



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Sloop bestaand raadhuis en tijdelijke huisvesting gemeentelijke organisatie

Portefeuillehouder Fouad Sidali

Steller Nils Lamme, Jan Willem Ris

Collegevergadering 18 mei 2021

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2021.0001089

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. een huurovereenkomst aan te gaan met de eigenaar van het gebouw aan de Taurusavenue 155 te Hoofddorp voor tijdelijke huisvesting gemeentelijke organisatie;
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage 'Financiële bijlage tijdelijke huisvesting gemeentelijke organisatie'. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente;
3. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het programma van eisen voor de ruimtelijke en functionele eisen voor de tijdelijke huisvesting vast te stellen;
2. een investeringskrediet te autoriseren van € 2.327.000 ten behoeve van verbouwing van de gebouwen voor de tijdelijke huisvesting, dit bedrag in vier jaar tijd af te schrijven en hiervan € 2.100.000 vrij te geven in 2021 en € 227.000 vrij te geven in 2022;
3. hiertoe de 39^e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2021 vast te stellen;
4. een budget van € 350.000 te verbijzonderen voor de verhuizing van het raadhuis en de herschikking van De Polderlanden ten behoeve van de tijdelijke huisvesting;
5. een krediet van € 782.000 te autoriseren voor de sloop van het raadhuis en hiervan € 82.000 vrij te geven in 2021 en € 700.000 vrij te geven in 2022;
6. hiertoe de 38^e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2021 vast te stellen.

2. Samenvatting

Op 14 mei 2020 is besloten (2020.0000976) om ten behoeve van onze huisvesting één gemeentehuis te realiseren, in eigen beheer, zelf gefinancierd en gelegen aan het Raadhuisplein in Hoofddorp op de plek van het huidige raadhuis. Met de beslissing om het gemeentehuis in eigen beheer te realiseren, zullen de jaarlijkse gemeentelijke huisvestingskosten structureel lager zijn dan op dit moment het geval is. Om onze organisatie en diensten te laten functioneren gedurende de sloop van het huidige raadhuis en nieuwbouw van het gemeentehuis, is het noodzakelijk tijdelijke huisvesting te betrekken of te realiseren.

Voor de tijdelijke huisvesting zijn we op zoek gegaan naar nieuwe kantoorruimte en hebben we gekozen voor een kostenefficiënte oplossing van de huisvestingsvraag. In het raadsvoorstel van 14 mei 2020 gingen wij uit van totaal 13.425 m² netto vloer oppervlak. Dit totaal oppervlak wordt voor 3.425 m² ingevuld door gebouw De Polderlanden, dat wij nu al huren. Voor de overige 10.000 m² zijn we op zoek gegaan naar te huren kantoorruimte. Onze criteria hiervoor waren: veiligheid in verband met corona, bereikbaarheid en financiën. Hiertoe willen we een deel van het gebouw aan de Taurusavenue 155 te Hoofddorp huren.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

Het huidige raadhuis is sterk verouderd, en verkeert in slechte fysieke en technische conditie. Het gebouw belemmert door zijn bijzondere structuur een efficiënt ruimtegebruik, de werkplekbezetting is gemiddeld laag (op woensdag en vrijdag) en de onderhoudskosten en het energieverbruik zijn fors.

Op 14 mei 2020 is besloten (2020.0000976) om ten behoeve van onze huisvesting één gemeentehuis te realiseren, in eigen beheer, zelf gefinancierd en gelegen aan het Raadhuisplein in Hoofddorp. Als uitwerking van dat besluit zijn de in 2018 vastgestelde programma's van eisen (2018.0032500) voor de nieuwe huisvesting uitgewerkt, geactualiseerd en bijgesteld voor het realiseren van één gebouw. Het nieuwe ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen voor het nieuwe gemeentehuis is vastgesteld op 17 december 2020 (2020.0002958). De procedure voor het selecteren van een architect voor het maken van een ontwerp voor het nieuwe gemeentehuis is opgestart. Daarnaast zijn er diverse onderzoeken voor de sloop van het raadhuis gestart. Om onze organisatie en diensten te laten functioneren gedurende de sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis, is het noodzakelijk tijdelijke huisvesting te betrekken of te realiseren.

Welk doel wordt nagestreefd?

Het doel van dit project is dat de gemeentepolitiek, bestuurlijk en ambtelijk kan blijven functioneren in de periode van het slopen van het raadhuis en het bouwen van het nieuwe gemeentehuis. Hiervoor betrekken wij tijdelijke huisvesting. Zodra de verhuizing is afgerond slopen wij het raadhuis tot aan de kelder, om ruimte te maken voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor de tijdelijke huisvesting zijn we op zoek gegaan naar nieuwe kantoorruimte en hebben we gekozen voor een kostenefficiënte oplossing van de huisvestingsvraag. Hieronder worden de

uitgangspunten voor de tijdelijke huisvesting en de overwegingen voor de verschillende locaties beschreven.

Uitgangspunten voor de tijdelijke huisvesting

In het raadsvoorstel van 14 mei 2020 gingen wij uit van totaal 13.425 m² netto vloer oppervlak met de volgende ruimtelijke verdeling van de diverse gemeentelijke onderdelen:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Gemeenteraad | 425 m ² |
| - Bestuur en ondersteuning | 2.000 m ² |
| - Publieksfuncties | 1.000 m ² |
| - Ambtelijke back-office, inclusief facilitaire functies | 10.000 m ² |

Locaties

De Polderlanden

In de huidige situatie huren wij gebouw De Polderlanden. Dit gebouw heeft een omvang van 3.700 m² en is gelegen in winkelcentrum de Vier Meren. Wij hebben onderzocht of dit gebouw goed en veilig in te zetten is gedurende de periode van coronamaatregelen. Onze conclusie is dat dit mogelijk is en daarom blijven wij De Polderlanden gebruiken tijdens de periode van tijdelijke huisvesting. Met de eigenaar van het gebouw maken wij afspraken voor continuering van de huur totdat wij het nieuwe gemeentehuis betrekken. Aan het einde van de periode van de tijdelijke huisvesting zeggen wij de huur op.

Kantoorruimte

Wij hebben, met behulp van een makelaar, gezocht naar te huren kantoorruimte. Dat startte met een brede inventarisatie van locaties. Daarbij hebben wij vervolgens opdracht gegeven specifiek te zoeken naar een locatie met de volgende kenmerken:

- Circa 10.000 m² standaard kantoorruimte in een straal van circa 15 minuten lopen vanaf station Hoofddorp of een andere Openbaar Vervoer (OV) verbinding in de buurt. Dit is het gebied met het best aansluitende aanbod aan kantoorruimte in de nabijheid van het stadscentrum van Hoofddorp;
- Marktconforme huurprijzen met betrekking tot casco huur en inrichting huur (inclusief servicekosten);
- Circa 25 vaste parkeerplekken bij de tijdelijke kantoor huisvestingslocatie, waarbij het wenselijk is op loopafstand openbare parkeerplekken te hebben voor medewerkers.

Dit heeft geleid tot vier mogelijke locaties die nader zijn onderzocht. Wij hebben een voorkeurslocatie geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- Veiligheid: de tijdelijke werkomgeving moet virologisch veilig zijn in verband met de coronacrisis. Aandacht voor de ventilatie installaties en lay-out van de tijdelijke kantoorruimte.
- Bereikbaarheid / Mobiliteit: Parkeerbehoefte voor het gemeentelijke wagenpark en eventueel bezoek.
- Financiën: Instandhouding uitgangspunten door flexibele toepassing van de metrages, huurprijzen – investeringskosten, een corona veilig gebouw en de jaarlijkse exploitatiekosten.

De beoogde locatie is het kantoorgebouw aan de Taurusavenue 155 te Hoofddorp, gelegen op kantorenpark Beukenhorst Zuid. Dit circa zes jaar oude gebouw is eigendom van ingenieursbureau Fluor. Doordat zij het gebouw efficiënter gaan gebruiken komt er ruimte vrij voor een medegebruiker. Bij toepassing van het nieuwe werkplekconcept (het Haarlemmermeers Werkconcept, nader beschreven op pagina 5) is het totaal benodigde aantal vierkante meters circa 16.000 m², dit is ook de omvang van het nieuw te bouwen

gemeentehuis. Gebouw De Polderlanden heeft een omvang van circa 3.700 m². Wij gaan circa 9.000 m² extra bij huren voor de tijdelijke huisvesting om alle functionaliteiten in te kunnen vullen. De totale omvang voor de tijdelijke huisvesting wordt dus circa 12.700 m². Het verschil tussen de benodigde 16.000 m² en de 12.700 m², namelijk 3.300 m², is te verklaren door het feit dat in de 16.000 m² voor het nieuwe gemeentehuis circa 1.500 m² interne ondergrondse parkeer-, opslag- en facilitaire ruimtes zijn meegerekend en dat wij in het beoogd te huren kantoorgebouw circa 2.000 m² mede gebruik gaan maken van de entreehal, restaurant voorzieningen, vergaderfaciliteiten, toiletten, trappen, liften, gangen, et cetera. Deze ruimtes worden uiteraard niet berekend in de huurprijs.

Centrumlocatie

Voor de gemeenteraad, de publieksfuncties van burgerzaken en de bijbehorende back-offices hebben wij locaties gezocht in stadscentrum Hoofddorp. Daarbij hebben wij gekeken naar ons eigen vastgoed, zoals het Cultuurgebouw en het Oude Raadhuis, maar ook locaties in eigendom van derden behoorden tot de mogelijkheden. Alleen het Cultuurgebouw bleek een potentiële locatie.

Wij hebben het inpassen van de publieksbalies in het Cultuurgebouw ruimtelijk, technisch en financieel onderzocht. Hierbij is het versterken van de exploitatie van het Cultuurgebouw als kans in de onderzoeken betrokken. De inpassing van de publieksbalies kan zorgen voor meer zichtbare activiteit in een deel van de gevel van het Cultuurgebouw aan het Raadhuiplein, wat de levendigheid en aantrekkelijkheid van het plein versterkt.

Ruimtelijk zijn de publieksbalies en bijbehorende back-offices in te passen. Wel is hiervoor een ingrijpende verbouwing nodig van de noordwestelijke vleugel van het gebouw, waar nu het podium voor Architectuur en de Speeltheek gehuisvest zijn. Het betreft onder andere het realiseren van een nieuwe tussenvloer, het herindelen van ruimtes en het aanpassen van de installatietechniek. Hiernaar hebben we met externe adviseurs gekeken: Kraaijenvanger, de architect van het gebouw, Van Toorenburg B.V. voor de techniek en ABT als kostenadviseur. Het gaat om een aanzienlijke investering die voor het Cultuurgebouw naar verwachting negatief zal doorwerken in de exploitatie.

Wij zouden ten behoeve van de tijdelijke huisvesting in het Cultuurgebouw aanzienlijke investeringen moeten doen aan klimaat- en elektra/data installaties, welke wij niet hoeven te doen in het gebouw aan de Taurusavenue. Hierdoor blijven we binnen de financiële voorwaarden voor de tijdelijke huisvesting. In de geheime financiële bijlage wordt het verschil tussen de investering in het Cultuurgebouw en in het gebouw aan de Taurusavenue 155 te Hoofddorp aangeduid.

Wij kiezen er voor geen gebruik te maken van het Cultuurgebouw voor de huisvesting van de publieksbalies van burgerzaken, omdat het de voorkeur heeft om onze organisatie zoveel bijeen te huisvesten. Daarnaast wegen de hogere kosten voor de tijdelijke huisvesting voor ons zwaar, omdat naar verwachting geen zicht is op een verbetering van de exploitatie van het Cultuurgebouw door deze investering. Bovendien achten wij deze investering in het licht van het meerjarenbeeld en in combinatie met het bovenstaande niet passend.

