



VERENIGINGSHUISVESTING IN 2020

Verslag van Commissie Team Huisvesting



26 JANUARI 2019
JONGE DEMOCRATEN

INHOUD

Samenvatting.....	3
Bijlagen.....	5
1. Opgestelde tijdlijn.....	5
2. Enquêteverslag.....	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Respondenten.....	6
2.3 Faciliteiten	7
2.4 Bereikbaarheid	7
2.5 Kosten	7
2.6 Bijzondere vragen en opmerkingen.....	7
2.7 Evaluatie huidige en voormalige landelijk bureau.....	7
2.8 Conclusie	8
3. Kaderweekendsessie	9
3.1 Resultaten sessie Kaderweekend oktober 2018	9
3.2 Conclusie	9
3.3 Plenaire stellingen.....	10
3.4 Dilemma's.....	12
4. Wensenlijst.....	14
5. Marktanalyse	16
5.1 Landelijke ontwikkelingen.....	16
5.2 Stedelijk/regionale ontwikkelingen.....	17
5.3 Ruimteschatting per organimo	18
6. Ingediende moties	19

SAMENVATTING

In november 2015 besloot de vereniging, bijeen op ALV72, om het landelijk bureau van de vereniging te verhuizen naar de Haagsche Bluff 63. Met deze beslissing ging de vereniging op eigen benen staan en werd de kantoor-, werk- en opslagruimte van de vereniging drastisch vergroot. Gedurende 2017 werd duidelijk dat de verhuurder van de Haagsche Bluff 86 van plannen had om het pand om te bouwen naar woningen. De verhuurder was verplicht vervangende en gelijkwaardige kantoorruimte te bieden voor de rest van de contractduur. In april 2018 door het Landelijk Bestuur werd besloten akkoord te gaan met het aanbod om het landelijk bureau te vestigen aan de Lange Voorhout tot aan 1-1-2020. De veranderende financiële situatie van de JD, de stijgende marktprijzen voor kantoorruimte gecombineerd met het gegeven het Lange Voorhout al onder de marktwaarde werd verhuurd, maakte snel duidelijk dat verlenging van het contract voor dezelfde prijs onmogelijk was.

Het landelijk bestuur stelde in medio april 2018 de Commissie Huisvesting in. De opdracht was om de mogelijkheden van huisvesting vanaf januari 2020 te onderzoeken en waar mogelijk met concrete voorstellen te komen. De commissie heeft als eerste in kaart gebracht wat er aan informatie nodig was en op welke momenten er met de vereniging gecommuniceerd zou moeten worden, zie voor meer informatie bijlage 1. We hebben besloten om in de herfst een enquête te verspreiden onder de leden. Daarmee zijn de eisen van de leden aan het landelijk bureau in kaart gebracht. Ook werden het vorige en het huidige kantoor beoordeeld.

Deze enquête heeft geleid tot een ruwe prioritering van faciliteiten die het meest gewenst of vereist zijn tot optionele, 'quality of life' eigenschappen en faciliteiten. Bijlage 2 is een uitgebreide samenvatting van de resultaten en conclusies van de enquête. Na het versturen van de enquête is tijdens het kaderweekend in oktober een sessie georganiseerd. Tijdens deze sessie konden kaderleden aan de hand van enkele stellingen, op basis van de resultaten van de enquête, input geven en de huisvestingssituatie bediscussiëren. De conclusies van deze sessie zijn toegevoegd als bijlage 3. Ook is gedurende de periode van oktober-november contact geweest met het huidige Landelijk Bestuur en oud-bestuurders om ervaringen en wensen te inventariseren.

De informatie die hiermee werd opgehaald hebben we gebruikt voor het aanscherpen van de 'wensenlijst' van de kantoorfuncties, zie hiervoor bijlage 3. De wensenlijst vormde de basis bij het opstellen van een aantal kantooropties. Deze opties waren gebaseerd op een combinatie van gewenste faciliteiten. Op basis van een marktanalyse zijn geschatte bedragen gekoppeld aan deze opties. Uit de marktanalyse bleek bovendien dat het kopen van een pand niet tot de mogelijkheden behoorde; ook gezien de verslechterde financiële situatie van de vereniging. De marktanalyse is toegevoegd als bijlage aan dit verslag. Onze oorspronkelijk tijdlijn stelde voor om de vereniging op het wintercongres in 2019 een uitspraak te doen over welke combinatie van faciliteiten ze voor het landelijk bureau wilde hebben. Vervolgens zouden we op zoek gaan naar panden die aan de eisen voldeden en in afstemming met het bestuur tot een huurovereenkomst komen.

Tegelijk met ons onderzoek werd duidelijk dat D66 van plan was ook haar landelijk bureau te verhuizen. D66 benaderde de commissie om de mogelijkheid van het gezamenlijk huren van kantoorruimte te bespreken. In de herfst bleek dat D66 een pand serieus aan het overwegen was. Vanaf dat moment is er regelmatig contact geweest tussen de commissie en D66 over of en hoe de JD een gedeelte van de kantoorruimte bij D66 zou kunnen huren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een concreet pakket aan afspraken, afgestemd met het Landelijk Bestuur. Wij vinden dit een interessante optie en hebben daarom besloten dit voorstel aan de ALV voor te leggen. De voorwaarden van dit voorstel bieden naar ons inzicht meer dan je redelijkerwijs van een marktpartij zou kunnen verwachten en voldoet aan de belangrijkste wensen van de leden, het kader en het Landelijk Bestuur.

Tijdens het wintercongres leggen we daarom een viertal moties voor: één voorstel om kantoorruimte te huren bij D66 en drie moties waarin kaders gegeven worden waaraan het landelijk bureau moet voldoen. Deze moties zijn toegevoegd als bijlage 6 in dit document. Indien het voorstel met D66 wordt aangenomen, zal de commissie samen met het bestuur verder werken aan een huurovereenkomst, welke door het bestuur kan worden ondertekent. Mocht er geen draagvlak zijn voor het voorstel, dan zal de commissie op basis van de andere aangenomen motie(s) op zoek gaan naar kantoorruimte. Hierbij is het ons doel om zo snel mogelijk concrete aanbiedingen aan het bestuur voor te leggen.

