Scenariostudie gemeentehuis

In opdracht van gemeente Heerenveen

GEMEENTE HEERENVEEN

Thomas Nobel
Ilse van Milaan
Alexander Blankestijn

26 juni 2024

TwynstraGudde
60 jaar impact op morgen

Impact op morgen.



Inhoudsopgave

1.	Introductie	3-4
2.	Huidige situatie	5-7
3.	Kaders en visie	8-10
4.	Verkenning van scenario’s	11-21
5.	Reflectie op de scenario’s	22-32
6.	Afdronk van de scenariostudie	33-37
7.	Slotsom; aanzet tot een voorkeur	38-39

Scenariostudie gemeentehuis

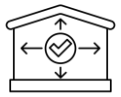
Introductie

1. Introductie

Urgentie



Het gemeentehuis sluit niet meer optimaal aan bij huidige behoeften van de ambtelijke organisatie. Veranderde werkprocessen (hybride werken, team overstijgend werken) leiden tot nieuwe eisen aan de werkomgeving. Daarin ondersteunt het gebouw niet optimaal meer in.



Het gemeentehuis en Crackstate, tezamen met Werkstate, is groter dan strikt noodzakelijk voor het aantal ambtenaren. Een meer flexibel en efficiënt ontworpen gebouw zou kunnen leiden tot een kleiner gebouw wat kostenbesparing oplevert.



Het gemeentehuis vergt de komende jaren aanzienlijk onderhoud. Niet alleen vanwege ouderdom, ook vanwege regelgeving, verduurzaming en functionele redenen. Een ‘natuurlijk moment’ om na te denken of investeren in het huidige het meest verstandig is.



De publiekzone van het gemeentehuis vraagt om optimalisatie ter verbetering van de dienstverlening aan inwoners.

Als antwoord op deze urgentie stemde december 2022 de gemeenteraad van Heerenveen in met “sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis op de huidige locatie met behoud van Crackstate als gemeentekantoor”. Vervolgens is voortvarend gestart met de projectontwikkeling om toe te werken naar ingebruikname.

Aanleiding voor een heroverweging

Vanwege financiële overwegingen ziet het college aanleiding om nogmaals vanuit een integrale blik te kijken of het genomen besluit uit 2022 de meest verstandige is. De gemeenteraad stemde 29 februari 2024 in met het collegevoorstel voor een pas op de plaats van een half jaar van de projectontwikkeling. In deze periode wordt een heroverweging voorbereid.

Introductie scenariostudie

TwynstraGudde is gevraagd om de integrale heroverweging voor te bereiden door het opstellen van een scenariostudie. Wij definiëren lange termijn scenario's voor de gemeentelijke huisvesting. Deze studie gaat zowel in op het gemeentekantoor, het naastgelegen monumentale Crackstate en Werkstate. Naast een focus op onderdak voor de gemeentelijke organisatie en bestuur kijken we ook naar zogenaamde koppelkansen. Dit zijn kansen om de gemeentelijke huisvesting te combineren met andere initiatieven of maatschappelijke behoeften uit de gemeenschap, zoals woningbouw.

Onze doelstelling

Deze studie draagt mogelijke oplossingsrichtingen aan, als antwoord op de beschreven urgentie. Het doel is om te zorgen dat huisvestingskeuzes zowel op korte als lange termijn duurzaam en houdbaar zijn. De scenariostudie omvat beknopte, heldere en genuanceerde huisvestingsscenario's voor het gemeentekantoor van Heerenveen, inclusief een integrale vergelijking tussen de scenario’s.

Consultatie en validatie

Halverwege ons onderzoek is de gemeenteraad geconsulteerd via een dialoogsessie. Daarin zijn te onderzoeken scenario’s voorgelegd en is het gesprek aangegaan over de perspectieven van waaruit die scenario’s belicht moeten worden om tot een integraal vergelijk te komen.

Conceptresultaten van de scenariostudie zijn gereviewd door een vertegenwoordiging vanuit de ambtelijke organisatie. Daarnaast is deze studie tot stand gekomen door inbreng vanuit een gemeente uit de regio met vergelijkbare huisvestingsuitdagingen met hun gemeentehuis. Tot slot is de financiële doorrekening in deze studie zowel intern getoetst als extern gevalideerd middels een second opinion door een onafhankelijke derde partij.

Scenariostudie gemeentehuis

Huidige situatie

2. Huidige situatie

Het gemeentehuis zoals inwoners het kennen bestaat feitelijk uit twee delen. Het gemeentekantoor uit 1991 en **het monumentale Crackstate**. Crackstate is een monumentaal gebouw uit 1648 dat sinds 1952 fungeert als gemeentehuis. In dit pand zijn zowel werkplekken, bestuursvergaderkamers alsook andere overlegsettings gevestigd. Veel van de kamers hebben zowel een kantoor- als overlegfunctie. Daarnaast bevindt de trouwzaal van de gemeente zich in dit pand.

In 1993 is **het gemeentekantoor** aan de K.R. Poststraat in gebruik genomen. Dit is fysiek verbonden met het monumentale pand. In 2007 volgde een renovatie. Het publiekszone met daarin de balies en spreekruimtes kreeg toen een ingang aan het Crackplein. Voor de ambtelijke organisatie biedt het kantoor werkplekken, vergaderruimten, concentratiewerkplekken en enkele belplekken. De Raadzaal is gevestigd in het gemeentehuis op de 2e verdieping.

Daarnaast maakt de ambtelijke organisatie ook gebruik van **Werkstate**, een kantoorgebouw in gemeentelijk eigendom, gelegen nabij het stationsplein en deels ook in gebruik door andere organisaties. In Werkstate beslaat de gemeentelijke organisatie in totaal 680 m^2, met diverse vergaderruimtes en kantoren met werkplekken.



2. Huidige situatie

Bouw- en klimaattechnisch
Het gemeentekantoor uit 1993 heeft een redelijke schilkwaliteit en is relatief energie-efficiënt. Desalniettemin stapelt uitgesteld onderhoud zich op. Dit wordt bevestigd door de risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E), waaruit blijkt dat het gemeentehuis niet overal voldoet aan Arbo-eisen, klimaat, akoestiek en beschikbare ruimte. De balansventilatie wordt als ondermaats beoordeeld, net als de kwaliteit van de verwarming. De CV's zijn verouderd en er zijn klachten vanuit het personeel over de luchtkwaliteit.