Omdat wij van mening zijn dat het Cultuurgebouw – ook zonder de tijdelijke inpassing van de publieksbalies – een belangrijke bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling van het Raadhuiplein, blijven wij met de directie van het Cultuurgebouw in gesprek over met name de bruikbaarheid van de ruimte aan het plein en de versterking van de exploitatie van het Cultuurgebouw.

Ook is onderzocht of de gemeenteraad kan vergaderen in het Cultuurgebouw. Het Cultuurgebouw beschikt over ruimtes die groot genoeg zijn om een raadsopstelling in te passen. Wel dienen hiervoor iedere keer de vergaderfaciliteiten te worden opgebouwd, omdat het

Cultuurgebouw ook beschikbaar dient te zijn voor andere programmering. Aangezien er een goede huisvesting van de gemeenteraad en de griffie in het gebouw op Beukenhorst mogelijk is, geven wij daaraan de voorkeur.

Oplossing

Wij hebben gekozen voor het realiseren van de tijdelijke huisvesting in gebouw De Polderlanden en het kantoorgebouw aan de Taurusavenue 155 te Hoofddorp. Gezamenlijk bieden deze twee gebouwen voldoende ruimte voor onze organisatie. De gebouwen zijn onderling goed bereikbaar, voldoen aan de benodigde oppervlakte en zijn te exploiteren binnen het daarvoor beschikbare financiële kader.

Uitwerking voor doelgroepen binnen de organisatie:

- de gemeenteraad, griffie en het gemeentebestuur worden gehuisvest in het kantoor op Beukenhorst;
- de publieksbalies van Burgerzaken worden gehuisvest in het kantoor op Beukenhorst;
- de balies van Sociale Dienstverlening worden gehuisvest in gebouw De Polderlanden;
- de organisatie gaat werken in zowel het gebouw op Beukenhorst als in gebouw De Polderlanden in combinatie met thuiswerken. Welk organisatieonderdeel waar wordt gehuisvest wordt de komende periode nader uitgewerkt. Hierbij gebruiken wij de visie van het Haarlemmermeers WerkConcept (HWC) waarin wij uitgaan van activiteitgericht en tijd- en plaats onafhankelijk werken. Om de beschikbare ruimte goed te benutten zetten wij een reserveringssysteem in voor werkplekken en vergaderruimtes.

Programma van Eisen

Voor de inrichting van de tijdelijke huisvesting hebben wij een programma van eisen opgesteld waarin de ruimtelijke en functionele vereisten voor de tijdelijke huisvesting beschreven zijn. Het is een uitwerking van het programma van eisen voor het nieuwe gemeentehuis naar de tijdelijke situatie. In het Programma van Eisen staan de eisen voor de inrichting van de tijdelijke huisvesting van onze organisatie gedurende de sloop van het raadhuis en de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Er staan onder andere randvoorwaarden in, wat er nodig is voor de manier waarop we willen (samen)werken en andere eisen voor wat betreft ruimte(n) en functies. Ook de technische eisen voor de tijdelijke huisvesting staan beschreven. Met dit raadsvoorstel stellen wij voor het programma van eisen voor de tijdelijke huisvesting vast te stellen.

Haarlemmermeers werkconcept

We gaan de tijdelijke huisvesting gebruiken als tussenstap naar het invoeren van het Haarlemmermeers Werkconcept (HWC). Het HWC is de visie op toekomstbestendig werken binnen onze gemeente. Het geeft aan hoe wij faciliteren op basis van de verwachte werkprofielen. In deze visie worden ook de resultaten van de eerder verrichte werkplek- en medewerkers onderzoeken meegenomen.

Verhuizing

Voordat het raadhuis wordt gesloopt, verhuist de organisatie naar de tijdelijke locatie. Wanneer en wie gaan verhuizen is afhankelijk van de besluitvorming over de tijdelijke huisvestingslocatie, de inpassingsstudies voor deze locatie en De Polderlanden en de realisatie daarvan. Omdat het aantal te huren vierkante meters minder is dan het huidige raadhuis

verhuist niet de gehele inventaris uit het raadhuis mee. Een deel blijft achter en wordt tijdens de sloop op een milieuvriendelijke en duurzame manier afgevoerd.

Sloop raadhuis

Om de uiteindelijke realisatie van de nieuwbouw mogelijk te maken moet, na de verhuizing naar de tijdelijke huisvesting, het te bebouwen gebied bouwrijp worden gemaakt. Het huidige raadhuis moet hiervoor eerst worden gesloopt en de ondergrond moet vrij worden gemaakt van kabels en leidingen.

In december vorig jaar is de opdracht verstrekt om de aanvraag voor het maken van het sloop bestek te begeleiden en voor te bereiden. Inmiddels is ten behoeve van het sloopbestek het programma van eisen (PvE) opgesteld. Richting het opstellen van het definitieve sloopbestek worden nog verschillende onderzoeken uitgevoerd op het gebied van asbest, kabels en leidingen, flora en fauna, et cetera. De verwachting is dat het definitieve sloopbestek klaar is voor de zomer van 2021. De aanbestedingsprocedure kan dan na de zomer starten. Als de aannemer is geselecteerd moet deze, voordat aangevangen kan worden met de sloop, eerst nog een destructief asbestonderzoek uitvoeren. Dit kan pas plaatsvinden als het gebouw geheel buiten gebruik is gesteld. Wat daarbij wordt aangetroffen kan een risico vormen voor de planning en voor de kosten, omdat dan pas de daadwerkelijke gevolgen en kosten in kaart kunnen worden gebracht. In de kostenraming is al wel een bedrag voor het eventueel verwijderen van asbest gereserveerd. Daarna kunnen we starten met de voorbereidingen voor de sloop om vervolgens met de ontmanteling van het gebouw en de daadwerkelijke sloop van het raadhuis te kunnen starten op 3 januari 2022.

3.3 Wat mag het kosten?

Met dit raadsvoorstel wordt onder andere krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van en de verhuizing naar de tijdelijk huisvesting en een krediet voor de sloop van het raadhuis wat de eerste uitvoerende stap is in de realisatie van het gemeentehuis. Het krediet voor de werkzaamheden van de tijdelijk huisvesting wordt gedekt uit beschikbare middelen binnen het reguliere huisvestingsbudget, de eerder gereserveerde middelen in de begroting met het raadsvoorstel 'Stadscentrum Hoofddorp: Raadhuissplein en omgeving, gemeentelijke huisvesting, bereikbaarheid en parkeren' in september 2018 (2018.0032500) en reservering in de Algemene Dekkings Reserve (ADR) van € 4,2 miljoen met het raadsvoorstel 'Stadscentrum Hoofddorp: nieuwe gemeentelijke huisvesting' op 14 mei 2020 (2020.0000976). Het krediet voor de sloop van het bestaande raadhuis maakt onderdeel uit van de investeringen in het gemeentehuis. Hiervoor heeft de raad op 7 december 2020 het ruimtelijke functioneel en technisch programma van eisen vastgesteld (2020.0002958).

Project tijdelijke huisvesting

Met het raadsbesluit Stadscentrum Hoofddorp: Raadhuissplein en omgeving, gemeentelijke huisvesting, bereikbaarheid en parkeren (2018.0032500) is voor de uitwerking van de tijdelijke huisvesting een voorbereidingskrediet van € 0,6 miljoen geautoriseerd. Tot en met het eerste kwartaal van 2021 is hiervan € 260.000 uitgegeven.

De totale huisvestingslasten voor de eenmalige kosten en de tijdelijke huisvesting bedragen € 22.129.000 en worden gedekt uit de beschikbare huisvestingsbudgetten. Tot en met 2025 is er een totale overschrijding van de huisvestingsbudgetten van € 4.179.000. Deze overschrijding wordt gedekt uit de ADR (zie tabel 'overzicht huisvestingslasten in de financiële bijlage'). Op dit moment wordt uitgegaan van maximale huurperiode van vier jaar, de afschrijvingslasten van de investeringen in de tijdelijke huisvesting worden in deze periode afgeschreven. Wanneer we door onvoorziene zaken langer in de tijdelijke huisvesting moeten verblijven, leidt dit

vooral nog niet tot overschrijdingen. Tijdens een langere huurperiode van de tijdelijke huisvesting is er alleen nog sprake van extra huur en facilitaire kosten welke binnen de reguliere huisvestingsbudgetten vallen.

Hieronder een kort overzicht van de verschillende kosten die opgenomen en verder zijn uitgewerkt in de financiële bijlage.

Eenmalige afschrijvingskosten

€ 3,65 miljoen bestaande uit een versnelde afschrijving van de oorspronkelijke bouwkosten (begroot in het 2018.0032500) en de afschrijving van de latere investeringen en verbouwingen (2020.0000976).

Investerings verbouwing locaties tijdelijke huisvesting

€ 2,3 miljoen bestaande uit:

- eenmalige kosten kantoorgebouw Taurusavenue 155 te Hoofddorp;
- bouw- & installatietechnische aanpassingen en inrichting (los en vast meubilair) De Polderlanden;
- bouw- & installatietechnische aanpassingen en inrichting (los en vast meubilair) kantoorgebouw Taurusavenue 155 te Hoofddorp.

Het investeringskrediet in de locaties van de tijdelijke huisvesting wordt in vier jaar afgeschreven. De afschrijvingslasten maken onderdeel uit van de hieronder staande exploitatie van de tijdelijke huisvesting.

Algemeen voorbereidingskrediet

Het gaat hier om € 600.000 algemene voorbereidings- en proceskosten (2018.0032500) voor de tijdelijk huisvesting binnen de gemeentelijk organisatie.

Exploitatie tijdelijke huisvesting

€ 16,6 miljoen bestaande uit:

- huur tijdelijke kantoor Fluor gebouw;
- facilitaire kosten kantoor vast + 25 parkeerplekken (acht parkeerplekken voor college van Burgemeester en Wethouders en de griffier en 17 plekken voor een deel van het vaste wagenpark);
- facilitaire kosten kantoor variabel;
- uitbreiding parkeren met 100 parkeerplekken (circa 45 plekken voor bezoekers van de publieksbalies, 20 plekken voor overige bezoekers van de gemeente en 35 plekken voor medewerkers met autonoodzaak);
- BTW verrekening op huur en facilitaire kosten;
- kapitaallasten investeringen tijdelijke huisvesting extern kantoor.

Rentelasten nieuw gemeentehuis

Dit betreft de verwachte rentelast van de investeringen in de realisatie van het gemeentekantoor tot en met 2023 € 273.000 gebaseerd op de tot op dit moment verleende kredieten. De rente over de investering wordt niet opgenomen in de investering zelf maar wordt direct afgeschreven ten laste van de functie waarvoor de investering wordt gedaan, in dit geval het huisvestingsbudget. Deze rentekosten waren niet eerder in beeld maar kunnen tot 2023 verwerkt worden binnen de reeds beschikbaar gestelde middelen.

De rentelasten voor 2024 en 2025 zijn niet verwerkt in deze financiële uitwerking. Bij de kredietverstrekking voor de definitieve realisatie van het gemeentehuis worden deze

rentekosten inzichtelijk gemaakt en samen gevoegd met de daadwerkelijke kosten van de tijdelijke huisvesting. Hiermee wordt voorkomen dat onvoorzien op onvoorzien wordt gestapeld en er op dit moment een te zware reservering in de begroting wordt gemaakt. Als alle huidige ramingen volledig worden gebruikt is het maximale extra bedrag wat ten laste van de begroting wordt gebracht € 1,4 miljoen.

Verhuizing en ontruimingskosten

Het gaat hier om een bedrag van € 1 miljoen bestaande uit:

- de verhuizing van en naar de tijdelijke huisvestingslocaties;
- het ontruimen en terugbrengen in de oude staat van de tijdelijke kantoorlocatie op Beukenhorst Zuid na de verhuizing naar het gemeentehuis;
- het ontruimen en terugbrengen in de oude staat van het gebouw De Polderlanden na de verhuizing naar het gemeentehuis.

