

Voorstel voor	Algemeen bestuur	
Vergaderdatum	16 februari 2022	
Onderwerp	Kredietaanvraag modernisering huisvesting	
Agendapunt	9	
Portefeuillehouder	Wim Stegeman	
Opsteller/indiener	Brigit Tijkotte 0638310390 b.tijkotte@vechtstromen.nl	Michael Dekker
Vertrouwelijkheid	Nee	

Routing	Besluit
Commissie financiën en beleidsuitvoering 2 februari 2022	Het voorstel wordt doorgeleid naar de AB-vergadering van 16 februari 2022 als bespreekstuk.
Algemeen bestuur 16 februari 2022	

Algemene inleiding

In 2017 heeft het algemeen bestuur de huisvestingstrategie vastgesteld en daarbij gekozen voor een adaptieve implementatiestrategie. Dit heeft onder meer geleid tot de verkoop van het waterschapsgebouw in Coevorden, invoering van een flexibel werkplekconcept en de uitwerking van een definitief inrichtingsplan voor de huisvesting. Eind 2019 heeft het algemeen bestuur ingestemd met een definitieve invulling van de huisvestingstrategie. In dit besluit is ingespeeld op de meest recente ontwikkelingen en dit heeft geleid tot een opdracht tot de samenvoeging van de werklocaties Vriezenveen en Hardenberg, modernisering van het hoofdkantoor Almelo en het moderniseren van de werklocaties Sleen, Hengelo en Emmen. De werklocaties Sleen, Emmen en Hengelo zijn inmiddels opgeleverd. Net als de verdiepingen in Almelo. Om ook de andere locaties op dezelfde manier op te kunnen leveren loopt het project, door de huidige markt, tegen financiële beperkingen aan.

I. Voorstel

Samengevat wordt voorgesteld:

1. het project Modernisering Huisvesting en ICT af te ronden volgens het Programma van Eisen;
2. hier een aanvullend investeringskrediet van € 950.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen voor het project Modernisering Huisvesting en ICT;
3. het benodigde investeringsbudget voor het project conform aan te passen in de Meerjarenverkenning 2023-2026.

II. Kernboodschap

Waterschap Vechtstromen wil een werkomgeving creëren waar de medewerkers en bezoekers zich welkom voelen.

Het is de ambitie dat de nieuwe omgeving samenwerking en ontmoeten stimuleert door middel van goede, gevarieerde ontmoetings- en overlegmogelijkheden. De nieuwe werkomgeving is een gezonde omgeving.

Tot slot wordt de nieuwe huisvesting op een doelmatige wijze gerealiseerd. We streven in de afwerking naar kwaliteitsniveau 'midden' (geen overdreven luxe, maar wel representatief).

Als gevolg van recente prijsstijgingen op bouwmaterialen en minder capaciteit bij aannemers, is het niet mogelijk om alle gewenste resultaten van het project binnen de geplande datum en binnen het beschikbare krediet af te ronden. De inflatie op materiaalcomponenten in de bouw ligt eind 2021 op 12,5%, de verwachting is dat deze stijgende lijn doorzet. De stijging op looncomponent ligt lager (eind 2021 6,5%), hier speelt ook krapte, waardoor vertraging kan ontstaan (en prijzen nog meer stijgen).

III. Waarom wordt dit voorgesteld? Wat wil het AB met het voorstel bereiken?

Het project Modernisering Huisvesting en ICT heeft te maken met aanzienlijke prijsstijgingen op materialen en verminderde beschikbare capaciteit bij aannemers. Het budget onvoorzien is grotendeels aangesproken voor reguliere onvoorziene zaken en voortschrijdend inzicht en daarom niet toereikend voor opvang van de aanzienlijke prijsstijgingen. De prijsstijgingen zijn met name merkbaar op de materiaalkosten en daarmee op de verbouwing van de locaties Almelo en Hardenberg die momenteel onderhanden zijn. Een kleiner deel wordt verklaard door hoger uitgevallen aanbestedingen. Daarnaast zijn er scopewijzigingen in het project geweest omdat er onvoorziene aanpassingen gedaan moesten worden en om corona bestendig te kunnen werken. Er is in de coronacrisis besloten om een aantal wijzigingen door te voeren in het ontwerp. Dit heeft onder meer geleid tot bredere gangpaden en aanpassingen van toiletblokken.