Het monumentale Crackstate heeft zijn eigen uitdagingen. Het ontbreekt aan een ventilatiesysteem en isolatie van de buitenste schil. Uit het energierapport van het gemeentehuis blijkt dat de thermische prestaties van Crackstate ver onder de maat zijn. Zowel de vloer, het dak als de gevel van dit monument missen isolatie, terwijl het enkelglas slechts gedeeltelijk is verbeterd met (verwijderbare) voorzetramen. Bij eventuele aanpassingen aan het gebouw moet er overleg plaatsvinden met Monumentenbeheer.

Werkstate scoort vanuit bouw- en klimaat technisch perspectief het best. Het gebouw biedt een acceptabele schilkwaliteit en is redelijk energie-efficiënt. Echter, met zijn 20-jarige leeftijd zijn er ook beperkingen die moeten worden erkend en aangepakt.

Duurzaamheid
De kantoorgebouwen moeten energiezuinig zijn conform wettelijke duurzaamheidsvoorschriften, wat inhoudt dat kantoorruimten minimaal een energielabel A moeten hebben vanaf 2030. Hoewel dit label voorschrift nog niet wettelijk is voorgeschreven ligt dit wel in de lijn der verwachting. Hier voldoet het huidige gebouw nog niet aan.

In 2018 werd voor het gemeentehuis (exclusief Crackstate) een energielabel opgesteld, welke in 2020 is aangepast naar een label B. Er moeten aanzienlijke inspanningen worden geleverd om te voldoen aan de hogere (bovenwettelijke) ambities, zoals het realiseren van een energieneutraal kantoorgebouw.

Werkstate heeft momenteel een energielabel A. Crackstate is, vanwege zijn monumentale status, niet verplicht om een energielabel te hebben. Echter, zoals eerder vermeld, blijkt uit onderzoek de beperkte thermische isolatie van Crackstate.

Functionaliteit
In totaal meet het gebouw aan de Crackstraat 8.438 m^2 bruto vloeroppervlakte, waarvan 6.931 m^2 in het gemeentekantoor en 1.507 m^2 voor het monumentale Crackstate. Daarnaast wordt er door de ambtelijke organisatie nog eens 680 m^2 gebruikt in Werkstate. Hierdoor is de totale ruimte van het gemeentehuis, Crackstate en Werkstate groter dan strikt noodzakelijk voor de omvang de organisatie. Het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen heeft een behoefte aan 7.300 m^2 vastgesteld.

Bovendien is de organisatie de afgelopen jaren overgestapt op plaats- en tijdsonafhankelijk werken. Veranderingen in werkprocessen, zoals hybride werken en team overstijgend werken, brengen nieuwe eisen met zich mee voor de werkomgeving. Helaas faciliteert de huidige huisvesting deze wijze van werken onvoldoende, zowel in de dienstverlening als in de interne samenwerking.

Scenariostudie gemeentehuis

Kaders en visie

3. Kaders

Randvoorwaardelijke kaders



Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen als blijvend vertrekpunt

Het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (hierna PvE), inclusief de ruimtestaat en het huisvestingsconcept dat in 2022 is vastgesteld, vormt de leidraad voor deze studie (zie bijlage 1). Dat PvE is gebaseerd op een door de raad vastgestelde Huisvestingsvisie uit 2020 (zie volgende pagina). Concreet betekent dit dat een bruto vloeroppervlak (BVO) ruimteprogramma van 7.300 m^2 wordt aangehouden voor de scenariostudie. Het PvE omvat alle ruimten en voorzieningen voor alle gemeentelijke medewerkers met een kantoorfunctie (dus bijvoorbeeld geen buitendienstmedewerkers), inclusief dagelijks bestuur, inclusief raadszaal, inclusief publiekszone en ook inclusief werkplekken voor ambtenaren die nu in Werkstate hun thuisbasis hebben.

Binnen vastgestelde financiële kaders

Alle scenario's moeten binnen de vastgestelde financiële kaders vallen, zoals bepaald door de raad in december 2022.

Gemeentehuis binnen centrumgebied Heerenveen

Bij het college én raad is er een eenduidig beeld dat het gemeentehuis – in welke vorm dan ook – in het centrumgebied van Heerenveen gesitueerd moet blijven. Scenario's die hier niet aan voldoen zijn vooraf bij voorbaat niet als reëel gestempeld en vandaar ook niet als scenario onderzocht.

Sturende kaders

Ingebruikname uiterlijk eind 2030

Het college stelt als uitgangspunt dat een te verkiezen scenario uiterlijk in 2030 leidt tot een definitief onderdak voor de gemeentelijke organisatie.

Unilocatie

Het Raadsbesluit eind 2022 was destijds gestoeld op de overtuiging dat alle gemeentehuis functies op één locatie geconcentreerd moesten zijn. Exclusief de activiteiten op de gemeentewerf en Posthuis. Een unilocatie was een must. Het was niet wenselijk om de ambtelijke organisatie over meerdere locaties te verspreiden, omdat gepland en ongepland contact op kantoor van groot belang was. Enige tijd na de covid-pandemie heeft de organisatie ervaring opgedaan met een andere manier van samenwerken, waaronder het principe van hybride werken. Hierbij speelt ook mee dat het blijvend vasthouden aan een unilocatie-concept veel mogelijk interessante scenario's bij voorbaat uit zou sluiten. Vandaar dat aan een unilocatie nog steeds veel voordelen kleven, maar dit geen must meer is richting een heroverweging.

Oog voor koppelkansen

De gemeenteraad wijst op mogelijke koppelkansen bij het kiezen van een oplossing voor het huisvestingsprobleem van de gemeentelijke huisvesting. Vandaar dat de vraag is ontstaan om te onderzoeken of het mogelijk is om bij het toekomstige huisvestingsscenario ook andere opgaven van de gemeente gekoppeld kunnen worden, zoals bijvoorbeeld woningbouw of het gecombineerd huisvesten met andere maatschappelijke instellingen.

3. Huisvestingsvisie

In 2020 is de Huisvestingsvisie van de gemeente Heerenveen vastgesteld. In deze visie staan zes ambities centraal die nog steeds de basis vormen voor de toekomstige huisvesting voor de gemeente. Deze ambities worden in hoofdlijnen weergegeven in de onderstaande figuur.



De gemeente Heerenveen is sterk gericht op buiten. De gemeente ontwikkelt zich tot een samenwerkingspartner die inspeelt op de behoeften en ontwikkelingen in de samenleving. De toekomstige huisvesting moet kunnen meebewegen met deze ontwikkelingen. Tegelijkertijd geldt als basisprincipe dat de huisvesting de organisatievisie, de opdracht, taken en werkwijze van de gemeentelijke huisvesting optimaal ondersteunt.