Voor de verhuizing is met het raadsvoorstel 'Stadscentrum Hoofddorp: Raadhuisplein en omgeving, gemeentelijke huisvesting, bereikbaarheid en parkeren' uit september 2018 (2018.00032500) € 450.000 gereserveerd voor de verhuizingen van de oude huisvesting naar de tijdelijke huisvesting en later weer terug naar het nieuwe gemeentehuis. Uit deze reservering wordt nu een budget verbijzonderd van € 350.000 voor de verhuizing naar de tijdelijke huisvesting naar het gebouw aan Taurusavenue 155 te Hoofddorp en De Polderlanden en de daarbij behorende communicatie. Het overige budget is benodigd voor de verhuizing van de tijdelijke huisvesting naar het nieuwe gemeentehuis en de ontruiming van de tijdelijke huisvesting in 2025.

Sloop raadhuis

Op basis van een programma van eisen is een raming voor de sloop gemaakt. De verwachting is dat het sloopbestek in het tweede kwartaal van 2021 gereed is. We vragen nu krediet aan, zodat het aanbestedingsproces voor de uitvoering van de sloop in het derde kwartaal van 2021 kan starten. De totale raming voor de sloop komt uit op € 1.851.000. In dit budget is een bedrag aan € 400.000 voor de proces, engineeringskosten en de daarbij behorende onderzoeken opgenomen. De sloopkosten worden deels gedekt uit de investering voor het gemeentehuis en deels uit de grondexploitatie voor het Raadhuisplein en Omgeving. Delen van de huidige locatie van het raadhuis gaan deel uitmaken van de grond van de grondexploitatie waardoor er ruimte ontstaat voor de realisatie van de woonblokken achter het raadhuis. De kredietbesluiten voor de sloop van het raadhuis zijn in onderstaand overzicht uitgesplitst.

Bedrag	Besluit	Nummer
€ 942.000	Grondexploitatie Raadhuisplein en omgeving	2020.0002410
€ 127.000	Krediet nieuwe gemeentelijke huisvesting	2020.0000976
€ 782.000	Aanvullende kredietaanvraag	
€ 1.851.000	Totaal	

Het resterende krediet voor de uitvoering van de sloop van € 782.000 vragen we middels dit raadsvoorstel aan. Dit krediet past binnen de raming bij het vastgestelde raadsvoorstel de dato 14 mei 2020 (2020.0000976). Deze uitgaven worden na ingebruikname als onderdeel van de investering gemeentehuis geactiveerd. Hiermee kunnen we na de zomer gelijk met de aanbestedingsprocedure beginnen en daarna kunnen we starten met de voorbereidingen voor de sloop om vervolgens met de ontmanteling van het gebouw en de daadwerkelijke sloop van het raadhuis te kunnen starten op 3 januari 2022.

Alle bovengenoemde lasten worden in de programmabegroting verantwoord bij onderdeel D van programma Overhead, taakveld 0.4 en vallen binnen de beschikbare huisvestingsbudgetten en gevoteerde dekking uit de ADR conform de raadsvoorstellen uit 2018 (2018.00032500) en 2020 (2020.0002410, 2020.0000976).

Kansen en risico's

In de bovenstaande ramingen is rekening gehouden met de normale kansen en risico's. Hiernaast zijn er in elk project specifieke kansen en risico's die samen hangen met de aard van de werkzaamheden. Dit betreft dan met name het opzeggen en/of deels doorlaten lopen van de bestaande facilitaire contracten voor de catering. Hiernaast zijn er ook nog mogelijke bijzondere aspecten voor de beveiliging die nog nader moeten worden onderzocht in het kader van de tijdelijke huisvesting en waardoor de jaarlasten kunnen stijgen. Hiertegenover staan de kansen op een beter onderhandelingsresultaat over de te betalen huursom en de in rekening te brengen facilitaire kosten door de verhuurder. Een uitgebreidere toelichting is opgenomen in de financiële bijlage.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders en het krediet. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Eerste aanspreekpunt in het college is de projectwethouder.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Externe communicatie

Wij hanteren voor stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van stadscentrum Hoofddorp tot een bereikbaar, duurzaam en levendig gebied, waar het nieuwe gemeentehuis onderdeel van is. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Dat betekent dat voor onze communicatie over het programma en de projecten in het gebied zoveel mogelijk de kanalen van stadscentrum Hoofddorp worden gebruikt. Er is één centrale website www.stadscentrumhoofddorp.nl met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook de nieuwsbrief, het Twitter- en Facebookaccount van stadscentrum Hoofddorp blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Zowel online als offline wordt gemonitord wat er speelt in het gebied.

Wij gaan over de tijdelijke huisvesting tijdig communiceren naar onze bewoners, instellingen, ondernemers en overige partners. We willen dat voor eenieder duidelijk is dat de gemeentelijke organisatie tijdelijk op een andere locatie is gevestigd dan men gewend is. Hiermee willen we in het huidige raadhuis al beginnen.

Interne communicatie en participatie

Voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting wordt een communicatie- en participatietraject ingezet voor het betrekken en informeren van onze eigen organisatie. Dit gebeurt ook voor de tijdelijke huisvesting. Uiteraard communiceren we over dit raadsvoorstel. Volgende stap is als de definitieve huurovereenkomst getekend is. Vervolgens vindt communicatie plaats over de verhuizing.

Het ruimtelijk functioneel programma van eisen (PvE) voor de tijdelijke huisvesting is gebaseerd op het vastgestelde programma van eisen voor het nieuwe gemeentehuis. Bij het opstellen van het PvE voor de tijdelijke huisvesting hebben wij gebruik gemaakt van het recent doorlopen interne participatietraject voor de nieuwe huisvesting. Met behulp van gesprekken, interviews, onderzoek en enquêtes is inzichtelijk gemaakt wat de organisatie (ambtelijk, bestuurlijk en

politiek) nodig heeft om goed te kunnen functioneren, rekening houdend met ontwikkelingen. Bij het opstellen van het ruimtelijk functioneel programma zijn vertegenwoordigers van de verschillende clusters, de griffie, ondernemingsraad, directie, bestuur en raad betrokken. Waar we in het nieuwe gemeentehuis naar een optimale situatie kunnen werken, dienen we in de tijdelijke huisvesting ook concessies te doen, omdat we gebruik maken van reeds bestaande gebouwen. Daarbij dient de functionaliteit voor onze organisatie altijd geborgd te zijn.

De ondernemingsraad is een belangrijke gesprekspartner. De ondernemingsraad (OR) heeft op 23 april 2021 advies uitgebracht over het PvE tijdelijke huisvesting. De OR adviseert positief en het advies heeft niet geleid tot wijzigingen in het PvE voor de tijdelijke huisvesting. De OR blijft tot het einde geïnformeerd en wordt betrokken op de momenten dat er nieuwe ontwikkelingen zijn en wanneer zich instemmings- of adviesplichtige zaken voordoen. Hierover maken wij nadere afspraken met de OR.

Bij de uitwerking van het plannen voor de inrichting van de tijdelijke huisvesting worden wij geadviseerd door bureau Ongehindert in, wat gespecialiseerd is toegankelijkheid van (overheids)gebouwen. Daarnaast betrekken wij de Belangengroep Gehandicapten Haarlemmermeer.

3.6 Wanneer en hoe wordt de raad over de voortgang geïnformeerd?

Planning

Wij verwachten de tijdelijke huisvesting in december 2021 te kunnen opleveren. Op dat moment is de tijdelijke huisvesting in gebruik genomen en heeft de verhuizing van de huidige situatie naar de tijdelijke situatie plaatsgevonden. Vervolgens starten wij de uitvoeringsfase van de sloop van het raadhuis. Wij verwachten dat de sloop van het raadhuis in het derde kwartaal van 2022 gereed is.

Rapportage

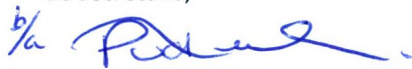
De ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis maakt onderdeel uit van programma Stadscentrum Hoofddorp. De ontwikkelingen binnen stadscentrum Hoofddorp worden tweejaarlijks aan de raad gerapporteerd. In het voorjaar wordt elk jaar een voortgangsrapportage ter bespreking aan de raad aangeboden (2021.0000860). In het najaar wordt een informatieve bijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst melden wij ook de stand van zaken met betrekking tot het voorbereiden van de tijdelijke huisvesting, de verhuizing en de sloop van het raadhuis. In de bestuurlijke voortgangsrapportage 2022 melden wij de raad hoe de realisatie van de tijdelijke huisvesting en de verhuizingen hebben plaatsgevonden. Ook melden wij dan de stand van zaken van de sloop van het raadhuis.

Informatie verhuizing

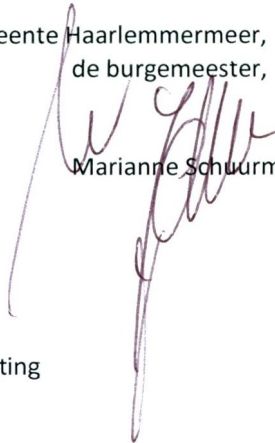
Wij gaan de gemeenteraad, als onderdeel van de gemeentelijke organisatie, informeren over de inrichting van de tijdelijke huisvesting, de verhuizing en de ingebruikname van de tijdelijke huisvesting. Dit doen wij stapsgewijs.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. Carel Brugman



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Financiële bijlage (geheim)
- Programma van eisen tijdelijke huisvesting
- Advies van de Ondernemingsraad



Tijdelijke Huisvesting

Programma van Eisen

Documenteigenschappen

Rapportdatum:

23 maart 2021

Nummer:

3.0

Versie

Definitief concept OR advies

Inhoud

1. Inleiding	4
Aanleiding	4
Bijlagen	4
Referenties	4
Disclaimer	4
Kader en scope	4
2. Doelstellingen	5
3. Huisvestingsbehoefte	5
De doelgroepen	7
Formatie prognose tijdelijke huisvesting	9
Huisvestingswaarden	9
4. Ontwikkelingen	10
Post Corona	10
Werkplekprincipes	10
5. Publieke zone Service & ontmoeting	12
Entree & ontmoeting	12
Voorwaarden (tijdelijke) huisvesting burgerzaken:	13
6. Semipublieke zone Dialoog en bijeenkomsten	14
Burgerzaal	14
Raadzaal	14
Heijezaal (functionaliteit)	14
Multifunctioneel inzetbaar	14
Griffie	14
Staf Bestuur en Directie	14
College	15
Overlegruimten/ vergaderen	15
Horecavoorzieningen	15
Trouwen	15
Flexibele ruimten t.b.v. evenementen en ondersteuning	15
7. Niet-publieke zone De werkomgeving	16
Bouwstenenboek	16
Speciale werkplekken en voorzieningen	16
Decentrale voorzieningen	16
Facilitaire voorzieningen	17
Buitenruimte	17
Parkeren tijdelijke huisvesting	17
Facilitaire diensten algemeen	19
Technische eisen, duurzaamheid en comfort	19
ICT	19
8. Ruimtestaat	22

1. Inleiding

Aanleiding

Dit Programma van Eisen voor Tijdelijke Huisvesting (hierna: PvETH) is opgesteld naar aanleiding van het door WorkWire opgestelde PvE definitieve huisvesting, in samenwerking met de gemeente Haarlemmermeer. Dit PvETH beschrijft de ruimtelijke en functionele eisen voor de tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke onderdelen tijdens de sloop van het huidige raadhuis en de nieuwbouw van het nieuwe gemeentehuis. Dit PvETH dient in samenhang gelezen te worden met het PvE definitieve huisvesting en de volgende bijlagen en referenties:

Bijlagen

- bouwstenenboek, door WorkWire;
- mijn Werkplek enquête, door WRKPLC;
- aangepaste deel programma's van eisen voor tijdelijke huisvesting
- aangepaste ruimtestaat tijdelijke huisvesting.

