



## Verslag MARKTONTMOETING 14-11-2016 "FUMO-gebouw vol energie"

5 december 2016, definitief revisie 1

### Invulling van de marktontmoeting 14 november 2016:

- Opening door Isabella Diks, wethouder gemeente Leeuwarden. Isabella heeft een toelichting gegeven op de duurzame ambities van de stad Leeuwarden;
- Anne Beukens, adviseur vastgoed Gemeente Leeuwarden, heeft een toelichting gegeven op het FUMO gebouw als onderdeel van de portefeuille van de gemeente Leeuwarden;
- Ron van der Helm en Niels Bons hebben vanuit de FUMO organisatie een toelichting gegeven op de behoefte van de eindgebruiker;
- Wytze Kuiper, procescoach binnen het innovatieprogramma Kantoor Vol Energie (Energiesprong) heeft een toelichting gegeven op de procesaanpak;
- Rob Verkerk, projectmanager Antea Group, heeft een toelichting gegeven op de aanbestedingsprocedure;
- Rondleiding door het gebouw;
- Dialoog en mogelijkheid voor het stellen van vragen;
- Afsluiting en borrel.

### Dialogoog

In navolging op de presentaties is er de mogelijkheid geweest voor een rondleiding. Na deze korte rondleiding is de dialoog met de marktpartijen gestart. Om het level playing field te bewaken is er een beknopt verslag gemaakt van gestelde vragen, inclusief de antwoorden.

#### Vraag 1:

Er wordt gesproken over werkcomfort en een gezonde werkomgeving. In hoeverre zijn de huidige medewerkers betrokken bij het voorliggende proces en de uiteindelijke inrichting van de toekomstige werkplekinrichting?

#### Antwoord:

In verband met de organisatorische en bedrijfskundige onduidelijkheid is er gekozen om de medewerkers in dit stadium nog niet te betrekken bij de opgave. De start van de beoogde realisatiewerkzaamheden zijn nu gepland voor Q1 2018. Dit betekent dat er in de loop van 2017 de behoefte van de medewerkers wordt geïnventariseerd. Uiteraard zal dit in samenwerking met de beoogde marktpartijen zijn. Uitgangspunt is dat de uitvraag zo wordt gesteld, dat er voldoende ruimte is voor deze organisatorische veranderingen.

#### Vraag 2:

Is er inzicht in wat de huidige werkprocessen van de gebruiker zijn? Ofwel is er een Multi Moment Opname of een Werkplek Analyse beschikbaar?

#### Antwoord:

Het projectteam heeft geen meting uitgevoerd. Dit zal in het komende ontwerpproces verder vorm moeten krijgen.

#### Vraag 3:

Met oog op goede huisvesting is het belangrijk om te inventariseren hoe de gebruikers de huidige locatie ervaren. Is het bekend wat de plus- en minpunten zijn op dit moment?

#### Antwoord:

FUMO is ontstaan uit verschillende organisaties en kent daarmee medewerkers met verschillende achtergronden en ervaringen. De huidige locatie kent een open structuur, een kantoorruimte. Niet alle medewerkers ervaren dit als prettig. Overlast door ventilatiegeluid en tocht zijn een probleem. Daarnaast wordt er geklaagd over de temperatuurverschillen in het gebouw. Aan de zuidkant kan het warm worden, ondanks de zonwering. Ruimtes aan de noordkant zijn meer behaaglijk. Ook de WKO installatie werkt op dit moment niet optimaal.

Vraag 4:

Hoe ziet het huidige medewerkersbestand er uit?

Antwoord:

Het merendeel van de medewerkers woont in het Noorden van het land, de drie noordelijke provincies. FUMO is in 2014 ontstaan. Op hoofdlijnen bestaat de samenvoeging uit personeel vanuit de Provincie (60%), de milieudienst (30%) en vanuit de lokale gemeenten (10%). Deze verhouding is inmiddels wat gewijzigd. Op dit moment zijn er 145 medewerkers werkzaam bij FUMO, dit komt neer op 110 FTE.