Op basis van de visie op huisvesting is een werkconcept geformuleerd. Dit werkconcept Mijnwerk@fean beschrijft hoe de huisvesting, werkplekkenmix en werkafspraken en (persoonlijk) leiderschap ondersteunend zijn aan de organisatieprocessen. Mijnwerk@fean faciliteert medewerkers om in verschillende verbanden samen te kunnen werken aan integrale opgaven. Dit werkconcept staat voor het bewust kiezen van de tijd, locatie én manier waarop je je werk doet. Medewerkers plannen hun werkdag op basis van hun werkzaamheden. Hierin vormt het kantoor een belangrijke ontmoetingsplek. Je kiest bewust voor een moment op kantoor om inwoners en ondernemers of andere externe samenwerkginspartners, dan wel collega's te ontmoeten en fysiek overleg te hebben. De thuiswerkplek leent zich juist weer heel goed voor geconcentreerd werk of een digitale bijeenkomst. Dat neemt niet weg dat er ook op kantoor voldoende ruimte beschikbaar is om geconcentreerd te werken, een (video)belgesprek te hebben of een hybride overleg te organiseren.

Hoe wij werken in Heerenveen, is nu - post-Corona - flink in ontwikkeling. Al experimenterend en lerend ontwikkelen we ons werkconcept. Hierin willen we niet stil komen te staan. Ook als we nieuwe huisvesting in gebruik nemen, blijven we onze manier van werken aanpassen aan de tijdsgeest.

Scenariostudie gemeentehuis

Verkenning van scenario's

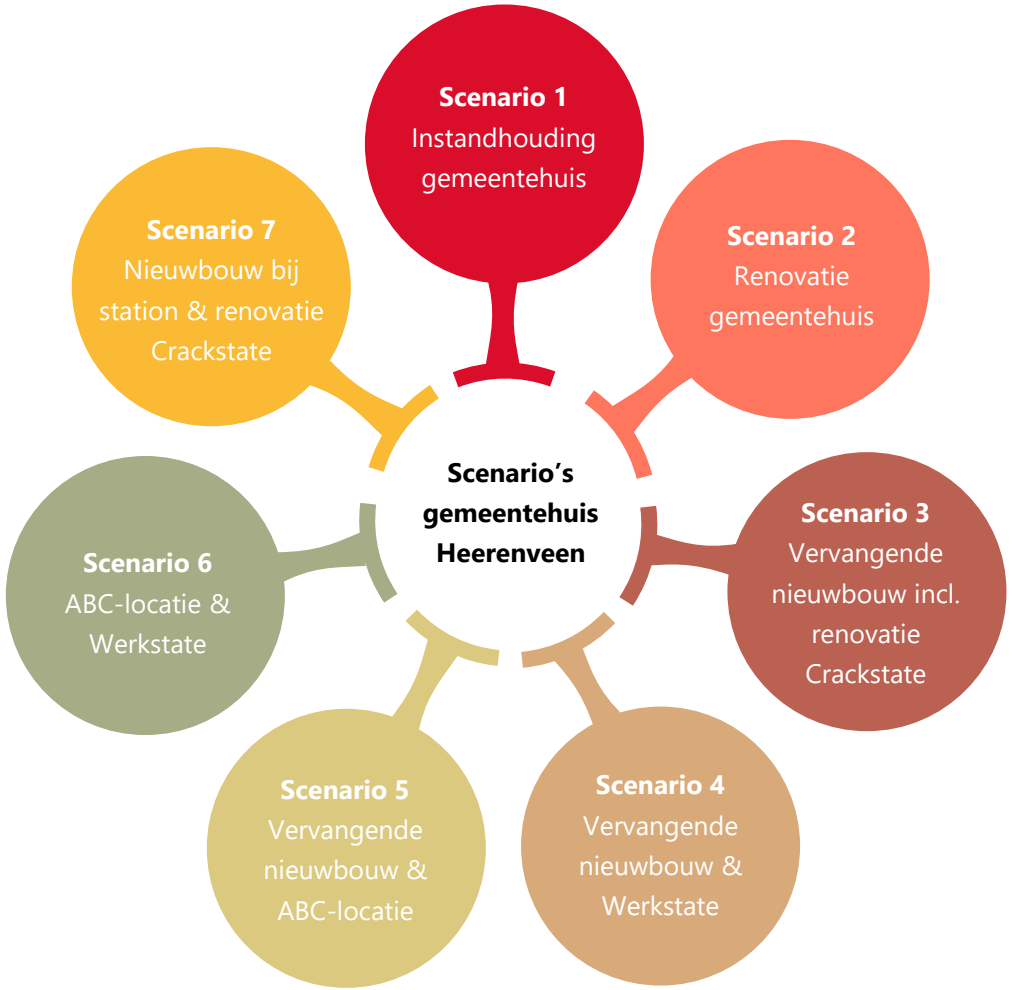
4. Verkenning van scenario's

Voor het huisvesten van de gemeentelijke organisatie inclusief bestuur en publiekszone, zijn hiernaast zeven scenario's gedefinieerd.

In deze scenariostudie gaan we uit van het vertrekpunt dat alle scenario's voor einde 2030 in gebruik genomen zouden moeten worden. Tot die tijd wordt het huidige vastgoed in stand gehouden door het uitvoeren van regulier onderhoud. Dat zijn de maatregelen uit het MJOP inclusief maatregelen die benodigd zijn om te voldoen aan actuele wet- en regelgeving.

De reflectie op passendheid van de zeven scenario's gaat over de beschouwingsperiode van 50 jaar vanaf 2030. Hieronder is daarvan een tijdlijn weergegeven.