Commissie Team Huisvesting

Bram van Wickeren

Jasper van den Hof

Ruben Kuijper

Marit van Piggelen

Kevin Brongers

Antoon Stolwijk

BIJLAGEN

1. OPGESTELDE TIJDLIJN

Aangepaste tijdlijn en plan van aanpak:

Tot en met het septembercongres 2018

- Enquête maken en versturen.
- Sessie plannen voor op het kaderweekend in oktober.

Tussen nu en het wintercongres februari 2019:

- leden raadplegen over de gewenste functionaliteiten op Kaderweekend.
- LB interviewen naar de gewenste functionaliteiten.
- Enquête: leden laten evalueren hoe de laatste 3 jaar waren en hoe de kosten hiertegenover stonden
- Oud-LB, KasCo en kader interviewen naar de huisvesting van afgelopen jaren en wensen voor de toekomst.
- Kijken bij andere PJO's naar huisvestingssituatie.
- Met een hypotheekverstrekker inventariseren wat de mogelijkheden zijn voor kopen van een pand.
- Optiepakketten voorbereiden in voorstellen.
- Contact leggen met huidige verhuurder over verlenging van Lange Voorhout 86.
- Onderhandelen met D66 over het samengaan in een kantoorpand
- Vastleggen van de voorwaarden waaronder huren van een ruimte bij D66 mogelijk is.

Tijdens het wintercongres februari 2019:

- Als eerste uitonderhandelde voorstel met D66 voorleggen.
- Uitgewerkte optiepakketten voorleggen, met zoveel mogelijk realistische schatting van de kosten.
- Optiepakketten voorleggen als D66-optie wordt afgewezen.

Na het wintercongres februari 2019

- Ondersteunen LB met mandaat voor optie met D66 of het uitwerken optiepakketten waar een meerderheid/draagvlak voor was.
- Concrete contracten regelen in overleg met LB.
- LB besluit helpen nemen over te huren pand (in lijn met gekozen D66-optie of voorkeurspakket).

2. ENQUÊTEVERSLAG

2.1 Inleiding

Dit verslag is een uitwerking van de enquête over de huisvesting van het landelijk bureau van de Jonge Democraten. Met dit verslag willen we inzichtelijk maken hoe de leden over verschillende aspecten van het landelijk bureau denken: de locatie in het land, de faciliteiten die ze van een landelijk bureau verwachten en hoe het landelijk bureau gebruikt moet worden en wat dit mag kosten.

De enquête is opgesteld door de commissie team huisvesting in september 2018 en was open voor leden van de vereniging om in te vullen in de periode van september-oktober 2018. Middels de verenigingsnieuwsbrief en op landelijke evenementen, zoals bij de ALV in september en het kaderweekend in oktober, is de enquête onder de aandacht gebracht. De enquête maakt deel uit van het commissieverlag en -advies over het landelijk bureau dat aan het landelijk bestuur wordt gegeven.

In de enquête zijn de respondenten gevraagd naar welke faciliteiten het landelijk bureau zou moeten hebben, wat zij daarin belangrijker of minder belangrijk vinden, waar de locatie van het landelijk bureau zou moeten zijn en hoe hoog de kosten hiervoor zouden mogen zijn. Ook zijn er vragen gesteld om de huidige en voormalige locaties van het landelijke bureau aan respectievelijk de Lange Voorhout en de Haagsche Bluf te beoordelen op deze onderdelen. Daarin hebben respondenten zelf kunnen aangeven of ze voldoende kennis van een of beide panden hadden om er een oordeel over te geven.

In dit verslag worden de belangrijkste en opvallendste punten uit de enquête genoemd en wordt ook een weging gedaan van de belangrijkste eisen die leden stellen aan het landelijk bureau.

2.2 Respondenten

De enquête is gehouden in de periode van 4 september tot en met 10 oktober onder diverse leden van de vereniging. Uiteindelijk hebben 86 op de enquête gereageerd. Om dit in perspectief te plaatsen, het actieve kader (bestuursfuncties en landelijke verenigingsfuncties) bestaat de afgelopen jaren uit een vergelijkbaar aantal; dit is ook ~40% van het aantal leden dat gemiddeld bij landelijk winter- of zomercongressen aanwezig is.

De enquête is redelijk gelijk ingevuld door de afdelingen, met een verdeling van tussen de 7 en 14 procent van respondenten voor de meeste afdelingen. Uitschieters zijn Utrecht met 23 (26,7%) aan de bovenkant, en Overijssel en Limburg met slechts 1 (1,2%) en 4 (4,7%) respondenten respectievelijk.

Meer dan de helft van de leden die de enquête ingevuld hebben is of was lid van een afdelingsbestuur. Hoewel het gros van de respondenten de afgelopen één of meerdere (landelijke) verenigingsfunctie heeft vervuld, komt een vijfde van de reacties van personen die aangeven geen bijzondere landelijke functie te hebben (gehad). Hoewel deze percentages van kaderleden en niet-kaderleden niet in verhouding staan tot de totale aantallen binnen de vereniging, hebben kaderleden en personen in landelijke functies vaak een groter belang bij de organisatie van het landelijk bureau.

Over het beoordelen van het huidige en het voormalige landelijk bureau gaf 37% aan zich bekend genoeg te vinden om over beide panden een mening te geven. Het aantal leden dat alleen het huidige of het voormalige pand wilden evalueren was respectievelijk 9 (10,5%) en 14 (16,3%). 36% van de ondervraagden gaf aan niet bekend genoeg te zijn met beide panden. Zowel de Lange Voorhout als de Haagsche Bluf zijn door ongeveer de helft van de respondenten beoordeeld.

2.3 Faciliteiten

De resultaten van de enquête laten zien dat de volgende faciliteiten het meest genoemd als essentieel onderdeel van het landelijk bureau:

- kantoorfaciliteiten landelijk bestuur.
- vergaderruimte voor teams en werkgroepen.

Ook wordt duidelijk aangegeven dat grote evenementen, zoals symposia of kaderbijeenkomsten, niet per sé op het landelijk bureau georganiseerd moeten worden.