Referenties

- stedenbouwkundig Kader Raadhuisplein en omgeving (actualisatie);
- Ruimtelijk functioneel programma van eisen nieuw gemeentehuis, 17 december 2020;
- Haarlemmermeers Werk Concept (HWC)
- innovatieve concepten voor inclusieve dienstverlening, VNG Realisatie, april 2020;

Disclaimer

Medewerkers dienen de inhoud van dit PvETH met vertrouwelijkheid te behandelen.

Kader en scope

Dit PvETH geeft een overzicht van de ruimtelijke en functionele eisen voor de tijdelijke huisvesting. Het PvETH dient als startdocument voor de inrichting van de tijdelijke locaties voor de gemeente.

2. Doelstellingen

De doelstelling van het programma van eisen tijdelijke huisvesting (PvETH) is het inzicht krijgen in de gewenste ruimtelijke en functionele eisen van de diverse gemeentelijke onderdelen voor de tijdelijke huisvesting gedurende de sloop van het huidige raadhuis en de nieuwbouw van het gemeentehuis. Tevens zullen de technische eisen ten aanzien van de tijdelijke huisvesting worden opgesomd, met name gericht op de tijdelijke ICT infrastructuur en overige primaire technische voorzieningen zoals klimaat- en beveiliging installaties. Dit met name voor wat betreft de specifieke locatiekeuzes voor de tijdelijke huisvesting.

Overige doelstellingen

Met betrekking tot de doelstellingen geformuleerd in het PvE voor de definitieve situatie, zullen deze waar haalbaar en noodzakelijk voor de tijdelijke huisvesting zoveel als mogelijk worden nagestreefd.

De nieuwe manier van werken (HWC) in het tijdelijke gemeentehuis

Het doel van deze fase is ervaringen op doen met het invoeren van het Haarlemmermeers Werkconcept. Belangrijk element in deze fase is het leren omgaan met activiteitgericht werken inclusief het beheersen en gebruiken van de technische middelen die daarvoor nodig zijn. We gaan niet meer terug naar hoe het was in de huidige situatie in het raadhuis. We gaan oefenen, leren en testen wat werkt op weg naar het nieuwe gemeentehuis.

Ook zal in de uitwerking van de tijdelijke huisvesting bureau Ongehinderd worden betrokken. Deze organisatie adviseert inzake de toegankelijkheid van gebouwen voor zowel interne medewerkers als externe bezoekers en partners. Op basis van deze advisering kunnen wij certificering verkrijgen voor onze tijdelijke huisvesting.

3. Huisvestingsbehoefte

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de tijdelijke huisvestingsbehoefte van de gemeente.

De inventarisatie van de huisvestingsbehoefte voor de tijdelijke huisvesting is gelijk aan die voor de huisvestingsbehoefte voor de definitieve huisvesting.

Gedurende de achterliggende en huidige lock-down periodes zijn een aantal nieuwe inzichten tot ontwikkeling gekomen, namelijk:

- een virologisch veilige werkomgeving;
- lay-out infrastructuur kantoorruimte;
- goed indeelbare werkvloeren;
- bereikbaarheid.

Een virologisch veilige werkomgeving

Het is inmiddels bekend dat het virus SARS-Cov-2 (Corona) wordt overgedragen via:

- druppels (hoesten of niezen van een besmet persoon);
- direct en indirect contact (aanraken van mensen of besmette oppervlakten);
- fecaal-oraal (doorspoelen van ontlasting bij een toilet);
- lucht (verdamping van druppels waardoor lichte druppelkernen ontstaan).

Met betrekking tot het overdragen van het virus via druppels en direct en indirect contact gelden de bekende maatregelen vanuit de overheid - zoals testen en thuisblijven bij Corona verschijnselen, in alle gevallen 1,5 meter afstand tussen personen, mondkapjesplicht waar 1,5 meter afstand niet mogelijk is, zoals onder andere in het OV, etcetera.

Bekend is ook dat het doortrekken met open toiletdeksel er aerosolen ontstaan die lang in de lucht blijven zweven en virusdeeltjes bevatten. Dit pleit voor een extra beschermende maatregel in alle protocollen om, naast onder andere handen wassen en afstand houden, het doortrekken van het toilet altijd met een gesloten deksel te doen. Bij voorkeur zonder kieren door een deksel die over de toiletbril en bovenrand van de toiletpot heen valt of in ieder geval met zo'n klein mogelijke kiergrootte.

Met betrekking tot de virologische veiligheid binnen kantoorgebouwen werd algemeen aangenomen dat de huidige regels voor luchtverversing uit het Bouwbesluit voldoende garanties bieden tegen de verspreiding van het virus.

Vanuit studies door de TU Delft ontstaan momenteel nieuwe inzichten met betrekking tot het verspreiden van het virus door 'gesloten' ventilatiesystemen; waarbij onder normale omstandigheden een verse luchttoevoer van 30 tot 40 m³/h per persoon wordt aangehouden, wordt nu minimaal 60 m³/h geadviseerd.

De CO₂-concentratie in een ruimte is een goede graadmeter. Door die te meten kun je controleren of de verse luchttoevoer in een ruimte op orde is. Normaal gesproken wordt een maximale CO₂-concentratie van 1.000 tot 1.200 ppm (parts per million, red.) geadviseerd, maar in coronatijden wordt aangeraden op maximaal 800 ppm. Dat staat ongeveer gelijk aan de 60 m³/h verse lucht per persoon die de komende tijd als absolute ondergrens wordt beschouwd.

Aan te raden is dat de kantoorruimte werkt met 100% frisse lucht. De systemen die energie terugwinnen door verse buitenlucht gedeeltelijk te mengen met lucht die al in de gebouwen heeft gecirculeerd, moeten liefst worden stilgelegd.

Ook is aan te raden dat de afzuiginstallaties in de sanitaire voorzieningen apart worden beheerd en 24 uur per dag en 7 dagen per week aanstaan om het grotere risico in deze ruimtes te beperken. Er zijn echter maar weinig kantoorruimtes voor tijdelijke huur beschikbaar in de nabijheid van het station Hoofddorp die klimaatsystemen hebben die 100% frisse luchtcirculatie aankunnen met behoud van een werkbaar binnenklimaat c.q. voldoende verwarming- en koelingscapaciteit bij de minimaal aangeraden 60 m³/h luchttoevoer per persoon.

Lay-out infrastructuur kantoorruimte

Om de 1,5 meter afstand tussen personen te garanderen, is het ook van belang dat de lay-out van de kantoorruimte genoeg ruimte biedt bij de zogenaamde 'bottlenecks'.

Dit zijn entreedeuren, entree ruimtes, liften en trappen, verdiepingen, gangenstelsels en toiletten.

Aan te bevelen:

- Meerdere entreedeuren (minimaal 1 toegang- en 1 uitgangdeur);
- Grote entree, lobby of receptieruimte (minimaal 100 m²);
- Minimaal 4 liften (aantal personen afhankelijk van grote) naar verdiepingen en 2 ruime trappen(huizen); 1 omhoog en 1 omlaag;
- Brede gangen of mogelijkheid tot 1-richtingsgangen (rondgang);
- Meerdere afzonderlijke en separaat geventileerde toiletruimtes;
- Geen hooggelegen verdiepingen in verband met traplopen; maximaal 4 lagen.

Goed indeelbare werkvloeren

Buiten de bovenstaande vereisten aan de infrastructurele voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting, is het belang van goed indeelbare werkvloeren groot. Om een optimale werkplekindeling te realiseren, waarbij rekening gehouden wordt met 1,5 meter tussen mensen en logische 'rondgang' looproutes, is het wenselijk brede in te richten kantooroppervlakte te hebben van minimaal 15 meter breed. In deze ruimtes kunnen dan zowel dichte ruimtes als semi-open als open werkplekken worden gerealiseerd volgens het uitgewerkte werkplekconcept.

Bereikbaarheid

Het zoekgebied voor de tijdelijke huisvesting is als volgt bepaald:

- Raad, college en bestuur bij elkaar in 1 locatie;
- Publieksbalies met backoffice in goed te beveiligen locatie op begane grond;
- Alle functies in een straal van circa 15 minuten lopen vanaf station Hoofddorp;
- Publieksbalies sociaal domein eventueel op andere locatie dan overige publieksbalies.

De doelgroepen

Ook voor de tijdelijke huisvesting gelden op hoofdlijnen drie doelgroepen: de inwoners en ondernemers (publieke omgeving), het bestuur (politieke omgeving) en de medewerkers (ambtelijk). Voor elk van deze doelgroepen gelden ook voor de tijdelijke huisvesting andere accenten in de ambities, zoals opgesteld in het PvE definitieve huisvesting.

Formatieve omvang

De organisatiestructuur van de gemeente is opgebouwd uit domeinen, clusters en teams. Deze blijft onveranderd van toepassing gedurende de tijdelijke huisvesting.

In overleg met de cluster HRM is een prognose opgesteld voor de formatieve omvang van de verschillende clusters. Deze wordt ten behoeve van de inrichting van de tijdelijke huisvesting no een keer geactualiseerd.

Cluster / eenheid	Formatie totaal	Bezet. Fte	Aantal	Inhuur fte	Stage fte
DIR - Directie	5,80	5,00	5	0,00	0,00
CC - Corporate Control	7,50	4,89	5	0,00	0,00
SBD - Staf Bestuur & Directie	39,86	41,47	46	1,89	0,00
HRM - Human Resources Management	31,69	44,75	55	1,61	0,78
B&O - Beheer & Onderhoud	83,75	84,28	96	4,33	0,00
RED - Ruimte, Economie en Duurzaamheid	62,00	82,11	110	12,94	1,00
IB - Ingenieursbureau	36,14	34,78	69	26,67	0,00
KCC - Klant Contact Centrum	67,24	68,17	103	7,97	0,33
F&A - Financien & Administratie	55,80	56,90	68	1,39	1,89
FM - Facility Management	66,25	48,83	73	12,33	0,00
I&JZ - Inkoop & Juridische Zaken	37,18	33,33	43	2,67	0,00
CEB - Communicatie & Externe Betrekkingen	22,10	33,17	40	0,89	0,00
G&R - Gebieds- en Relatiemanagement	28,98	30,83	36	1,56	0,00
SDV - Sociale Dienst Verlening	89,74	92,48	130	24,31	0,67
MOZ - Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg	83,85	83,00	125	22,94	1,33
SSC - Samenleving, Sport en Cultuur	42,19	39,31	56	6,50	0,00
VH - Veiligheid	126,23	126,44	144	7,03	0,89
G&V - Grond en Vastgoedzaken	41,39	36,56	47	5,64	0,00
PROJ - Projecten	41,30	37,53	49	7,06	0,00
Info+	60,22	50,33	77	20,04	0,00
Totalen	1.029,21	1.034,16	1.377	167,77	6,89

*Formatie bezetting juni 2020

Service Centra en extern geplaatste teams

De formaties van de servicecentra en de extern geplaatste teams zijn niet van toepassing voor de tijdelijke huisvesting.

We weten inmiddels wel dat de BOA's gehuisvest worden bij de politie gedurende de tijdelijke huisvestingsperiode en daardoor de eerste verdieping van Polderlanden vrijkomt.