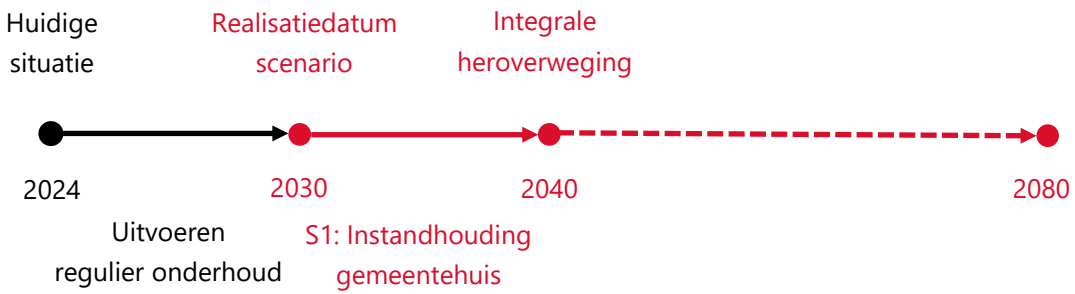
4. Verkenning van scenario's



4. Scenario 1 - Instandhouding

In dit scenario wordt het huidige gemeentekantoor, Crackstate en de in gebruik zijnde kantoorruimte in Werkstate onderhouden om te kunnen blijven gebruiken zoals dat nu ook plaats vindt. Het onderhoudsniveau wordt op een regulier niveau gehouden, zodat voldaan wordt aan wettelijke minimale eisen. Duurzaamheids-ingrepen vinden niet plaats, behalve wettelijke verplichtingen. Functionele optimalisaties zijn in dit scenario niet aan de orde.

10 jaar na 2030 is een integrale heroverweging wederom aan de orde, omdat verdere verlenging van de levensduur dan niet meer reëel is.



De karakteristieken van dit scenario

- Het gemeenkantoor, Crackstate én het huidige gebruik van een deel van Werkstate blijft aan de orde na 2030.
- Er wordt ook na 2030 alleen essentieel gebouwonderhoud uitgevoerd om de gebouwen technisch te laten functioneren. Uitgangspunt is dat tijdelijke huisvesting elders achterwege blijft.
- De gebouwen blijven operationeel in gebruik zonder significante wijzigingen in functionaliteit, esthetiek en identiteit.
- Duurzaamheidsverbeteringen blijven achterwege behalve de wettelijke verplichtingen uit de Erkende Maatregelenlijst (EML) van de Rijksoverheid. Energielabel A in 2030 en ook Paris Proof in 2040 zijn vooralsnog geen verplichting bij bestaand vastgoed.
- Aanname is dat op termijn (ongeveer 10 jaar na 2030) alsnog een integrale heroverweging over de huisvesting vereist is en verdere verlenging van de levensduur niet meer aan de orde is. In het scenario wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw in 2040 van 6.546 m^2 BVO en renovatie van Crackstate in 2040.

4. Scenario 2 - Renovatie

Het gemeentekantoor wordt in scenario 2 gerenoveerd en verduurzaamd. De mogelijkheid ontstaat tot een interne herindeling van functies en ruimten, waardoor de behoefte aan de extra gemeentelijke kantoorlocatie Werkstate vervalt. Het gemeentekantoor kan na renovatie weer 25 jaar mee en vraagt daarna opnieuw renovatie dan wel vervanging.

Het monumentale Crackstate wordt ook gerenoveerd met behoud van het monumentale karakter. Na renovatie kan Crackstate weer 25 jaar mee, waarna (dus rond 2055) wederom een substantiële renovatie vereist is.



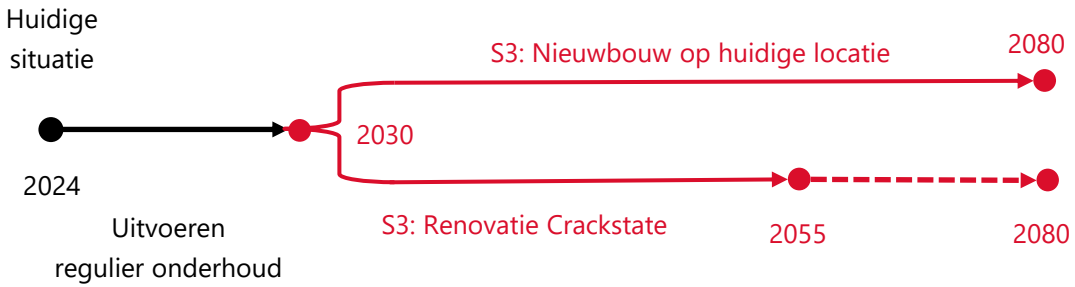
De karakteristieken van dit scenario

- Crackstate wordt gerenoveerd, waardoor de gebruikerservaring verbeterd en het comfortniveau verhoogd. Het monumentale karakter heeft echter een remmend effect op het halen van duurzaamheidsambities. Ook functioneel blijft het gebouw z'n beperkingen houden (met name de indeelbaarheid).
- Het bestaande gemeentekantoor wordt gestript tot op de bestaande constructieve structuur met behoud van de gevels. Alle inbouw, installaties en voorzieningen worden vervangen. De functionaliteit en gebruikservaring van het gemeentekantoor wordt verbeterd door herindelingskansen.
- De omvang van het gemeentekantoor en Crackstate (8.438 m^2 BVO tezamen) blijft in tact. Door de herindelingskansen wordt het gemeentekantoor efficiënter in gebruik en is Werkstate niet meer nodig als aanvullende kantoorlocaties.
- De bestaande constructieve structuur en de gevels van het gemeentekantoor blijven behouden, dit beperkt de milieu-impact van dit scenario.
- Financieel wordt rekening gehouden met een renovatiebudgetbehoefte die gelijk staat aan circa 70% van het budget voor vervangende nieuwbouw.
- Tijdelijke huisvesting van 4.400 m^2 elders is in dit scenario aan de orde voor de gehele organisatie gedurende 18 maanden (aanname).
- 25 jaar na de renovatie van 2030 (dus omstreeks 2055) is wederom een integrale heroverweging vereist. Uitgegaan in deze studie is dat het gemeentekantoor op dat moment wordt vervangen en Crackstate opnieuw wordt gerenoveerd.

4. Scenario 3 - Nieuwbouw inclusief renovatie Crackstate

In dit scenario wordt het bestaande gemeentekantoor vervangen door nieuwbouw op dezelfde plek. De extra gemeentelijke kantoorlocatie Werkstate vervalt. Het monumentale Crackstate wordt gerenoveerd met behoud van haar monumentale karakter. Na renovatie kan Crackstate weer 25 jaar mee waarna (dus omstreeks 2055) wederom een substantiële renovatie vereist is.

Dit scenario is gelijk aan wat bestuurlijk is besloten in december 2022.



