

RAPPORT VERTROUWELIJK

Huisvestingsscenario’s voor de gemeente Heerenveen

In opdracht van Gemeente Heerenveen

Wouter Dreimüller, Alexander Blankestijn en Marjan Schuitema

9 september 2021 | Versie 2.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Achtergrond 4

2.1. Proces 4
2.2. Huisvestingconcept 5
2.3. Vraagvarianten met ruimtebehoefte 6
2.3.1. Vraagvariant A – Geïnventariseerde variant 7
2.3.2. Vraagvariant B – Tussenvariant 7
2.4. Uitgangspunten 8

3. Huisvestingsscenario's 10

3.1. Scenario 0: Noodzakelijke ingrepen huidige locatie 11
3.2. Scenario 1: Grondige renovatie huidige locatie 14
3.3. Scenario 2: Sloop/nieuwbouw huidige locatie 17
3.4. Scenario 3: Huur kantoorruimte in het stadion + een aanbouw 20
3.5. Scenario 4: Huur kantoorruimte in het stadion + nieuwbouw ABC-locatie 23
3.6. Scenario 5: Huur kantoorruimte in het stadion aan de westzijde 27

4. Multicriteria analyse 31

4.1. Toelichting criteria 31
4.2. Uitkomsten MCA – variant A 32
4.3. Uitkomsten MCA – variant B 34
4.4. Analyse van de robuustheid van de uitkomsten 35

5. Voorkeursscenario 36

6. Bijlages 37

6.1. Multicriteria Analyse uitwerking criteria en beoordeling 37
***6.2.* Beoordeling MCA - *Variant B* 41**
6.3. Samenvatting uitkomsten Financiële doorrekening 42
***6.4.* Onderbouwing beoordeling scenario's – Variant A en *Variant B* 44**

1. Inleiding

Huisvesting dient een organisatie te ondersteunen in het uitvoeren van de primaire taak van de organisatie. Dit geldt ook voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie van Heerenveen. Interne en externe ontwikkelingen hebben niet alleen invloed op de werkzaamheden binnen de gemeente, maar ook op de manier van werken. Zo heeft de coronapandemie de manier van werken voor iedereen veranderd en is werken op een locatie anders dan het gemeentehuis ineens een van de manieren.

In dit document zijn zes scenario's beschreven voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Deze scenario's zijn uitgewerkt en beoordeeld middels een Multicriteria Analyse. De analyse heeft als doel om *te komen tot een voorkeursscenario voor de huisvesting voor de organisatie van de gemeente Heerenveen*.

Deze scenario analyse is een vervolg op de eerste fase van het traject waarin de gemeente heeft verkend hoe de best passende en meest toekomstbestendige huisvesting eruit ziet en hoe deze kan worden gerealiseerd. Dit is samengevat in huisvestingsambities die in deze fase van het project als uitgangspunt zijn gehanteerd.

Leeswijzer
In dit document wordt in hoofdstuk 2 allereerst de achtergrond beschreven die van toepassing is op de uitwerking van de scenario's. Hierbij wordt ingegaan op het proces, wordt een samenvatting van het huisvestingsconcept gegeven en worden de uitgangspunten voor de business cases beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de scenario's beschreven. Hoofdstuk 4 beoordeelt de scenario's op basis van de Multicriteria Analyse waarvoor de scenariobeschrijving in hoofdstuk 3 de basis vormt. Hoofdstuk 4 sluit af met een analyse van de robuustheid van de uitkomsten. In hoofdstuk 5 staat de conclusie in de vorm van de voorkeursvariant.

2. Achtergrond

In dit hoofdstuk wordt het proces beschreven dat is doorlopen om te komen tot dit document en het voorkeursscenario. Hierbij wordt ook een samenvatting gegeven van het werkplekconcept zoals opgesteld in het globaal programma van eisen wat belangrijke input levert voor de beoordeling van de scenario's in hoofdstuk 4. Aanvullend hierop worden de vraagvarianten toegelicht die zijn bepaald in het programma van eisen. Het hoofdstuk sluit af met de uitgangspunten die gelden voor de uitwerking van de scenario's zoals de uitgangspunten om te komen tot de financiële impact van de scenario's.

2.1. Proces

Deze paragraaf beschrijft de stappen die zijn uitgevoerd om tot dit document te komen.

Huisvestingsvisie fase 1
In de eerste fase van het project (begin 2020), de initiatieffase, is een huisvestingsvisie opgesteld, op basis van uitgebreid onderzoek en dialoog binnen de organisatie. Deze visie vormt de basis voor een toekomstbestendige huisvesting die de organisatiedoelstellingen en werkwijzen van medewerkers optimaal faciliteert. Ambities die centraal staan in de visie zijn:

1. Gastvrij en verbindend met externe partijen
2. Gezond
3. Duurzaam
4. Samenwerking en verbinding
5. Wendbaar en toekomstbestendig
6. Maatwerk in een flexibele basis

De huisvestingsvisie en dus de huisvestingsambities hebben de basis gevormd voor de tweede fase van het project.

Programma van Eisen
In vervolg hierop is eind 2020 en begin 2021 een Globaal Programma van Eisen (hierna: PvE) opgesteld. Om te komen tot de eisen aan de huisvesting zijn gebruiksprofielen opgesteld en gesprekken gevoerd met circa 70 medewerkers uit de gehele organisatie en uit verschillende gebruiksprofielen om de eisen en wensen per profiel op te halen. Op basis van een poll op het intranet (circa 280 reacties) en een controle op de uitkomsten door het MT is vastgesteld hoe groot ieder gebruiksprofiel is. Mede op basis van deze informatie is in het globaal PvE het werkplekconcept uitgewerkt met een ruimtestaat met de benodigde vierkante meters.



Het PvE vormt de basis voor het vervolg van het proces waarin huisvestingsscenario's worden getoetst aan de eisen in het PvE.

Scenarioverkenning
Door middel van een scenarioverkenning zijn meerdere scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt. Er zijn grofweg twee richtingen voor de toekomstige huisvesting van de gemeente Heerenveen:

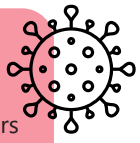
- Huisvesten op de huidige locatie aan de Crackstate.
- Op een locatie elders in de gemeente.

Voor beide richtingen zijn sub scenario's uitgewerkt en op hoofdlijnen verkent. Deze scenarioverkenning is besproken met zowel de projectgroep als de klankbordgroep. De meest kansrijke scenario's zijn geselecteerd voor uitwerking in de Multicriteria Analyse.

Multicriteria Analyse
Om de scenario's goed te kunnen vergelijken en beoordelen worden de scenario's getoetst in de Multicriteria Analyse. Hierin is een vijftal criteria opgenomen waarop de scenario's worden beoordeeld (hoofdstuk 4). Dit gaat over de mate waarin een scenario voldoet aan de huisvestingambities, de omvang in vierkante meters, technische kwaliteit, maar ook de financiële impact. De financiële impact is berekend door een kostendeskundige van TwynstraGudde en er heeft hiervoor afstemming plaatsgevonden met de afdeling Financiën van de gemeente Heerenveen.

De criteria en de weging van de criteria zijn besproken met de projectgroep en de klankbordgroep. Daarnaast zijn kansen, risico's en verwacht draagvlak vanuit de organisatie ook getoetst bij deze twee groepen. Op basis van de criteria zijn de scenario's beoordeeld. Het scenario met de hoogste score is het voorkeursscenario (hoofdstuk 5).

Corona-effect
De nieuwe hybride manier van werken waarin op kantoor veel wordt ontmoet is opgenomen in het PvE. Daarnaast is er een extra variant (B) opgenomen voor als er méér op kantoor gewerkt wordt dan medewerkers hebben ingeschat op het moment dat de coronamaatregelen nog golden.



2.2. Huisvestingconcept

Het huisvestingsconcept kent een aantal verschillende zones, die in de gemeentelijke huisvesting een plek moeten krijgen. Grofweg worden de volgende zones onderscheiden:

- Publiekszone
- Bestuursomgeving
- Centrale ontmoetingszone
- Kantooromgeving met vlekkenstructuur

Hierna volgt een samenvatting per zone.

Publiekszone
De publiekszone omvat het deel van de huisvesting waarin iedereen welkom is. Hier hebben inwoners en bezoekers de mogelijkheid om koffie te pakken, kunnen zij lezen aan de leestafel en vindt fysieke ontmoeting met de ambtelijke organisatie plaats. Daarnaast is er een studiezaal en zijn er balies aanwezig voor klantcontact waar vertrouwelijke gesprekken worden gevoerd.

Bestuursomgeving
De bestuursomgeving is toegankelijk en multifunctioneel. Het kantoorgedeelte van de bestuurders vormt een vlek in het reguliere kantoorgedeelte van de gemeentelijke huisvesting. Wethouders en burgemeester hebben een vaste

kamer met vergader faciliteiten. In de nabijheid zijn ondersteunende afdelingen gepositioneerd. De griffier heeft een aparte vlek met eigen voorzieningen. Raadsleden maken gebruik van reguliere overlegruimten, die (waar wenselijk) voor hen te reserveren zijn. Bij afwezigheid kunnen ambtenaren deze plekken en ruimten gebruiken. Eigen fractiekamers of een afgesloten gedeelte zijn niet nodig. Wel wordt er een leeskamer inclusief een aantal aanlandwerkplekken gerealiseerd.

Het belangrijkste publieke deel van de bestuursomgeving betreft de raadszaal. Deze is toegespitst op nieuwe vormen van democratie en is meer dan voorheen gericht op samenwerking met inwoners. In de huisvesting vertaalt dit zich door in een multifunctionele en toegankelijke raadszaal die groot genoeg is voor fysieke raadsvergaderingen, maar die ook gebruikt kan worden in andere settingen.

Centrale ontmoetingszone
De centrale ontmoetingszone bestaat uit een werkcafé en een aantal grotere, gedeelde vergaderruimten. In het werkcafé kunnen de medewerkers terecht voor een lekkere kop koffie, gepland overleg, informeel bijpraten of aanlanden. Er is een diversiteit aan zitjes aanwezig, waarbij multifunctionaliteit en flexibiliteit het uitgangspunt is. De centrale vergaderruimten die in deze zone zijn gelegen, worden door de gehele organisatie gedeeld. Het is mogelijk om met externe klanten de centrale ontmoetingszone te gebruiken en zijn daarom goed toegankelijk voor externen.

Kantooromgeving met vlekkenstructuur
In de kantooromgeving worden vlekken gecreëerd voor de afdelingen binnen de organisatie welke in elkaar overvloeien. Dit biedt een optimale balans tussen flexibiliteit en eigenheid. Met de vlekkenstructuur wordt een thuisbasis gecreëerd: iedereen heeft een ‘thuis’ waar hij of zij de eigen locker en waarschijnlijk diverse collega’s kan vinden. De indeling van de vlekken wordt mede bepaald door de mate van samenwerking en de ruimtebehoefte van de afdelingen. Er wordt flexibel gewerkt (tijd, plaats en apparaatonafhankelijk; TPAW). Dit betekent dat iedereen vrij is om overal te werken (dus ook over de vlekken heen) en de plek kan kiezen die het beste past bij het werk of de persoonlijke voorkeur.

In de kantooromgeving worden er relatief meer rustige, concentratieplekken en omsloten werkruimten gerealiseerd. Dit ondersteunt het individuele werk dat op kantoor wordt uitgevoerd. Het aantal open ruimten zal aanzienlijk afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Naast verschillende typen bureauwerkplekken (open en omsloten), worden er in de kantooromgeving kleine overlegruimten voor gepland en ad hoc overleg gerealiseerd, bel/VC-ruimten en projectruimten. Tevens zijn er informele pantry’s aanwezig met een koffiepunt, lockers en informele zitjes. Op deze plek is ook ruimte voor inspiratie en identiteit die past bij de betreffende vlek en gebruikersgroepen.

2.3. Vraagvarianten met ruimtebehoefte

De uitkomst van de gesprekken met medewerkers en inventarisatie ten behoeve van het PvE heeft geleid tot een hoog percentage thuiswerken. Als gevolg daarvan is in het PvE (variant A) een laag percentage bureaus opgenomen en veel flexibele aanland- en overlegfaciliteiten. Zoals aangegeven in het PvE is er ook een variant (B) uitgerekend waarbij de belangrijkste ambities en werkplekeisen blijven staan, maar waar we uitgaan van een conservatiever (lager) percentage thuiswerken.

2.3.1. Vraagvariant A – Geïnventariseerde variant

In variant A wordt uitgegaan van minder dan 45% aanwezigheid op kantoor per fte. In dit concept zijn 241 bureaus opgenomen voor de 474 fte, een flexfactor van 0,51 b.wpl/fte (bureauwerkplek per fte). In totaal zijn er ruim 650 stoelen (werk- en overlegplekken) in het gebouw voor de 550 medewerkers van de gemeente en hun bezoek.

	Functie	**m² FNO**
1.	Kantooromgeving (werkplekken, overlegplekken, ondersteuning)	2.400
2	Publiekszone	585
3	Bestuursomgeving	510
4	Centrale Ontmoetingszone	700
5	Overige functies	675
	Totaal (m² FNO)	**4.870**

Tabel 1 Ruimtebehoefte in FNO's voor vraagvariant A

Het totaal aan benodigde functionele ruimten (uitgedrukt in Functioneel Nuttig Oppervlak, FNO) bedraagt 4.870 m². Dit komt overeen met een totaal bruto vloeroppervlak (inclusief verkeersruimten, techniek, constructie en overige) omvang van 8.240 m² BVO (bruto vloeroppervlak). Dit is inclusief een aanname voor het indelingsverlies van toepassing van het PvE op bestaande bouw van 10%.

2.3.2. Vraagvariant B – Tussenvariant

Het belangrijkste verschil tussen variant A en B is het percentage thuiswerken dat voor alle profielen gemiddeld tien procent lager ligt dan in de geïnventariseerde variant. Dit houdt in dat in variant B wordt uitgegaan 10% méér aanwezigheid op kantoor dan in variant A. Dit is nog steeds een lager percentage dan in de pre-corona situatie de norm was. De verwachting is dat deze extra tijd op kantoor met name wordt ingevuld met regulier bureauwerk.

In dit concept zijn daarom 326 bureaus opgenomen voor de 474 fte, een flexfactor van 0,69 b.wpl/fte. In totaal zijn er ruim 720 stoelen in het gebouw voor de 550 medewerkers van de gemeente en hun bezoek. Het verschil ten opzichte van variant A is dat in deze variant meer bureauwerkplekken per fte worden gerealiseerd.