De FUMO organisatie kent over het algemeen hoogopgeleide mensen. Het is een organisatie met relatief veel oudere medewerkers. Het gros van de medewerkers is 'blauw' van kleur. Kenmerkend voor deze groep is dat zij niet genegen zijn tot grote veranderingen, lopen niet graag voorop, houden van controle en hebben veelal een eigen mening. De groep toezichthouder zijn gemiddeld één tot twee dagen extern, de FUMO organisatie kent momenteel circa 45-50 toezichthouders. FUMO beschikt over 12 dienstauto's, dit is voldoende voor het huidig aantal toezichthouders. De overige medewerkers werken vanuit de locatie in Grou.

Vraag 5:

Zal een transformatie van het huidige gebouw naar een Kantoor Vol Energie bijdragen aan de 'trots' van de medewerkers? Ofwel, draagt dit bij aan het enthousiasme om in Grou te gaan werken?

Antwoord:

Ja, de locatie Grou wordt gezien als een goede locatie. Natuurlijk geldt dit niet voor iedereen en heeft dit, na de samenvoeging in 2014, gezorgd voor extra reistijd op individueel niveau. Gemiddeld genomen is men, over de gehele organisatie, tevreden over de reistijd. De locatie is goed bereikbaar, zowel per auto als met het OV. Aandachtspunt is de parkeergelegenheid. Parkeerplaats valt buiten scope.

Vraag 6:

Wat is de ervaring met circulair bouwen?

Antwoord:

De gemeente Leeuwarden zet bij voorkeur in op het thema circulariteit. Op dit moment is er geen relevante ervaring bij de gemeente Leeuwarden op dit domein. Wij dagen de markt dan ook graag uit om het projectteam te ondersteunen op het gebied van circulair bouwen.

Vraag 7:

Blijft de huidige organisatie werkzaam op de huidige locatie tijdens de uitvoering?

Antwoord:

FUMO gaat er een jaar tussenuit. In eerste instantie wilden wij blijven zitten en ongestoord verder werken. FUMO heeft echter besloten om er tijdig uit te gaan. Hoe korter de bouwperiode hoe gunstiger.

Vraag 8:

Er wordt gesproken over een budget van € 2,4 miljoen, hoe is dit budget opgebouwd?

Antwoord:

Het budget is opgebouwd uit een initieel renovatie budget en reserveringen vanuit de MJOP (15 jaar). Losse inrichting is momenteel niet gebudgetteerd en maakt geen onderdeel uit van de opgave.

Vraag 9:

Wanneer expireert het huidige huurcontract?

Antwoord:

Het huidige huurcontract expireert over 3 jaar. Onderdeel van de voorliggende opgave is een aanpassing op het huidige huurcontract. Huurder en verhuurder zetten in op een langjarig huurcontract, denk hierbij aan 15 jaar.

Vraag 10:

Hoe zit het na die 15 jaar?

Antwoord:

Deze vraag kan op dit moment niet worden beantwoord.

Vraag 11:

De opgave betreft een onderhoudsopgave. Wat is het beoogd kwaliteitsniveau van het gebouw na contractperiode?

Antwoord:

Op dit moment gaan wij uit van een conditiescore 3 (NEN 2767), maar dit zullen wij in dialoog met de partijen nader vaststellen.

Vraag 12:

In hoeverre kunnen marktpartijen in de komende periode komen met voorstellen, pains, behoeften en/of lasten? Wij willen graag meedenken en in dialoog op inhoud.

Antwoord:

Dat waarderen wij enorm. In januari 2017 zal de selectieleidraad geplaatst worden op Tendered. Hierin is de procedure, inclusief dialoog, beschreven.

Vraag 13:

Is er ruimte voor thuiswerken?

Antwoord:

Thuiswerken behoort tot de mogelijkheden. Het is momenteel technisch mogelijk om thuis te werken (ICT). Vanuit de FUMO organisatie is er geen controle op de ARBO normen in de thuissituatie. Uitgangspunt is, dat full time medewerkers werken niet meer dan een dag thuiswerken. FUMO is een output gestuurde organisatie en stuurt daarmee op prestatie in plaats van aanwezigheid.