We voorzien dat de huidige kredietruimte niet toereikend is om de voorgenomen uitgaven te realiseren, met name doordat de post onvoorzien, die minimaal was, nagenoeg volledig is uitgeput. In de projectaanpak is rekening gehouden met een taakstellend budget. De sturingsmogelijkheid is ingebouwd om bewust een aantal werkzaamheden uit te stellen. Door deze aanpak blijft een keuzemogelijkheid openstaan, ook al is hiermee niet de gehele prijsstijging op te vangen. Met de huidige inzichten lijkt dit niet haalbaar. Daarnaast levert het later uitvoeren van een deel van de verbouwing in Almelo extra kosten op.

IV. Toelichting op het voorstel/ kader

Het project Modernisering Huisvesting en ICT heeft, net als vele andere projecten, te maken met aanzienlijke prijsstijgingen op materialen en hinder van verminderde beschikbare capaciteit bij aannemers. Het budget onvoorzien is daarnaast al grotendeels aangesproken voor reguliere onvoorziene zaken en voortschrijdend inzicht. Als gevolg hiervan is inmiddels duidelijk dat het niet langer mogelijk is om alle beoogde resultaten op te leveren en daarbij tevens binnen het taakstellend budget te blijven. Daarmee staan we voor een moeilijke keuze om genoeg te nemen met minder resultaat of het beschikbaar stellen van een aanvullend budget. Dit voorstel gaat uit van het realiseren van de beoogde resultaten, conform de eerder door het algemeen bestuur vastgestelde huisvestingstrategie.

Om de prijsstijgingen, tegenvallers en post onvoorzien op peil te houden is additioneel € 950.000 krediet nodig. Dit betreft een compensatie voor de prijsstijgingen in de markt en een aanvulling van de post onvoorzien naar gebruikelijke 10% van de resterende begroting. Daarnaast wordt dekking gevraagd voor de extra uitgaven door de Coronapandemie om zo veel mogelijk medewerkers op ruime afstand in de kantooromgeving te laten werken.

Op dit moment is er nog geen sprake van een kredietoverschrijding. Echter, om de opdracht volledig uit te kunnen voeren is in de huidige markt extra krediet nodig.

V. Alternatieven

-

VI. Argumenten

1.1 Als aanpassingen worden gedaan in het programma van eisen krijgen niet alle gebouwen dezelfde uitstraling.

Bij aanvang van het project is een programma van eisen opgesteld. De tot nu toe opgeleverde deelprojecten voldoen aan deze eisen, inclusief de gevraagde kwaliteit. We willen door middel van het continueren van het huidige uitvoeringsniveau van de deelprojecten alle gebouwen dezelfde uitstraling geven.

1.2 Uitstellen van werkzaamheden betekent dat er op de langere termijn minder (kosten)efficiënt gewerkt wordt.

De eerder gekozen aanpak om een aantal werkzaamheden uit te stellen om zo sturingsmogelijkheden te behouden om binnen de financiële kaders te blijven leidt ook tot inefficiency, omdat het vooral uitstel van de werkzaamheden zal betreffen. Uiteindelijk moeten hier ook financiële middelen voor worden vrijgemaakt. Bovendien worden de reeds uitgevoerde werkzaamheden in sommige gevallen aangetast wanneer het vervolg van deze onderdelen op een later moment alsnog uitgevoerd worden.

Dit voorstel gaat ervan uit dat er geen werkzaamheden bewust worden uitgesteld.

2.1 Kredietverlening is nodig om de kwaliteit in het programma van eisen te kunnen waarborgen.

Met dit krediet ronden we, onder de huidige omstandigheden, de verschillende deelprojecten op gelijk en gewenst kwaliteitsniveau af.