	Functie	**m² FNO**
1.	Kantooromgeving (werkplekken, overlegplekken, ondersteuning)	*2.920*
2	Publiekszone	585
3	Bestuursomgeving	510
4	Centrale Ontmoetingszone	700
5	Overige functies	675
	Totaal (m² FNO)	**5.390**

Tabel 2 Ruimtebehoefte in FNO's voor vraagvariant B

Het totaal aan benodigde functionele ruimten bedraagt 5.390 m². Dit komt overeen met een totaal bruto vloeroppervlak (inclusief verkeersruimten, techniek, constructie en overige omvang van 9.120 m² BVO (bruto vloeroppervlak). Dit is inclusief een aanname voor het indelingsverlies van toepassing van het PvE op bestaande bouw van 10%.

2.4. Uitgangspunten

De financiële impact van de scenario's is onderdeel van de Multicriteria analyse. Om de uitkomsten te kunnen vergelijken worden in deze paragraaf uitgangspunten opgenomen die zijn gehanteerd bij de uitwerking van de business cases. De uitgangspunten hebben betrekking op scope, financiën en ruimte.

Uitgangspunten voor investeringskosten

- Er geldt een marge van plus minus 15% op de totale investeringskosten vanwege de fase van het project waardoor is gerekend met globale uitgangspunten zonder hoge mate van detail.
- In de investeringskosten zijn de kengetallen met prijspeil primo 2021 gehanteerd, exclusief indexering tot start bouw en afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw.
- De totale investeringskosten omvatten enkel gebouw gebonden investeren, zoals:
    - De bouwkosten (inclusief achterstallig onderhoud en vervanging van de afwerking).
    - Investeringen ten behoeve van verduurzaming.
    - Honorarium over de bouwkosten.
    - De bijkomende kosten (schoonmaak/leges).
    - Eenmalige investeringen ten behoeve van tijdelijke huisvesting of aankoop grond.

Het uitgangspunt is dat in de investeringsomvang enkel gebouw gebonden investeringen zijn opgenomen, zoals:

- IT-voorzieningen zoals standaardbekabeling (m.u.v. MER en SER).
- Facilitaire dienstverlening (m.u.v. gebouw gebonden voorzieningen benodigd voor uitvoering van dienstverlening).
- Brandmeldinstallaties.

Hierbij is geen rekening gehouden met:

- Losse inrichting / meubilair.
- (Aanleg van) AV-middelen.

Uitgangspunten voor exploitatiekosten (jaar 1)

- Er wordt uitgegaan van lineaire afschrijvingskosten volgens de componentenmethode.
- De volgende afschrijvingstermijn worden gehanteerd:
    - Casco: 40 jaar.
    - Deel installaties en ruwe afbouw: 25 jaar.
    - Deel installaties en fijne afbouw: 15 jaar.
- Er wordt uitgegaan van een rente van 2,5% over de gehele beschouwingsperiode.
- Enkel de gebouw gebonden kosten zijn opgenomen (exclusief schoonmaak en beveiligingskosten).
- De servicekosten voor huurlocaties omvatten:
    - Klein dagelijks onderhoud.
    - Energielasten.
    - Afvoer reststoffen, et cetera.

Integraal kosten niveau

- Het integraal kostenniveau wordt uitgedrukt in de vorm van de netto contact waarde. De beschouwingsperiode hiervoor bedraagt 50 jaar.
- Alle gebouw gebonden kosten waaronder de initiële investeringen en exploitatiekosten zijn hierin opgenomen, inclusief vervangingsinvesteringen, renovaties en eventuele opbrengsten.

Tijdelijke huisvesting

- Op dit moment (voorjaar 2021) staat er geen bestaand vastgoed leeg dat kan worden gebruikt voor de tijdelijke huisvesting. Er wordt daarom in de scenario's uitgegaan van een fictief pand waarvoor een marktconforme huur wordt betaald voor de periode waarin tijdelijke huisvesting nodig is.
- De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn incidentele kosten en komen ten laste van de reguliere exploitatie van de gemeente.
- Voor de benodigde omvang van de tijdelijke huisvesting wordt 1.500 m² Verhuurbaar Vloeroppervlak (hierna, VVO) kantoorruimte aangehouden en 2.000 m² BVO voor de publieksfuncties.

Werkstate

- Indien de kantoorruimte in Werkstate niet meer wordt gehuurd resulteert dit in minder kosten binnen de businesscase. Indien er een vervangende huurder wordt gevonden voor deze kantoorruimte is het financiële effect voor de gemeente als verhuurder budgettair nul.

3. Huisvestingsscenario's

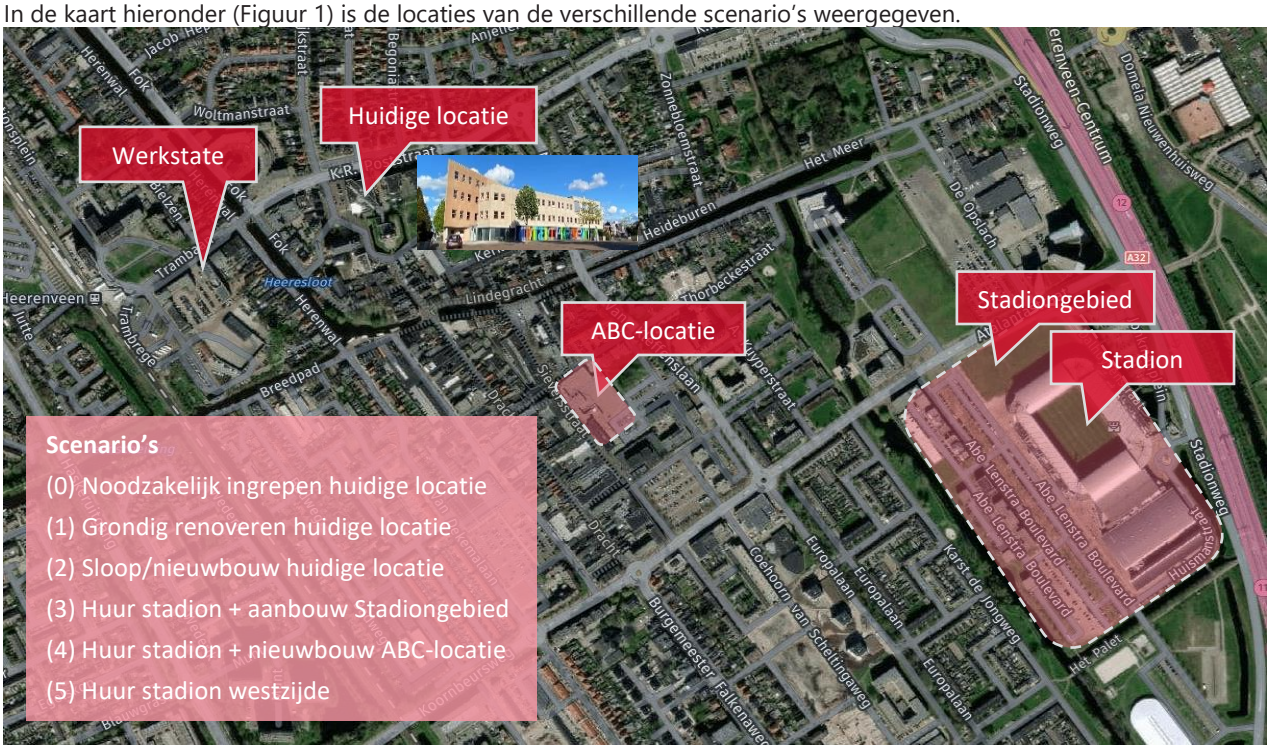
In dit hoofdstuk worden de scenario's beschreven. Per scenario wordt allereerst een korte samenvatting van het scenario gegeven, gevolgd door een beschrijving van het scenario inclusief financiële impact waarna per criteria de kenmerken worden samengevat.

Het gaat om de volgende scenario's:

- Scenario 0: Noodzakelijke ingrepen huidige locatie.
- Scenario 1: Grondige renovatie huidige locatie.
- Scenario 2: Sloop/nieuwbouw huidige locatie.
- Scenario 3: Huur kantoorruimte stadioncomplex met aanbouw.
- Scenario 4: Huur kantoorruimte stadion + nieuwbouw ABC-locatie.
- Scenario 5: Huur kantoorruimte stadion westzijde

Reden om scenario 0 op te nemen als scenario is omdat wanneer de gemeente geen van de andere scenario's (1 tot en met 5) kiest dan is scenario 0 de minimale opgave die er op dit moment ligt om het huidige pand als kantoorlocatie te kunnen blijven gebruiken.

In de kaart hieronder (Figuur 1) is de locaties van de verschillende scenario's weergegeven.



Figuur 1 Plattegrond met de locatie van de scenario's

3.1. Scenario 0: Noodzakelijke ingrepen huidige locatie

In dit scenario worden enkel noodzakelijke ingrepen gedaan om het huidige gemeentehuis te kunnen blijven gebruiken als kantoorlocatie. Hierbij wordt het onderhoud op niveau gebracht en voldaan aan de huidige wettelijke minimale eisen voor duurzaamheid, maar wordt het PvE vrijwel niet gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat er binnen acht jaar een nieuwe investering benodigd is. Het is dan niet meer realistisch om het huidige gebouw te renoveren en daarom wordt uitgegaan van een sloop/nieuwbouw voor 2030 (zie scenario 2). In dit scenario blijven zowel het gemeentehuis, Crackstate als Werkstate in gebruik.

Wanneer de gemeente geen van de andere scenario's (1 tot en met 5) kiest dan is scenario 0 de minimale opgave die er op dit moment ligt om het huidige pand als kantoorlocatie te kunnen blijven gebruiken.



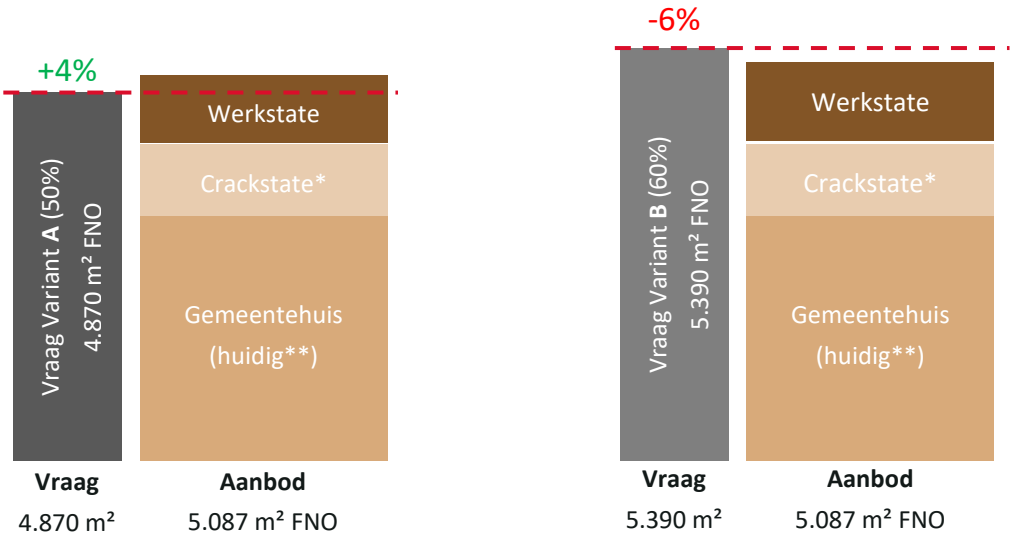
Figuur 2 Huidige gemeentehuis aan het Crackplein in Heerenveen

Er worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan, maar meubilair in de ruimte anders kan wel anders worden ingedeeld en het gebruik van werkplekken kan wel aangepast worden naar de eisen in het PvE waardoor er geen vaste werkplekken meer zijn, maar personen en afdelingen flexibel gebruik maken van de werkplekken. De functie van de werkplekken blijft enkel voor individueel werk.

Figuur 3 op de volgende pagina laat zien dat de omvang van de huisvestingsvarianten in vierkante meters zoals gespecificeerd in het PvE niet gerealiseerd kan worden in enkel het huidige gemeentehuis (excl. Crackstate). Het nieuwe werkplekconcept bestaat uit meer ruimte voor ontmoeten en overleg dan het huidige pand biedt. Gevolg is dat de huisvesting niet in één gebouw gecentraliseerd kan worden. Dit geldt voor zowel de geïnventariseerde variant (A) als de tussenvariant (B). In dit scenario is de gemeentelijke organisatie dus verdeeld over de volgende locaties: Gemeentehuis, Crackstate en Werkstate.

Voor de bereikbaarheid blijft de situatie ongewijzigd. De locatie ligt op loopafstand van het treinstation en is dus goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Voor parkeren geldt dat er voor het pand betaalde parkeergelegenheid aanwezig is.

In dit scenario wordt een deel van de (CV- en klimaat-) installaties vervangen waardoor deze voldoen aan de eisen van 2021, wordt een deel van de vloer- en plafondafwerking vervangen (daar waar strikt noodzakelijk) en worden hybride vergaderhokjes toegevoegd. Hierdoor is de technische staat weer op een acceptabel niveau.



Figuur 3 Ruimtelijke opbouw vraagvarianten A (links) en B (rechts) voor scenario 0

Zoals Figuur 3 laat zien ontstaat in vraag variant A een klein overschot (à 4%) in vierkante meters. In vraag variant B is er een tekort aan ruimten van meer dan 5%. Dat komt mede doordat in dit scenario ervan uit wordt gegaan dat Crackstate niet meer zo intensief gebruikt wordt als in de huidige situatie. Het monument is technisch sterk verouderd en kan niet tegen acceptabele kosten worden gerenoveerd.

Op basis van gesprekken met de projectgroep en de klankbordgroep is een inschatting gemaakt van het verwachte draagvlak binnen de organisatie voor dit scenario. Naar verwachting is het draagvlak voor dit scenario onvoldoende op basis van de volgende aspecten:

- De organisatie is niet onder één dak gehuisvest.
- De huisvestingambities en het werkplekconcept worden niet gerealiseerd.
- De huidige locatie heeft geen gratis parkeergelegenheid voor de deur.
- Het kan overkomen als een investering in een pand dat aan vervanging toe is.

