
Opsteller Gerard Smits	Aantal pagina's 4
Behandelend gremium Algemeen bestuur	Datum voorgelegd 28 november 2019
Agendapunt, Onderwerp 3.5.a, Huisvesting	Agendering Ter besluitvorming
Kopie aan	Kenmerk V0450/H009162

Het Algemeen bestuur van Het Waterschapshuis wordt:

a) **geïnformeerd** over de stand van zaken rondom de huisvesting van Het Waterschapshuis, en
b) **gevraagd in te stemmen** met de voorgestelde uitbreiding zodat Het Waterschapshuis ruimte kan bieden aan passende en toekomstbestendige facilitering van de waterschappen in relatie tot de vergaderbehoefte (capaciteit) en de reëel te verwachte groei van HWH.

1 Samenvatting

In november 2018 is door het Algemeen bestuur de afloop van het huurcontract besproken. Het Algemeen bestuur heeft opdracht gegeven aan de secretaris-directeur om een verlenging te onderhandelen.¹ Het nieuwe huurcontract is reeds ondertekend en gaat in op 1 april 2020 voor 10 jaar.

In de huidige situatie zijn de twee activiteiten van HWH (het landelijk vergadercentrum en kantoor voor de regie organisatie) in elkaar verweven op de 3^e en 4^e verdieping. In de nieuwe situatie, vanaf het najaar van 2020, worden deze twee activiteiten los van elkaar ingericht op de 1^e en de 3^e verdieping.

Op de kantoortvloer zal HWH ook het Informatiehuis Water (IHW) faciliteren. De gebruikers van het vergadercentrum zijn naast de waterschappen ook de Unie van Waterschappen en de STOWA.

HWH gaat toekomstgericht duurzaam verbouwen met de focus op een professionele omgeving voor de komende 10 jaar. Binnen de huidige afspraken kan geleverd worden wat de afgelopen jaren ook is gefaciliteerd (11 vergaderzalen en voldoende werkplekken bij een juiste verdeling over de verschillende dagen van de week).

Tijdens alle gesprekken over aanpassing van de huisvesting (ook met UvW en STOWA) is het vermoeden dat in dit voorstel te veel wordt voorgesorteerd op handhaven, en er onvoldoende rekening wordt gehouden met de latente en groeiende vraag².

Om te kunnen voldoen aan dit voortschrijdend inzicht, gebaseerd op de volgende wensen:

- Vraag naar meer middelgrote vergaderruimtes (zie quotes van UvW en STOWA);
- Facilitering bilateraal overleg van internen en externen;
- Facilitering flexwerken aan de randen van vergaderingen;

¹ Kenmerk V0404/H007978, d.d. 29 november 2018.

² In 2019 zijn de UvW en STOWA al resp. 94 en 42x uitgeweken naar Seats to Meet als vergaderlocatie. Onbekend is hoe vaak ze naar een andere locatie of overleggen georganiseerd door waterschappen uitgeweken zijn.

- Faciliteren informeel ontmoeten;
- Faciliteren innovatie denkplekken;
- Faciliteren van extra kantoorruimten door geleidelijke groei van HWH, is er een scenario 'Uitbreiding' uitgewerkt.

Deze uitbreiding betreft een extra ruimte van 344 m² op de 1^e verdieping. Door het bijhuren van deze ruimte kan worden voldaan aan de extra behoefte voor passende vergadercapaciteit en het faciliteren van formeel en informeel overleg, en ook naar de toekomst toe faciliteren van de medewerkers van HWH en hun programma's met derden zoals IHW.

