

MEMO

Onderwerp:	Project Huisvesting
Opsteller:	Dagmar van den Berg
Datum:	23 mei 2017

Inleiding

Voorafgaand aan de start van de ODG heeft een oriëntatie plaatsgevonden op locatie en omvang van de huisvesting. Na een bestuurlijk besluitvormingsproces is de keuze gemaakt de ODG te huisvesten in Veendam in het huidige kantoorgebouw. Voorts is een huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 5 jaar (tot 31 augustus 2018), welke stilzwijgend wordt verlengd met nogmaals 5 jaar, tenzij minimaal 1 jaar voorafgaand aan deze datum het contract wordt opgezegd: hetzij voor huurhernieuwing (een nieuwe huurovereenkomst onder nieuwe voorwaarden), hetzij voor huurbeëindiging.

Inmiddels heeft zich een aantal zaken voorgedaan, welke leiden tot de noodzaak tot herbezinning op het huidige contract, als ook op de huidige locatie. Zo bestaan klachten inzake het gebruik, het klimaat, de beleving en de techniek van het gebouw. Daarnaast bestaat de organisatorische vraag of en in welke mate opdrachtgevers taken gaan overdragen aan de ODG, of juist gaan terughalen. Een vraag die effect heeft op de formatie en het aantal medewerkers dat gehuisvest dient te worden. De noodzakelijke verbeterpunten en de toekomstige ontwikkelingen zijn van invloed op de gewenste inrichting en het gebruik van het gebouw.

Het bestuur heeft middels het Verbeterplan opdracht gegeven voor een heroriëntatie op de huisvesting. Onder leiding van het hoofd Ondersteuning is een werkgroep Huisvesting gestart. Deze groep wordt bijgestaan door een extern deskundige en bestaat uit zowel vertegenwoordigers vanuit Vergunningverlening, Toezichthouden en Handhaven, alsook vanuit de Ondersteunende dienst. Tevens participeren een OR-lid en de directiesecretaris.

Deze memo is opgesteld namens de Werkgroep en bevat een voorstel voor de gewenste herijking op huisvesting.

Situatie

De huidige situatie binnen de ODG kenmerkt zich door twee issues:

- De huidige huisvesting heeft een aantal mankementen dat leidt tot klachten voor wat betreft het algemeen gebruik, het klimaat, de beschikbaarheid van (stille) werkplekken, alsook de mogelijkheid tot telefoneren, korte overleggen en vergaderingen. Zo bestaat onvrede over de ruimte en de praktische beleving van het gebouw. Hierbij sluit de huidige techniek (met name de klimaatinstallatie) onvoldoende aan op het gebruik. Dit betekent dat wijzigingen en aanpassingen doorgevoerd dienen te worden, wat naar verwachting aanzienlijke investeringen vraagt.
- Het huidige contract bevat marginale afspraken over de rechten en de verplichtingen van zowel verhuurder als huurder. Daarnaast is onduidelijk op welke wijze gewenste aanpassingen en dus investeringen onderling verrekend dienen te worden. Bovendien

verloopt het contract 31 augustus 2018 en dient het contract voor 31 augustus 2017 te worden opgezegd.

Voorstel

Gelet op de toekomstige ontwikkeling, de m²-behoefte en de investeringen die gedaan moeten worden om voor de komende jaren goede huisvesting te bieden, dienen de noodzakelijke en wenselijke verbeteringen in kaart gebracht te worden. Om niet gefragmenteerd verbeteringen door te voeren, is het van belang de toekomstige huisvestingsbehoefte in brede zin in kaart te brengen. Dit is mogelijk door het opstellen van een Programma van Eisen: dit betreft een ruimtelijke en technische vertaling van het huisvestingsconcept en bevat een overzichtelijke samenvatting van alle ruimten, de functionele relaties tussen de ruimten, de technische eisen, de verwachting van de architectuur en de mate van duurzaamheid. Het doel van het Programma van Eisen is om eisen en wensen ten aanzien van de toekomstige huisvesting inzichtelijk, gestructureerd en onderbouwd vast te leggen. In de Bijlage wordt de inhoudsopgave van het Programma van Eisen weergegeven.

Voorgesteld wordt aan de hand van een dergelijk Programma van Eisen te bepalen in welke mate en tegen welke kosten het huidige gebouw kan worden aangepast. Mochten de gewenste aanpassingen organisatorisch, technisch of financieel niet haalbaar zijn, dan ligt het voor de hand het Programma van Eisen toe te passen op een andere locatie.

Tevens wordt voorgesteld het huidige huurcontract pro forma op te zeggen. Hiermee wordt tijd en ruimte gecreëerd voor het opstellen van een Programma van Eisen. Voorts kan het Programma van Eisen worden gehanteerd bij ofwel huurhernieuwing (een nieuwe huurovereenkomst onder nieuwe voorwaarden), ofwel bij het zoeken naar een andere huurlocatie die kan voldoen aan het opgestelde Programma van Eisen.

De Werkgroep stelt het Algemeen Bestuur voor:

- Kennisnemen van de overwegingen inzake huisvesting.
- De Werkgroep Huisvesting opdracht te verlenen tot het opstellen van een Programma van Eisen.
- De Werkgroep Huisvesting opdracht te verlenen tot het doen van een onderzoek inzake de technische staat van het gebouw.
- Instemmen met het voorstel het huidige huurcontract open te breken ten behoeve van huurhernieuwing, dan wel een nieuwe huurovereenkomst op een andere locatie.
- Op de bestuursvergaderingen in september a.s. het Programma van Eisen te laten vaststellen.
- In de bestuursvergaderingen daarop te besluiten of a) het huidige gebouw zodanig wordt aangepast dat de ODG een nieuwe huurovereenkomst kan aangaan, of b) dat opdracht wordt verleend voor het zoeken naar een nieuwe locatie.



Bijlage Inhoudsopgave Programma van Eisen

1. INLEIDING

2. HET GEBOUW

3. ALGEMEEN GEBIED

3.1 ENTREE & RECEPTIE

3.2 PLEIN

3.3 VERGADER FACILITEITEN

4. KANTOORGEBIED

4.1 WERKPLEKKEN

4.2 TYPEN WERKPLEK

4.3. PROJECTRUIMTE

5. ONDERSTEUNENDE FUNCTIES

5.1. PARKEERGELEGENHEID

5.2. TOEGANGSBEHEER

5.3. BRAND EN ROOK-SCHIEDINGEN

5.4. SPECIFIEKE VOORZIENINGEN

6. FACILITAIRE FUNCTIES

6.1. RESTAURATIEVE VOORZIENINGEN

6.2. ARCHIEVEN

6.3. REPRO VOORZIENINGEN

7. TECHNISCHE FUNCTIES

7.1. ICT VOORZIENINGEN

7.2. E-INSTALLATIE

7.3. W-INSTALLATIE

7.3.1. THERMISCH COMFORT

7.3.2. VISUEEL COMFORT

7.3.3. AKOESTISCH COMFORT

7.4. NOODVOORZIENINGEN

8. BOUWKUNDIGE EISEN

8.1. WANDEN, PLAFOND EN VLOEREN

8.2. HANG EN SLUITWERK VAN DEUREN RAMEN

8.3. OPLEVERING