Financiële impact

In Tabel 3 is de financiële impact van zowel variant A als B weergegeven. Dit scenario kent de kleinste initiële investering ten opzichte van de andere scenario's, te weten: circa € 5,6 miljoen. Hiertegenover staat dat er binnen acht jaar een nieuwe investering nodig is om de veroudering van de overige elementen in het gebouw te updaten en omdat het vermoedelijk niet meer aan de verwachte standaarden voor duurzaamheid voldoet. In het integraal kostenniveau waarin ook naar de financiële impact op de lange termijn wordt gekeken is hiervoor na acht jaar een herinvestering opgenomen (plus overige vervangingen op basis van de gehanteerde afschrijvingscycli). Deze herinvestering staat gelijk aan de omvang in kosten van nieuwbouw.

Voor wat betreft de financiële impact van dit scenario wordt rekening gehouden met het verduurzamen van het gemeentehuis tot label A, maar Crackstate wordt niet verduurzaamd, aangezien dit financieel gezien erg omvangrijk is.

In dit scenario is geen tijdelijke huisvesting benodigd, maar zijn er wel kosten opgenomen voor het intern verhuizen van afdelingen tijdens het uitvoeren van onderhoud.

De exploitatiekosten in dit scenario zijn ongeveer gelijk aan de huidige exploitatiekosten. Wanneer wordt gekeken naar het integrale kostenniveau voor de komende 50 jaar resulteert dit in een totale last van ruim € 76 miljoen netto contante waarde. Dit is een optelling van alle kosten van de komende 50 jaar, inclusief inflatie, netto contant gemaakt naar huidige prijsniveau. Hierin vallen de huurlasten, afschrijvingen, exploitatielasten waaronder onderhoud en beheer kosten, initiële investeringen en vervangingsinvesteringen zoals renovaties. Belangrijkste investeringspost hierin is de noodzakelijke nieuwbouw in 2030.

	Variant A	Variant B
Investeringskosten	€ 5,6 miljoen**	€ 5,6 miljoen**
Exploitatiekosten	€ 1,10 miljoen	€ 1,10 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)*	100%	100%

Tabel 3 Financiële impact scenario 0

* Voor het integrale kostenniveau worden alle te verwachten uitgaven voor de komende 50 jaar doorgerekend (volgens de netto contante waarde methode) en vergeleken met het kostenniveau van Scenario 0 variant A.

** het betreft hier de Initiële investering van 5,6 miljoen. Uiterlijk 2030 moet een vervolg investering gedaan worden voor vervangende nieuwbouw van ruim €25 miljoen.

Zie voor nadere specificatie van de kosten bijlage 6.3.

Ten behoeve van de Multicriteria Analyse in hoofdstuk 4 worden de volgende punten meegenomen met betrekking tot scenario 0:

Huisvestingsambities

- Gastvrij en verbindend met buiten: niet alle must haves worden gerealiseerd zoals geen toegankelijke en gastvrije raadszaal en geen gastvrije, warme en veilige publiekszone.
- Gezond en duurzaam: voldoet aan minimale eisen om een gezond binnenklimaat te realiseren.
- Samenwerking en verbinding: voldoet aan weinig must haves want afdelingen verdeeld over meerdere locaties, geen specifieke projectruimten voor opgave- en ketengericht werken en geen gezamenlijke kantine.
- Wendbaar en flexibel: geen maatwerk in flexibele basis vanwege ruimtelijke beperkingen huidige pand en geen flexibiliteit in de huisvesting (eigendom).

Ruimtelijke eisen

- Huisvesting in meerdere locaties: gemeentehuis, Crackstate en Werkstate (geldt voor zowel variant A als B).
- Dichtbij treinstation, betaald parkeren voor het pand.

Technische eisen

- Minimale eisen gerealiseerd ten aanzien van duurzaamheid.
- Beperkingen klimaatregeling vanwege gebouwstructuur.
- Technische kwaliteit pand gelijk aan huidige situatie.

Draagvlak en toegevoegde waarde

- Gebruik van een bestaand pand in eigendom.

- Geen bijdrage aan aanvullende doelen.
- Verwacht draagvlak vanuit de organisatie is beperkt.

Financiële impact

- Relatief lage initiële investering, maar op de lange termijn duur.
- Binnen acht jaar een grote investering nodig om aan eisen te blijven voldoen.
- Geen tijdelijke huisvesting nodig.

3.2. Scenario 1: Grondige renovatie huidige locatie

In dit scenario wordt het huidige gemeentehuis (excl. Crackstate) grondig gerenoveerd waaronder de installaties en wordt het pand energieneutraal gemaakt. Daarnaast worden in tegenstelling tot scenario 0 het werkplekconcept gerealiseerd en veel van de (must have) huisvestingsambities. Het pand wordt op een niveau gebracht waardoor deze weer voldoet aan de verwachte eisen voor de komende vijftien jaar.



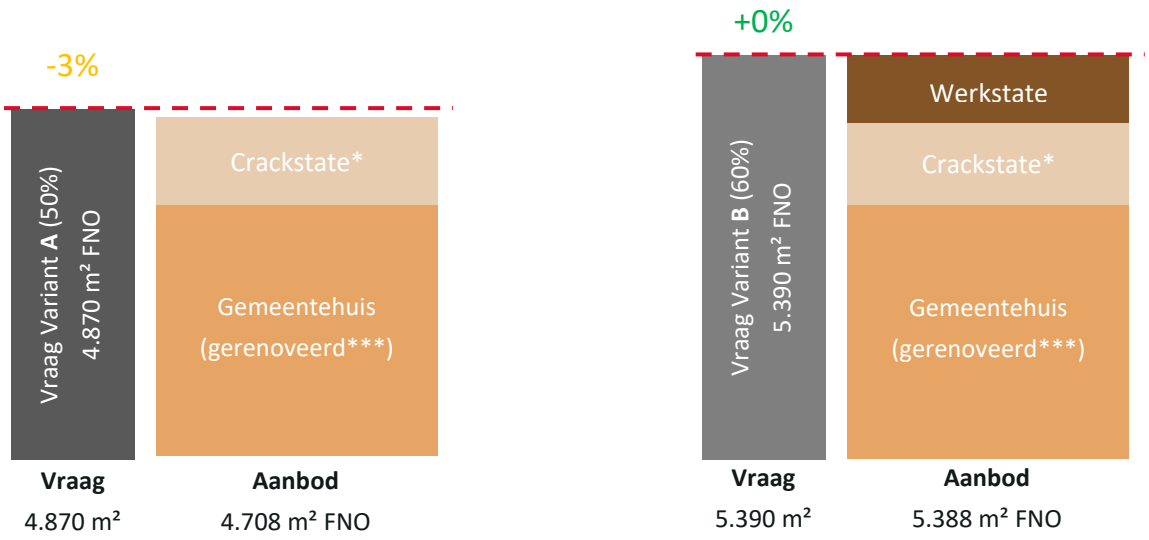
Figuur 4 Voorbeeld kantooromgeving na grondige renovatie

In dit scenario wordt het werkplekconcept gerealiseerd en voldoet de huisvesting aan veel van de huisvestingsambities. Zo is er een gezamenlijke kantine, is de publieksruimte veilig en toegankelijk en heeft het gebouw een prettig binnenklimaat en zijn er projectruimtes beschikbaar. In Figuur 4 is een voorbeeld te zien van hoe de kantooromgeving eruit kan komen te zien: open, licht en ruimte voor ontmoeten en informeel overleg.

Naast de inrichting worden ook de installaties grondig gerenoveerd, maar is de technische staat van het pand gelijk aan een grondige renovatie.

Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten van dit scenario wordt het gemeentehuis gebruikt en dient Crackstate als extra locatie. Crackstate blijft in gebruik, maar wel minimaal. Dit geldt ook voor de verduurzaming: in Crackstate wordt wel geïnvesteerd, maar niet tot een energieneutraal niveau. Reden hiervoor is dat een renovatie van dit monumentale pand tot een functioneel pand niet kosteneffectief is.

Figuur 6 Ruimtelijke opbouw vraagvarianten A (links) en B (rechts) voor scenario 1



Net als in scenario 0 blijft de situatie ongewijzigd voor wat betreft de bereikbaarheid: goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en betaalde parkeergelegenheid voor het pand.

Op basis van gesprekken met de projectgroep en de klankbordgroep is een inschatting gemaakt van het verwachte draagvlak voor dit scenario. Naar verwachting is het draagvlak vanuit de organisatie voor dit scenario beperkt op basis van de volgende aspecten:

- De organisatie is onder één dak gehuisvest (variant A).
- Het werkplekconcept wordt gerealiseerd.
- Niet alle huisvestingsambities worden gerealiseerd.
- De huidige locatie heeft geen gratis parkeergelegenheid voor de deur.

Financiële impact

Om het werkplekconcept in het huidige pand te realiseren is een hoge initiële investering nodig van circa € 15,8 miljoen waarbij de renovatie van Crackstate buiten beschouwing is gelaten. Hierin zijn wel de kosten voor tijdelijke huisvesting begrepen voor kantoren en publieksfuncties. Doordat er initieel grondig wordt gerenoveerd, maar het pand wel verder veroudert zijn er binnen 15 en 30 jaar nieuwe investeringen nodig om het pand te blijven gebruiken als kantoorlocatie. Deze investeringen zijn opgenomen in het integraal kostenniveau over 50 jaar.

De exploitatiekosten in dit scenario zijn hoger in vergelijking met de huidige exploitatiekosten. Dit wordt met name veroorzaakt door de afschrijving van de investeringen. Hier staat wel tegenover dat er een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente. Vanwege het gebruik van Werkstate in variant B zijn de exploitatiekosten in deze variant hoger dan in variant A.

In Tabel 4 is de financiële impact van zowel variant A als B weergegeven. Het integraal kostenniveau over een periode van 50 jaar is € 77 miljoen en daarmee iets hoger dan scenario 0 (€ 76 miljoen) in variant A.

	Variant A	Variant B
Investeringskosten	€ 15,8 miljoen	€ 15,8 miljoen
Exploitatiekosten	€ 1,63 miljoen	€ 1,78 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)*	102 %	104 %

Tabel 4 Financiële impact scenario 1

* Voor het integrale kostenniveau worden alle te verwachten uitgaven voor de komende 50 jaar doorgerekend (volgens de netto contante waarde methode) en vergeleken met het kostenniveau van Scenario 0 variant A.

Zie voor nadere specificatie van de kosten bijlage 6.3.

Ten behoeve van de Multicriteria Analyse in hoofdstuk 4 worden de volgende punten meegenomen met betrekking tot scenario 1:

Huisvestingsambities

- Gastvrij en verbindend met buiten: alle must, need en nice to haves gerealiseerd: gastvrij en veilige publiekszone, centrale locatie voor inwoners en de Raadszaal is opdeelbaar en flexibel inzetbaar.
- Gezond en duurzaam: gezond binnenklimaat met persoonlijke controle over het binnenmilieu met goede concentratiemogelijkheden.
- Samenwerking en verbinding: afdelingen op één locatie, aanwezigheid specifieke projectruimten en een gezamenlijke kantine.
- Wendbaar en flexibel: flexibele opstellingen en gebruik gebouw mogelijk en multifunctionele losse inrichting.

Ruimtelijke eisen

- Klein tekort in vierkante meters (variant A).
- In variant B Werkstate ook in gebruik waar vraag en aanbod in vierkante meters gelijk.
- Dichtbij treinstation, betaald parkeren voor het pand.

Technische eisen

- Pand kan energieneutraal worden gemaakt.
- Technische kwaliteit gelijk aan grondige renovatie.

Draagvlak en toegevoegde waarde

- Hergebruik bestaand vastgoed.
- Geen bijdrage aan aanvullende doelen behalve de duurzaamheidsambitie.

Financiële impact

- Initiële investering nodig van circa € 15,8 miljoen.
- Over 15 en 30 jaar een herinvestering nodig.
- Geringe stijging van de exploitatiekosten ten opzichte van de huidige situatie.
- Tijdelijke huisvesting nodig.

3.3. Scenario 2: Sloop/nieuwbouw huidige locatie

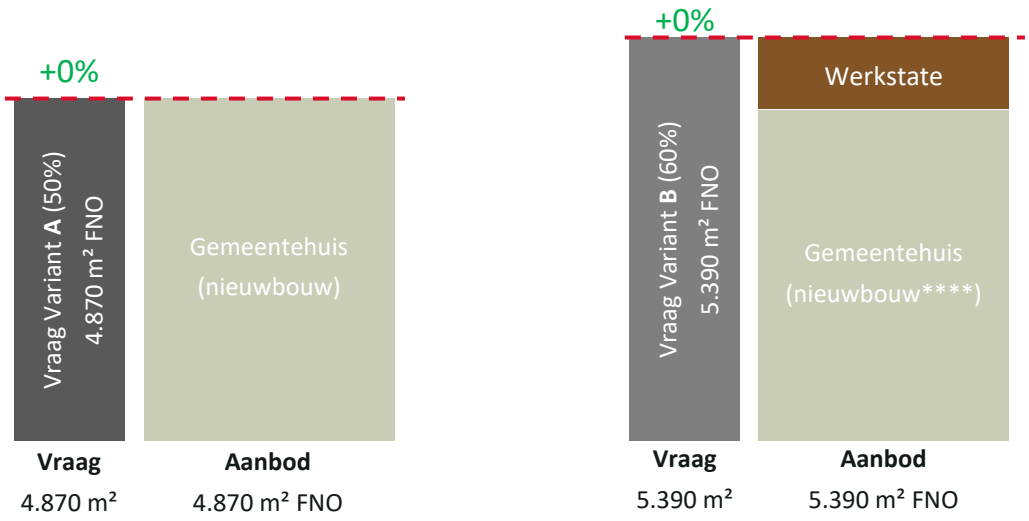
In dit scenario wordt het bestaande gemeentehuis (exclusief Crackstate) gesloopt en wordt een nieuw gemeentehuis gebouwd op de huidige locatie. Dit gebouw kan voldoen aan de huisvestingsambitie, het werkplekconcept kan hierin worden gerealiseerd en het gebouw kan energieneutraal worden. In variant A is één centrale locatie voor de gehele organisatie in gebruik, maar in variant B wordt ook gebruik gemaakt van Werkstate.



Figuur 7 Impressie van een voorbeeldgebouw

In dit scenario wordt nieuw gebouwd waardoor het werkplekconcept en de meeste huisvestingambities worden gerealiseerd, maar hiervoor dient bestaand vastgoed gesloopt te worden.

