en een aantal interieur-zaken (zoals de vloer- en binnenwandafwerking) moet vervangen en aangepakt worden. Initieel was het de bedoeling deze werken na de verbouw van de publiekshal in 2007 en 2008 uit te voeren. Voortschrijdend inzicht heeft echter geleid tot het besef dat het uitsluitend uitvoeren van planmatig onderhoud niet afdoende is, waarna bredere plannen zijn ontwikkeld die beter inspelen op de toekomst en aansluiten bij één van de speerpunten van het collegeprogramma.

Het uitvoeren van deze plannen in samenhang vraagt om een grotere investering. Niet alle voorgenomen maatregelen vloeien uit planmatig onderhoud voort en zijn daarom niet voorzien in het Meerjaren Onderhoudsplan. Om "geen goed geld naar kwaad geld te brengen" is het noodzakelijk om investeringen in zowel duurzaamheid als investeringen die nodig zijn om de flexibiliteit in de totale huisvesting te verbeteren, zoveel mogelijk gecombineerd worden. Een second-opinion is gevraagd bij een onafhankelijk adviesbureau over de voorgenomen investeringen. Hieruit is naar voren gekomen dat deze investeringen als juist beoordeeld zijn en dat er nog aanvullende maatregelen voorgesteld zijn. Dit zijn maatregelen die zich de komende jaren bij het planmatig onderhoud aandienen. Het betreft het vervangen van de liften en vervanging van glas en kozijnen op verdieping 1 t/m 4.

Met deze maatregel wordt ook het energielabel van de Prefecten-hof verbeterd. De verwachting is dat dit een E wordt en een D als mogelijk haalbaar.

Naast de kosten van het planmatig onderhoud ad € 1,8 miljoen (waarvoor de middelen beschikbaar zijn via de voorziening voor groot onderhoud) is een extra investering noodzakelijk van € 4 miljoen. Van de totale investering van € 5,80 miljoen is € 1,7 miljoen bestemd voor duurzaamheidsmaatregelen. De voorgenomen maatregelen zoals hoogfrequente verlichting en warmteterugwinning hebben een terugverdientijd van minder dan 5 jaren en zullen direct van invloed zijn op de energieprestatie van de Prefecten-hof. Ook de vervanging van de VR-verwarmingsketel in een Hr-ketel zal van invloed zijn. Deze investering heeft echter een terugverdientijd van meer dan 10 jaar.

Planmatig onderhoud	Investering	Kapitaallasten
- Bouwkundige voorzieningen	€ 554.148	
- Werktuigbouwkundige voorzieningen	€ 824.638	
- Interieur	€ 448.591	
Totaal	€ 1.827.378	
Overige investeringen		
- Bouwkundige voorzieningen	€ 1.393.480	€ 130.987
- Elektrotechnische voorzieningen	€ 190.229	€ 21.058
- Werktuigbouwkundige voorzieningen	€ 1.133.004	€ 125.423
- Inventaris	€ 762.519	€ 84.411
- Overige projectkosten	€ 499.960	€ 46.996

Totaal	€ 3.979.191	€ 408.876
Totale kosten revitalisering	€ 5.806.568	€ 408.876

De kosten van het planmatig onderhoud bedragen € 1,83 miljoen. De kosten van de bouwkundige voorzieningen bedragen € 0,55 miljoen. Dit betreft het aanbrengen van isolerende kozijnen en vervanging van het dak. De kosten van de werktuigbouwkundige voorzieningen bedragen € 0,83 miljoen. Dit betreft het vervangen van drie liften, vervanging van de verwarmingsketel door een HR ketel en de vervanging van de glaswasinstallatie. De kosten voor de vervanging van vloerbedekking en wanden bedragen € 0,45 miljoen.