De karakteristieken van dit scenario

- Het nieuwe gemeentekantoor komt op dezelfde locatie aan de Crackstraat. Het nieuw te realiseren volume is 6.546 m^2 BVO.
- De nieuwbouw biedt volledige ontwerpvrijheid om alle wensen uit het Programma van Eisen te realiseren en gaat weer zo'n 50 jaar mee.
- Crackstate wordt gerenoveerd, waardoor de gebruikerservaring verbeterd en het comfortniveau verhoogd. Het monumentale karakter heeft echter een remmend effect op het halen van duurzaamheidsambities. Ook functioneel blijft het gebouw z'n beperkingen houden (met name de indeelbaarheid).
- Tijdelijke huisvesting elders is in dit scenario aan de orde voor de gehele organisatie en alle functies. Uitgegaan wordt van 4.400 m^2 tijdelijke huisvesting (aanname 24 maanden).
- De nieuwbouw wordt circulair uitgevoerd wat resulteert in een restwaarde van het nieuwe pand na de reguliere gebruiksperiode van 50 jaar, uitgaande van 5% van de initiële nieuwbouwinvestering.
- 25 jaar na de renovatie van Crackstate is wederom renovatie van gelijke opzet aan de orde. Hier is in deze studie mee rekening gehouden.

4. Scenario 4 - Nieuwbouw inclusief renovatie Crackstate & Werkstate

In dit scenario wordt het hele gebouw Werkstate geschikt gemaakt als gemeentekantoor. Crackstate wordt gerenoveerd. Omdat Werkstate en Crackstate tezamen onvoldoende volume heeft, wordt een beperkte vervangende nieuwbouw gepleegd op de positie waar nu al het gemeentekantoor staat. De locatie aan de Crackstraat komt grotendeels beschikbaar voor een andere bestemming.

Na renovatie kan Crackstate weer 25 jaar mee waarna (dus omstreeks 2055) wederom een substantiële renovatie vereist is. Dit geldt ook voor Werkstate.

De karakteristieken van dit scenario

- Werkstate (4.038 m² BVO) wordt technisch opgewaardeerd, zodat het weer 25 jaar beschikbaar is. Financieel wordt rekening gehouden met een renovatie budgetbehoefte die gelijk staat aan 50% van het budget dat nodig zou zijn als je kiest voor nieuwbouw. Na 25 jaar vraagt het wederom om renovatie dan wel vervanging. In deze studie wordt uitgegaan van nieuwbouw na 25 jaar.



- Crackstate wordt gerenoveerd, waardoor de gebruikerservaring verbeterd en het comfortniveau verhoogd. Het monumentale karakter heeft echter een remmend effect op het halen van duurzaamheidsambities. Ook functioneel blijft het gebouw z'n beperkingen houden (met name de indeelbaarheid). In deze studie wordt uitgegaan van opnieuw een renovatie nar 25 jaar.

- Op de huidige locatie aan de Crackstraat, wordt een kleiner gemeentekantoor teruggeplaatst. De nieuwbouw biedt volledige ontwerpvrijheid om alle wensen uit het Programma van Eisen te realiseren en gaat weer zo'n 50 jaar mee. Voor de financiële doorrekening wordt uitgegaan van 2.633 m² BVO nieuwbouw. Hier zullen voornamelijk de publieke functies komen. Bij het toekomstige gebouwvolume houden we rekening met in efficiency door meerdere gebouwen door 5% meer vloeroppervlakte.

- De nieuwbouw wordt circulair uitgevoerd wat resulteert in een restwaarde van het nieuwe pand na de reguliere gebruiksperiode van 50 jaar, uitgaande van 5% van de initiële nieuwbouwinvestering.

- Door verplaatsing komt een deel van het perceel aan de Crackstraat vrij voor een nieuwe bestemming met tal van denkbare maatschappelijke kansen.

- Tijdelijke huisvesting is in dit scenario beperkt aan de orde. De publieksfuncties en bestuursfunctie worden tijdelijk (aanname 24 maanden) elders gehuisvest, uitgaande van 1.130 m². De ambtelijke organisatie kan gehuisvest blijven in het huidige gemeentekantoor tot de locatie Werkstate gereed is voor gebruik. Daarna wordt verhuisd, waarna de vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd en de publieksfunctie terug komt aan de Crackstraat en bestuurlijke functies in Crackstate..

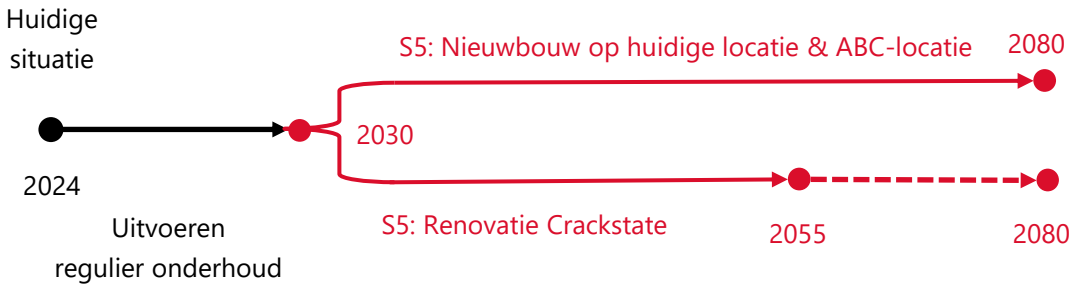
4. Scenario 5 - Nieuwbouw inclusief renovatie Crackstate & ABC-locatie

In dit scenario wordt het gemeentehuis deels gehuisvest in het nog te ontwikkelen ABC-complex. Crackstate wordt gerenoveerd en daarachter - op de huidige positie van het gemeentekantoor - verrijst een kleinere nieuwbouw.

Na renovatie kan Crackstate weer 25 jaar mee waarna (dus omstreeks 2055) wederom een substantiële renovatie vereist is.

De karakteristieken van dit scenario

- In deze studie wordt uitgegaan van het creëren van de publieksfuncties van het gemeentehuis en de raadzaal in het nog te ontwikkelen ABC-complex. Daardoor ontstaan koppelkansen met de voorgenomen bibliotheekfunctie aldaar. De specifieke gebruiksfunctie is ook na deze studie nog te wijzigen. Aanname voor het nieuwe volume in het ABC-complex in dit scenario is 1.169 m² BVO.
- Crackstate wordt gerenoveerd, waardoor de gebruikerservaring verbeterd en het comfortniveau verhoogd. Het monumentale karakter heeft echter een remmend effect op het halen van duurzaamheidsambities. Ook functioneel blijft het gebouw z'n beperkingen houden (met name de indeelbaarheid).