Kijkend naar de ruimtelijke aspecten van dit scenario (zie Figuur 8) is de omvang van de huisvesting af te stemmen op de vraag naar huisvesting. Dit geldt voor zowel variant A als variant B. In variant A past het werkplekconcept in het nieuwe gemeentehuis, maar in variant B waarin de vraag naar functionele vierkante meters hoger is, wordt Werkstate



Figuur 8 Ruimtelijke opbouw vraagvarianten A (links) en B (rechts) voor scenario 2

ook gebruikt als kantoorlocatie. Crackstate wordt in dit scenario niet meer gebruikt voor de huisvesting van de eigen gemeentelijke organisatie.

Net als in voorgaande scenario's die zich op de huidige locatie bevinden is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed en is er betaalde parkeergelegenheid aanwezig.

Op technisch vlak wordt een nieuwbouwpand gerealiseerd die meer toekomstig bestendig is dan een gerenoveerd pand. In dit nieuwbouwpand kan een bijdrage worden geleverd aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid doordat er een energieneutraal pand opgeleverd kan worden.

Op basis van gesprekken met de projectgroep en de klankbordgroep is ook voor dit scenario een inschatting gemaakt van het verwachte draagvlak. Naar verwachting is er vanuit de organisatie voldoende draagvlak voor dit scenario op basis van de volgende aspecten:

- De organisatie is onder één dak gehuisvest (variant A).
- Het werkplekconcept kan worden gerealiseerd.
- Veel huisvestingsambities kunnen worden gerealiseerd.
- De huidige locatie heeft geen gratis parkeergelegenheid voor de deur.

Financiële impact

Dit scenario vraag een initiële investering van € 25,2 miljoen voor variant A. In de omvang van deze investering zijn kosten opgenomen voor tijdelijke huisvesting, sloop van het bestaande pand, een investering ten behoeve van de duurzaamheidsambitie en kosten voor terreininrichting. In de berekening is geen opbrengst opgenomen voor Crackstate.

In variant B is de omvang van de totale huisvesting groter en is Werkstate in gebruik. Hierdoor kent variant B hogere investeringskosten. De initiële investering voor variant B is € 25,2 miljoen.

In Tabel 5 is de financiële impact van zowel variant A als B weergegeven. Het integraal kostenniveau berekend voor de komende 50 jaar bedraagt voor dit scenario in totaal ruim € 78 miljoen bij variant A en ruim € 81 miljoen voor variant B. Beide varianten zijn hoger dan scenario 0 waardoor dit scenario over 50 jaar gerekend iets duurder is.

	Variant A	Variant B
Investeringskosten	€ 25,2 miljoen	€ 25,2 miljoen
Exploitatiekosten	€ 1,98 miljoen	€ 2,13 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)*	104 %	107 %

Tabel 5 Financiële impact scenario 2

* Voor het integrale kostenniveau worden alle te verwachten uitgaven voor de komende 50 jaar doorgerekend (volgens de netto contante waarde methode) en vergeleken met het kostenniveau van Scenario 0 variant A.

Zie voor nadere specificatie van de kosten bijlage 6.3.

Ten behoeve van de Multicriteria Analyse in hoofdstuk 4 worden de volgende punten meegenomen met betrekking tot dit scenario:

Huisvestingsambities

- Gastvrij en verbindend met buiten: alle huisvestingsambities kunnen worden gerealiseerd, behalve het gebruik van bestaand vastgoed voor de huisvesting.
- Gezond en duurzaam: aanwezigheid van een gezond binnenklimaat, goede concentratiemogelijkheden, persoonlijke controle over het binnenklimaat en een groene werkomgeving.
- Samenwerking en verbinding: aanwezigheid van ad hoc overlegruimten op de vloeren, ruimte voor informeel ontmoeten, iedereen onder één dak (variant A), ankerpunten voor teams/afdelingen.
- Wendbaar en flexibel: flexibele opstellingen mogelijk, multifunctionele inrichting, ruimte voor maatwerk qua flexfactor en werkplekkenmix.

Ruimtelijke eisen

- Omvang gebouw sluit aan op de vraag vanwege nieuwbouw (meer/minder nieuwbouw mogelijk).
- In variant A één centrale locatie.
- In variant B een centrale locatie plus Werkstate.

Technische eisen

- Bijdrage aan duurzaamheidsambities.
- Technische kwaliteit van het pand op nieuwbouw niveau.

Draagvlak en toegevoegde waarde

- Bijdrage aan duurzaamheidsambitie gemeente.
- Verwacht draagvlak is voldoende.

Financiële impact

- Hoge initiële investering nodig.
- Tijdelijke huisvesting nodig.

3.4. Scenario 3: Huur kantoorruimte in het stadion + een aanbouw

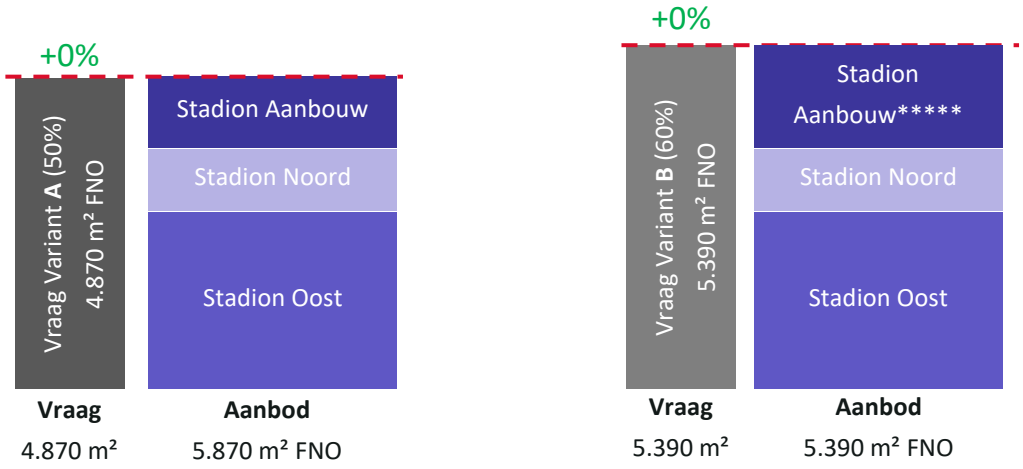
In dit scenario wordt kantoorruimte gehuurd in het Abe Lenstra Stadion. Deze kantoorruimte wordt op meerdere verdiepingen aan de Oostkant van het stadion gerealiseerd en op de begane grond op de noordkant. In aanvulling op de gehuurde ruimtes in het complex wordt een gedeelte aangebouwd aan de noordkant van het stadion op een kavel die in eigendom van de gemeente is. In dit scenario is de huisvesting dus in en om één complex gecentraliseerd.



Figuur 9 (links) Luchtfoto van het stadion met noord- en oostzijde oriëntatie en (rechts) kavel aan de noordzijde van het stadion

In dit scenario wordt bestaande ruimte in het stadion gerenoveerd waardoor het kan voldoen aan het werkplekconcept en aan een groot aantal van de huisvestingsambities. In dit scenario wordt flexibel gebruik gemaakt van beschikbaar vastgoed in de gemeente. Daarnaast biedt het stadion faciliteiten voor ontspanning en beweging wat een nice to have is in de huisvestingsambities. De afdelingen van de organisatie zijn gehuisvest in en om één complex waarin een gezamenlijke kantine aanwezig is en specifieke projectruimen. Huur in het stadion biedt tevens flexibiliteit en dus de mogelijkheid om te anticiperen op groei en krimp van de organisatie.

Op dit moment (Q2 2021) is circa 2.800 m^2 FNO beschikbaar aan de oostkant op de verdiepingen op de lange zijde,



Figuur 10 Ruimtelijke opbouw vraagvarianten A en B voor scenario 3

parallel aan de Oosttribune en op de begane grond aan de noordkant van het stadion. Op basis van de beschikbare vierkante meters en de ligging van de ruimte op de 3^e, 4^e en 5^e verdieping is aanvullende kantoorruimte nodig om het

werkplekconcept te realiseren en de functies met klantcontact op een beter bereikbare locatie te situeren. In dit scenario wordt een extra gebouw van circa 1.140 m^2 FNO gebouwd op de kavel aan de noordkant van het stadion.

Op ruimtelijk vlak biedt dit scenario de mogelijkheid om de omvang van de huisvesting af te stemmen op de vraag volgens het PvE. Doordat een gedeelte wordt gehuisvest in het stadion en de overige (circa 1500 m^2 in variant A) wordt bijgebouwd is de omvang van de nieuwbouw passend bij de vraag. Zie hiervoor Figuur 10. Deze situering van de huisvesting is iets minder optimaal dan huisvesting in één pand omdat de functies verspreid liggen over meerdere vleugels van het Stadion (Oost, Noord en aanbouw).

Dit scenario kent een goede bereikbaarheid omdat het stadion goed bereikbaar is, zowel met het openbaar vervoer (bus) als met de auto, want er kan gratis naast het Stadion geparkeerd worden.

Doordat grondige renovatie wordt gecombineerd met nieuwbouw is de technische staat van de huisvesting vergelijkbaar met die van een grondige renovatie. Voor wat betreft de duurzaamheid wordt gebruik gemaakt van het warmtenet van het Stadion en aanvullende duurzaamheidsmaatregelen in de aanbouw. Alle kantoorruimtes in het Stadion draaien op dit warmtenet, welke uit de grond komt. Dit kan bijdragen aan een energie neutrale huisvesting.

Op het gebied van draagvlak en toegevoegde waarde draagt dit scenario op een aantal aspecten bij aan extra doelen:

- De beschikbare kantoorruimte in het Stadion is in eigendom bij Sportstad Heerenveen. Gemeente Heerenveen is hiervan een meerderheidsaandeelhouder en levert dus een bijdrage aan de financiële exploitatie van Sportstad Heerenveen. Dit voordeel wordt in de beoordeling van het scenario meegenomen als bijdrage aan een extra doel.
- Het huisvesten van de gemeentelijke organisatie in het Stadion geeft een impuls aan het imago van Heerenveen als Sportstad.
- De kavel aan de noordzijde van het Stadion is in eigendom van de gemeente. Hiermee draagt de gemeente Heerenveen bij aan haar eigen financiële exploitatie.
- De huisvesting draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

Op basis van gesprekken met de projectgroep en de klankbordgroep is een inschatting gemaakt van het verwachte draagvlak voor dit scenario. Naar verwachting is er vanuit de organisatie draagvlak voor dit scenario op basis van de volgende aspecten:

- Organisatie in of rondom één complex.
- Werkplekconcept en huisvestingambities kunnen worden gerealiseerd.
- Gratis parkeergelegenheid voor het Stadion.
- Hergebruik bestaand vastgoed in de gemeente.

Financiële impact

In de berekening van de financiële impact van dit scenario is uitgegaan van het huren vierkante meters in het stadion aangevuld met een aanbouw aan de noordzijde. Er wordt een investering opgenomen voor het renoveren van de bestaande ruimtes in het stadion om ze aan de eisen te laten voldoen.

In dit scenario komt de huidige locatie van het gemeentehuis beschikbaar. Dit wordt als opbrengst meegenomen in het integraal kostenniveau van dit scenario. In dit scenario is geen tijdelijke huisvesting nodig. De initiële investering van dit scenario voor variant A bedraagt € 13,7 miljoen. In variant B is de nieuwbouw groter en bedraagt de investering € 16,2 miljoen.

Voordeel van dit scenario is dat het integraal kostenniveau over 50 jaar lager is dan scenario 0, namelijk 13%. Dit geldt ook voor variant B, maar hier is 2% lager. Het integraal kostenniveau voor de komende 50 jaar bedraagt voor dit scenario in totaal minder dan € 66 miljoen voor variant A en € 74 miljoen voor variant B. Dit ten opzichte van ruim € 76 miljoen voor scenario 0.

De exploitatiekosten zijn hoger dan het huidige niveau. Dit komt met name door de rente- en afschrijvingslasten van de benodigde investering. Doordat er in dit scenario extra wordt geïnvesteerd om de huisvesting te verduurzamen moet er aanspraak worden gemaakt op het additionele budget voor verduurzaming van € 320.000,- per jaar.

	Variant A	Variant B
Investeringskosten	€ 13,7 miljoen	€ 16,2 miljoen
Exploitatiekosten	€ 1,67 miljoen	€ 1,88 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)*	87 %	98 %

Tabel 6 Financiële impact scenario 3

* Voor het integrale kostenniveau worden alle te verwachten uitgaven voor de komende 50 jaar doorgerekend (volgens de netto contante waarde methode) en vergeleken met het kostenniveau van Scenario 0 variant A.

Zie voor nadere specificatie van de kosten bijlage 6.3.

Ten behoeve van de Multicriteria Analyse in hoofdstuk 4 worden de volgende punten meegenomen met betrekking tot dit scenario:

Huisvestingsambities

- Gastvrij en verbindend met buiten: alle huisvestingsambities kunnen worden gerealiseerd en er wordt gebruik gemaakt van bestaand vastgoed.
- Gezond en duurzaam: gezond binnenklimaat, goede concentratiemogelijkheden, persoonlijke controle over het binnenklimaat, een groene werkomgeving en faciliteiten voor ontspanning en beweging.
- Samenwerking en verbinding: ad hoc overlegruimten op de vloeren, ruimte voor informeel ontmoeten, iedereen in of rondom één complex, ankerpunten voor teams/afdelingen.
- Wendbaar en flexibel: Flexibele opstellingen mogelijk, multifunctionele inrichting, ruimte voor maatwerk qua flexfactor en werkplekkenmix, huur biedt mogelijkheid om te anticiperen op groei of krimp.

Ruimtelijke eisen

- Omvang vierkante meters is af te stemmen op de vraag (meer/minder nieuwbouw).
- Meerdere vleugels in en om één complex.
- Goede bereikbaarheid met OV (bus) en gratis parkeren voor het Stadion.

Technische eisen

- Technische kwaliteit gelijk aan grondige renovatie.
- Kan energieneutraal en gasloos.

Draagvlak en toegevoegde waarde

- Positief financieel effect voor Sportstad Heerenveen.
- Impuls aan imago Heerenveen als Sportstad.
- Beschikbare kavel in eigen grondexploitatie.

- Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie.

Financiële impact

- Geen tijdelijke huisvesting nodig.
- Opbrengst verkoop huidige gemeentehuis.
- Hoge initiële investering nodig, maar over de lange termijn een gunstige investering.