2.2 Kredietverlening is nodig om de werkzaamheden rechtmatig te kunnen voortzetten.

Binnen het project is op dit moment nog voldoende krediet om de werkzaamheden rechtmatig te vervolgen. Echter, we voorzien dat de huidige kredietruimte niet toereikend is om de voorgenomen prestaties te realiseren. Bij het toekennen van extra krediet kunnen alle benoemde deelprojecten, onder de huidige omstandigheden, worden afgerond binnen krediet.

3.1 Ophoging van het benodigde investeringsbudget is nodig om de gewenste prestaties te kunnen realiseren.

De totaal verwachte kosten om de voorgenomen prestaties te realiseren volgens het gewenste kwaliteitsniveau, zoals vastgesteld in het programma van eisen, overstijgen het financiële kader van het beschikbare investeringsbudget. Aanpassing van het investeringsbudget is daarom noodzakelijk.

VII. Risico's en kanttekeningen

1.1 Realisatie energieneutraal kantoor is niet opgenomen in het programma van eisen.

Voorstellen ten aanzien van duurzaamheidskansen worden zo veel mogelijk benut. Dit betreft met name circulariteit van materialen. Ook wordt de loods in Hardenberg rekening gehouden met draagkracht in de constructie voor aanleg zonnepanelen. Het kan zijn dat er op een later moment nog voorstellen aan het bestuur worden aangeboden die gerelateerd zijn aan de huisvesting, zoals de plaatsing van zonnepanelen op het dak van werklocatie Hardenberg.

1.3 Planning van de aanleg van het waterschapspark is nog onzeker door lopende procedures bij de gemeente Almelo.

Voor de aanleg van het park wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De voormalige eigenaar van de gronden is tegen de aanleg van parkeergelegenheid in het waterschapspark en is een bodemprocedure gestart tegen de gemeente. Alhoewel het waterschap met de planvoorbereiding door gaat betekent dit dat hierdoor een vertraging optreedt.

2.1 *Niet tijdig verhogen van budget leidt tot inefficiëntie en kapitaalvernietiging.*

Voor modernisering huisvesting is een taakstellend budget afgegeven. Met instemming van dit voorstel wordt dit taakstellend budget verhoogd met €950.000. Vasthouden aan het oorspronkelijke taakstellend budget leidt uiteindelijk tot inefficiëntie en kapitaalvernietiging, omdat het vooral uitstel van de werkzaamheden zal betreffen. Uiteindelijk moeten hier ook financiële middelen voor worden vrijgemaakt.

Dit voorstel gaat ervan uit dat er geen werkzaamheden bewust worden uitgesteld.

2.2 *Voor dit project is een taakstellend budget afgegeven.*

Een mogelijkheid om de werkzaamheden binnen het budget te houden is om niet alle geplande werkzaamheden uit te voeren. Hierbij worden enkele onderdelen van de opdracht teruggegeven.

Er zijn hiervoor verschillende scenario's mogelijk: het voorlichtingsgebouw in Emmen, een deel van de begane grond niet uitvoeren en zelfs het waterschapspark kan ter discussie komen te staan. Wanneer besloten wordt deze projectonderdelen niet uit te voeren vallen daarmee volgende bedragen vrij:

- | | |
|---|-----------|
| • Modernisering voorlichtingsruimte Emmen | € 100.000 |
| • Inrichting grote vergaderruimte Almelo | € 100.000 |
| • Vervanging toegangsbeveiliging | € 440.000 |
| • Waterschapspark Almelo | € 580.000 |
| • Modernisering kantoor Hardenberg | € 330.000 |

Dit heeft niet de voorkeur, omdat het dan vooral uitstel van de werkzaamheden betreft.

Uiteindelijk moeten hiervoor ook financiële middelen worden vrijgemaakt.