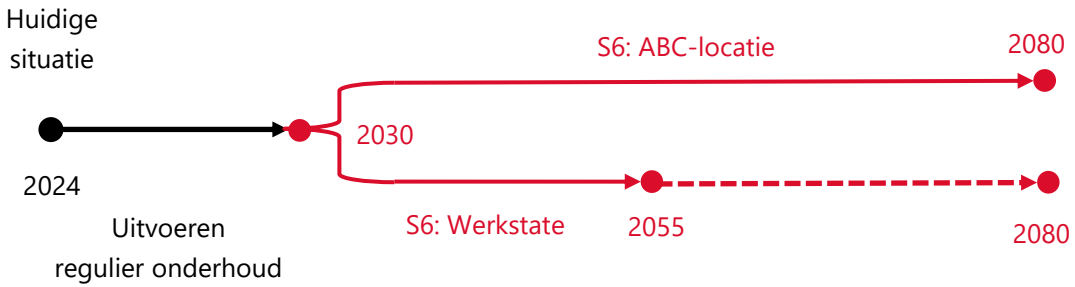


- Op de huidige locatie aan de Crackstraat, wordt een kleiner gemeentekantoor teruggeplaatst van 5.646 m² BVO. Hier zullen voornamelijk kantoorfuncties komen. De nieuwbouw biedt volledige ontwerpvrijheid om alle wensen uit het Programma van Eisen te realiseren en gaat weer zo'n 50 jaar mee. Bij het toekomstige gebouwvolume houden we rekening met in efficiency door meerdere gebouwen door 5% meer vloeroppervlakte.
- De nieuwbouw wordt circulair uitgevoerd wat resulteert in een restwaarde van het nieuwe pand na de reguliere gebruiksperiode van 50 jaar, uitgaande van 5% van de initiële nieuwbouwinvestering.
- Door verplaatsing komt een deel van het perceel aan de Crackstraat vrij voor een nieuwe bestemming met tal van denkbare maatschappelijke kansen.
- Tijdelijke huisvesting elders is in dit scenario aan de orde voor de gehele organisatie behalve de functies en functionarissen die op de ABC-locatie gepositioneerd worden. Uitgegaan wordt van 4.400 m² tijdelijke huisvesting (aanname 24 maanden).
- 25 jaar na de renovatie van Crackstate is wederom een integrale heroverweging vereist en is alsnog opnieuw renovatie van gelijke opzet aan de orde.
- Uitgegaan wordt van een eigendomsconstructie in de ABC-locatie.

4. Scenario 6 - ABC-locatie & Werkstate

In dit scenario wordt Werkstate geheel in gebruik genomen als gemeentekantoor. De overige ruimtebehoefte wordt voorzien in het nog te ontwikkelen ABC-complex. De locatie aan de Crackstraat komt vrij voor een andere bestemming. Bovendien heeft Crackstate niet langer een gemeentehuisfunctie.

Na renovatie kan Werkstate weer 25 jaar mee waarna (dus omstreeks 2055) wederom een substantiële renovatie vereist is.



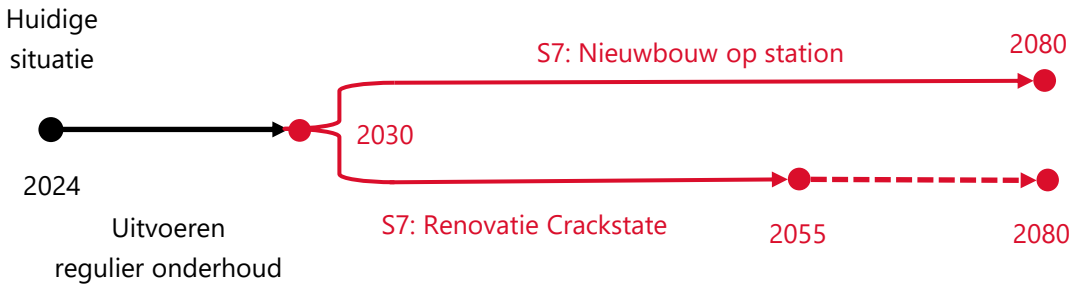
De karakteristieken van dit scenario

- Werkstate (4.038 m² BVO) wordt technisch opgewaardeerd, zodat het weer 25 jaar beschikbaar is. Financieel wordt rekening gehouden met een renovatie budgetbehoefte die gelijk staat aan 50% van het budget dat nodig zou zijn als je kiest voor nieuwbouw. Na 25 jaar vraagt het wederom om renovatie dan wel vervanging. In deze studie wordt uitgegaan van nieuwbouw na 25 jaar.
- Onder meer de publieksfunctie wordt ondergebracht in het nog te ontwikkelen ABC-complex. Het 'nieuwe' volume van het pand is enigszins afhankelijk van de inpassingstudie. Voor de financiële doorrekening wordt uitgegaan van 3.434 m² BVO. Bij het toekomstige gebouwvolume houden we rekening met in efficiency door meerdere gebouwen door 5% meer vloeroppervlakte.
- Doordat de publiekfunctie in het ABC-complex wordt geplaatst ontstaan koppelkansen met de bibliotheek. Door verplaatsing komt het perceel aan de Crackstraat vrij voor een nieuwe bestemming met tal van denkbare maatschappelijke kansen.
- Tijdelijke huisvesting elders is in dit scenario niet aan de orde.
- Eventuele grondverwervingslasten elders en eventuele opbrengst door afstoting huidige kavel blijven buiten beschouwing van onze financiële analyse.
- Uitgegaan wordt van een eigendomsconstructie in de ABC-locatie.

4. Scenario 7 - Nieuwbouw nabij station inclusief renovatie Crackstate

Dit scenario is vergelijkbaar met nieuwbouwscenario 3, behalve dan dat de nieuwbouw op een locatie elders wordt gerealiseerd. Crackstate wordt gerenoveerd. In deze studie wordt uitgegaan van een nader te bepalen positie in het stationsgebied van Heereveen. De locatie aan de Crackstraat komt vrij voor een andere bestemming.

Na renovatie kan Crackstate weer 25 jaar mee waarna (dus omstreeks 2055) wederom een substantiële renovatie vereist is.