3.5. Scenario 4: Huur kantoorruimte in het stadion + nieuwbouw ABC-locatie

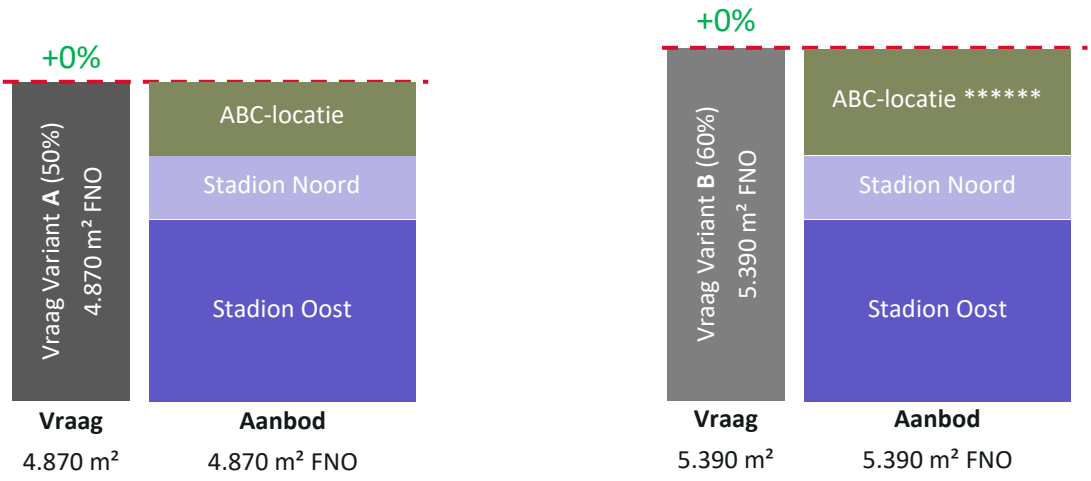
In dit scenario wordt net als in scenario 3 kantoorruimte gehuurd in het Abe Lenstra Stadion. Deze kantoorruimte is gelegen op meerdere verdiepingen aan de Oostkant van het stadion en op de begane grond op de Noordkant. In aanvulling op de gehuurde ruimtes in het complex vindt nieuwbouw plaats op de ABC-locatie in het centrum van de stad. In dit scenario is de huisvesting dus verspreid over twee locaties.



Figuur 11 Luchtfoto van de toekomstige situatie van de ABC-locatie (in concept)

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk functies worden gehuisvest in het stadion en enkel de bestuursomgeving en balies met front-office functies worden gehuisvest op de ABC-locatie samen met bijvoorbeeld de bibliotheek. Daarnaast

kunnen de projectruimtes worden gedeeld met de bibliotheek waardoor multifunctionaliteit van ruimtes ontstaat. In dit scenario kunnen veel huisvestingsambities worden gerealiseerd, maar is niet iedereen onder één dak gehuisvest.



Figuur 12 Ruimtelijke opbouw vraagvarianten A en B voor scenario 4

Op ruimtelijk gebied biedt dit scenario de mogelijkheid om de omvang van de huisvesting af te stemmen op de vraag volgens het PvE. Doordat een gedeelte wordt gehuisvest in het Stadion en het overige gedeelte van de benodigde omvang (circa 1500 m^2 in variant A) wordt bijgebouwd op de ABC-locatie is de omvang van de nieuwbouw passend bij de vraag.

Doordat net als in scenario 3 grondige renovatie wordt gecombineerd met nieuwbouw is de technische staat van de huisvesting na realisatie van dit scenario goed. Voor wat betreft de duurzaamheid draagt ook dit scenario bij aan de duurzaamheidsambitie doordat de nieuwbouw energieneutraal kan worden opgeleverd en de gehuurde ruimtes in het stadion gebruik maken van een warmtenet.

Net als scenario 3 levert dit scenario ook een bijdrage aan extra doelen:

- Met het huren van kantoorruimte in het stadion levert de gemeente een positieve bijdrage aan de financiële exploitatie van Sportstad Heerenveen.
- Het huisvesten van de gemeentelijke organisatie in het stadion geeft een impuls aan het imago van Heerenveen als Sportstad.
- De huisvesting draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.
- De gemeente draagt in dit scenario bij aan de invulling en programma voor de herontwikkelingsopgave op de ABC-locatie en door de mogelijke combinatie met de bibliotheek aan de ontwikkeling van Cultuur binnen de gemeente.

Voor wat betreft het interne draagvlak zijn gesprekken gevoerd met de projectgroep en de klankbordgroep en op basis daarvan is een inschatting gemaakt van het verwachte draagvlak voor dit scenario. Naar verwachting is het draagvlak vanuit de organisatie voor dit scenario voldoende op basis van de volgende aspecten:

- Dit scenario bestaat uit twee locaties waardoor er dus niet met alle collega's in één pand wordt gewerkt.
- De ABC-locatie is een centrale locatie in het centrum.
- Medewerkers kunnen gratis parkeren bij het stadion.



Figuur 13 Huidige situatie ABC-locatie

Momenteel zijn er nog andere functies gehuisvest op de ABC-locatie. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat er voor 2025 nieuwe ontwikkelingen worden uitgevoerd op deze locatie. Zie voor de huidige situatie Figuur 13.

Financiële impact

De financiële impact van dit scenario houdt rekening met het huren van vierkante meters in het stadion en nieuwbouw op de ABC-locatie. Er wordt een investering opgenomen voor het renoveren van de bestaande ruimtes in het stadion om ze aan de eisen te laten voldoen. In tegenstelling tot scenario 3 waar op een kavel van de gemeente wordt gebouwd, is de ABC-locatie niet in eigendom van de gemeente.

Ook in dit scenario komt de huidige locatie van het gemeentehuis beschikbaar. Dit wordt als opbrengst meegenomen in het integraal kostenniveau van dit scenario. In dit scenario is geen tijdelijke huisvesting nodig.

De exploitatielasten zijn in dit scenario hoger dan in de huidige situatie. Dit komt met name door de rente- en afschrijvingslasten van de benodigde investering. Dit is ook hoger dan in scenario 3. Doordat er in dit scenario extra wordt geïnvesteerd om de huisvesting te verduurzamen moet er aanspraak worden gemaakt op het additionele budget voor verduurzaming van € 320.000 per jaar.

De initiële investering van dit scenario voor variant A bedraagt €14,6 miljoen. Het verschil in investeringskosten met scenario 3 kan worden verklaard doordat de ABC-locatie een duurdere (binnenstedelijke) locatie is. In variant B is de nieuwbouw groter en bedraagt de investering €17,4 miljoen. Dit scenario is op integraal kostenniveau over 50 jaar in variant A 10% goedkoper dan scenario 0. Voor variant B is dit 2% duurder.

	Variant A	Variant B
Investeringskosten	€ 14,6 miljoen	€ 17,4 miljoen
Exploitatiekosten	€ 1,72 miljoen	€ 1,95 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)*	90 %	102 %

Tabel 7 Financiële impact scenario 4

* Voor het integrale kostenniveau worden alle te verwachten uitgaven voor de komende 50 jaar doorgerekend (volgens de netto contante waarde methode) en vergeleken met het kostenniveau van Scenario 0 variant A.

Zie voor nadere specificatie van de kosten bijlage 6.3.

Ten behoeve van de Multicriteria Analyse in hoofdstuk 4 worden de volgende punten meegenomen met betrekking tot dit scenario:

Huisvestingsambities

- Gastvrij en verbindend met buiten: alle huisvestingsambities kunnen worden gerealiseerd en er wordt gebruik gemaakt van bestaand vastgoed.
- Gezond en duurzaam: gezond binnenklimaat, goede concentratiemogelijkheden, persoonlijke controle over het binnenklimaat, een groene werkomgeving en faciliteiten voor ontspanning en beweging.
- Samenwerking en verbinding: ad hoc overlegruimten op de vloeren, ruimte voor informeel ontmoeten, ankerpunten voor teams/afdelingen.
- Wendbaar en flexibel: flexibele opstellingen mogelijk, multifunctionele inrichting, ruimte voor maatwerk qua flexfactor en werkplekkenmix, huur biedt mogelijkheid om te anticiperen op groei of krimp.

Ruimtelijke eisen

- Omvang vierkante meters is af te stemmen op de vraag (meer/minder nieuwbouw).
- Twee locaties in gebruik.
- Goede bereikbaarheid met OV (bus) en gratis parkeren voor het stadion.

Technische eisen

- Technische kwaliteit gelijk aan grondige renovatie.
- Kan energieneutraal en gasloos.

Draagvlak en toegevoegde waarde

- Positief financieel effect voor Sportstad Heerenveen.
- Impuls aan imago Heerenveen als Sportstad.
- Bijdrage aan duurzaamheidsambitie.
- Invulling en programma voor herontwikkelingsopgave ABC en bijdrage aan ontwikkeling Cultuur.

Financiële impact

- Opbrengst verkoop huidige gemeentehuis.
- ABC-locatie is een relatief dure locatie.
- Geen tijdelijke huisvesting nodig.
- Hoge initiële investering nodig, maar over de lange termijn een gunstige investering.

3.6. Scenario 5: Huur kantoorruimte in het stadion aan de westzijde

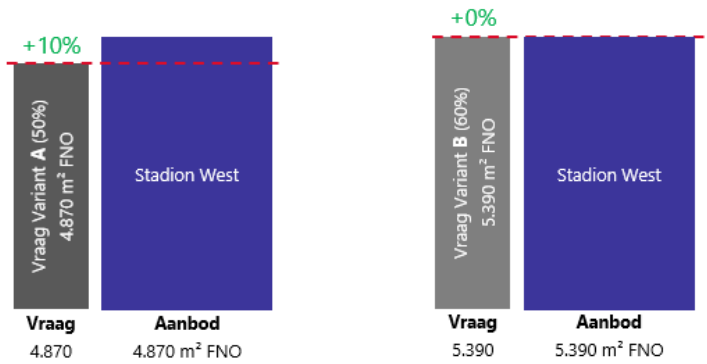
In dit scenario wordt net als in scenario 3 en 4 kantoorruimte gehuurd in het Abe Lenstra Stadion. Verschil ten opzichte van de voorgaande scenario's is dat in dit scenario alle functies worden gerealiseerd in het stadioncomplex. Het werkplekconcept is verdeeld over meerdere verdiepingen aan de westzijde van het stadion. In dit scenario is de huisvesting dus in één complex gecentraliseerd.



Figuur 14 Westzijde van het stadion met centrale entree

In dit scenario wordt bestaande ruimte in het stadion gerenoveerd waardoor het kan voldoen aan het werkplekconcept en aan een groot aantal van de huisvestingsambities. In dit scenario wordt flexibel gebruik gemaakt van beschikbaar vastgoed in de gemeente. Daarnaast biedt het stadion faciliteiten voor ontspanning en beweging wat een nice to have is in de huisvestingsambities. De afdelingen van de organisatie zijn gehuisvest in één complex waarin een gezamenlijke kantine aanwezig is en specifieke projectruimen. Huur in het stadion biedt tevens flexibiliteit en dus de mogelijkheid om te anticiperen op groei en krimp van de organisatie.

Op ruimtelijk vlak kent dit scenario meer beperkingen dan in de voorgaande twee scenario's. De huisvesting wordt gesitueerd op de begane grond en de 2e en 3e verdieping. Zie hiervoor Figuur 15. Doordat de functies in een bestaand pand worden gerealiseerd biedt dit minder flexibiliteit in het concept dan bij (gedeeltelijke) nieuwbouw. Mogelijk kunnen niet alle vierkante meters functioneel worden ingezet, maar hiervoor dient een nadere ruimtelijke studie plaats te vinden. In variant B zijn meer vierkante meters nodig en wordt de 4e verdieping ingezet als overlegplek. De skyboxen op de 4 verdieping zijn in dat geval multifunctioneel, maar brengt wel organisatorische eisen met zich mee. Deze situering van de huisvesting is iets minder optimaal dan huisvesting in een nieuw pand omdat de functies verspreid liggen over meerdere verdiepingen van het stadion. We gaan er in dit scenario vanuit dat de trouwzaal op een andere functie wordt gerealiseerd.



Figuur 15 Ruimtelijke opbouw vraagvarianten A en B voor scenario 5

* Nader onderzoek moet aantonen welke vierkante meters daadwerkelijk functioneel kunnen worden ingezet.

Dit scenario kent net als de andere scenario's waar het ruimte in het stadion wordt gehuurd een goede bereikbaarheid omdat het stadion goed bereikbaar is, zowel met het openbaar vervoer (bus) als met de auto, want er kan gratis naast het Stadion geparkeerd worden.

Doordat de ruimtes aan de westzijde grondig worden gerenoveerd is de technische staat van de huisvesting in dit scenario gelijk aan die van de grondige renovatie. Voor wat betreft de duurzaamheid wordt gebruik gemaakt van het warmtenet van het stadion. Alle kantoorruimtes in het stadion draaien op dit warmtenet, welke uit de grond komt. Dit kan bijdragen aan het verduurzamen van de huisvesting.

Op het gebied van draagvlak en toegevoegde waarde draagt dit scenario op een aantal aspecten bij aan extra doelen:

- De beschikbare kantoorruimte in het stadion is in eigendom bij Sportstad Heerenveen. Gemeente Heerenveen is hiervan een meerderheidsaandeelhouder en levert dus een bijdrage aan de financiële exploitatie van Sportstad Heerenveen. Dit voordeel wordt in de beoordeling van het scenario meegenomen als bijdrage aan een extra doel.
- Het huisvesten van de gemeentelijke organisatie in het stadion geeft een impuls aan het imago van Heerenveen als Sportstad.
- De huisvesting draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

Met de projectgroep en de klankbordgroep is een inschatting gemaakt van het verwachte draagvlak voor de voorgaande vijf scenario's. Op basis van die uitkomsten is de verwachting dat er vanuit de organisatie draagvlak is voor dit scenario op basis van de volgende aspecten:

- Organisatie in één complex.
- Werkplekconcept en huisvestingambities kunnen worden gerealiseerd, maar wel binnen kader van bestaand pand.
- Gratis parkeergelegenheid voor het stadion.
- Hergebruik bestaand vastgoed in de gemeente.

Financiële impact

In de berekening van de financiële impact van dit scenario is uitgegaan van het huren vierkante meters in het stadion. Er wordt een investering opgenomen voor het renoveren van de bestaande ruimtes in het stadion om ze aan de eisen te laten voldoen.