Uit de reacties is hierbij op te merken dat de prioriteit eerst ligt bij werk- en vergadermogelijkheden voor het landelijk bestuur en dat daarna gekeken kan worden naar vergaderplek voor teams en werkgroepen. Over of de functie van het landelijk bureau als huiskamer en ontmoetingsplek voor leden is men verdeeld, met ongeveer 48 voor en 37 tegen. Zowel een meerderheid vindt dat het landelijk bureau voornamelijk een kantoor (voor het landelijk bestuur) moet zijn maar ook moet functioneren als een ontmoetingsplek voor leden.

2.4 Bereikbaarheid

De resultaten van de enquête laten zien dat de volgende aspecten belangrijk zijn voor de bereikbaarheid:

- het landelijk bureau moet in de buurt van een intercity station liggen.
- men wil een vaste kantoorlocatie en geen oplossing met flexwerkplekken.
- Utrecht heeft een groot draagvlak als alternatieve plaats voor Den Haag. Amersfoort wordt ook als alternatief genoemd, maar aanzienlijk minder vaak als eerste voorkeur.

Het huidige kantoor is gevestigd in Den Haag, maar meer dan de helft van de respondenten (58,1%) geeft aan dat dit niet als belangrijke eis gesteld moet worden aan een nieuw landelijk bureau.

2.5 Kosten

De resultaten van de enquête laten duidelijk zien dat men bereid is hogere kosten te accepteren als dit de bereikbaarheid ten goede komt. Dit staat wel haaks op de meerderheid van respondenten die aangeven dat het landelijk bureau voornamelijk betaalbaar moet blijven (62,8%).

Uit de evaluatie van de twee landelijke bureaus bij de Lange Voorhout en de Haagsche Bluf blijkt dat een meerderheid de kosten acceptabel vonden. Ongeveer een kwart geeft aan de kosten net iets te hoog te vinden.

2.6 Bijzondere vragen en opmerkingen

In de enquête is gevraagd naar het onderbrengen van het landelijk bureau in een pand met D66, zoals voor 2015 het geval was. Hier staan de respondenten positief tegenover, maar wel wordt duidelijk aangegeven dat dit in eerste plaats moet zijn om de kosten laag te houden. Daarnaast geeft 27,9% aan bang te zijn dat het hebben van het landelijk bureau in hetzelfde pand als D66 afbreuk doet aan de onafhankelijkheid van de vereniging.

Ook is gevraagd over het mogelijk in een pand huisvesten met de landelijke bureaus van andere politieke jongerenorganisaties. Hierop zijn de reacties voorzichtig positief, maar dit zou voor de ondervraagden wel goed uitgezocht moeten worden.

2.7 Evaluatie huidige en voormalige landelijk bureau

Het landelijk bureau aan de Haagsche Bluf wordt over het algemeen positief beoordeeld. Voornamelijk op aspecten van kantoorfaciliteiten voor het landelijk bestuur, de bereikbaarheid en vergaderruimte voor

teams. De uitstraling en rolstoeltoegankelijkheid worden als belangrijkste kritiekpunten genoemd. Gemiddeld krijgt het pand een 7,2 als totaalcijfer.

Het huidige landelijk bureau aan de Lange Voorhout scoort op dezelfde aspecten als de Haagsche Bluf goed, met als verschil dat het iets beter beoordeeld wordt qua bereikbaarheid en uitstraling. Gemiddeld krijgt de Lange Voorhout met een 7,8 ook een iets hoger totaalcijfer dan de Haagsche Bluf.

Van beide panden wordt duidelijk aangegeven dat het een nuttige functie vervulde voor de vereniging. Ook is te zien dat de meeste respondenten beide panden vooral een kantoor voor het landelijk bestuur vonden en minder een pand voor de hele vereniging.

2.8 Conclusie

Op basis van de resultaten van de enquête is op te maken dat het landelijk bureau van de vereniging een goed bereikbare locatie moet hebben. De nabijheid van een intercitystation is hierbij erg belangrijk. De vergaderruimte voor groepen tot 12 personen, voor het landelijk bestuur en landelijke teams, en werkruimte voor het landelijk bestuur zijn de belangrijkste eisen die aan de functionaliteiten het landelijk bureau gesteld worden.

Voor betere bereikbaarheid is men bereid hogere kosten te accepteren. Wij concluderen echter dat dit voor faciliteiten minder of niet het geval is. Zo bij het kiezen van een nieuw pand rekening gehouden kunnen worden met de huiskamerfunctie, maar over het nut en noodzaak hiervan zijn de respondenten verdeeld. Op basis van de antwoorden op de vragen over acceptabele kosten en de weging van het belang van lage kosten versus het voldoen aan alle eisen aan faciliteiten schatten wij in dat bij aspecten buiten bereikbaarheid en de basisbehoeften erg zorgvuldig gekeken moet kijken naar de extra kosten die extra faciliteiten met zich mee brengen.

Uit de resultaten is verder op te maken dat de leden niet getrouwd zijn met het idee van een pand in Den Haag. Tegelijkertijd staan de leden ook welwillend tegenover het idee om in een pand met D66 te huisvesten, al is dit meer vanuit financiële redenen gemotiveerd

3. KADERWEEKENDESSIE

3.1 Resultaten sessie Kaderweekend oktober 2018

Het doel van de sessie is om:

1. kwalitatieve informatie op te halen bij actieve (kader)leden aangaande het landelijk bureau van de JD;
2. leden te informeren over het proces en hen hierin mee te nemen;
3. Leden het idee geven dat ze participeren en het gevoel geven dat hun mening er toe doet (erg belangrijk);
4. Leden kaders te laten schetsen en normen te laten stellen waarmee de commissie verder kan (dilemma's op laten lossen).

Bij de sessie waren ongeveer 15 kaderleden aanwezig. Eerst zijn er 3 stellingen plenair behandeld, vervolgens is er in 3 groepjes nagedacht over 3 dilemma's.

3.2 Conclusie

Op basis van de sessie is er brede en diepe steun voor een grote rol van het LB bij het bepalen van de huisvestingssituatie. Breed, aangezien tijdens de sessie vrijwel iedereen het eens was dat het LB aangewezen is om een uiteindelijk besluit te nemen. Met diepe steun bedoelen we hier dat de aanwezige kaderleden aangaven dat van het LB ook verwacht wordt dat zij uiteindelijk een fatale beslissing zal nemen. Het raadplegen van leden wordt hierin niet als vereiste gezien. De consensus is dat leden uitsluitend kaders moeten stellen voor faciliteiten.