De karakteristieken van dit scenario

- Het nieuw te realiseren gemeentehuis komt in dit scenario in het stationsgebied. Het nieuwbouwvolume is 6.873 m² BVO. De nieuwbouw biedt volledige ontwerpvrijheid om alle wensen uit het Programma van Eisen te realiseren en gaat weer zo'n 50 jaar mee. Bij het toekomstige gebouwvolume houden we rekening met in efficiency door meerdere gebouwen door 5% meer vloeroppervlakte.
- Crackstate wordt gerenoveerd, waardoor de gebruikerservaring verbeterd en het comfortniveau verhoogd. Het monumentale karakter heeft echter een remmend effect op het halen van duurzaamheidsambities. Ook functioneel blijft het gebouw z'n beperkingen houden (met name de indeelbaarheid).
- Door verplaatsing komt het perceel aan de Crackstraat vrij voor een nieuwe bestemming met tal van denkbare maatschappelijke kansen.
- Tijdelijke huisvesting elders is in dit scenario niet aan de orde. De gebruikers van Crackstate worden tijdelijk gehuisvest in het bestaande gemeentekantoor.
- De nieuwbouw wordt circulair uitgevoerd wat resulteert in een restwaarde van het nieuwe pand na de reguliere gebruiksperiode van 50 jaar, uitgaande van 5% van de initiële nieuwbouwinvestering.
- 25 jaar na de renovatie van Crackstate is wederom een integrale heroverweging vereist en is alsnog opnieuw renovatie van gelijke opzet aan de orde.

4. Varianten op de lange termijn scenario's

Op basis van afstemming op ambtelijk niveau, met het college én in een dialoogsessie met de gemeenteraad is gekomen tot de hierboven gedefinieerde zeven scenario's. Varianten op de gepresenteerde scenario's of combinaties (mengvormen) tussen scenario's zijn echter zeker voorstelbaar.

Om deze studie enigszins navolgbaar en bruikbaar te maken is gekozen om deze varianten en alternatieven in deze fase nog niet nader uit te werken. Wel sommen we graag op welke varianten ter tafel zijn gekomen om desgewenst na een principe keuze tussen de zeven scenario's alsnog een verdiepingsslag te maken met inbegrip van deze varianten.

Te denken valt aan:

a. Instandhouding van de huidige gebouwen middels regulier onderhoud (scenario 1) plus een verduurzamingsslag. Deze variant biedt weliswaar een duurzaamheidsperspectief, maar betekent ook het risico op hoge(re) gebouwinvesteringen die vervolgens in een betrekkelijk kort tijdsbestek financieel dienen te worden afgeschreven, omdat op den duur instandhouding ook eindig is.
b. Het geschikt maken van Werkstate om geheel als gemeentekantoor te dienen (scenario 4 en 6) plus een bouwkundige opbouw op het dak, waardoor andere locaties niet of minder nodig zijn. Zonder dat hier diepgaand technisch onderzoek naar gedaan is, lijkt een opbouw op dit specifieke pand geen noemenswaardig positief effect te hebben op het vraagstuk. Een opbouw tot aan een volwaardig gemeentehuis is irreëel (want twee keer zo hoog) en de functionaliteit van een relatief smal en meerlaags pand wordt er niet beter op naarmate het aantal lagen stijgt.
c. De volledige ruimtebehoefte van het gemeentehuis (7.300 m^2 BVO) huisvesten op de ABC-locatie. Deze variant lijkt bij voorbaat weinig realiteitswaarde te hebben vanwege het geambieerde woonprogramma ter plaatse. Programmeren van het hele gemeentehuis in een dergelijke ontwikkeling zal naar verwachting zeer kostbaar zijn. Ook de afhankelijkheid van een derde partij wordt in deze variant onwenselijk groot.
d. Vervangende nieuwbouw (scenario 3, 4, 5 en 7) maar dan zonder behoud van Crackstate als gemeentehuis. Het beëindigen van de functie van Crackstate als gemeentehuis roept bij velen in de plaatselijke politiek negatieve reacties op. Vanwege het beperkte draagvlak is het nader uitwerken van deze variant als volwaardig scenario niet opportuun.

Vooralsnog is het devies om eerst te focussen op de zeven lange termijn scenario's. Puur ter illustratie van de afweging zijn in bijlage 2 een aantal referenties opgenomen van gemeenten die recent hun gemeentehuis fysiek hebben aangepakt.



Scenariostudie gemeentehuis

Reflectie

5. Reflectie op de scenario's vanuit perspectieven

Voor het reflecteren of beschouwen van de diverse huisvestingsscenario's introduceren wij een afwegingskader.

Het afwegingkader biedt een gestructureerde benadering voor het analyseren van de verschillende scenario's vanuit een brede en genuanceerde blik. Hiermee borgen we dat de scenario's vanuit meerdere perspectieven beschouwd worden.

Als leeswijzer is in de linkerkantlijn een legenda opgenomen ter bevordering van de leesbaarheid.

LEGENDA

1 instandhouding

2 renovatie

3 nieuwbouw

4 Nieuwbouw + Werkstate

5 nieuwbouw + ABC

6 ABC + Werkstate

7 Nieuwbouw nabij station



5. Perspectief vanuit inwoner / ondernemer / maatschappelijke organisatie

LEGENDA

1 instandhouding

2 renovatie

3 nieuwbouw

4 Nieuwbouw + Werkstate

5 nieuwbouw + ABC

6 ABC + Werkstate

7 Nieuwbouw nabij station

Vanuit het inwonersperspectief wordt gekeken naar de mate waarin het gemeentehuis functioneel is voor alle inwoners van de gemeente Heerenveen en draagvlak heeft vanuit de directe omgeving, lokale ondernemers, maatschappelijke instellingen en de gemeenschap als geheel. De huisvestingsvisie (in hoofdstuk 3) biedt hierin een vergezicht.

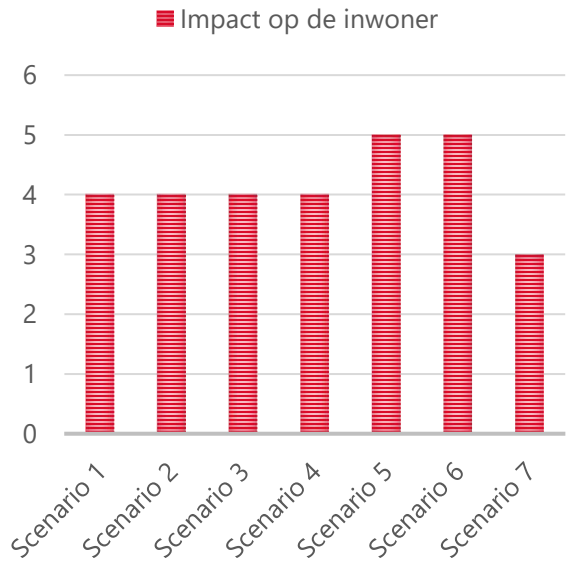
Scenario 1 heeft weinig directe impact op de inwoners vanwege het uitvoeren van enkel regulier onderhoud zonder dat daar tijdelijke huisvesting elders voor nodig is. Er zal dus geen significante onderbreking zijn van diensten en toegang tot de publieksfunctie. Instandhouding impliceert dat niets functioneel wijzigt aan de huidige publiekszone, wat mogelijk als negatief kan worden ervaren. De fysieke toegankelijkheid, transparantie en zichtbaarheid van de raadzaal blijft ook ongewijzigd wat als suboptimaal beschouwd wordt.