In dit scenario komt de huidige locatie van het gemeentehuis beschikbaar. Dit wordt als opbrengst meegenomen in het integraal kostenniveau van dit scenario. In dit scenario is geen tijdelijke huisvesting nodig. De initiële investering van dit scenario bedraagt € 8,7 miljoen voor zowel variant A als B.

Het integraal kostenniveau voor dit scenario is over 50 jaar iets lager dan scenario 0, namelijk 3%. Variant B is op integraal kostenniveau 3% duurder vanwege de hogere exploitatiekosten. Het integraal kostenniveau voor de komende 50 jaar bedraagt voor dit scenario in totaal € 73 miljoen voor variant A en € 78 miljoen voor variant B.

De exploitatiekosten zijn hoger dan het huidige niveau. Dit komt met name door de rente- en afschrijvingslasten van de benodigde investering. Doordat er in dit scenario extra wordt geïnvesteerd om de huisvesting te verduurzamen moet er aanspraak worden gemaakt op het additionele budget voor verduurzaming van € 320.000,- per jaar.

	Variant A	Variant B
Investeringskosten	€ 8,7 miljoen	€ 8,7 miljoen
Exploitatiekosten	€ 1,79 miljoen	€ 1,89 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)*	97 %	103 %

Figuur 16 Financiële impact scenario 5

* Voor het integrale kostenniveau worden alle te verwachten uitgaven voor de komende 50 jaar doorgerekend (volgens de netto contante waarde methode) en vergeleken met het kostenniveau van Scenario 0 variant A.

Zie voor nadere specificatie van de kosten bijlage 6.3.

Ten behoeve van de Multicriteria Analyse in hoofdstuk 4 worden de volgende punten meegenomen met betrekking tot dit scenario:

Huisvestingsambities

- Gastvrij en verbindend met buiten: alle huisvestingsambities kunnen worden gerealiseerd en er wordt gebruik gemaakt van bestaand vastgoed.
- Gezond en duurzaam: gezond binnenklimaat, goede concentratiemogelijkheden, persoonlijke controle over het binnenklimaat, een groene werkomgeving en faciliteiten voor ontspanning en beweging.
- Samenwerking en verbinding: ad hoc overlegruimten op de vloeren, ruimte voor informeel ontmoeten, iedereen in één complex, ankerpunten voor teams/afdelingen.
- Wendbaar en flexibel: Flexibele opstellingen mogelijk, multifunctionele inrichting, ruimte voor maatwerk qua flexfactor en werkplekkenmix, huur biedt mogelijkheid om te anticiperen op groei of krimp.

Ruimtelijke eisen

- Inpassen van alle functies in een bestaand gebouw biedt ruimtelijke beperkingen en scoort ruimtelijk gezien minder goed.
- Trouwzaal elders gehuisvest.
- Meerdere verdiepingen in één complex.
- Goede bereikbaarheid met OV (bus) en gratis parkeren voor het stadion.

Technische eisen

- Technische kwaliteit gelijk aan grondige renovatie.

- Kan niet volledig energieneutraal en gasloos.

Draagvlak en toegevoegde waarde

- Positief financieel effect voor Sportstad Heerenveen.
- Impuls aan imago Heerenveen als Sportstad.

Financiële impact

- Geen tijdelijke huisvesting nodig.
- Opbrengst verkoop huidige gemeentehuis.
- Relatief lage initiële investering nodig.

4. Multicriteria analyse

Het doel van de Multicriteria-analyse is om een evenwichtige keuze te maken voor een van de scenario's: het voorkeursscenario. Door middel van een transparante wijze van beoordeling van de scenario's aan impliciete en subjectieve criteria worden zowel kwalitatieve als kwantitatieve criteria gebruikt om een onderbouwd en weloverwogen besluit te nemen voor een van de scenario's. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een analyse op de robuustheid van de uitkomsten.

4.1. Toelichting criteria

Hieronder worden de verschillende criteria toegelicht waarna de weging per criterium wordt weergegeven.



Huisvestingsambities

Het eerste criterium heeft betrekking op de realisatie van de huisvestingsambities. Dit criterium is opgedeeld in sub criteria welke zijn gebaseerd op de vastgestelde huisvestingambities in de huisvestingsvisie die in 2020 is vastgesteld. De huisvestingsambities vertegenwoordigen de visie van de hele gemeentelijke organisatie van de gemeente Heerenveen. In de beoordeling van de subcriteria wordt gekeken naar de mate van realisatie van de must haves.



Ruimtelijke eisen

Het tweede criterium gaat over het voldoen van het scenario aan de ruimtelijke eisen. Dit criterium is ook opgedeeld in subcriteria waarin wordt aangegeven in welke mate de omvang in vierkante meters huisvesting aansluit op het benodigde aantal vierkante meters in het globaal PvE. Denk hierbij aan de match tussen de omvang van de kantoorruimte met de ruimtebehoefte zoals gespecificeerd in het PvE. Andere criteria die onder de ruimtelijke eisen vallen zijn de kwaliteit van de parkeergelegenheid en de spreiding of centralisatie van functies, dus de vraag of er één of meerdere locaties zijn.



Technische eisen

De technische eisen hebben betrekking op duurzaamheid en de technische kwaliteit van het gebouw. Een energieneutraal scenario scoort hierbij hoger dan een scenario die aan de minimale eisen voldoet. De technische kwaliteit geeft de kwaliteit weer van onder andere de installatietechniek in het gebouw.



Draagvlak en toegevoegde waarde

Het vierde criterium beoordeelt de scenario's op draagvlak en toegevoegde waarde. Dient een scenario bijvoorbeeld extra doelen voor de gemeente dan ontvangt een scenario een positieve beoordeling op dat betreffende sub criterium. Ander onderwerp dat hier onder valt is het verwachte draagvlak vanuit de interne organisatie. In deze fase van het project is de mate van draagvlak bepaald op basis van input vanuit zowel de projectgroep als de stuurgroep.



Financiële impact

Het vijfde en laatste criterium heeft betrekking op de financiële impact van de scenario's. De financiële impact wordt in het MCA beoordeeld op basis van het integrale kostenniveau over de lange termijn. Per scenario is, naast het integrale kostenniveau ook gekeken naar de exploitatielasten in jaar één en de omvang van de investering die benodigd is om het scenario te realiseren.

In Tabel 8 is de weging per criterium weergegeven en een uitgebreide toelichting op de wijze van beoordeling per sub criterium staat in Bijlage A beschreven.

Criterium	Weging
Realisatie huisvestingsambities	25%
Voldoen aan ruimtelijke eisen	15%
Voldoen aan technische eisen	20%
Draagvlak en toegevoegde waarde	15%
Financiële impact	25%

Tabel 8 Weging criteria MCA

4.2. Uitkomsten MCA – variant A

In Tabel 9Tabel 9 Uitkomsten MCA - variant A staan de uitkomsten van de Multicriteria Analyse voor variant A weergegeven. Zoals in de tabel te zien is scoort scenario 0 alleen op de ruimtelijke eisen en de financiële impact een voldoende, maar op de realisatie van huisvestingsambities, technische eisen en draagvlak en toegevoegde waarde een ruime onvoldoende.

Scenario 1 scoort een voldoende op de eerste drie criteria (realisatie huisvestingsambitie, voldoen aan ruimtelijke en technische eisen), maar deze scores zijn wel lager dan die van scenario 2, 3 en 4. Dit komt mede door de beperkingen van het huidige pand. Op verwacht draagvlak en toegevoegde waarde en financiële impact scoort scenario 1 onvoldoende. Er is in dit scenario dus een grotere investering nodig (dan scenario 0) om te komen tot huisvesting die voldoet aan de ambitie en ruimtelijke opgave. Gemiddeld scoort het scenario een voldoende; 3,3 uit 5 punten.

In scenario 2 is het mogelijk om bijna alle ambities en ruimtelijke eisen te realiseren waardoor dit scenario hoog scoort op de eerste vier criteria. Nieuwbouw vraagt wel de hoogste investeringen (inclusief sloop), maar leidt wel tot de hoogste technische score in vergelijking met de andere scenario's.

Door het slim gebruik van het huidige stadioncomplex in scenario 3 in combinatie met een investering in een (in verhouding) compacte aan-/nieuwbouw is het mogelijk de meeste ambities en eisen te realiseren met een relatief lage financiële impact. Enkele harde kaders, zoals technische kwaliteit van het stadion en verspreiding over het complex, maken dat de maximale score niet gehaald wordt. De verkoop van de huidige locatie werkt positief op het integrale kostenniveau.

Scenario 4 scoort vrijwel gelijk als scenario 3. Ook hier wordt het een deel van het stadion gehuurd waardoor een minder omvangrijke nieuwbouw nodig is. De kosten voor nieuwbouw in het centrum zijn echter wel hoger dan in het stadiongebied en met name de ruimtelijke relatie tussen het stadion en de binnenstad is niet optimaal voor samenwerking. Hierdoor is de eindscore iets lager dan in scenario 3.

Scenario 5 scoort gelijk met scenario 2, maar iets lager dan de andere stadion scenario's. Met name de ruimtelijke inpassing van het werkplekconcept in een bestaand pand en de technische kwaliteit van dit scenario maakt dat dit scenario lager scoort dan de scenario 3 en 4 waarin een gedeelte nieuw wordt gebouwd.

Tabel 9 Uitkomsten MCA - variant A

	Weging	Noodzakelijke ingrepen huidige locatie		Grondige renovatie huidige locatie	Sloop/nieuwbouw huidige locatie inclusief woningprogramma	Huur kantoorruimte Stadioncomplex met aanbouw	Huur Stadiongebied + nieuwbouw ABC-locatie	Huur stadion westzijde
		Scenario 0-A		**Scenario 1-A**	**Scenario 2-A**	**Scenario 3-A**	**Scenario 4-A**	**Scenario 5-A**
1 Huisvestingsambitie	**25%**	**1,5**		**4,0**	**4,3**	**4,5**	**4,3**	**4,5**
1a. Gastvrij & verbindend met externe partijen		2,0		5,0	4,0	5,0	5,0	5,0
1b. Gezond en duurzaam		2,0		4,0	4,0	5,0	5,0	5,0
1c. Samenwerking en verbinding		1,0		3,0	5,0	3,0	2,0	3,0
1d. Wendbaar en flexibel		1,0		4,0	4,0	5,0	5,0	5,0
2 Ruimtelijke eisen	**15%**	**3,5**		**3,8**	**4,8**	**4,5**	**4,0**	**3,6**
2a. Omvang kantoor & ontmoeten		4,0		3,0	5,0	5,0	5,0	3,0
2b. Omvang publiek, bestuurlijk en specials		3,0		3,0	5,0	5,0	5,0	3,0
2c. Bereikbaarheid		4,0		4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
2d. Ruimtelijke relatie		3,0		5,0	5,0	4,0	2,0	4,5
3. Technische eisen	**20%**	**2,0**		**3,5**	**4,0**	**3,5**	**3,5**	**2,8**
3a. Duurzaamheidseisen		2,0		4,0	4,0	4,0	4,0	3,0
3b. Technische kwaliteit gebouw		2,0		3,0	4,0	3,0	3,0	2,5
4. Imago en toegevoegde waarde	**15%**	**1,0**		**2,5**	**3,5**	**4,0**	**4,0**	**4,0**
4a. Dienen extra doelen		1,0		3,0	3,0	4,0	4,0	4,0
4b. Verwacht draagvlak vanuit organisatie		1,0		2,0	4,0	4,0	4,0	4,0
5. Financiële impact	**25%**	**3,0**		**2,7**	**2,4**	**5,0**	**4,5**	**3,5**
5a. Initiële investering		€ 5,6		€ 15,8	€ 25,2	€ 13,7	€ 14,6	€ 8,7
5b. Exploitatielasten (jaar 1)		€ 1,1		€ 1,6	€ 2,0	€ 1,7	€ 1,7	€ 1,8
5c. Integraal kostenniveau (NCW)		**3,0**		**2,7**	**2,4**	**5,0**	**4,5**	**3,5**
Eindoordeel MCA		**2,2**		**3,3**	**3,7**	**4,4**	**4,1**	**3,7**

4.3. Uitkomsten MCA – variant B

In Tabel 10 staan de uitkomsten van de Multicriteria Analyse voor variant B samengevat. Een uitgebreide beoordeling staat in bijlage 6.2. De afwijkingen in variant B ten opzichte van variant A zijn:

- **Scenario 0:** doordat er in variant B meer vierkante meters nodig zijn maar dezelfde panden in gebruik zijn, scoort het criterium ruimtelijke eisen in variant B lager, een 3, doordat er in variant B een klein tekort in vierkante meters ontstaat. Dit is in variant A een klein overschot, zie Figuur 3 voor een overzicht van de ruimtelijke opbouw per variant. Het eindoordeel voor variant B komt hiermee uit op een 2,1.

- **Scenario 1:** het verschil in gevraagde vierkante meters tussen variant A en B heeft ook invloed op de score van de ruimtelijke eisen voor scenario 1. In variant B is Werkstate ook in gebruik waardoor er een match is tussen vraag en aanbod in vierkante meters. Door het toevoegen van Werkstate is de ruimtelijke relatie minder goed (twee locaties). Resultaat is een hogere score voor variant B op de ruimtelijke eisen namelijk een 4,3. Dit is in variant A een 3,8. Het eindoordeel voor variant B komt hiermee uit op een 3,3.

- **Scenario 2:** in variant 2-B is naast de nieuwbouw op de huidige locatie ook Werkstate in gebruik. Doordat er niet één maar twee locaties in gebruik zijn in vergelijking met variant A heeft dit heeft een negatieve impact op de score op samenwerking en verbinding, de ruimtelijke relatie en het verwachte draagvlak binnen de organisatie. Het eindoordeel voor variant 2-B komt hiermee uit op een 3,3.

- Voor **alle zes scenario's** geldt dat er verschil zit in de financiële impact tussen variant A en B.

De volgorde van het eindoordeel voor variant B blijft wel gelijk aan het eindoordeel in variant A. Enige uitzondering is dat scenario 5 in variant B iets hoger scoort dan scenario 2.