- Modernisering voorlichtingsruimte Emmen kan niet lang worden uitgesteld in verband met veroudering van sanitair en pantry. Het 'opfrissen' van de vergaderruimte wordt hier meteen in meegenomen.
- Extra vergaderruimte voor grote groepen bevordert vergaderen op waterschapslocaties en zal uiteindelijk tot een besparing leiden omdat minder vergaderingen op externe locaties hoeven te worden georganiseerd.
- De toegangsbeveiliging voldoet niet meer aan de huidige eisen die volgens regelgeving aan ons worden gesteld en zijn er constatering gedaan waar we ten tijde van ontwerpfase tegenaan liepen.
- Voor het waterschapspark geldt dat hierover zowel op bestuurlijk- als ambtelijk niveau afspraken zijn gemaakt welke dan niet nagekomen kunnen worden. Ook geldt dat 'buurmans erf' maar een keer te koop is. Onder de huidige omstandigheden, met thuiswerk advies voor een deel van de organisatie, hebben we vaak te maken met onderbelasting waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. In de toekomst wordt verwacht dat de parkeerplaatsen zeker voor de piekdagen nodig zijn. Hetzelfde geldt voor het scenario (nog niet aan de orde) waarin je een deel van het waterschapsgebouw zou gaan verhuren aan derden, ook deze gebruikers hebben parkeerbehoefte.
- Kantoor Hardenberg kan worden uitgesteld, waardoor dit het enige kantoor is dat nog niet is gemoderniseerd. Dit is niet wenselijk, omdat er dan een kantoor niet aan onze eigen voorwaarden voor huisvesting voldoet, het zal een negatieve impact hebben op de medewerkers op deze locatie. Uitstel van werkzaamheden levert op lange termijn geen besparing, omdat ook dit kantoor zal worden verbouwd om dezelfde 'look en feel' te krijgen.

Aanvullende informatie ten aanzien van het Waterschapspark Almelo en de modernisering van kantoor Hardenberg:

Waterschapspark Almelo

- Rond het hoofdkantoor Almelo hebben we geruime tijd te maken met parkeerproblemen en daarbij gepaard gaande overlast in de directe omgeving. Richting omwonenden zijn toezeggingen gedaan om deze overlast te voorkomen, door inrichting van een park inclusief een aantal parkeerplaatsen. Het aantal mogelijkheden om in de buurt te parkeren is de afgelopen periode verder afgenomen doordat het tegenovergelegen ROC meer eigen parkeerplaatsen gebruikt. Als gevolg van Corona zijn de faciliteiten voor thuiswerken en op afstand samenwerken sterk verbeterd. Hierdoor zal er naar verwachting ook vaker worden thuisgewerkt. Tegelijkertijd is er ook steeds meer behoefte om in grotere groepen fysiek bij elkaar te komen. Het hoofdkantoor houdt een belangrijke functie voor ontmoeten én samenwerken, zoals ook werd beoogd bij de invoering van de huisvestingstrategie. Het aantal parkeerplaatsen staat daarbij niet in verhouding met het aantal gebruikers van het kantoor.
- Alhoewel er momenteel een bodemprocedure loopt, liggen niet alle werkzaamheden in het project stil. Er worden voorbereidende werkzaamheden getroffen. Hierbij gaan we ook verplichtingen met leveranciers aan. Op dit moment is circa 25% van het projectbudget uitgegeven of in opdracht gegeven.
- Het waterschap en de gemeente Almelo zijn, naast een intentieovereenkomst, ook een verkoop- en uitvoeringsovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst heeft de gemeente Almelo zich verplicht het perceel te verkopen aan het waterschap en heeft het waterschap zich verplicht na overdracht het perceel om te vormen tot een parkachtige omgeving. Het afzien van uitvoering, als het perceel obstakelvrij geleverd is, is in strijd met de verkoop en uitvoeringsovereenkomst.