Formatie prognose tijdelijke huisvesting

Cluster	Formatie	Totaal incl gemiddeld 20% inhuur	Overige locaties	Nader te bepalen locatie	Bezetting 65% nader te bepalen	Te plaatsen op locatie Beukenhorst	Bezetting 65% Beukenhorst (waar mogelijk)	Te plaatsen in Polderlanden	Bezetting 65% Polderlanden (waar mogelijk)
DIR - Directie	5,8	7,0				7,0	7,0		
CC - Corporate Control	7,5	9,0				9,0	9,0		
SBD - Staf Bestuur & Directie	39,9	47,9				47,9	47,9		
HRM - Human Resources Management	32,0	38,4		38,4	25,0				
B&O - Beheer & Onderhoud	83,8	100,6	11	89,6	58,2				
RED - Ruimte, Economie en Duurzaamheid	62,0	74,4		74,4	48,4				
IB - Ingenieursbureau	36,1	43,3		43,3	28,2				
KCC - Klant Contact Centrum	67,2	80,6	33			47,6	31,0		
F&A - Financien & Administratie	55,8	67,0		67,0	43,5				
FM - Facility Management	66,3	79,6		79,6	51,7				
I&JZ - Inkoop & Juridische Zaken	37,2	44,6		44,6	29,0				
CEB - Communicatie & Externe Betrekkingen	22,1	26,5		26,5	17,2				
G&R - Gebieds- en Relatiemanagement	29,0	34,8	12	22,8	14,8				
SDV - Sociale Dienst Verlening	89,7	107,6						107,6	70,0
MOZ - Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg	89,7	107,6	11					96,6	62,8
SSC - Samenleving, Sport en Cultuur	42,2	50,6		50,6	32,9				
VH - Veiligheid	126,2	151,4	55	96,4	62,7				
G&V - Grond en Vastgoedzaken	41,4	49,7		49,7	32,3				
PROJ - Projecten	41,3	49,6		49,6	32,2				
Info+	60,2	72,2		72,2	47,0				
Griffie	8,4	10,1				10,1	10,1		
Totalen	1043,8	1252,6	122,0	804,7	523,1	121,6	105,0	204,3	132,8

Huisvestingswaarden

De in het PvE voor de definitieve huisvesting genoemde huisvestingswaarden worden, waar mogelijk, deels overgenomen. Deze zijn: samenwerking & kennisdeling, gastvrijheid en comfort.

4. Ontwikkelingen

De tijdelijke huisvesting zal enerzijds grotendeels zijn afgestemd op de huidige werkmethode en het huidige werkplekconcept, gebruik makend van het bestaande meubilair.

Anderzijds zullen gedurende de 2,5 jaar tijdelijke huisvesting proeftuinen worden ingericht, waarin - de in het PvE definitieve huisvesting - omschreven werk(plek) methodieken worden getest en geïntroduceerd.

Deze zijn omschreven als:

- toekomstbestendig werken – activiteit gericht werken;
- het nieuwe samenwerken waarin organisatiewaarden ondersteund worden;
 - o samen: effectief samenwerken aan gezamenlijke doelstellingen en samen succesvol zijn;
 - o waarderend: rekening houdend met elkaars tijd, kennis en persoonlijke voorkeur en aandacht;
 - o professioneel: gebruikmaken van elkaars kennis en inbreng om klantgerichtheid te borgen;
- opgave gericht werken: waarin we integraal cluster en teamoverstijgend samenwerken en de werkomgeving dit ondersteund door fysieke (projectruimtes, creatieve ruimtes) en virtuele (hybride werkvormen) werkplekken.

Post Corona

Voor de tijdelijke huisvesting wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen rond Corona, de verwachte veiligheidsmaatregelen zoals lock-downs, anderhalve meter samenleving, vaccinatieprogramma, de positieve en negatieve thuiswerk ervaringen van de medewerkers (zie ook 'Mijn werkplek' enquête) en de algemene maatschappelijke ontwikkelingen rond het plaats- en tijdonafhankelijk werken. Daarbij is ook gekeken naar hoe andere gemeentes, zoals de gemeente Amstelveen en Arnhem, hiermee omgaan.

Dit heeft geleid tot de volgende bezettingsgraad rekenmethode:

- het totaal aantal tijdelijk te huisvesten personen bedraagt ca 1.130. (zie tabel pag. 11);
- in gedeeltelijke en volledige lock-down komt dit neer op ca. 11,4% bezetting (circa 129 personen);
- bij preventieve Corona maatregelen (1,5 meter afstand) betekent dit een maximale personeelsbezetting van ca. 30% (circa 340 personen);
- bij verdere versoepelingen kan de bezettingsgraad oplopen naar maximaal 70%. Niet als doel, maar als maximale mogelijkheid.

Werkplekprincipes

Zoals eerder gesteld, zal de tijdelijke huisvesting een weerspiegeling zijn van huidige werkplekprincipes met een doorkijk naar de werkplekprincipes voor de definitieve huisvesting in de vorm van proeftuinen (proefopstellingen).

Dat betekent dat het van belang is dat we differentiëren in werkplekconcepten, bijvoorbeeld indicatie in aantallen van:

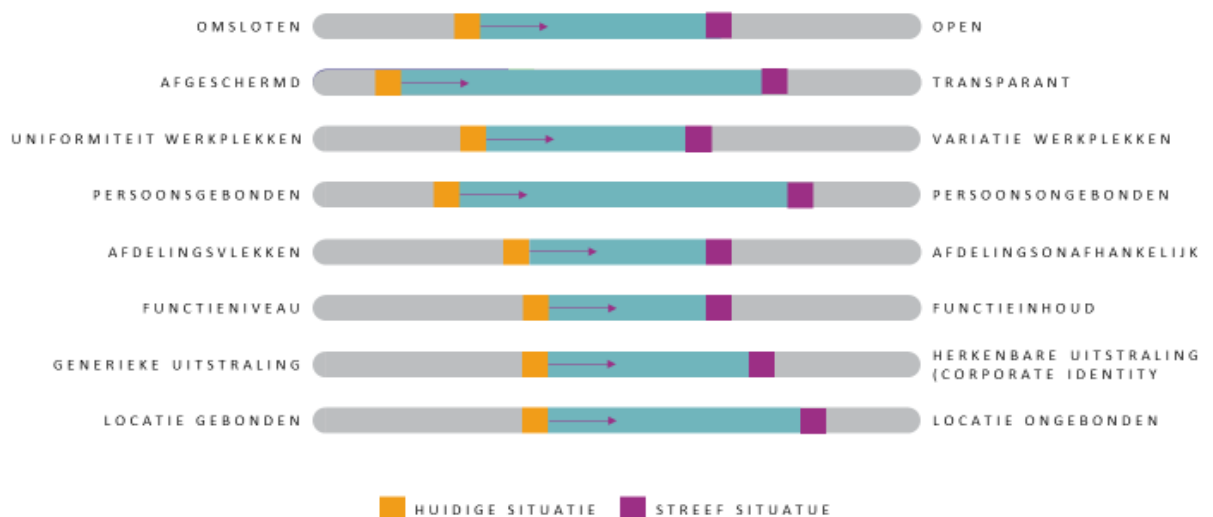
- concentratie plekken;
- plekken om telefonisch te vergaderen;
- aanlandplekken;
- kantoorwerkplekken (meer open plekken, zoals Polderlanden);
- projectruimtes (meer afgesloten) of werkateliers;
- spreekkamers (2-4 personen);
- groepsvergader ruimtes (8-20 personen);

- evenementenruimtes (zoals de Heijezaal).

Een en ander dient zodanig met technologie uitgevoerd dat er ook hybride samengewerkt kan worden.

Om een impressie te geven van de gevolgen in de werkomgeving zijn de onderstaande werkplekprincipes ingevuld. Deze laten een verschuiving zien richting toekomstbestendig werken. Het is een praktische vertaling van verschillende aspecten in de werkomgeving waarmee het activiteitgericht werken wordt gestimuleerd. In de huidige situatie, het raadhuis, is te zien dat er een erg monofunctionele omgeving is met een gesloten karakter. Het nieuwe gemeentehuis wordt multifunctioneler, transparanter en heeft een grote variëteit aan werkplekken.

Van huidig raadhuis naar een nieuw gemeentehuis



5. Publieke zone

Service & ontmoeting

Voor de tijdelijke invulling van de publieke zone, wordt gestreefd de dienstverlening en de ruimtelijk functionele indelingen zoveel mogelijk te handhaven zoals opgenomen in het PvE voor de definitieve huisvesting.

Dit geldt ook voor de publieke zone.

Dienstverlening

De gemeente Haarlemmermeer ambieert een goede dienstverlening die aansluit bij de behoeften van inwoners en ondernemers. Door het platform dienstverlening zijn de volgende service principes opgesteld; *makkelijk, betrouwbaar, menselijk en verbonden*. Deze vier basisprincipes komen terug in alle onderdelen van de publieke zone om kwalitatief goede dienstverlening te kunnen leveren.

Onderstaande afbeelding geeft weer wat de vier basisprincipes betekenen voor de publieke zone.



Momenteel (maart 2021) wordt de visie op dienstverlening nog verder ontwikkeld door de gemeente, namelijk het Haarlemmermeerse Werkconcept (HWC). Deze visie op dienstverlening dient vertaald te worden in het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis.

Entree & ontmoeting

Afhankelijk van de tijdelijke locatie, zal worden gestreefd de entree zoveel als mogelijk af te stemmen op het gestelde in het PvE definitieve huisvesting. Daar de tijdelijke locatie allicht een multi-user gebouw kan zijn, moet er uiteraard rekening worden gehouden met de oorspronkelijke en/of andere mede-gebruikers van de entree. Dit geldt zowel voor de uitstraling, routing als voor de ontvangst en overige voorzieningen als omschreven in het PvE definitieve huisvesting zoals:

- ontvangstzuil;
- centrale balie en burgerzaken;
- wachtgebied;
- toegankelijkheid en veiligheid;
- openbare toiletten;
- spreekkamers;
- koffiebar;
- expositieruimte/ kunst;

- ICT;
- fotowand gemeenteraad;
- BHV en beveiligersloge;
- Speelhoekje;
- omgevingsloket/ondernemersplein.

Voorwaarden (tijdelijke) huisvesting burgerzaken:

- beveiligde ruimte, niet toegankelijk voor onbevoegden, met daarbinnen:
- ruimte waar de balies (frontoffice) gekoppeld zijn aan de ruimte backoffice, zonder dat inwoners al te veel zicht hebben op het backoffice gedeelte;
- backoffice moet wel enigszins zicht kunnen hebben/snel kunnen krijgen op de balies in verband met beveiliging. Heen en weer lopen tussen bo en fo is noodzakelijk voor de dienstverlening;
- ingebouwde kluisruimte, met oa akten BS lopende jaar, nachtopslag documenten, voorraad geld, opslag brondocumenten, TRAKA sleutelkast;
- RAAS ruimte, direct nabij (maar apparatuur uit het zicht van) de balies, direct grenzend aan de backoffice ruimte;
- facilitair balkon met multifunctional en versnipperaar met 'paspoortversnipperfunctie', in directe verbinding met ruimte waar de balies zijn, maar uit het zicht van de inwoners aan de balie/wachtruimte;
- twaalf balies:
 - Alarmeringsysteem bij/boven de balies;
 - Assistentieknoppen onder de balies;
 - In hoogte verstelbare balies;
 - Ruimte voor twee schermen op de balie;
 - Aanvraagapparatuur in afsluitbaar kastje per balie;
 - Scanner, vingerafdrukkezer, pin, bonprinter op de balie;
 - UV lamp, ruimte voor stempels, pennen, nieltang, loep, tussen twee balies;
 - Speciale balieprinter drie balies achter de balie;
 - Extra A3 scanner achter de balies (niet aan de balie!);
 - Documentcontrole apparatuur achter de balies (niet aan de balie!);
 - Twee ponsapparaten achter de balies (niet aan de balie!);
 - Opbergruimte voor benodigde formulieren;
 - Dagwaardeberging documenten direct achter de balie (of buizenpostsysteem?);
- betaalfaciliteiten voor contante betalingen;
- semistatisch archief binnen hetzelfde pand/bouwdeel voor akten BS, brondocumenten, ander papieren archief (met geconditioneerde ruimten, afhankelijk van inhoud);
- trouwkamer (minimaal 12 personen) in nabijheid van afdeling burgerzaken, LET OP: er worden nú al huwelijken gemeld voor over een jaar!;
- een trouwzaal;
- omkleedruimte voor de BABS nabij trouwkamer (en zaal);
- twee overleg ruimtes binnen/grenzend aan beveiligde ruimte;
- eigen sanitair binnen beveiligde ruimte.