		Noodzakelijke ingrepen huidige locatie		Grondige renovatie huidige locatie	Sloop/nieuwbouw huidige locatie inclusief	Huur kantoorruimte Stadioncomplex met aanbouw	Huur Stadiongebied + nieuwbouw ABC-locatie	Huur stadion westzijde
	Weging	**Scenario 0-B**		**Scenario 1-B**	**Scenario 2-B**	**Scenario 3-B**	**Scenario 4-B**	**Scenario 5-B**
1. Huisvestingsambitie	25%	**1,5**		**4,0**	**3,8**	**4,5**	**4,3**	**4,5**
2. Ruimtelijke eisen	15%	**3,0**		**4,3**	**4,3**	**4,5**	**4,0**	**3,6**
3. Technische eisen	20%	**2,0**		**3,5**	**4,0**	**3,5**	**3,5**	**2,8**
4. Draagvlak en toegevoegde waarde	15%	**1,0**		**2,5**	**3,0**	**4,0**	**4,0**	**4,0**
5. Financiële impact	25%	**3,0**		**2,3**	**2,0**	**3,3**	**2,7**	**2,6**
Eindoordeel MCA		**2,1**		**3,3**	**3,3**	**3,9**	**3,6**	**3,5**

Tabel 10 Uitkomsten MCA - variant B

4.4. Analyse van de robuustheid van de uitkomsten

Om de scenario's goed te kunnen vergelijken en beoordelen zijn de scenario's beoordeeld in de Multicriteria Analyse. Hoewel deze analyse niet volgens de wetenschappelijke methode is uitgevoerd geeft het een objectief beeld van de verschillen tussen de scenario's. In deze paragraaf worden de uitkomsten van deze analyse beschreven.

1. Wanneer de weging van de criteria wordt aangepast naar een evenredige verdeling (elk criterium een weging van 20%) dan is het effect op de eindbeoordeling gering en blijft scenario 3 het scenario met de hoogste score in beide varianten.
2. Scenario 1 scoort op alle criteria iets lager dan de scenario's 2, 3 en 4 waardoor er niet één bepalende factor is waardoor dit scenario minder scoort.
3. Scenario 2 scoort sterk lager op de financiële impact dan scenario 3.
4. Indien de scenario's 3 en 4 substantieel duurder worden dan in deze analyse geraamd dan kan dat effect hebben op de uitkomsten. Voorwaarde is wel dat de investeringen meer dan € 10 miljoen hoger uitvallen. Dit is meer dan 75% duurder dan geraamd. Echter is een kostenstijging van meer dan 75% niet aannemelijk.
5. De kans dat een scenario duurder wordt dan geraamd is groter bij omvangrijke nieuwbouw (scenario 2) dan bij minder omvangrijke nieuwbouw (scenario 3 en 4). Hierbij wordt de onderhandeling met Sportstad buiten beschouwing gelaten. Effect van vraag variant A of B op de rangschikking is gering, met uitzondering van scenario 2B die substantieel lager scoort (door noodzaak extra locatie).
6. Of de gemeente wel of niet 'onder één dak' is gehuisvest, heeft invloed op drie sub criteria. Dit komt overeen met het belang van een centrale huisvesting dat in de interviews met de medewerkers (ten behoeven van het PvE) en gesprekken met de projectgroep, stuurgroep en klankbordgroep. Het gaat om de volgende sub criteria:
    a. Samenwerking en verbinding (1c)
    b. Ruimtelijke relatie (2a)
    c. Verwacht draagvlak binnen de organisatie (4b)

Voor de volgende drie (sub) criteria gelden nog enkele specifieke opmerkingen:

- Sub criterium Bereikbaarheid (2c) scoort in ieder scenario een 4,0, maar de redenen verschillen. Dit heeft te maken met het verschil tussen de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en betaalde of gratis parkeergelegenheid dat verschilt per scenario.
- Het sub criterium Verwacht draagvlak vanuit de organisatie is een inschatting op basis van de gesprekken met de projectgroep en de stuurgroep. Er is geen nader onderzoek binnen de gehele organisatie uitgevoerd om dit te toetsen.
- De scores van het criterium Financiële impact zijn onderling afhankelijk van elkaar. Hierdoor heeft het verwijderen van een scenario of toevoeging van een veel duurder of goedkoper scenario effect op de beoordeling van de financiële impact. De financiële impact wordt beoordeeld op basis van het integraal kostenniveau.

Op basis van bovenstaande analyse en opmerkingen is de conclusie dat de uitkomsten slechts gering gevoelig zijn voor wijzigingen in de scenario's of in de weging.

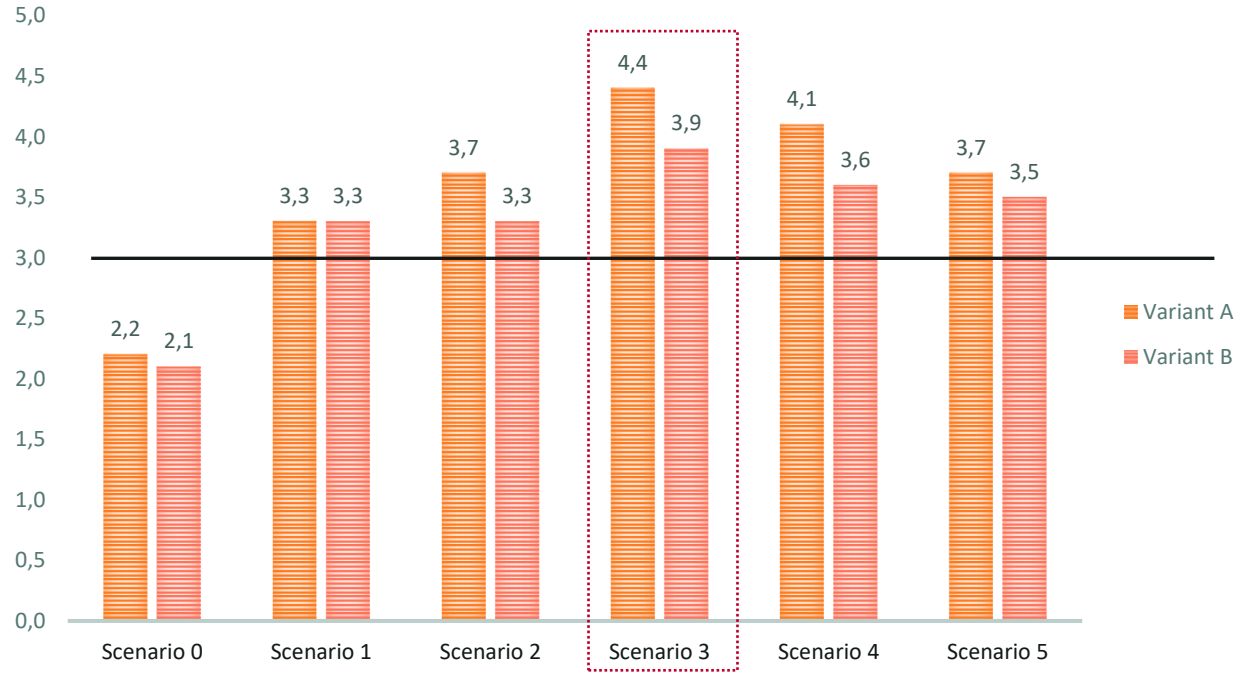
5. Voorkeursscenario

Op hoofdlijnen kan geconcludeerd worden dat de scenario's 1 tot en met 5 op eindoordeel een voldoende scoren op de criteria aangezien de eindscores boven de 3 uitkomen. Dit geldt voor beide varianten en is te zien in Figuur 17.

Hoewel meerdere scenario's een voldoende scoren is het voorkeursscenario scenario 3: Huur kantoorruimte stadioncomplex met aanbouw. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- In beide varianten het hoogste eindoordeel.
- Een voldoende op alle vijf criteria:
  - Hoogste score op huisvestingsambities, verwacht draagvlak en toegevoegde waarde.
  - Hoge score op ruimtelijke criteria en ruim voldoende op technische criteria.
- Ondanks hoge initiële investering en hogere exploitatielasten, is op de lange termijn (0-50 jaar) het verwachte integraal kostenniveau het laagst.

Daarnaast is in Figuur 17 te zien dat scenario 0 een onvoldoende scoort. Zowel voor variant A als variant B. Doordat scenario 0 de minimale opgave is die er op dit moment ligt om het huidige pand als kantoorlocatie te kunnen blijven gebruiken is het maken van een keuze voor één van de scenario's 1 tot en met 5 beter dan géén keuze te maken voor een huisvestingsscenario.



Figuur 17 Staafdiagram met uitkomsten van de scenario's per variant (A en B)

6. Bijlages

6.1. Multicriteria Analyse uitwerking criteria en beoordeling

Criteria	Beoordeling
1 Huisvestingsambitie	
1a. Gastvrij en verbindend met externe partijen (absolute must haves) • Toegankelijke en gastvrije raadzaal en bestuursomgeving • In de raadszaal goed zicht op inwoners en elkaar • Centrale locatie voor inwoners klantcontact • Inclusief gebouw, toegankelijk voor iedereen • Gastvrije, warme en veilige publiekszone • Goede akoestiek en privacy aan balies • Huiselijke, uitnodigende en veilige spreekkamers	1 = Voldoet aan weinig must haves 2 = Voldoet aan groot deel van de must haves 3 = Voldoet aan alle must haves 4 = Voldoet aan need to haves 5 = Voldoet aan nice to haves
1b. Gezond en duurzaam (absolute must haves) • Voorkomen van gezondheidsrisico's • Gemakkelijk schoon te houden interieur met gedegen schoonmaakprogramma • Gezond binnenklimaat • Goede concentratiemogelijkheden • Faciliteiten voor gebruik (elektrische) fietsen	1 = Voldoet aan weinig must haves 2 = Voldoet aan groot deel van de must haves 3 = Voldoet aan alle must haves 4 = Voldoet aan need to haves 5 = Voldoet aan nice to haves
1c. Samenwerking en verbinding (absolute must haves) • De afdelingen die frequent samenwerken dichtbij elkaar • Specifieke projectruimten voor opgave en ketengericht werken • Een gezamenlijke ruimte, bijvoorbeeld kantine	1 = Voldoet aan weinig must haves 2 = Voldoet aan groot deel van de must haves 3 = Voldoet aan alle must haves 4 = Voldoet aan need to haves 5 = Voldoet aan nice to haves
1d. Wendbaar en flexibel (absolute must haves) • Flexibel (bouwen)	1 = Voldoet aan weinig must haves 2 = Voldoet aan groot deel van de must haves 3 = Voldoet aan alle must haves 4 = Voldoet aan need to haves 5 = Voldoet aan nice to haves

1e. Maatwerk in flexibele basis (absolute must haves) • Flexibiliteit in gebruik als basis (TPW) • Ruimte voor maatwerk qua flexfactor, werkplekkenmix en speciale voorzieningen • Realiseren van voldoende concentratieplekken en belplekken • Meer ruimte voor gemeenschappelijke projecten en kruisbestuiving • Eigenaarschap en monitoring van gebruik zoveel mogelijk verantwoordelijkheid van het MT samen met de medewerkers	1 = Voldoet aan weinig must haves 2 = Voldoet aan groot deel van de must haves 3 = Voldoet aan alle must haves 4 = Voldoet aan need to haves 5 = Voldoet aan nice to haves
2 Ruimtelijke eisen	
2a. Omvang kantoor & ontmoeten • Mate van match met PvE	1 =< 10% tekort FNO of >15% overschot 2= < 5% tekort FNO of >10% overschot 3= Max 5% tekort FNO 4= Max 10% overschot FNO 5= 100% match met PvE (nieuwbouw)
2b. Omvang publiek, bestuurlijk en specials • Mate van match met PvE	1 =< 10% tekort FNO of >15% overschot 2= < 5% tekort FNO of >10% overschot 3= Max 5% tekort FNO 4= Max 10% overschot FNO 5= 100% match met PvE (nieuwbouw)
2c. Bereikbaarheid • Bereikbaarheid openbaar vervoer • Parkeergelegenheid	1 = Niet goed bereikbaar (niet met OV en geen parkeergelegenheid) 2 = Redelijke bereikbaar met OV (overstap) óf betaalde parkeergelegenheid 3 = Goed bereikbaar met OV (zonder overstap) *of* betaalde parkeergelegenheid 4 = Goed bereikbaar met OV *en* betaalde parkeergelegenheid 5 = Goed bereikbaar met OV én (gratis) parkeergelegenheid
2d. Ruimtelijke relatie • Centrale locatie of meerdere locaties	1= Meerdere locaties verspreid over de stad 2= Drie locaties op max. 200m afstand van elkaar 3= Twee locaties op >200m afstand van elkaar 4 = Twee locaties op max. 200m afstand van elkaar 5= Eén centrale locatie met alle functies

3. Technische eisen	
3a. Duurzaamheidseisen • Energieneutraal en aardgasvrij gemeentehuis • Hergebruik bestaande gebouwen /materialen	1= Onder huidig wettelijk minimum 2= Huidig wettelijk minimum 3= Verwacht wettelijk minimum 2030 4= Energieneutraal en gasloos 5= Energieleverend
3b. Technische kwaliteit gebouw • Kwaliteit installatietechniek • Onder welk basis besluit gebouw is opgeleverd	1= Huidige situatie 2= Minimale investeringen 3 = Grondige renovatie 4 = Nieuwbouw basiskwaliteit 5 = Nieuwbouw hoge kwaliteit
4. Draagvlak en toegevoegde waarde	
4a. Bijdrage aan extra beleidsdoelen	1= Negatieve impact op beleidsdoelen 2 = Geen bijdrage aan extra beleidsdoel 3 = Bijdrage aan 1 extra beleidsdoel 4 = Bijdrage aan 2 extra beleidsdoelen en/of met hogere impact 5 = Bijdrage aan > 2 beleidsdoelen en/of realiseren van beleidsdoel
4b. Verwacht draagvlak vanuit de organisatie	1 = Geen draagvlak 2= Heel weinig draagvlak 3= Weinig draagvlak 4= Veel draagvlak 5= Heel veel draagvlak
5. Financiële impact	
5a. Integraal kostenniveau • **Afwijking exploitatiekosten t.o.v. huidige lasten**	5 = Laagste kosten niveau 3 = Kosten niveau scenario 0 1 = Kostenniveau scenario 0 + verschil tussen huidig en laagste kosten niveau

Tussenliggende scores zijn brekend op basis van doortrekken van de lineaire verdeling van verschil tussen scenario 0 (score 3,0) en de laagste lasten (5,0)