STOWA: *"Het Waterschapshuis als ontmoetingsplaats voor de waterschappen heeft zijn nut meer dan bewezen. Veelal voor formeel overleg. In toenemende mate zien we dat ook voor informele ontmoetingen ruimte is gewenst. Ontmoeting is de basis voor een sterkere samenwerking tussen de waterschappen en hun partners, dat weer de basis is voor een gezamenlijk standpunt. Om dit meer te faciliteren is uitbreiding van het vloeroppervlak noodzakelijk."*

Unie van Waterschappen: *"Het Waterschapshuis is voor de waterschappen de plek om te vergaderen en elkaar te ontmoeten. Voor de Unie van Waterschappen is ruimte om te kunnen vergaderen centraal in het land essentieel voor haar werk. We merken dat er steeds meer behoefte is aan multi-inzetbare ruimtes. Om even te kunnen blijven werken na je vergadering of om met een klein groepje na te praten. De uitbreiding van het vloeroppervlak kan de ontmoeting tussen waterschappen ondersteunen."*

Ter beeldvorming worden u de situatieschetsen van beide scenario's (basis en uitbreiding) voorgelegd. Dit zijn schetsen en nog niet de definitieve invullingen. Scenario 'Basis' is gebaseerd op het nieuwe, reeds ondertekende, huurcontract. Scenario 'Uitbreiding' bevat de situatieschets met de extra m² (zie bijlage voor de inrichtingsplattegronden en 3D tekeningen).

2 Uitkomst onderhandelingen

De onderhandelingen die in opdracht van het Algemeen bestuur zijn gevoerd hebben het volgende resultaat:

- Huurprijs: €145 /m² (voorheen € 170 /m²)
- Huurvrije periode van 1 jaar
- Renovatie door eigenaar van algemene ruimtes (entree, trap, lift, sanitair)
- Energielabel A en overige duurzaamheidsmaatregelen

Fysieke wijzigingen in **vloeroppervlak**:

Ruimte	Huidig vloeroppervlak (m2)	Nieuw vloeroppervlak (m2) per april 2020
1 ^e verdieping - Vergadercentrum		737
3 ^e verdieping - Werkvloer ³	760	772
3e verdieping - Vergadercentrum	410	
4 ^e verdieping - Werkvloer & Vergadercentrum	390	
Totaal	1.560	1.509
1e verdieping - Extra optie		344
Totaal met extra optie		1.853

3 Latente vraag

- De uitgangspunten van de initiële huisvestingseisen zijn dit voorjaar nogmaals getoetst. Uit onderzoek is met voortschrijdend inzicht naar voren gekomen dat het zeer regelmatig voorkomt dat alle zalen in het vergadercentrum in gebruik zijn. Uit een enquête onder de gebruikers van het vergadercentrum is gebleken dat men daardoor zeer regelmatig moet uitwijken naar een andere locatie (veelal tegen hogere kosten). Daarnaast geven de gebruikers in dezelfde enquête aan dat zij rondom de vergaderingen behoefte hebben aan de mogelijkheid tot (in)formeel overleg in kleine setting en/of het kunnen flexwerken bij HWH (dit zien wij in de praktijk ook).
- Voor de werkvloer geldt dat is aangenomen dat door meer activiteitgericht te gaan werken en door een meer flexibele indeling van de ruimte de piekbelasting goed opgevangen kon worden en de faciliteiten geboden kunnen worden om goed te kunnen werken. Scenario 'Basis' biedt ruimte voor de situatie anno nu, maar nauwelijks ruimte voor verdere groei van HWH of extra faciliteiten voor bezoekers van het vergadercentrum.
- In de afgelopen jaren is het aantal opdrachten van de waterschappen aan HWH gegroeid. Met het doortrekken van deze lijn wordt er een toename van het werk bij HWH verwacht en daarmee een grotere behoefte aan werkplekken.
- Innovatie vraagt om ruimtes waar uiting gegeven kan worden aan een creatief samenwerkingsproces.

4 Scenario's basis en uitbreiding

Ook voor de latente wens is een scenario ('Uitbreiding') uitgewerkt (zie Voorlopig Ontwerp in de bijlage). Hieronder worden de twee scenario's naast elkaar gezet. Scenario 'Basis' is invulling geven aan het besluit van het Algemeen bestuur, d.d. 29 november 2018. Scenario 'Uitbreiding' is het huren van een extra 344 m2 op de 1^e verdieping. Deze extra ruimte zal worden gebruikt voor formeel en informeel overleg, overloop voor het vergadercentrum en inspiratiecentrum. Hierdoor kunnen de ruimtes in scenario 'Basis', hiervoor gereserveerd op de 1^e en 3^e etage, worden toegewezen aan extra vergaderzalen en kantoorruimte. Deze ruimte is nog beschikbaar en zouden we onder dezelfde (goede) voorwaarden kunnen huren per 1 september 2020.