Wat deze kaders zijn en welke faciliteiten het landelijk bureau moet hebben zal een lastige keuze zijn. Bij de sessie bleek veel discussie over wat een 'kantoorpand' en een 'verenigingspand' precies inhouden en welke faciliteiten hierbij horen. Een vaak gehoord punt is dat een extra faciliteit wel leuk of handig kan zijn, maar dat dit ook rendabel moet zijn. De commissie zou hierin kunnen helpen door context en cijfers te bieden over gebruik van zulke faciliteiten en wat een alternatief zou kosten (als de faciliteit niet in het pand zit en dus ergens anders gehuurd moet worden). De kaderleden gaven aan dat het slim is om leden te raadplegen over enkel faciliteiten en de locatie, de stad, en daarbij punten te gebruiken in plaats van een 'first past the post' systeem.

Over de locatie zijn de kaderleden het niet helemaal eens, al wordt het grote voordeel van Utrecht (centrale ligging in het land) wel genuanceerd door kaderleden uit 'de periferie' die aangeven dat 40min op 2 uur reizen relatief niet veel uitmaakt.

Op basis van deze sessie zouden de volgende punten zinvol kunnen zijn:

1. Raadpleeg leden alleen op hoofdlijnen en beperkt in het proces, laat het LB de ruimte om op detailniveau beslissingen te nemen.
2. Laat de leden bij het wintercongres een keuze maken tussen een voorkeur voor Utrecht of een voorkeur voor Den Haag (of andere centrale steden die uit de enquête naar voren komen).
3. Raadpleeg de leden over de faciliteiten die het kantoor echt moet hebben, maar laat ze hierbij punten verdelen. Prioritiseer deze faciliteiten ook in het vinden van panden.
4. Presenteer geen optiepakketten onder onduidelijke noemers als verenigingspand en kantoorpand.
5. De commissie moet in haar rapport het verschil tussen de behoeftes van een fulltime en een parttime LB meenemen.
6. Het rapport van de commissie moet laten zien wat de kosten en baten zijn van het wel/niet hebben van een bepaalde faciliteit in een pand.
7. Samen met D66 kan als optie worden onderzocht. Hierin moet vooral gelet worden op gelijkwaardigheid en privacy voor de vereniging.

3.3 Plenaire stellingen

Het landelijk bureau moet een kantoorpand en geen verenigingspand zijn.

Voor	Neutraal	Tegen
<ul style="list-style-type: none">• Een verenigingspand kost meer dan een kantoor, zijn die kosten het wel waard?• De extra faciliteiten moeten wel echt gebruikt worden, niet optioneel of af en toe.	<ul style="list-style-type: none">• Een mix is goed, plek voor het LB en plek ("bank") voor de leden.• Gewoon weer naar de Haagsche Bluf, dat was prima.• Het gaat financieel minder, dus let daar op!• Een gedeelde zaal is een optie, onderzoek het huidige gebruik!• Een vergaderzaaltje is sowieso nodig.	<ul style="list-style-type: none">• We zijn een grote ploeg, daar hoort een "breed" pand bij.• Verenigingspand versterkt de band met het LB• Het scheelt ons zaalhuur voor verenigingsactiviteiten• Een grote zaal is divers inzetbaar voor activiteiten

Het LB heeft het mandaat om een keuze te maken buiten de ALV om.

Voor	Neutraal	Tegen
<ul style="list-style-type: none">• Fulltime LB heeft meer taken en verantwoordelijkheden.• Vertrouwen in het LB is groot.• De ALV moet de kaders bepalen, maar het LB beslist over concrete voorstellen.• Als je een beeld hebt van wat kan, gewoon DOEN.• Input vanuit leden is leuk, maar niet doordraven.• Fulltime LB heeft zelf ook het grootste belang bij het pand.• Snel kunnen beslissen levert betere kansen op.•	<ul style="list-style-type: none">• Het LB beslist altijd wel met de vereniging in het achterhoofd.• De input is nu al goed geregeld.• Zorg dat besluitvorming door de leden zo simpel mogelijk is. Prioritiseer pakketeisen; laat stemmen met punten in plaats van alleen een meerderheid voor A of B; laat leden stemmen over stad en faciliteiten, niet over concrete opties.	<ul style="list-style-type: none">• Concrete optie op de ALV, als daar geen keuze wordt gemaakt is het LB aan zet.

Samen met D66 in een pand moet de voorkeursoptie zijn.

Voor	Neutraal	Tegen
<ul style="list-style-type: none">• Het is waarschijnlijk wel goed voor onze relatie met D66.• D66 is een betrouwbare partner in moeilijke tijden, zij willen met ons meedenken als het slecht gaat.• Langetermijnplannen is lastig voor ons, dus dan is dit handiger.• Dit moet je als terugvaloptie in de achterzak houden	<ul style="list-style-type: none">• Gedeelde ruimtes met D66 is een uitkomst• We moeten wel een volwaardige partner zijn, niet alleen maar tekenen bij het kruisje.• Toegankelijkheid van het pand (rolstoel) moeten we wel laten meewegen.	<ul style="list-style-type: none">• Een "zolderkamer" zoals vroeger past niet meer bij onze organisatie of ons ledenaantal.• Dit schaadt onze onafhankelijkheid; met andere PJO's samen kan wel.• Privacy van de vereniging loopt gevaar en moet geborgen worden als je dezelfde ruimtes deelt.

3.4 Dilemma's

Bereikbaarheid is belangrijker dan lage kosten.

Voor	Neutraal	Tegen
<ul style="list-style-type: none">• Let eerst op de landelijke bereikbaarheid, dan op de bereikbaarheid in de stad (centrum versus buitengebied) met oog op de kosten. Kies eerst een centrale locatie, dan de plek in de stad.	<ul style="list-style-type: none">• Een (intercity)station in de buurt is wel belangrijk.• Voor mensen uit "de periferie" geldt dat reistijd minder belangrijk is dan reisgemak. Een halfuur extra reistijd waarbij je directe aansluitingen of maar 1-2 verbindingen hoeft te gebruiken is wenselijker dan een reistijd van 1 uur met bus>trein>tram.• Bovendien maakt een halfuur reistijd meer of minder niet veel uit op 2 of 3 uur reizen voor je keuze ergens naartoe te gaan, je bent dan toch al veel tijd kwijt.• Vergeet niet dat reizen niet onproductief is	<ul style="list-style-type: none">• Hoe doen we dit dan met buitenwijken, een buitenwijk van Utrecht is niet perse beter bereikbaar.•

Landelijke teams, commissies en andere bobo's moeten vergaderen in het landelijk bureau.