Modernisering kantoor Hardenberg

- Het besluit tot samenvoeging van de locaties Vriezenveen en Hardenberg is genomen na een positieve business case. De locatie Vriezenveen is inmiddels met boekwinst verkocht. Op de locatie Hardenberg zijn de werkplaatsen ingericht én is de opslagcapaciteit uitgebreid. De aanpassing van het kantoor bevindt zich momenteel in de ontwerpfasen. De huidige inrichting van het kantoor is niet berekend op het beoogd gebruik na samenvoeging van de twee locaties.
- De locatie Hardenberg wordt momenteel gebruikt door medewerkers die werkzaam zijn in het primaire proces. Thuiswerken is voor deze groep medewerkers lang niet altijd een passend alternatief.
- Vanuit de huisvestingstrategie is gekozen voor een aantal werklocaties verspreid in het gebied. Hardenberg neemt hierbij een centrale rol in. Het niet onderhanden nemen van deze locatie doet afbreuk aan de gekozen huisvestingstrategie.
- De modernisering van de locatie Hardenberg is in de communicatie een wezenlijk onderdeel geweest om medewerkers te enthousiasmeren voor de samenvoeging van de locaties Hardenberg en Vriezenveen.
- De faciliteiten op de locatie Hardenberg zijn verouderd. Er kan niet worden uitgesloten dat een deel van deze kosten, zoals voor technische installaties, alsnog op korte termijn moeten worden gemaakt.

In beide gevallen betekent uitstel van besluitvorming tot een later moment ook dat er meerkosten ontstaan als gevolg van verdere vertraging op de projectactiviteiten.

2.3 Besparing op kwaliteit leidt tot verschil op locaties.

Er kan worden gekozen voor uitvoering op lager kwaliteitsniveau. Dit heeft financieel echter minimale impact, omdat al gekozen is voor kwaliteitsniveau 'Midden' en de ontwerpen hierop zijn gebaseerd. Het betreft dan met name acties in het kader van de aankleding van de gebouwen waarmee de identiteit van het waterschap en het waterschapswerk op de verschillende locaties tot uiting wordt gebracht. Daarnaast leidt dit tot verschil in kwaliteit op de locaties, wat afbreuk doet aan de eenduidige 'look & feel'.

VIII. Financiën

	A. Vastgesteld budget	Kredieten			Uitgaven		
		B. Gevraagd krediet in dit voorstel	C. Reeds verstrekt krediet)	D. Beschikbare kredietruimte t.o.v. begroting (A-C)	E. Reeds gemaakte projectkosten (incl. verplichtingen)	F. Nog te verwachten projectkosten	G. Totaal verwachte projectkosten (E+F)
Bruto investering	€ 12.850.000	€ 950.000	€ 12.850.000	€ 0	€ 10.040.000	€ 3.760.000	€ 13.800.000
Subsidies & bijdragen	Nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Netto	€ 12.850.000	€ 950.000	€ 12.850.000	€ 0	€ 10.040.000	€ 3.760.000	€ 13.800.000

In bovenstaande tabel wordt een weergave gegeven van de financiële stand van zaken van de modernisering huisvesting. Dit behelst de aanpassing van de werklocaties, aanpassing werkplaats en nieuwbouw loods, verkoop van twee locaties en modernisering van de ICT werkplekomgeving.

Het algemeen bestuur heeft in 2017 budget beschikbaar gesteld van € 7.500.000 passend bij de adaptieve implementatiestrategie. In 2019 is dat uitgebreid met € 5.000.000. Het totale krediet kwam daarmee uit op € 12.500.000. Hiermee werd ruimte gecreëerd voor de definitieve invulling van de huisvestingsstrategie.

Via herprogrammeringen is daarna een aanvullend krediet van € 350.000 toegevoegd aan het deelproject modernisering ICT. Het totaal beschikbare krediet was daarmee € 12.850.000.

De uitgangspunten ten opzichte van de oorspronkelijke raming zijn gewijzigd. Hierdoor passen de totaal verwachte projectkosten niet meer binnen kaders van het krediet (kolom C) en de vastgestelde jaarschijven (kolom A). Daarom wordt voorgesteld een aanvullend krediet te verlenen van € 950.000.

De wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke raming bestaan uit scopewijzigingen, prijsstijgingen op de locaties Almelo en Hardenberg, overige onvoorziene kosten en aanpassingen welke nodig waren om 'coronabestendig' te kunnen werken. Daarnaast zijn- en worden extra managementkosten gemaakt doordat er additioneel externe capaciteit ingehuurd is vanwege langdurige uitval van vaste projectmedewerkers.

IX. Communicatie

Er is een communicatieplan opgesteld in de voorbereidende fase van het project "Modernisering huisvesting". Dit plan is gestoeld op de door het algemeen bestuur vastgestelde huisvestingsstrategie. Onderdeel hiervan waren diverse informatiebijeenkomsten voor medewerkers op diverse vestigingen.

Inmiddels zijn we ingehaald door Corona en is het niet meer verantwoord met grotere groepen mensen bijeen te komen voor informatiebijeenkomsten. We hebben gezocht naar alternatieven.

Veelal wordt nu via de lijnorganisatie gecommuniceerd. De teamleiders worden geïnformeerd over de stand van zaken. Zij delen de, voor hun teamleden relevante, informatie met hun team en halen eventuele input op welke weer in het projectteam wordt gebracht. Projectleden zijn op specifieke tijden op locatie beschikbaar voor vragen. Daarnaast worden relevante mijlpalen vermeld op het intranet.

Het project Modernisering Huisvesting en ICT is een project waarbij we het bestuur actief betrekken en informeren. Dit is gestart bij het opstellen van de huisvestingstrategie, later gevolgd door themabijeenkomsten over het definitieve voorstel. Bovendien is er, sinds de start van het project, een klankbord vanuit het algemeen bestuur dat inhoudelijk wordt betrokken bij de voorstellen voor de inrichting van de vergadervleugel en de AB-zaal.

X. Juridische zaken

Niet van toepassing op dit voorstel.

XI. Uitvoering

Het project Modernisering Huisvesting en ICT maakt zich op voor de laatste fase. Begin 2022 wordt de werkplaats in Hardenberg opgeleverd, waarna de verhuizing vanuit Vriezenveen kan worden afgerond. Het kantoor Hardenberg wordt in het eerste kwartaal 2022 opgepakt. Op hoofdlocatie Almelo zijn de verdiepingen inmiddels opgeleverd. Momenteel wordt er hard gewerkt om de begane grond aan te pakken. Deze werkzaamheden lopen door tot eind 2022.

Procedureel – eerder genomen besluiten

- | | |
|------------------------|---|
| 1. AB maart 2017 | besluit tot vaststelling huisvestingstrategie
besluit tot beschikbaar stellen initieel projectbudget |
| 2. DB augustus 2019 | besluit definitief voorstel Modernisering Huisvesting en ICT |
| 3. AB november 2019 | besluit tot beschikbaar stellen van budget ten behoeve van het definitieve voorstel (programmabegroting 2020) |
| 4. Diverse AB-momenten | besluit tot beschikbaar stellen van extra budget ten behoeve van deelproject modernisering ICT oplopend tot € 350.000 |

In verband met vertrouwelijke informatie over economische waarde van te verkopen gebouwen hebben er in 2017 en 2019 rondom dit onderwerp vertrouwelijke informatiebijeenkomsten plaatsgevonden met het dagelijks- en algemeen bestuur.

XII. Bijlage(n)

1. Besluit.

Besluit Kredietaanvraag Modernisering Huisvesting

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen;

gezien het advies d.d. 2 februari 2022;

gelet op de artikelen 56 en 77 van de Waterschapswet;

BESLUIT

1. het project modernisering huisvesting af te ronden volgens het Programma van Eisen;
2. hier een aanvullend investeringskrediet van € 950.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen voor het project Modernisering Huisvesting en ICT;
3. het benodigde investeringsbudget voor het project conform aan te passen in de Meerjarenverkenning 2023-2026.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 16 februari 2022.

Het algemeen bestuur,

dr. S.M.M. Kuks, watergraaf

drs. R.I. Andringa, secretaris