Aandachtspunten:

- goed zicht op de balies door beveiligder in publieke gedeelte;
- inkijk door ramen, meekijken van buitenaf op schermen voorkómen.

6. Semipublieke zone

Dialoog en bijeenkomsten

Met betrekking tot de semipublieke zone zullen de functionaliteiten ook worden overgenomen uit de huidige situatie, aangepast aan de ruimtelijke mogelijkheden van de tijdelijke locatie.

Dit geldt voor de volgende onderdelen:

Burgerzaal

Voor de ruimtelijke en functionele invulling van de burgerzaal zijn wij ook sterk afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van de tijdelijke locatie.

Ook bij de invulling van de functionele eisen, zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het gestelde in het PvE definitieve huisvesting.

Raadzaal

Voor de Raadzaal zullen ook in de tijdelijke situatie alle functionele voorzieningen worden ingepast. Er zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met publiekstribunes, maar ook hiervoor zijn wij sterk afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van de tijdelijke locatie.

Heijezaal (functionaliteit)

Ook voor de functionaliteit zal een equivalent van de Heijezaal worden voorzien in de tijdelijke huisvesting. Met name de multifunctionele inzetbaarheid (zie volgend punt) van de ruimte zal worden benadrukt in de tijdelijke huisvesting.

Multifunctioneel inzetbaar

De burgerzaal/atrium, raadzaal en Heijezaal zijn multifunctioneel inzetbaar. In de nabijheid zijn vergaderruimtes die inzetbaar zijn als fractiekamers. Door een goed ontwerp kunnen de verschillende ruimtes ingezet worden voor meerdere doeleinden, waardoor er zo efficiënt mogelijk met de ruimte wordt omgegaan en het voldoet aan alle ruimtelijke functionaliteiten die nodig zijn. Als bijvoorbeeld de Heijezaal bestaat uit twee ruimten die te transformeren zijn tot één grote ruimte kan het gebruik worden vergroot. De twee kleinere ruimtes zouden ideaal in te zetten zijn voor (onder)trouwen, multidisciplinair overleg en de Omgevingswet. Een multifunctionele raadzaal kan bijvoorbeeld ook gebruikt worden voor formele vergaderingen, presentaties, of als extensieruimte van het sociale gebied waar men informeel/ongepland overlegt.

Griffie

De functionaliteiten omschreven in het PvE definitieve huisvesting zullen worden overgenomen. Met name de locatie van de diverse griffieruimtes is sterk afhankelijk van de tijdelijke locatie.

Allicht dat deze zich niet in de semi-openbare ruimte van de tijdelijke locatie bevinden, maar in ieder geval in de nabijheid daarvan.

Staf Bestuur en Directie

Voor het cluster SBD zal het PvE definitieve situatie leidend zijn voor de tijdelijke huisvesting. De semi-publieke ruimte is in de tijdelijke huisvesting – in een multi-user gebouw – niet groot genoeg om alle functionaliteiten te vestigen. Een flex-zone zal – in de nabijheid van de semi-publieke zone – worden ingericht met de functionaliteiten zoals omschreven in het PvE definitieve huisvesting.

Deze ruimte zal ook buiten kantooruren ter beschikking kunnen worden gesteld.

College

Ook voor het college geldt dat deze in de niet-publieke zone – in de nabijheid van de semi-publieke zone worden gesitueerd. Wel kan het college beschikken over vergaderruimtes in de semi-publieke zone. Alle functionaliteiten uit het PvE definitieve huisvesting zullen worden overgenomen in de tijdelijke huisvesting.

Overlegruimten/ vergaderen

Het aantal overleg- en vergaderruimtes in de semi-publieke zone is sterk afhankelijk van de tijdelijke locatie. In ieder geval zullen de functionaliteiten zoals omschreven in het PvE definitieve huisvesting worden overgenomen in de tijdelijke huisvesting.

Het overgrote deel van de overleg- en vergaderruimten zullen in de niet-publieke zone worden voorzien.

Horecavoorzieningen

Allicht zullen de horecavoorzieningen worden gedeeld met de mede-gebruiker(s) van de tijdelijke locatie.

De catering van de diverse evenementen (raadsvergaderingen, collegevergaderingen, openbare evenementen en dergelijke) zullen – afhankelijk van de contracten - worden verzorgd door de allicht gedeelde horeca uitbater.

Trouwen

Er zal in de tijdelijke locatie in ieder geval een kleine trouwruimte worden ingericht. Indien er geen ruimte is voor een grotere trouwruimte, dan zal deze op een andere locatie worden voorzien. Het Cultuurgebouw is hiervoor een interessante optie.

De ruimtes kunnen sfeervol worden ingericht met aangepaste verlichting en de mogelijkheid om muziek af te spelen en beelden te tonen. Daarnaast dient in de nabijheid een garderoberuimte te zijn voor de BABS en een opslag voor toga's.

Flexibele ruimten t.b.v. evenementen en ondersteuning

De mogelijkheid voor grote flexibele ruimten ten behoeve van evenementen zoals recepties, grootschalige bijeenkomsten en informatiemarkten tot ongeveer 350 personen, is sterk afhankelijk van de keuze van de tijdelijke locatie. Allicht zal hiervoor ook een externe locatie voor worden gezocht. Ook hiervoor biedt het Cultuurgebouw goede alternatieve mogelijkheden.

7. Niet-publieke zone

De werkomgeving

Ook in de tijdelijke huisvesting is de niet-publieke omgeving de werkomgeving voor medewerkers van de gemeente. Hierbij zal zoveel als mogelijk het activiteit-gerelateerd werken worden toegepast. Ook in de tijdelijke situatie is het wenselijk om met mobile devices, goede werkafspraken en met de juiste faciliteiten de werkomgeving af te stemmen op de uit te voeren activiteit. Dit varieert van geconcentreerd werken tot creatief samenwerken, van regulier bureauwerk tot (in)formeel overleggen. Hiervoor zal de tijdelijke huisvesting een duidelijk doel als proeftuin voor de definitieve huisvesting vervullen. Gaande het ontwikkelings- en ontwerpproces van het werk(plek)concept, zullen voorbeelden van de nieuwe werkomgeving worden gerealiseerd en getest in de tijdelijke huisvesting. Dit betekent dat gedurende de tijdelijke huisvestingsperiode nieuwe werkopstellingen zullen worden gerealiseerd. Primair zal de grootste verandering in de tijdelijke huisvesting ten opzichte van het huidige raadhuis de ruimtelijke indeling van de werkomgeving zijn. De hokjesopmaak van het huidige raadhuis zal in de tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig zijn en er zal een veel meer open ruimtelijke structuur worden toegepast.

Bouwstenenboek

De in het PvE definitieve huisvesting opgenomen bouwstenenboek zal functioneel worden gevolgd, gebruik makend van het bestaande meubilair. Dit betekent een mix van primaire werkplekken, focuswerkplekken, samenwerkplekken en projectwerkplekken binnen de arbo en gebruiksreguleringen zal worden toegepast, zoals omschreven in het PvE definitieve huisvesting. Zoals eerder aangegeven, zullen hier proefopstellingen gebruik makend van nieuw meubilair en andere inrichtingselementen van worden gerealiseerd gaande de tijdelijke huisvestingsperiode. Hierbij zal het bouwstenenboek definitieve huisvesting, de werkplekbehoefte en mix, zoals opgenomen in het PvE definitieve huisvesting, worden opgevolgd.

Speciale werkplekken en voorzieningen

Alle in het PvE definitieve huisvesting beschreven speciale werkplekken en voorzieningen zullen in de tijdelijke huisvesting functioneel worden overgenomen en geïmplementeerd. Dit geldt voor de volgende onderdelen:

- Medewerkers met medische indicatie
- Technisch & tekeningen
- Werkarchief
- Productieruimte Mediaservice
- Ontwerpomgeving
- Foto/filmstudio
- Gespreksruimte voor de integriteit coördinator

Decentrale voorzieningen

- Pantry+
- Garderobe en kapstokken
- Lockers
- Kasten
- Servicecorner

Facilitaire voorzieningen

- Douches en kleedruimten
- Toiletten
- Ruimte/kolfruite
- Integriteitskamer
- Bedrijfsarts
- Frontoffice – servicedesk ambtenaren
- Schoonmaak- en werkkasten, expeditie en magazijnen
- Plotterruimte

Buitenruimte

De buitenruimte voor de tijdelijke huisvesting is sterk afhankelijk van de tijdelijke locatie. Afgezien van de standaard gestelde eisen in het PvE definitieve huisvesting voor de kantooromgeving, zal worden gestreefd om zoveel mogelijk aan de gemeentekantoor specifieke eisen te voldoen.

Voorbeelden hiervan zijn voor het entreegebied:

- een representatieve entree voor trouwpartijen en VIP-bezoekers;
- een hoofdentree voor bezoekers van het publieksplein;
- een bescheiden entree toegankelijk voor personeel - bij meerdere gebruikers van hetzelfde pand is het wenselijk – ook mede ten aanzien van het corona besmettingsgevaar – gebruik te maken van aparte toegangen tot het gebouw;
- aparte ingang voor expeditie gebied.

Noodtrappen en uitgangen

Ook voor de tijdelijke huisvesting geldt dat naast de reguliere gebruiksingangen er voldoende geschikte nooduitgangen en vluchtwegen te zijn, conform wettelijke voorschriften en advies van de brandweer.

Bewegwijzering

Ook voor de tijdelijke huisvesting zullen de functionele eisen zoals omschreven in het PvE definitieve huisvesting mbt externe en interne bewegwijzering worden overgenomen.

Parkeren tijdelijke huisvesting

Er zal bij de tijdelijke huisvesting parkeerruimte nodig zijn. Onder meer parkeerruimte voor de bedrijfsauto's (poolauto's). Daarnaast moet de tijdelijke huisvesting beschikken over voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de gemeente en leden van het college van B&W. Voor wat betreft de parkeerbehoefte van werknemers zijn er een aantal ontwikkelingen die leiden tot een heroriëntatie op het bedrijfsvervoerplan.

Deze ontwikkelingen zijn:

1. Intentieverklaring spreiden, spreiden, spreiden (B&W)
2. Het Haarlemmermeers Werkconcept
3. Stimuleren van vitaliteit
4. Duurzaam samenleven
5. Bezuinigingen

Door deze ontwikkelingen is het nu nog niet duidelijk in hoeverre er bij de tijdelijke huisvestingslocatie parkeerruimte nodig is voor medewerkers die nu op basis van het

Bedrijfsvervoerplan met een parkeervoorziening in zone C worden gefaciliteerd. Om dit duidelijk te krijgen, voeren we een heroriëntatie van het bedrijfsvervoersplan uit. Op basis van de heroriëntatie krijgen we duidelijkheid over de mogelijkheid of en in hoeverre het bedrijfsvervoerplan (tijdelijk) moet/kan worden aangepast dan wel dat op andere wijze kan worden voorzien in de huidige parkeerbehoefte, bijvoorbeeld het handhaven van een parkeervergoeding in zone C en aanvullende maatregelen.

De gemeente zal bij de heroriëntatie worden begeleid door stichting Breikers. De doorlooptijd van het traject is ingeschat op 16 weken. Dit betekent dat dit traject naar verwachting in juli 2021 is afgerond. Uitgangspunt hierbij is en blijft dat we autogebruik voor woon-werkverkeer niet stimuleren en dat het in verband met de aangekondigde bezuinigingen niet voor de hand ligt dat de totale kosten van het Bedrijfsvervoerplan toenemen.