Voor	Neutraal	Tegen
<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">• Maatwerk is belangrijk.• Zoveel mogelijk, maar niet verplichten.• Het moet opwegen tegen de reiskosten.• Via digitale kanalen vergaderen werkt ook prima.• Voor sommige teams (congresteam) is dit onzinnig.	<ul style="list-style-type: none">•

Liever centraal in Utrecht dan in politieke Den Haag

Voor

- Utrecht is centraal voor iedereen (LB, leden en voor "in de toekomst").
- Afspraken met Kamerleden moet je toch al altijd plannen, dus wat levert Den Haag nu op?
- Landelijk kantoor = landelijke organisatie = landelijk politiek hart = Den Haag
- LB voelt de meerwaarde van Den Haag al wel in de contacten.

Neutraal

- Hoe vaak gebeurt er nu eigenlijk iets waar je bij moet zijn? Dit moet wel opwegen tegen andere belangen.
- Functie van het pand is hierbij belangrijk. Verenigingspand zou meer neigen naar Utrecht.
- Het is afhankelijk van de andere dilemma's.
- Centraler betekent niet meer landelijke activiteiten of evenementen.
- Commissie moet het verschil tussen fulltime en partime LB hierin meenemen.
- Commissie moet de reistijd vanuit verschillende ledenclusters in het land meenemen.
- 2 panden biedt uitkomst!
- Huur een café via een stichting (Het Nypeltje) als verenigingspand.

Tegen

- Als/Wanneer er iets in Den Haag gebeurt, ben je er snel bij.
 - Utrecht krijgt valse meerwaarde, vanuit "de periferie" is Den Haag niet veel verder weg. Staar je hier niet blind op.
-

4. WENSENLIJST

Op basis van de enquête, inputsessie en gesprekken met bestuurders zijn de resultaten van het onderzoek van de huisvestingcommissie samengevoegd in de onderstaande prioriteitenlijst voor een nieuw kantoorpand.

Wens	Prioriteit	Toelichting
Totale kosten niet hoger dan huidige kosten.	Hoog	De JD zit in financieel zwaar weer en dat brengt met zich mee dat het financiële plaatje van het nieuwe pand topprioriteit is. Momenteel betaalt de JD per jaar circa €21000 aan huur en servicekosten. Dit is een groot deel van de JD begroting en daarom levert de JD in op faciliteiten als die niet te realiseren zijn met dat budget.
Locatie	Hoog	De bereikbaarheid van een nieuw pand is een grote prioriteit onder de leden. Hoewel we niet heel duidelijk Den Haag als voorkeur eruit zien springen, wil de JD wel een grote stad (Den Haag, Utrecht).
Kantoorruimte bestuur	Hoog	Het pand moet ruimte bieden aan het bestuur van de JD. Uitbreiding naar een 9 koppig bestuur moet passen in de kantoorruimte.
Vergaderruimte	Hoog	Een vergaderruimte waar ±10 mensen in kunnen vergaderen heeft hoge prioriteit.
Opslagruimte promotiespullen	Middel	De JD heeft nog een aardige voorraad aan promotiematerialen en andere spullen zoals stoelen/kasten/archief. We zullen het ergens kwijt moeten en natuurlijk heeft het kantoorpand daar de voorkeur in.
Gezelligheidsruimte/ 'huiskamerdeel'	Middel	In ons huidige pand is er een ontvangstruimte/zithoek die past bij een vereniging. Hoewel we het graag zouden willen is dit een faciliteit om op in te leveren als daar geen ruimte voor is.
Rolstoel-toegankelijkheid	Middel	We hebben gemerkt dat de wens van de JD om voor een landelijk toegankelijk pand, we die ook toegankelijk moeten maken voor iedereen. Bij het huidige pand is dat gelukt, maar het huren van bv. een zolder zal de rolstoeltoegankelijkheid in de weg staan.
Grote zaal	Laag	Intern activiteiten voor ±50 mensen kunnen organiseren drukt de kosten. De faciliteit van een grote zaal is alleen interessant als dit een goedkopere oplossing is dan extern organiseren.
Keukentje	Laag	Niet echt noodzakelijk maar wel handig voor een eigen pand is het hebben van een keuken(tje). Uiteraard is er een plek nodig om wat te drinken te kunnen schenken, maar meer dan dat is al snel 'overbodige' luxe.

Naast bovenstaande prioriteiten voor het nieuwe pand betekent het voorstel om een pand te delen met D66 dat er een aantal randvoorwaarden en afspraken gemaakt moet worden. Als de ALV er voor kiest akkoord te gaan met het voorstel om kantoorruimte te huren bij D66, dan adviseert de commissie deze voorwaarden als onderdeel van de overeenkomst op te nemen. Hiermee voorkomen of ondervangen we het verlies van kennis van de gemaakte afspraken in de toekomst door het verloop van bestuurders en personen.

- De JD is de onafhankelijke jongerenorganisatie van D66 en hier hechten we dan ook grote waarde aan. We willen D66 op het scherpst van de snede kunnen bekritisieren en moeten daarom ook in de kantoorsetting onafhankelijk en los van D66 kunnen handelen. Concreet betekent dit dat een apart JD-deel in het kantoor waar belangen niet figuurlijk en letterlijk door elkaar heenlopen. Het lijkt ons goed om hier wel een verklaring aan te verbinden, om in ieder geval van het gehuurde deel van het pand een afgesloten deel te maken.
- Een van de gewenste faciliteiten een nieuw kantoorpand is een grote zaal voor activiteiten. Bij het delen van de zaal is het belangrijk om vast te leggen hoe we dit gaan doen.
- Politieke partijen en de daarbij horende organisaties kunnen behoorlijk schommelen in ledenaantallen en financiën. Het lijkt ons daarom goed om scenario's van bijschalen en afschalen van kantoorruimte te vast te leggen. We willen een mooie balans vinden tussen flexibiliteit en zekerheid van huurinkomsten voor D66 vinden.
- Rolstoeltoegankelijkheid is een breed gedragen eis van JD activiteiten en ook het landelijk kantoor. Het kunnen aanbieden van rolstoeltoegankelijke activiteiten is een belangrijke voorwaarde voor de JD.
- Het huidige contract van de JD loopt af op 1-1-2020. De JD heeft als voorkeur om in de zomer van 2019 over te gaan, in samenspraak met de oude en nieuwe verhuurder.