6.2. Beoordeling MCA - *Variant B*

	Weging	Scenario 0-B	Scenario 1-B	Scenario 2-B	Scenario 3-B	Scenario 4-B	Scenario 5-B
1 Huisvestingsambitie	**25%**	**1,5**	**4,0**	**3,8**	**4,5**	**4,3**	**4,5**
1a. Gastvrij & verbindend met externe partijen		2,0	5,0	4,0	5,0	5,0	5,0
1b. Gezond en duurzaam		2,0	4,0	4,0	5,0	5,0	5,0
1c. Samenwerking en verbinding		1,0	3,0	3,0	3,0	2,0	3,0
1d. Wendbaar en flexibel		1,0	4,0	4,0	5,0	5,0	5,0
2 Ruimtelijke eisen	**15%**	**3,0**	**4,3**	**4,3**	**4,5**	**4,0**	**3,6**
2a. Omvang kantoor & ontmoeten		3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	3,0
2b. Omvang publiek, bestuurlijk & specials		2,0	5,0	5,0	5,0	5,0	3,0
2c. Bereikbaarheid		4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
2d. Ruimtelijke relatie		3,0	3,0	3,0	4,0	2,0	4,5
3. Technische eisen	**20%**	**2,0**	**3,5**	**4,0**	**3,5**	**3,5**	**2,8**
3a. Duurzaamheidseisen		2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,0
3b. Technische kwaliteit gebouw		2,0	3,0	4,0	3,0	3,0	2,5
4. Imago en toegevoegde waarde	**15%**	**1,0**	**2,5**	**3,0**	**4,0**	**4,0**	**4,0**
4a. Dienen extra doelen		1,0	3,0	3,0	4,0	4,0	4,0
4b. Draagvlak / imago vanuit organisatie		1,0	2,0	3,0	4,0	4,0	4,0
5. Financiële impact	**25%**	**3,0**	**2,3**	**2,0**	**3,3**	**2,7**	**2,6**
5a. Initiële investering		€ 5,6	€ 15,8	€ 25,2	€ 16,2	€ 17,4	€ 8,7
5b. Exploitatielasten (jaar 1)		€ 1,1	€ 1,8	€ 2,1	€ 1,9	€ 1,9	€ 1,9
5c. Integraal kostenniveau (NCW)		**3,0**	**2,3**	**2,0**	**3,3**	**2,7**	**2,6**
		Variant B	**Variant B**	**Variant B**	**Variant B**	**Variant B**	**Variant B**
Eindoordeel MCA		**2,1**	**3,3**	**3,3**	**3,9**	**3,6**	**3,5**

6.3. Samenvatting uitkomsten Financiële doorrekening

Variant A

Investeringskosten	0.	1.	2.	3.	4.	5.
Bouwkosten	3.990.000	9.980.000	17.260.000	10.140.000	10.720.000	6.240.000
Bijkomende kosten	1.590.000	3.890.000	5.850.000	3.430.000	3.630.000	2.420.000
Eenmalige kosten (tijdelijke huisvesting / aankoop grond)	-	1.950.000	2.130.000	160.000	260.000	-
Investering inbouwpakket in huurpanden (aanname: in huurprijs)	PM	PM		PM	PM	PM
Totaal investeringskosten	5.580.000	15.820.000	25.240.000	13.730.000	14.610.000	8.660.000

Exploitatiekosten (gebouwgebonden)	0.	1.	2.	3.	4.	5.
Afschrijvingen huidige boekwaarde	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Afschrijvingen / rentelasten, lineair 2,5% rente, 1e jaar rente	512.000	1.234.000	1.658.000	973.000	1.029.000	771.000
Onderhoud	246.000	253.000	225.000	97.000	97.000	-
Overig: belastingen / energie / schoonmaak	190.000	143.000	98.000	42.000	42.000	-
Huur- en servicelasten Werkstate	150.000	-	-			
Huur- en servicelasten kantoorruimte Stadion				553.000	553.000	1.028.000
Totaal exploitatiekosten	1.098.000	1.630.000	1.981.000	1.665.000	1.721.000	1.799.000

Netto contante waarde	0.	1.	2.	3.	4.	5.
NCW met looptijd 50 jaar, incl. vervangingsafschrijving, 2,5% rekenrente	75.590.000	76.850.000 2%	78.480.000 4%	65.740.000 -13%	68.010.000 -10%	73.260.000 -3%

Variant B

Investeringskosten	0.	1.	2.	3.	4.	5.
Bouwkosten	3.990.000	9.980.000	17.260.000	11.960.000	12.740.000	6.240.000
Bijkomende kosten	1.590.000	3.890.000	5.850.000	4.040.000	4.310.000	2.420.000
Eenmalige kosten (tijdelijke huisvesting / aankoop grond)	-	1.950.000	2.130.000	160.000	360.000	-
Investering inbouwpakket in huurpanden (aanname: in huurprijs)	PM	PM		PM	PM	PM
Totaal investeringskosten	5.580.000	15.820.000	25.240.000	16.160.000	17.410.000	8.660.000

Exploitatiekosten (gebouwgebonden)	0.	1.	2.	3.	4.	5.
Afschrijvingen huidige boekwaarde	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Afschrijvingen / rentelasten, lineair 2,5% rente, 1e jaar rente	512.000	1.234.000	1.658.000	1.149.000	1.223.000	771.000
Onderhoud	246.000	253.000	225.000	121.000	121.000	-
Overig: belastingen / energie / schoonmaak	190.000	143.000	98.000	52.000	52.000	-
Huur- en servicelasten Werkstate	150.000	150.000	150.000			
Huur- en servicelasten kantoorruimte Stadion				553.000	553.000	1.128.000
Totaal exploitatiekosten	1.098.000	1.780.000	2.131.000	1.875.000	1.949.000	1.899.000

Netto contante waarde	0.	1.	2.	3.	4.	5.
NCW met looptijd 50 jaar, incl. vervangingsafschrijving, 2,5% rekenrente	75.590.000	78.970.000 4%	80.600.000 7%	74.040.000 -2%	77.120.000 2%	77.600.000 3%

6.4. Onderbouwing beoordeling scenario's – Variant A en *Variant B*

In de tabel hieronder staat per scenario beargumenteerd waarom het scenario een bepaalde score heeft behaald in de Multicriteria Analyse. Voor de criteria waarin variant B een andere beoordeling veroorzaakt staat dit schuingedrukt weergegeven.

Criteria	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
1 Huisvestingsambitie						
1a. Gastvrij en verbindend met externe partijen	Niet alle must haves worden gerealiseerd, zoals: • Geen toegankelijke en gastvrije raadszaal • Geen gastvrije, warme en veilige publiekszone	Alle must, need en nice to haves gerealiseerd, zoals: • Raadszaal is opdeelbaar • Herkenbaarheid voor bezoekers • Hergebruik bestaand pand	Voldoet aan must en need to haves, maar geen flexibel gebruik van beschikbaar vastgoed waardoor het niet voldoet aan alle nice to haves.	Naast must en need to haves ook nice to haves gerealiseerd: • Flexibel gebruik van beschikbaar vastgoed in de gemeente	Gelijk aan scenario 3	Gelijk aan scenario 3
1b. Gezond en duurzaam	Groot deel van de must haves worden gerealiseerd, zoals: • Het binnenklimaat is beter dan de huidige situatie, maar geen geheel nieuw binnenklimaatsysteem	Alle must en need to haves gerealiseerd, maar niet alle nice to haves, want: • Geen faciliteiten voor ontspanning en beweging	Alle must en need to haves gerealiseerd plus een paar nice to haves: • Persoonlijke controle over het binnenklimaat • Groene werkomgeving	Naast must en need to haves ook alle nice to haves gerealiseerd, want het stadion biedt faciliteiten voor ontspanning en beweging.	Gelijk aan scenario 3	Gelijk aan scenario 3
1c. Samenwerking en verbinding	Voldoet aan weinig must haves, want: • Afdelingen verdeeld over meerdere locaties (Werkstate in gebruik) • Geen specifieke projectruimten voor	Voldoet aan de must haves: • Afdelingen op één locatie • Aanwezigheid specifieke projectruimten	Voldoet aan alle nice to haves: • Iedereen onder één dak • Bestuurlijke omgeving bij elkaar	Voldoet aan de must haves: • Afdelingen in één *gebied* • Aanwezigheid specifieke projectruimten	Voldoet aan groot deel must haves, maar: • Afdelingen verdeeld over meerdere locaties	Voldoet aan de must haves: • Afdelingen in één *complex* • Aanwezigheid specifieke projectruimten

	opgave- en ketengericht werken • Geen gezamenlijke kantine	• Een gezamenlijke kantine	• Gemeenschappelijke plekken en ruimte voor ad hoc overleg *Effect Variant B: Niet iedereen onder één dak door gebruik van Werkstate*	• Een gezamenlijke kantine		• Een gezamenlijke kantine
1d. Wendbaar en flexibel	Voldoet aan weinig must haves, want: • Gebouw is niet flexibel • Geen maatwerk qua werkplekkenmix en speciale voorzieningen • Geen ruimte voor gemeenschappelijke projecten en kruisbestuiving	Voldoet aan must en need to haves, want: • Flexibele opstellingen en gebruik gebouw mogelijk • Multifunctionele losse inrichting	Zie scenario 1	Voldoet aan must, need en nice to haves: • Huur biedt mogelijkheid om te anticiperen op groei of krimp	Gelijk aan scenario 3	Gelijk aan scenario 3
2 Ruimtelijke eisen						
2a. Omvang kantoor & ontmoeten	Overschot in kantoorruimte vanwege gebruik Werkstate *Variant B:* *Panden met name ingericht als kantooromgeving waardoor gering tekort aan ontmoeten ontstaat*	Klein tekort (3%) in vierkante meters (Werkstate niet in gebruik, indien wel in gebruik ontstaat een overschot) *Variant B:* *Werkstate ook in gebruik hierdoor is vraag gelijk aan aanbod in m^2*	Aanbod is precies af te stemmen op de vraag.	Zie scenario 2	Zie scenario 2	Alle functies moeten in een bestaand pand worden gehuisvest.
2b. Omvang publiek,	Overschot vanwege gebruik Werkstate.	Klein tekort in vierkante meters.	Aanbod is precies af te stemmen op vraag	Zie scenario 2	Zie scenario 2	Functies gesitueerd op begane grond waardoor

bestuurlijk en specials	*Variant B:* *Tekort aan ruimte voor specials*	*Variant B:* *Vraag gelijk aan aanbod*				aanpassen op bestaand gebouw.
2c. Bereikbaarheid	Goed bereikbaar met OV (bus en trein) en betaald parkeren voor de deur	Zie scenario 0	Zie scenario 0	Goed bereikbaar met OV (bus) en gratis parkeren voor de deur	Goed bereikbaar met OV (bus) gratis parkeren bij het stadion	Zie scenario 3.
2d. Ruimtelijke relatie	Functies op meerdere locaties, maar wel nabij elkaar: Gemeentehuis/Crackstate + Werkstate	Functies op één locatie: Gemeentehuis/Crackstate *Variant B:* *Functies op twee locaties:* *Gemeentehuis/Crackstate en Werkstate*	Eén locatie met alle functies *Variant B:* *Functies op twee locaties:* *Gemeentehuis/Crackstate en Werkstate*	Functies in of om één complex: Meerdere vleugels in stadion + een aanbouw naast het stadion	Functies op meerdere locaties uit elkaar: Meerdere vleugels in stadion + functies op ABC-locatie	Functies in één complex, maar op de 1e verdieping wel andere gebruikers.
3. Technische eisen						
3a. Duurzaamheidseisen	Duurzaamheid gerealiseerd op wettelijk minimum	Kan energieneutraal en gasloos	Kan energieneutraal en gasloos	Kan energieneutraal en gasloos	Kan energieneutraal en gasloos	Niet volledig energieneutraal en gasloos.
3b. Technische kwaliteit gebouw	Technische kwaliteit gelijk aan huidige situatie	Technische kwaliteit gelijk grondige renovatie	Technische kwaliteit gelijk nieuwbouw	Technische kwaliteit gelijk grondige renovatie (vanwege renovatie stadion)	Zie scenario 3	Technische kwaliteit gelijk grondige renovatie
4. Draagvlak en toegevoegde waarde						
4a. Bijdrage aan extra beleidsdoelen	Negatieve impact op duurzaamheidsambitie gemeente want duurzaamheidseisen van 2030 niet gerealiseerd	Alleen bijdrage aan duurzaamheidsambitie	Zie scenario 1	Bijdrage duurzaamheidsambitie Impuls aan imago Heerenveen als Sportstad, Positief financieel effect exploitatie Sportstad	Zie scenario 3, maar in dit scenario ook een bijdrage aan het centrumplan/cultuurontwikkeling	Impuls aan imago Heerenveen als Sportstad, Positief financieel effect exploitatie Sportstad

4b.(Verwacht) Draagvlak vanuit organisatie	Ontevredenheid huidige pand Meerdere locaties Betaald parkeren	Ontevredenheid huidige pand Betaald parkeren	Alles op één locatie Betaald parkeren *Variant B:* *Niet alles meer op één locatie*	Functies nabij elkaar Gratis parkeren stadiongebied	Functies verspreid over locaties Gratis parkeren stadiongebied	Functies in één complex Gratis parkeren stadiongebied
5. Financiële impact						
5a. Investering	€ 5,6 miljoen	€ 15,8 miljoen	€ 25,2 miljoen *Variant B:* *€ 25,2 miljoen*	€ 13,7 miljoen *Variant B:* *€ 16,2 miljoen*	€ 14,6 miljoen *Variant B:* *€ 17,4 miljoen*	€ 8,7 miljoen
5b. Exploitatielasten	€ 1,1 miljoen	€ 1,6 miljoen *Variant B:* *€ 1,8 miljoen*	€ 2,0 miljoen *Variant B:* *€ 2,1 miljoen*	€ 1,7 miljoen *Variant B:* *€ 1,9 miljoen*	€ 1,7 miljoen *Variant B:* *€ 1,9 miljoen*	€ 1,8 miljoen *Variant B:* *€1,9 miljoen*
5c. Integraal kostenniveau (50 jaar)	100% *Variant B:* *100%*	102% *Variant B:* *104%*	104% *Variant B:* *107%*	87% *Variant B:* *98%*	90% *Variant B:* *102%*	97% *Variant B:* *103%*

Contactgegevens

Marjan Schuitema
Adviseur
msh@tg.nl
06 57 14 73 91

Alexander Blankestijn
Senior Kostendeskundige
aby@tg.nl
06 22 20 87 09

Wouter Dreimüller
Senior Adviseur
wdr@tg.nl
06 29 12 06 81

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.