Aantallen

De gemeente heeft 30 bedrijfsauto's, zijnde poolauto's ter beschikking van teams/clusters ten behoeve van de werkzaamheden. Deze poolauto's zullen deels bij de tijdelijke huisvesting komen te staan en deels in de buurt van de Polderlanden.

Voor de publieke dienstverlening wordt gerekend met circa 200 bezoekers per dag, wat een parkeerbehoefte betekent van circa 50 parkeerplekken.

Bezoekers en werknemers zullen te voet met de fiets, openbaar vervoer en de auto naar het raadhuis/tijdelijke huisvesting komen. Gegevens over de reiswijze van bezoekers van het raadhuis zijn onbekend. We beschikken wel over de volgende gegevens van werknemers:

- 300 werknemers ontvangen een fietsvergoeding
- 323 werknemers ontvangen een tegemoetkoming voor reizen met het openbaar vervoer
- 54 werknemers hebben autonoodzaak en ontvangen een parkeervergoeding voor parkeren in zone C.
- 116 werknemers komen in aanmerking voor een parkeervergoeding voor parkeren in zone C (zorgtaken) dan wel voor een kilometervergoeding + parkeervergoeding voor parkeren in zone C (medische omstandigheden).

Op basis van de huidige 1200 werknemers betekent het voorgaande dat 400 werknemers geen vergoeding voor woon-werkverkeer ontvangen. Het is onbekend hoe deze groep naar het werk reist.

Parkeermogelijkheid en bijkomende kosten

Bij de tijdelijke huisvestingslocatie bestaat de mogelijkheid om circa 200 parkeerplekken te huren. De kosten hiervan zijn ongeveer € 1.700 per parkeerplaats per jaar.

Minimaal benodigde aantal parkeerplekken bij de tijdelijke huisvestingslocatie:

- Bedrijfsauto's (poolauto's, maximaal 30)
- Bezoekers publieksbalie & overigen (50)
- de leden van het college van B&W en ondersteuning (8).

Echter zoals eerder aangegeven is ons uitgangspunt dat we autogebruik voor woon-werkverkeer niet stimuleren en dat het in verband met de aangekondigde bezuinigingen niet voor de hand ligt dat de totale kosten van het Bedrijfsvervoerplan toenemen.

Openbare en afgesloten fietsenstalling bij de tijdelijk kantoorlocatie

Ook bij de tijdelijke kantoorlocatie wordt voorzien in deels een openbare fietsen/brommer/scooterstalling en voor de medewerkers een afgesloten fietsen/brommer/scooterstalling. Deze fietsenstalling wordt voorzien van oplaadpunten voor elektrische scooters en fietsen.

Facilitaire diensten algemeen

In het geval wordt gekozen voor een tijdelijke locatie gedeeld met één of meerdere gebruikers, dan kan worden overwogen om gebruik te maken van de reeds bestaande facilitaire diensten zoals schoonmaak/glasbewassing, restauratieve voorzieningen, catering, koffiemachines, beveiliging, groenvoorzieningen en postbezorging.

De keuze om geheel, gedeeltelijk of geen gebruik te maken van de gedeelde facilitaire diensten is afhankelijk van de huidige, (door)lopende contracten die de gemeente heeft met haar facilitaire dienstverleners.

Ook zal een afweging moeten worden gemaakt ten aanzien van het in dienst zijnde facilitaire personeel.

Technische eisen, duurzaamheid en comfort

Hieronder volgt een opsomming van een aantal belangrijke technische vereisten voor de tijdelijke huisvesting, zoals omschreven in het PvE definitieve huisvesting. Deze worden integraal overgenomen:

- Een veilig gebouw
- Gebouwbeveiliging
- Brandveiligheid
- Informatiebeveiliging
- Innovatie

ICT

Minimale ICT-voorzieningen voor tijdelijke huisvesting:

- KPN-ISRA-punt voor aansluiten van verbindingen met internet en met andere locaties;
- Wifi 6 (802.11ax-standaard) access point op basis van Huawei, óf voldoende cat 6a bekabeling boven de plafonds om onze eigen access points op te hangen;
- Voor het vaste netwerk: bekabeling type Cat. 6a;
- Op de stramienmaat van 1,80 meter zitten in de muren van alle ruimtes wall outlets met minimaal 2 aansluitpunten;
- Elke 80 meter van de aansluitpunten zijn patchkasten geplaatst. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn om router- en switch-apparatuur te plaatsen;
- De patchkasten waar router- en switch-apparatuur is geplaatst moeten voorzien zijn van koeling en noodstroomvoorziening;
- De patchkasten zijn onderling verbonden met glasvezel type OM3.

Voor de ICT-afdeling (cluster Info+):

- Opslagruimte vergelijkbaar met huidige raadhuis;
- Ruimte voor configureren van apparatuur;
- Ruimte voor ICT-supportdesk voor maximal 8 personen;
- Scrumruimtes conform huidige aantal;
- Ruimtes waar projectgroepen samen kunnen werken (schaalbaar, afhankelijk van aantal projecten, omdat inhuur per project kan fluctueren), bijv. 5 ruimtes voor elk circa 6 personen.

Ruimtes met aandachtspunten:

Contactcenter (telefonie-werkplekken) met schermen aan de wand

Newsroom met schermen aan de wand

BHV-ruimte: tracers, zijn deze nog nodig? Hiervoor betalen we nu waarschijnlijk nog een abonnement

Balies

O.a. voor burgerzaken zijn voorschriften vanuit het rijk beschikbaar. Voor elke balie die wordt gebruikt voor Burgerzaken is een RAAS-server nodig. Ons advies is om deze onder te brengen in een back-office zo dicht mogelijk bij de betreffende balie(s). Deze servers dienen in een afgesloten en beveiligde ruimte te staan. Ook moet daarbij een centrale kluis beschikbaar zijn voor back-up tapes van de RAAS-servers en de Paspomaat (een robot die de paspoorten uit een speciale kluis haalt). In de hal voor de balies is op dit moment een betaalautomaat voor inwoners die met contant geld willen betalen.

Verder moet voor elke afzonderlijke balie het volgende beschikbaar zijn:

- Noodstroom
- Pin voor betalingen en bonprinter
- Vingerafdrukscanner
- Aktenprinter

Catering (indien van toepassing)

- Pin bij elke kassa
- VPN-verbinding voor bestellen

Facility Points

Elke 35 meter een multifunctional printer met een netwerkaansluiting, stopcontact en een kast voor voorraad van papier.

Raadzaal en een zaal voor commissievergaderingen

Voor de uitzendingen van raadsvergaderingen is in ieder geval een 'dedicated' internetverbinding nodig. Het belangrijkste zijn echter de voorzieningen in de zaal zelf. Op dit moment kunnen vergaderingen vanuit beide ruimtes live worden uitgezonden via een livestream op de website gemeenteraad.haarlemmermeer.nl. De livestream wordt gehost door het bedrijf GemeenteOplossingen. Daarvoor staat er een streamingserver van GemeenteOplossingen in een technische ruimte bij de raadzaal (waarop dus ook de commissiezaal is aangesloten). Alle audiovisuele apparatuur die op deze streamingserver is aangesloten is van de gemeente zelf. Het betreft microfoonposten waarmee ook digitaal gestemd kan worden, enkele interruptiemicrofoons en diverse camera's die hiermee verbonden zijn. De juiste camera draait automatisch naar een microfoonpost zodra het raadslid of andere spreker op de knop van zijn microfoonpost drukt. In de zaal moeten de beelden ook live op een scherm getoond kunnen worden. Op die schermen moeten verder de beelden van laptops getoond kunnen worden en mogelijk ook tv-beelden van externe bron. Aan deze schermen zijn ook Evenementenvoorzieningen van cluster FM verbonden (zie specifieke wensen MediaService)

Ook belangrijk: als de balies, de Raadzaal en commissiezaal in een ander pand worden ondergebracht dan de rest van de organisatie, is het belangrijk dat er een goede verbinding tussen deze panden komt te liggen. In ieder geval dus in alle panden een ISRA-punt van KPN.

Gebouwenbeheer-, alarmering- en toegangsbeveiligingsapparatuur:

In de computerruimte van het raadhuis staat apparatuur voor gebouwenbeheer, alarmering en toegangsbeveiliging. Deze apparatuur verzorgt deze diensten voor meerdere gebouwen over onze netwerkinfrastructuur. Er moet goed nagedacht worden waar deze apparatuur ondergebracht gaat worden!

Opleidingsruimte

In het raadhuis ruimte R295 hebben we een opleidingsruimte met 12 tot 15 beeldschermopstellingen om ICT-gerelateerde opleidingen te kunnen volgen. In de tijdelijke huisvesting willen we een vergelijkbare ruimte hebben.

8. Ruimtestaat

Zie bijlage voor de ruimtestaat. De ruimtestaat geeft een inschatting van het benodigd aantal fno's in het nieuwe gemeentehuis.

Gehanteerde oppervlakte definities

Hieronder een schematische toelichting op de verschillen en transitie van bvo naar fno.

Gehanteerde oppervlakte definities	Project	NEN 2580
Gebruikers of bedrijfsruimten' (functioneel nuttige oppervlakte) Alle benodigde oppervlakte voor de activiteiten van de gebruiker, niet zijnde de activiteiten die voortkomen uit het gebruik van het gebouw zelf. Dit is de oppervlakte die in een ruimteprogramma is omschreven. Het betreft de benodigde oppervlakte voor: - verblijven in het kader van onderwijs, werken, pauzeren en hieraan aanverwante activiteiten - opbergen - benodigde ruimte voor gebruiksinstallaties (zoals servers, compressorruimten e.d.)	<div>functioneel nuttig opp. (m2 fno)</div> <div>nuttig oppervlakte (m2 no)</div>	<div>verhuurbaar vloeroppervlakte (m2 wo)</div> <div>netto vloeroppervlakte (m2 nvo)</div> <div>bruto vloeroppervlakte (m2 bvo)</div>
Ontwerpverliezen verschil in oppervlakte benodigd voor activiteit en oppervlakte in ontwerp		
Sanitaire voorzieningen toiletten, miva		
Verkkersoppervlakte Gangen, entree, hallen, trappen, liften		
Installatie oppervlakte Gebouwinstallaties (bijv: luchtbehandeling, cv, liftmachinekamer)		
Constructie oppervlakte Wanden, kolommen, vides < 4 m2, ruimte met hoogte < 1,5 m		
Gemeentehuis	fno 1,4 bvo	



ondernemingsraad
Haarlemmermeer

Aan Bestuurder, de heer C.H.J. Brugman
Van Ondernemingsraad (OR)
Datum 23 april 2021
Onderwerp OR advies Plan van Eisen tijdelijke huisvesting

Geachte bestuurder,

Op 23 maart 2021 ontving de OR een adviesaanvraag inzake:

- het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen tijdelijke huisvesting;
- de uitgangpunten/doelstellingen van de tijdelijke huisvesting zoals genoemd in het definitief concept Programma van Eisen;

Tijdens de overlegvergadering d.d. 25 januari 2021 en tijdens een presentatie van het betreffende projectteam op 15 februari 2021 is het onderwerp toegelicht.

1. Inleiding

In het Programma van Eisen staan de eisen voor de inrichting van de tijdelijke huisvesting van onze organisatie gedurende de sloop van het raadhuis en de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Er staan onder andere randvoorwaarden in, wat er nodig is voor de manier waarop we willen (samen)werken en andere eisen voor wat betreft ruimte(n) en functies. Ook de technische eisen voor de tijdelijke huisvesting staan beschreven.

Dit definitief concept-Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen is volgens het projectteam gereed voor besluitvorming. Na advies van de Ondernemingsraad en zo nodig aanpassing kan het Programma van Eisen worden vastgesteld. Het definitief concept Programma van Eisen is vertrouwelijk tot het moment dat het contract met de verhuurder is ondertekend.