5. MARKTANALYSE

5.1 Landelijke ontwikkelingen

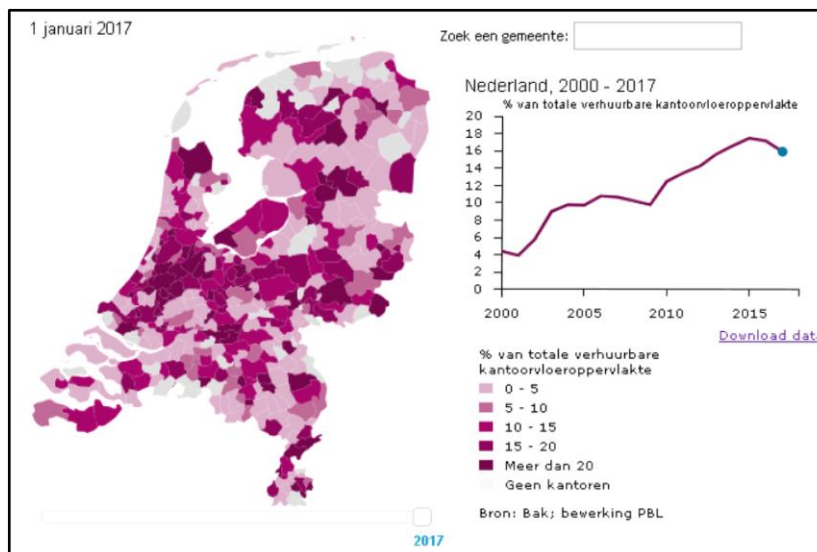
In de periode voor de crisis waren bedrijfshuisvesting een interessante ontwikkeling voor gemeenten. Iedere gemeente wou veel arbeidsplaatsen creëren om een aantrekkelijke (woon)gemeente te worden. Er lagen veel meer ruimteclaims om bedrijventerreinen te ontwikkelen dan nodig was. Hierdoor ontstond er een overschot en toen de crisis zijn intrede deed werd dit overschot nog groter. Tijdens de crisis hadden gemeenten last van aangekochte grond die ze niet kwijt konden. Ontwikkelaars die grond hadden gekocht, konden op hun beurt veel moeilijker kopers voor bedrijfspanden vinden. Dit tegen de achtergrond van steeds sneller internet en steeds meer mogelijkheden om thuis of mobiel te werken nam de vraag naar bedrijfsruimte nog harder af.

Een andere belangrijke ontwikkeling was de binnenstedelijke leegstand van vooral kantoorruimte. Zeker in drukke gebieden wilden gemeentebesturen er alles aan doen om deze gebieden niet te laten verloederen. In de loop van de crisis begon de vraag naar woonruimte langzaam weer op gang te komen, want de bevolkingsgroei ging gewoon door. Versterkt door de migratiecrisis nam de vraag naar woonruimte steeds harder toe. De woningontwikkelaars hadden dezelfde last als genoemd in de eerste alinea.

Ook het duurzaamheidsbesef nam toe. Waarom bouwen in het 'groen' buiten de stad als er binnen de stad nog voldoende ruimte beschikbaar is? En het steeds groter wordende besef van de circulaire economische model weerhield meer partijen ervan om te slopen. Hergebruik van ruimte en materiaal vindt steeds vaker plaats.

Deze drie ontwikkelingen zorgde ervoor dat kantoorpanden werden getransformeerd naar woonruimte. De landelijke vraag naar kantoorruimte stabiliseerde zich in 2014 en sinds 2016 neemt de vraag flink toe.

Leegstand van Kantoren 1991-2017



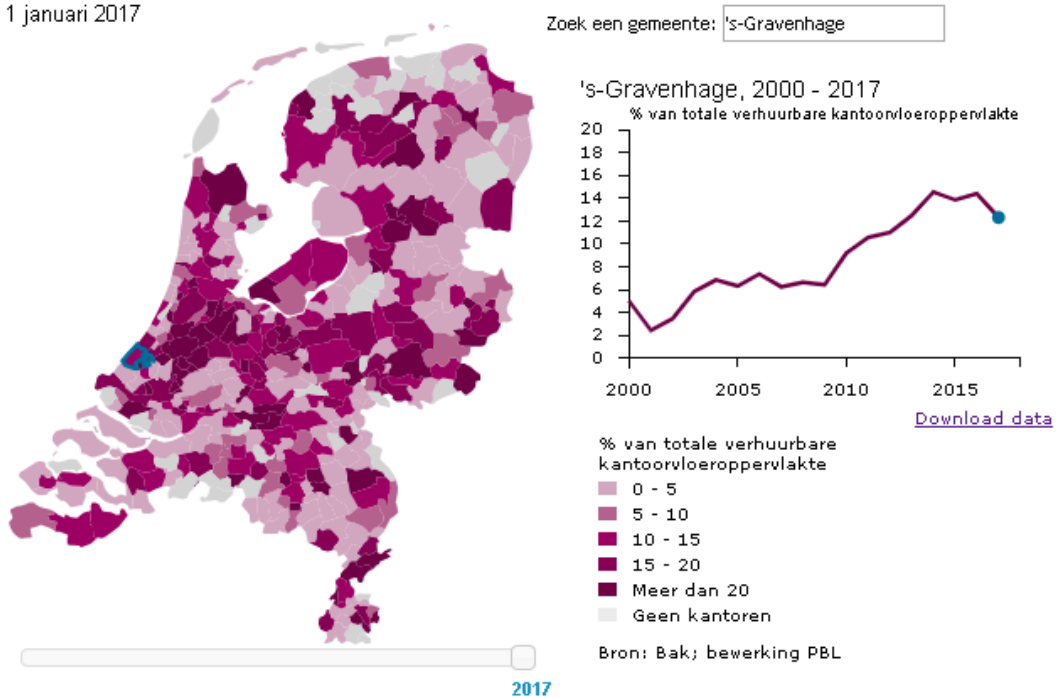
5.2 Stedelijk/regionale ontwikkelingen

Net als de woningmarkt is de kantorenmarkt vooral een regionale markt. Als het in de ene regio goed gaat, betekent dat niet dat dit voor alle regio's geldt. Vaak is het wel zo dat de Randstad en dan met name de grootstedelijke regio's in de Randstad voorop lopen in de ontwikkelingen. Dit ondanks dat er ook binnen deze markten weer grote verschillen bestaan.