³ Het vloeroppervlak 3^e verdieping – werkvloer is feitelijk hetzelfde oppervlak echter als gevolg van een nieuwe NEN-meting is het vloeroppervlak op papier toegenomen

4.1 Scenario 'Basis' is het afgesproken scenario

- De 1e verdieping (rechtervleugel) van het pand wordt ingericht als vergadercentrum met ruimte voor informeel treffen (gezamenlijke lunch) van kantoormedewerkers.
- De 3e verdieping (rechtervleugel) van het pand is volledig beschikbaar als kantoorruimte rekening houdend met formele overleg mogelijkheden.

4.2 Scenario 'Uitbreiding' geeft ruimte aan de latente wens

- Dit scenario voldoet aan de 'complete' huidige vraag van de waterschappen om centraal in het land vergaderen, werken, ontmoeten en kennis uitwisselen optimaal te faciliteren.
- Door het creëren van een apart informeel ontmoeten & inspiratiecentrum verkrijgen we naast zes extra vergaderruimte ook voldoende ruimte voor gezamenlijke lunches, informeel ontmoeten & flexwerken aan de randen van vergaderingen. Het inspiratiecentrum biedt aanvullend innovatie stimulerende overlegruimte en een mogelijkheid voor een theateropstelling voor groepen tot max 70 personen.
- Op de 3^e verdieping levert dit scenario 17 extra Arbo werkplekken op. Hierdoor zal er minder dwingend gestuurd hoeven te worden op bezetting gedurende de week. Daarmee komt ook de mogelijkheid om de potentie van HWH te realiseren. HWH is dan voor de komende jaren klaar voor de verwachte grotere werkzaamheden.
- Informele overlegplekken en het ontmoeten van bezoekers onderling in de extra vleugel creëert rust in het vergadercentrum en op de kantoorvloer.

5 Financieel

Uitgangspunten voor de herinrichting is een investeringscomponent van € 700 p/m². Dit is en blijft een gegeven voor dit project. In het scenario 'Uitbreiding' zullen in 2020 en verder de kosten voor huisvesting stijgen t.o.v. de afgelopen jaren. Zowel de afschrijvingskosten als de exploitatiekosten zullen toenemen. Deze verschillen staan in onderstaande tabel benoemd.

x1000	2019	Scenario 'Basis'	Scenario 'Uitbreiding'
Huur- en servicekosten	€ 339	€ 263	€ 322
Afschrijvingskosten	€ 78	€ 105	€ 133
Exploitatiekosten	€ 169	€ 169	€ 240
Totale kosten	€ 588	€ 537	€ 695
Gemiddelde kosten/ waterschap/jaar	€ 28	€ 26	€ 33

6 Conclusie

Scenario 'Basis' is leveren volgens de gemaakte afspraken. Scenario 'Uitbreiding' is minder vergaderingen extern, het kunnen bieden van extra's aan medewerkers en bezoekers (o.a. bestuurders) van het vergadercentrum en HWH, zoals flexwerkplekken en informele overlegmomenten en het voorsorteren op de te verwachtte groei van de werkzaamheden van HWH. Voor de invulling van scenario 'Uitbreiding' heeft de verhuurder op de 1^e verdieping in de naastgelegen vleugel nog een ruimte beschikbaar van 344 m².

7 Gevraagd besluit

Het Dagelijks bestuur ondersteunt het voorstel 'Uitbreiding' en beveelt dit met veel enthousiasme aan aan het Algemeen bestuur. Verzocht wordt hiermee in te stemmen.

Bijlagen:

3.5.b inrichtingsplattegronden voorlopig scenario 'Basis'

3.5.c inrichtingsplattegronden voorlopig scenario 'Uitbreiding'

CONCEPT