Vraag 14:

De milieubarometer geeft aan dat 97% procent van de medewerkers met de auto reist. Daarmee komt 70% van de totale CO2 uitstoot door woon-werkverkeer. Is hier aandacht voor?

Antwoord:

Eens, mobiliteit is voor FUMO een probleem met oog op de CO2 uitstoot. De huidige opgave is niet bedoeld om mobiliteit te reduceren. Wellicht kan het wel een aanjager zijn.

Vraag 15:

Er is een reële kans dat organisatie gaat groeien. Is het voor FUMO makkelijk om nieuw personeel te werven?

Antwoord:

Dit varieert en hangt af van de functie. In heel Nederland groeien omgevingsdiensten. Met name het vinden van jong personeel is lastig. Het huidige medewerkersbestand heeft een leeftijd > 40 jaar.

Vraag 16:

Waar komen deze nieuwe medewerkers vandaan?

Antwoord:

Het merendeel komt bij de gemeente vandaan, daar waar nu de taken liggen. Alle gemeenten bevinden zich in de provincie Friesland.

Vraag 17:

Wat zijn de beoogde KPI's, bijvoorbeeld met oog op Maintenance? Wij zien kansen met KPI's en medewerkerstevredenheid? Is er ruimte voor dialoog op dit onderdeel?

Antwoord:

Jazeker. In overleg met de markt worden de beoogde KPI's vastgesteld. Verder voert FUMO iedere twee jaar een medewerkerstevredenheid uit.

Vraag 18:

Hoe waarderen jullie de KPI's mee in het contract? Zijn er aanvullende budgetten voor meerwaarde op een KPI?

Antwoord:

Het budget, gekoppeld aan de beoogde KPI's is €2,4 mio. Wij staan open voor een innovatief verrekening model (bonus/malus), kom met een voorstel.

Vraag 19:

Past de gestelde ambitie binnen budget?.

Antwoord:

Wij zijn ervan overtuigd een budget te hebben dat aansluit bij de beoogde ambitie.

Vraag 20:

Hoe zit het met de vloerbedekking en de wanden? Is dit onderdeel van de opgave?

Antwoord

Op dit moment is de inrichting geen onderdeel van de opgave. De komende periode zal er besluitvorming zijn vanuit FUMO. Dit betekent dat er mogelijk aanvullend budget zal komen. Dit wordt dan ook onderdeel van de opgave.

Vraag 21:

De huidige opgave vraagt om een intensieve dialoog. In welke mate is er rekening gehouden met de te maken tenderkosten voor de consortia?

Antwoord:

Het is onze doelstelling om met een beperkte inspanning vanuit de marktpartijen te komen tot een selectie van 3/5 marktpartijen. Met deze partijen zullen wij een intensiever traject ingaan. Alleen met de gegunde partij zal een ontwerptraject worden opgestart.

Vraag 22:

Dient het gebouw energieneutraal te zijn bij oplevering of kan dit in de loop van de contractperiode?

Antwoord:

Nee, wij verwachten bij oplevering een Kantoor Vol Energie: een energieneutraal gebouw!

Vraag 23:

Er wordt gesproken over een UAV-GC contract. Is er ruimte vanuit de markt alternatieve samenwerkingsvorm aan te dragen?

Antwoord:

Jazeker. Wij laten ons graag adviseren in de meest optimale samenwerkings- en contractvorm.

Vraag 24:

Is het mogelijk om als consortium in te schrijven. Waarbij marktpartijen de mogelijkheid hebben om jonge, innovatieve startups mee te nemen in de voorliggende opgave?

Antwoord:

Jazeker. Wij stimuleren de integrale benadering van dit vraagstuk!

Vraag 25:

Zijn jullie van plan om aanpassingen te maken op bouwkundige opgave?

Antwoord:

Wij zien de voorliggende opgave als een integratie tussen bouw en techniek.