Mede vanwege deze regionale verschillen hebben we, om het iets concreter te maken, Den Haag als voorbeeld genomen. Den Haag staat bekend om het grote aantal overheidsinstellingen dat er huisvest. Vanwege de ligging aan zee zijn de uitbreidingsmogelijkheden in Den Haag beperkt.

Leegstand van Kantoren 1991-2017 in Den Haag

1 januari 2017



Bron: [tool Planbureau voor de Leefomgeving](#)

Meer marktinformatie Rotterdam/Den Haag: [Rapport Jones lang LaSalle](#)

5.3 Ruimteschatting per organimo

	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Vergaderruimte			
opp min.	12m2	12m2	12m2
opp max.	20m2	30m2	45m2
Zoeken naar +-16m2	16	21	28
Werkplekken			
aantal	10	10	10
opp min.	4	4	4
opp max.	8	8	8
Zoeken naar	6	6	6
M2 werkplek	60	60	60
huiskamer		12m2	12m2
opslag			10
Gang en toilet	10	10	10
vergaderruimte	16	21	28
werkplekken	60	60	60
huiskamer		12	12
opslag			10
extra	10	10	10
TOTAAL	86	103	120

6. INGEDIENDE MOTIES

Voorstel voor betrekken van kantoorruimte met D66.

ORG04	Thuiswonen is goedkoper, zeker zonder basisbeurs
Onderwerp:	Huisvesting Landelijk Bureau
Indieners:	[Commissie Huisvesting] Bram van Wickeren, Jasper van den Hof, Marit van Piggelen, Ruben Kuijper, Kevin Brongers, Antoon Stolwijk
Woordvoerder:	Bram van Wickeren
Constaterende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het huurcontract voor het landelijk bureau aan de Lange Voorhout 86 eind 2019 afloopt en de vereniging dan dakloos is; ▪ De verhuurder van de Lange Voorhout 86 heeft aangegeven dat verlenging van de huur voor dezelfde kosten niet mogelijk is; ▪ D66 contact heeft gezocht met de JD om de mogelijkheid tot het gezamenlijk betrekken van een kantoorpand te onderzoeken en hieruit een concreet aanbod is voortgekomen.
Overwegende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een eigen vaste locatie voor het landelijk bureau van de vereniging wenselijk is vanwege onder meer het verwerken van persoonsgegevens door het landelijk bestuur; ▪ Het aanbod van D66 een betaalbare optie is voor de vereniging zich de komend jaren te vestigen; ▪ D66 in het aanbod heeft aangegeven de onafhankelijkheid van de JD te respecteren en dit in contractafspraken wil borgen; ▪ Het voorstel van D66 ruimte geeft voor groei en krimp van de beide verenigingen.
Spreekt uit dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het Landelijk Bestuur verzocht wordt met D66 te onderhandelen over een contract om het landelijk bureau te vestigen aan de Houtstraat te Den Haag voor een eerste periode van 2,5 jaar; ▪ Het Landelijk Bestuur hierbij harde contractuele afspraken maakt over de waarborging van de privacy en onafhankelijkheid van de JD; ▪ Het Landelijk Bestuur hierbij afspraken maakt over het gebruik van gezamenlijke zalen naar behoefte van de JD voor activiteiten en vergaderingen.
Toelichting:	<p>Gedurende het onderzoek van de Commissie Huisvesting kwam D66 met deze optie op tafel en die willen we aan de ALV voorleggen. Er zijn enkele toezeggingen gedaan, die we als randvoorwaarden willen meegeven, maar deze moeten nog formeel worden vastgelegd of overeengekomen.</p> <p>Dit voorstel gaat uit van een huurprijs van ongeveer €16.250,- per jaar en voor een huurperiode van 2,5 jaar. Deze kosten zijn inclusief extra kosten voor onderhoud, energie en gebruik van extra zaaltjes. Geen D66 (kantoor)activiteiten in de ruimtes die de JD huurt.</p>

Kaderstellende moties waarmee de gewenste functionaliteiten van het landelijk bureau kunnen worden bepaald.

ORG05	Een eigen huis en tuin
Onderwerp:	Huisvesting Landelijk Bureau
Indieners:	[Commissie Huisvesting] Bram van Wickeren, Jasper van den Hof, Marit van Piggelen, Ruben Kuijper, Kevin Brongers, Antoon Stolwijk
Woordvoerder:	Bram van Wickeren
Constateerende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het huurcontract voor het landelijk bureau aan de Lange Voorhout 86 eind 2019 afloopt en de vereniging dan dakloos is; ▪ De verhuurder van de Lange Voorhout 86 heeft aangegeven dat verlenging van de huur voor dezelfde kosten niet mogelijk is;
Overwegende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een eigen vaste locatie voor het landelijk bureau van de vereniging wenselijk is vanwege onder meer het verwerken van persoonsgegevens door het landelijk bestuur; ▪ Uit onderzoek van de commissie Team Huisvesting blijkt dat vergaderruimte, werkplekken en bereikbaarheid door de vereniging als minimale eisen aan het landelijk bureau gesteld worden; ▪ Het landelijk bureau naast deze minimale eisen ook idealiter andere faciliteiten kent zoals een huiskamer voor leden, opslag van materiaal en archief en een grote vergaderruimte.
Spreekt uit dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het Landelijk Bestuur verzocht wordt een nieuw huurcontract aan te gaan voor het huren van kantoorruimte ten behoeve van het landelijk bureau; ▪ Het Landelijk Bestuur hiermee alleen akkoord dient te gaan indien dit is voorzien van een vergaderruimte voor tenminste 12 personen, werkplekken voor tenminste 10 personen, een wc en gelegen is nabij een intercystation; ▪ Het Landelijk Bestuur hiermee alleen akkoord dient te gaan indien dit tenminste is voorzien van voldoende opslagruimte, een vergaderruimte voor tenminste 25 personen of een ruimte die als huiskamer kan fungeren.
Toelichting:	<p>Dit is een van de 3 opties die richting geven aan het Landelijk Bestuur en de commissie in het vinden van een geschikt nieuw Landelijk Bureau. Met het aannemen van deze motie kiezen we voor een VERGELIJKBAAR Landelijk Bureau met de kantoorfaciliteiten van de motie 'Een eigen huis' met daarnaast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende opslagruimte voor promotiemateriaal en het archief van de vereniging. - een vergaderruimte voor tenminste 25 personen. - een ruimte die als 'huiskamer' kan fungeren. <p>Deze optie zou iets kunnen kosten rond de €25.750, exclusief servicekosten Ter referentie: de huuroptie bij D66 zou rond de €17.000 kunnen kosten en voor het huidige LaBu betalen we nu €22.000, al is dat onder de huidige marktwaarde</p>