De overige investeringen bedragen € 3,98 miljoen. De kosten van de bouwkundige voorzieningen bedragen € 1,39 miljoen. Dit betreft de vervanging van glas (op 1-4) door iso++ glas, sloop en vervanging van binnenwanden en plafonds, isolatie van gevels, daken en vloeren, vervanging en uitbreiding van de vaste sanitaire voorzieningen, afsluiting vide op de 2^e etage en het verplaatsen van het restaurant naar de 4^e etage met een multifunctionele inrichting. De kosten van de elektrotechnische voorzieningen bedragen € 0,19 miljoen. Hiervoor wordt de verlichting vervangen en vinden er aanpassingen plaats aan het bestaande beveiligingssysteem. De kosten van de werktuigbouwkundige voorzieningen bedragen € 1,13 miljoen. Dit betreft het aanbrengen van buitenzonweringen en tochtvoorzieningen, zonnecollectoren en vervanging en aanpassing van het luchtbehandelingsysteem met duurzaamheidsmaatregelen. Aanpassingen aan de kantoorinventaris worden geraamd op € 0,76 miljoen terwijl de overige projectkosten € 0,50 miljoen bedragen.

Financiële toelichting

De totale extra kosten van de revitalisering van de Prefecten Hof bedragen € 3.979.000,--. De kapitaallasten die hiermee gemoeid zijn bedragen € 409.000,--. De structurele financiering wordt gevonden binnen de begroting van de Dienst Informatie en Administratie:

Efficiencybesparingen diverse faciliteiten Facilitaire Zaken (zie specificatie)	€ 111.000
Verlagen onderhoudsbudgetten exploitatie irt aanpassing Meerjarenonderhoudsplan	€ 50.000
Verlaging structurele voeding voorziening groot onderhoud	€ 50.000
Vrijval exploitatielasten ivm afstoten verdieping Tromphuis	€ 120.000
Reeds beschikbaar onderzoeksbudget revitalisatie	€ 50.000
Stelpost kapitaallasten begroting 2010	€ 28.000
Totaal	€ 409.000

Specificatie efficiencybesparingen	
Druk- en bindwerk/kantoorbenodigdheden	€ 20.000
telefoonkosten	€ 22.000
portokosten	€ 30.000
div. restauratieve voorzieningen	€ 32.000
overig	€ 7.000
Totaal	€ 111.000

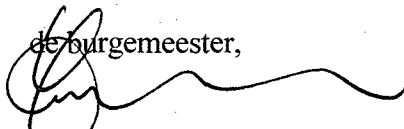
Het betreft hier besparingen door het op een efficiëntere wijze omgaan met het verstrekken van diverse faciliteiten evenals een verlaging van de exploitatiebijdrage aan de voorziening groot onderhoud en een verlaging van de onderhoudsbudgetten in de exploitatie hetgeen voortvloeit uit de voorgestelde revitalisatie. Door efficiënter gebruik van de beschikbare m² in de Prefectenhof zal het recent bijgehuurde gedeelte in het Tromphuis binnen enkele jaren worden afgestoten. De vrijvallende huurpenningen worden eveneens voor de financiering van deze revitalisering aangewend. Daarnaast wordt een stelpost vrijval kapitaallasten, die in de begroting 2010 is opgenomen, ingezet.

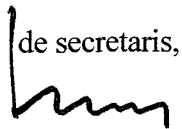
Voor de incidentele huisvestingskosten gedurende de revitalisatie is bij de resultaatbestemming 2008 een bedrag van € 300.000,-- door de raad beschikbaar gesteld.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. een krediet van € 3.979.000,-- beschikbaar te stellen voor de revitalisering van de Prefectenhof van de Dienst Informatie en Administratie;
- II. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen;
- III. de kapitaallasten ad € 409.000,-- te dekken uit:
 - efficiencybesparingen op diverse bedrijfsvoeringsbudgetten binnen de exploitatie van Facilitaire Zaken (€ 111.000,--);
 - verlagen van onderhoudsbudgetten in de exploitatie van de Prefectenhof in relatie tot aanpassingen in het Meerjarenonderhoudsplan (€ 50.000,--);
 - verlagen structurele voeding voorziening groot onderhoud in verband met aanpassing onderhoudsniveau (€ 50.000,--);
 - vrijval exploitatielasten in verband met afstoten verdieping Tromphuis (€ 120.000,--);
 - structurele inzet reeds beschikbaar budget ten behoeve van revitalisatie (€ 50.000,--);
 - inzet stelpost kapitaallasten (€ 28.000,--).

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

 Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

 H.P. Bakker.