2. Aanleiding

Het huidige raadhuis voldoet niet meer aan de bouwkundige/technische vereisten van deze tijd. Al eerder, in 2018, is besloten om een deel van het raadhuis te verbouwen en een deel af te breken en opnieuw te bouwen. Deze plannen zijn in het tweede kwartaal van 2020 herzien. In het nieuwe plan gaan wij uit van één nieuw gemeentehuis, gelegen aan het Raadhuiplein, zelf te financieren, zelf te ontwikkelen en zelf te beheren. Daarvoor wordt het raadhuis in 2022 gesloopt. Voor de huisvesting van onze organisatie richten wij voor de periode van de sloop van het raadhuis en de bouw van het nieuwe gemeentehuis een tijdelijke huisvesting in.

3. De beweegreden

Toen besloten werd dat het huidige raadhuis moest worden aangepast om te voldoen aan de geldende bouwkundige vereisten, is een afweging gemaakt tussen renoveren en nieuwbouw. De gemeenteraad heeft in mei 2020 besloten dat er op de bestaande locatie een nieuw gebouw moet komen waarin zowel de politiek (gemeenteraad), bestuur (College van Burgemeester en Wethouders) als de ambtenaren kunnen worden ondergebracht. Hiermee wordt jaarlijks 1,2 miljoen aan huisvestingslasten bespaard ten opzichte van eerder gemaakte plannen.

4. Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijziging is dat de werknemers gedurende circa 4 jaar in gebouw De Polderlanden en een gebouw in kantorengedebiet Beukenhorst gaan werken. Zodra de contractvorming en besluitvorming gereed zijn, wordt de locatie aan de organisatie bekend gemaakt. Het aantal vierkante meters wordt teruggebracht van circa 29.000 m2 naar circa 14.000 m2 in de tijdelijke situatie en circa 16.000 m2 in het nieuwe gemeentehuis. De loopafstand tussen het raadhuis en De Polderlanden is circa 400 meter. Het tijdelijk te huren kantoor ligt op circa 2,2 kilometer afstand van De Polderlanden.

De onderlinge reistijd wordt langer. Met ICT-voorzieningen en voortbouwend op de ervaringen van de afgelopen periode zal de noodzaak om tussen de gebouwen te reizen naar verwachting minder zijn.

5. Gevolgen en maatregelen

Tijdens de bouw van het nieuwe gemeentehuis zal er gewerkt worden in een tijdelijke huisvesting op twee locaties, te weten: locatie Beukenhorst en De Polderlanden (de servicecentra en andere locaties buiten beschouwing gelaten). Wij gaan hierbij uit van een hoge mate van plaats- en tijd-onafhankelijk werken. Hierdoor krijgen medewerkers meer keuzemogelijkheid over de locaties waar zij hun werk gaan uitvoeren, of dat nu thuis is, op kantoor of elders. Het tijdelijk te huren kantoor ligt op circa 2,2 kilometer afstand van het raadhuis. Mogelijk zullen medewerkers een andere afweging maken van de vervoerswijze voor woon- werkverkeer.

6. Inbreng werknemers, Raad en OR

Nadat de gemeenteraad op 14 mei 2020 een besluit heeft genomen over het nieuwe gemeentehuis, is de projectgroep mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting gaan onderzoeken. Met behulp van een makelaar zijn locaties onderzocht. De ondernemingsraad vindt het jammer dat zij niet is meegenomen in de selectie keuze. Vertegenwoordiging van de ondernemingsraad heeft op diverse momenten aangegeven wat zij van belang achten voor de tijdelijke huisvesting.

7. Verwachte realisatie

Q2 2021 vaststelling Programma van Eisen tijdelijke huisvesting door de gemeenteraad;

Q4 2021 tijdelijke huisvesting in gebruik genomen;

Q4 2021 voorbereiden sloop Raadhuis;

Q2 2022 sloop Raadhuis gereed;

2025 nieuw gemeentehuis in gebruik, opheffen tijdelijke huisvestingslocaties.

8. Vervolgstappen

Na ontvangst van het advies van de ondernemingsraad, wordt door de directie een besluit genomen tot vaststelling van het Programma van Eisen. Hierna wordt het besluit aan het College van Burgemeesters en Wethouders en aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. De werknemers worden hierover geïnformeerd via intranet. De volgende stap is het uitwerken van het ontwerp, realisatieplan en verhuisplan.

Een andere projectgroep is bezig met de manier waarop wij in de toekomst, binnen de nieuwbouw, willen werken. Dit is nog volop in ontwikkeling en valt buiten deze adviesaanvraag.

De ondernemingsraad wordt ook hierbij betrokken.

De ondernemingsraad blijft verder tot het einde van de nieuwbouw geïnformeerd en betrokken. Indien er een besluit wordt genomen dat advies- of instemmingsplichtig is, ontvangt de ondernemingsraad een advies- of instemmingsaanvraag. De bestuurder gaat graag met de ondernemingsraad in gesprek om hier gezamenlijk afspraken over te maken.

9. Overwegingen OR

De OR heeft aanvullende vragen gesteld die op 22 maart 2021 schriftelijk zijn beantwoord.

Niet alle antwoorden geven voldoende duidelijkheid. De vragen die blijven bestaan worden verwerkt in het onderstaande advies. Verder had de OR het op prijs gesteld eerder betrokken te worden in de tot stand koming van het programma van eisen voor de tijdelijke huisvesting, omdat het kunnen uitoefenen van invloed lastig is wanneer de organisatie al een gebouw voor ogen heeft en in een verre fase van besluitvorming is.

10. Advies OR

De ondernemingsraad blijft een aantal zorgen houden, die onvoldoende beantwoord konden worden door de organisatie. Deze zorgen vormen de basis van het onderstaande advies:

1. De ondernemingsraad ziet graag dat er een betaalbare en bereikbare parkeervoorziening wordt gecreëerd; betaalbaar, geen parkeerzone B tarief en bereikbaar binnen 10 minuten loopafstand.

Een nieuwe locatie betekent een wijziging voor de bereikbaarheid, reistijd en reiskosten woon-werkverkeer van de medewerkers. Volgens het plan wordt de tijdelijke huisvesting een pand in de wijk Beukenhorst in Hoofddorp.

Medewerkers die met de auto naar het werk komen, hebben hiervoor hun redenen, zoals efficiëntie, reistijd en minder reiskosten woon-werkverkeer dan het OV biedt. De auto wordt geparkeerd naast het Raadhuis parkeerdek (parkeertarief C) of gratis aan de Sportpark Fanny Blankers Koen en of parkeren Binnenweg (parkeertarief C).

Deze parkeer opties vervallen voor medewerkers, omdat dit geen acceptabele werk loopafstand is voor de locatie van de tijdelijke huisvesting. Voor acceptabele loopafstand, zie de toegevoegde bijlagen:

- Acceptabele loopafstand - Voetnoot pagina 6 van het Handboek Parkeernormen HLMR.
- Beeldvorming wat is geen acceptabele loopafstand. Zie bijlage Route Raadhuis naar Fanny Blankers Koen-hal

Het is de ondernemingsraad nu alleen bekend, dat bij de tijdelijke huisvesting wijk Beukenhorst parkeertarief B wordt gehanteerd. Dit jaagt de medewerkers en andere personen op een behoorlijke kostenpost. Het parkeertarief B is circa 4 keer zo duur als het parkeertarief C. Voorbeeld 8 uur parkeren met tarief C kost €3,66 euro per dag en 8 uur parkeren met tarief B kost €16,85 euro per dag.

De OR adviseert de werkgever en het college zich te buigen over de parkeerbehoefte en parkeernormen zoals in het Handboek parkeernorm HMLR, zie de toegevoegde bijlage 'Handboek parkeernorm HLMR', waarin ook het volgende staat:

"Vrijstelling van parkeernormen. Een toenemend aantal parkeerplaatsen op straat heeft over het algemeen niet de voorkeur. De toegenomen parkeerdruk als gevolg van uitbreidingen wordt bij voorkeur dan ook in gebouwde voorzieningen opgelost. De gemeente heeft als taak de totale parkeerbalans op orde te houden. Er kunnen echter situaties voorkomen, waarin een ontwikkeling niet, of niet volledig kan voorzien in de nodige parkeerplaatsbehoefte. In zulke gevallen kan het college, gemotiveerd, geheel of gedeeltelijk vrijstelling verlenen van de geformuleerde parkeernormen".

De ondernemingsraad benadrukt om bovenstaande redenen een oplossing te creëren voor de parkeerbehoefte bij de tijdelijke huisvesting, opdat er voldoende gratis en of betaalbare parkeerplekken zijn met parkeertariefzone C en wat zich binnen acceptabele loopafstand bevindt naar de tijdelijke huisvesting. Een optie zou kunnen zijn om een stuk grond als tijdelijke parkeervoorziening in te richten aan de Rijnlanderweg.

2. De ondernemingsraad adviseert om kritisch te kijken naar het aantal m2 wat gehuurd moet worden en de verdeling van de clusters in de te huren locatie. Ons inziens is het mogelijk om een minimale bezetting op kantoor te hebben, waardoor minder gehuurd hoeft te worden en deze besparing ingezet kan worden om medewerkers tegemoet te komen in de parkeerkosten.

3. Waar maatwerk nodig is om een medewerker zijn/haar werk te kunnen laten uitvoeren adviseert de ondernemingsraad in gesprek te gaan met de betreffende medewerker om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

4. Verder is het van groot belang dat het in dienst zijnde facilitaire personeel voor 1 juli 2021 geïnformeerd is waar zij aan toe is en dat duidelijk is wat er met deze medewerkers gebeurt. Zo ook dat voor 1 juli 2021 duidelijk is waar een cluster en zijn teams gehuisvest worden. Mede zodat medewerkers een inschatting kunnen maken van hun eventueel oplopende reistijd en woon-werk reiskosten. Een afstand van het tijdelijk te huren kantoor tot het raadhuis is circa 2,2 kilometer, wat 24-30 minuten lopen met zich meebrengt.

5. Een andere zorg is de ventilatie in de gebouwen. De ondernemingsraad ontvangt graag een recent onderhoudsrapport c.q. onderzoeksrapport waarin vermeld wordt in hoeverre de ventilatiesystemen voldoen aan de normering.

Het bovenstaande in acht nemende adviseert de ondernemingsraad (positief) om het voorgenomen besluit om te zetten in een definitief besluit en daarmee uitvoering te gaan geven aan:

- het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen tijdelijke huisvesting;
- de uitgangpunten/doelstellingen van de tijdelijke huisvesting zoals genoemd in het definitief concept Programma van Eisen;

met dien verstande dat de ondernemingsraad tot het einde geïnformeerd en betrokken wordt op de momenten dat er nieuwe ontwikkelingen zijn en wanneer zich instemmings- of adviesplichtige zaken voordoen. Uw voorstel om hierover gezamenlijk afspraken te maken neemt de ondernemingsraad graag aan.

Verder adviseert de ondernemingsraad om tijdig en regelmatig te communiceren richting medewerkers en bewoners over wat men kan verwachten en hoe men daarmee om kan gaan.

Tot slot

De ondernemingsraad bedankt de bestuurder en projectteam voor de samenwerking tijdens dit traject. Wel had de ondernemingsraad had het op prijs gesteld als eerst het programma van eisen met de ondernemingsraad was afgestemd i.p.v. dat in mei 2020 al naar een locatie is gezocht. Volgens de ondernemingsraad had hier een andere volgorde gehanteerd dienen te worden. Uw uitvoeringsbesluit ontvangt de ondernemingsraad graag zo spoedig mogelijk.

Met vriendelijke groet,

Rachel Postema-Henshuys,
voorzitter

Brenda Vermij,
secretaris