ORG06	Een eigen huis
Onderwerp:	Huisvesting Landelijk Bureau
Indiëners:	[Commissie Huisvesting] Bram van Wickeren, Jasper van den Hof, Marit van Piggelen, Ruben Kuijper, Kevin Brongers, Antoon Stolwijk
Woordvoerder:	Bram van Wickeren
Constaterende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het huurcontract voor het landelijk bureau aan de Lange Voorhout 86 eind 2019 afloopt en de vereniging dan dakloos is; ▪ De verhuurder van de Lange Voorhout 86 heeft aangegeven dat verlenging van de huur voor dezelfde kosten niet mogelijk is;
Overwegende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een eigen vaste locatie voor het landelijk bureau van de vereniging wenselijk is vanwege onder meer het verwerken van persoonsgegevens door het landelijk bestuur; ▪ Uit onderzoek van de commissie Team Huisvesting blijkt dat vergaderruimte, werkplekken en bereikbaarheid door de vereniging als minimale eisen aan het landelijk bureau gesteld worden
Spreekt uit dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het Landelijk Bestuur verzocht wordt een nieuw huurcontract aan te gaan voor het huren van kantoorruimte ten behoeve van het landelijk bureau. ▪ Het Landelijk Bureau hiermee alleen akkoord dient te gaan indien dit is voorzien van een vergaderruimte voor tenminste 12 personen, werkplekken voor tenminste 10 personen, een wc en gelegen is nabij een intercystation.
Toelichting:	<p>Dit is een van de 3 opties die richting geven aan het Landelijk Bestuur en de commissie in het vinden van een geschikt nieuw Landelijk Bureau. Met het aannemen van deze motie kiezen we voor een KLEINER Landelijk Bureau met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 vergaderruimte voor tenminste 12 personen. - werkplekken voor tenminste 10 personen. - wc. - gelegen nabij een intercystation (te Den Haag of Utrecht). <p>Deze optie zou iets kunnen kosten rond de €21.500, exclusief servicekosten Ter referentie: de huuroptie bij D66 zou rond de €17.000 kunnen kosten en voor het huidige LaBu betalen we nu rond de €22.000, al is dat onder de huidige marktwaarde</p>

ORG07	Een eigen huis en tuin, gemaakt door Rob en Nico
Onderwerp:	Huisvesting Landelijk Bureau
Indieners:	[Commissie Huisvesting] Bram van Wickeren, Jasper van den Hof, Marit van Piggelen, Ruben Kuijper, Kevin Brongers, Antoon Stolwijk
Woordvoerder:	Bram van Wickeren
Constaterende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het huurcontract voor het landelijk bureau aan de Lange Voorhout 86 eind 2019 afloopt en de vereniging dan dakloos is; ▪ De verhuurder van de Lange Voorhout 86 heeft aangegeven dat verlenging van de huur voor dezelfde kosten niet mogelijk is;
Overwegende dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een eigen vaste locatie voor het landelijk bureau van de vereniging wenselijk is vanwege onder meer het verwerken van persoonsgegevens door het landelijk bestuur; ▪ Uit onderzoek van de commissie Team Huisvesting blijkt dat vergaderruimte, werkplekken en bereikbaarheid door de vereniging als minimale eisen aan het landelijk bureau gesteld worden; ▪ Het landelijk bureau naast deze minimale eisen ook idealiter andere faciliteiten kent zoals een huiskamer voor leden, opslag van materiaal en archief en een grote vergaderruimte.
Spreekt uit dat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het Landelijk Bestuur verzocht wordt een nieuw huurcontract aan te gaan voor het huren van kantoorruimte ten behoeve van het landelijk bureau; ▪ Het Landelijk Bestuur hiermee alleen akkoord dient te gaan indien dit is voorzien van een vergaderruimte voor tenminste 12 personen, werkplekken voor tenminste 10 personen, een wc, voldoende opslagruimte, een ruimte die als huiskamer kan fungeren en gelegen is nabij een intercystation; ▪ Het Landelijk Bestuur bij het aangaan van een huurcontract rekening houdt met de behoefte aan een vergaderruimte voor tenminste 50 personen en een keukentje.
Toelichting:	<p>Dit is een van de 3 opties die richting geven aan het Landelijk Bestuur en de commissie in het vinden van een geschikt nieuw Landelijk Bureau. Met het aannemen van deze motie kiezen we voor een GROTER Landelijk Bureau met de kantoorfaciliteiten van de motie 'Een eigen huis' en vergelijkbare faciliteiten van de motie 'Een eigen huis en tuin', met daarnaast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende opslagruimte voor promotiemateriaal en het archief van de vereniging. - een ruimte die als 'huiskamer' kan fungeren. <p>En daarnaast idealiter ook:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een vergaderruimte voor tenminste 50 personen. - een keukentje. <p>Deze optie zou iets kunnen kosten rond de €30.000, exclusief servicekosten Ter referentie: de huuroptie bij D66 zou rond de €17.000 kunnen kosten en voor het huidige LaBu betalen we nu €22.000, al is dat onder de huidige marktwaarde</p>