Scenario 2, 3 en 4 kunnen een meer directe impact hebben op inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Door de noodzaak van tijdelijke huisvesting elders is de gemeente mogelijk minder toegankelijk en bereikbaar. Ook is er mogelijk overlast van bouwwerkzaamheden. De verbeteringen die door de renovatie of nieuwbouw worden gerealiseerd in de toegankelijkheid en functionaliteit van de publieksfunctie, zullen positief worden ervaren door inwoners.

In scenario 5 en 6 verhuist de publieksfunctie naar een nieuwe – nog meer centrale - locatie. Dit kan aantrekkelijk zijn voor lokale ondernemers vanwege meer aanloop. Bovendien ontstaan door huisvesting in de ABC-locatie maatschappelijke koppelkansen (zoals fysiek combineren met een bibliotheek).

In scenario 7 verhuist het gemeentehuis naar het stationsgebied en verwijderd zich licht van het centrumgebied, waardoor ondernemers in het centrum wellicht enige teruggang ervaren in aanloop van inwoners en ambtenaren langs hun winkel.

Tot slot is het nog relevant te benoemen dat er bij opgaven als het investeren in een gemeentehuis vanuit de burger vaak een voorkeur uitgaat naar een sober en doelmatige oplossing c.q. een scenario met zo min mogelijk investeringsvereisten. Wat dat betreft zal scenario 1 (instandhouding) naar verwachting bij het publiek op meer draagvlak kunnen rekenen dan voor een ander scenario.



5. Perspectief vanuit gebruiker

LEGENDA
1 instandhouding
2 renovatie
3 nieuwbouw
4 Nieuwbouw + Werkstate
5 nieuwbouw + ABC
6 ABC + Werkstate
7 Nieuwbouw nabij station

Vanuit het gebruikersperspectief wordt getoetst op de mate waarin het scenario tegemoet komt aan de behoefte van de werknemer van de gemeente. Daarbij benoemen we in hoeverre per scenario tegemoet gekomen kan worden aan de gestelde ambities en visie in de Huisvestingsvisie, waaronder de wens voor een unilocatie. Tot slot gaan we in op de mate van overlast voor de gebruiker gedurende bouwwerkzaamheden c.q. verhuisbewegingen.

Gebruikersbehoeften

In scenario 1 wordt niet geïnvesteerd in de functionaliteit en blijft alles 'bij het oude'. Het komt niet tegemoet aan veranderende behoeften van een functionerend en ondersteund werkconcept en de behoefte om zichtbaar, benaderbaar en toegankelijk te zijn richting de inwoner, ondernemer en overige gesprekspartners van de gemeente.

Scenario 2 verbetert de functionaliteit van het huidige gebouw en de gebruikservaring, onder meer door herindeling van functies in het gebouw en toepassing van hedendaagse voorzieningen. Vanwege behoud van bestaande constructies, biedt scenario 2 beperkte ontwerpvrijheid. Ook bij scenario 4 en 6 zal in Werkstate de huidige gebouwopzet, gebouwvorm en verdiepingshoogte belemmerend werken in het behalen van een optimale indeling. De nieuwbouwscenario's 3, 5 en 7 bieden volledige ontwerpvrijheid, waardoor het comfortniveau en de functionaliteit voor deze scenario's aanzienlijk worden verhoogd ten opzichte van scenario 1.

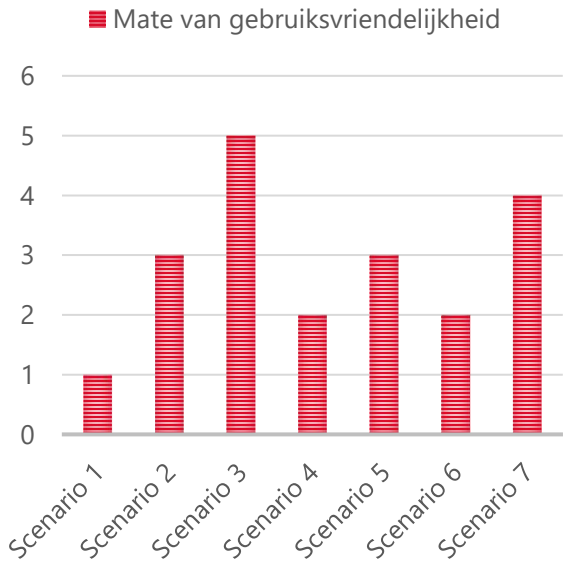
Tot slot is het relevant te benoemen dat het dagelijks bestuur graag dicht nabij de ambtelijke organisatie gehuisvest wil worden en niet op fysieke afstand. Scenario 4, 5, 6 en 7 zijn wat dat betreft minder aantrekkelijk. De gemeenteraad wenst een raadzaal die meer toegankelijk en zichtbaar is voor inwoners. Scenario 1 is wat dat betreft niet aantrekkelijk.

Wens voor een unilocatie

In scenario 1, 2 en 3 zijn alle activiteiten en medewerkers gevestigd op één locatie, ook wel aangeduid als een unilocatie. Daarentegen wordt in de scenario's 4, 5, 6 en 7 de gemeentelijke organisatie fysiek verspreid over meerdere locaties. In scenario 4, 5, 6 en 7 wordt de ervaren spreiding groter. Dit verspreiden kan leiden tot extra (reis)tijd en minder (ongeplande) ontmoeting. En dat laatste is één van de kernpunten in de huisvestingsvisie en het Programma van Eisen.

(Voorkomen van) overlast

Scenario 2, 3, 4 en 5 vergt tijdelijke huisvesting en dus twee keer verhuizen. Dit betekent aanvullende kosten (meegenomen in deze studie), organisatorische uitdagingen en te verwachten individuele weerstand bij medewerkers. De organisatorische effecten hiervan moeten niet onderschat worden.



5. Perspectief vanuit het creëren van koppelkansen

LEGENDA

1 instandhouding

2 renovatie

3 nieuwbouw

4 Nieuwbouw + Werkstate

5 nieuwbouw + ABC

6 ABC + Werkstate

7 Nieuwbouw nabij station

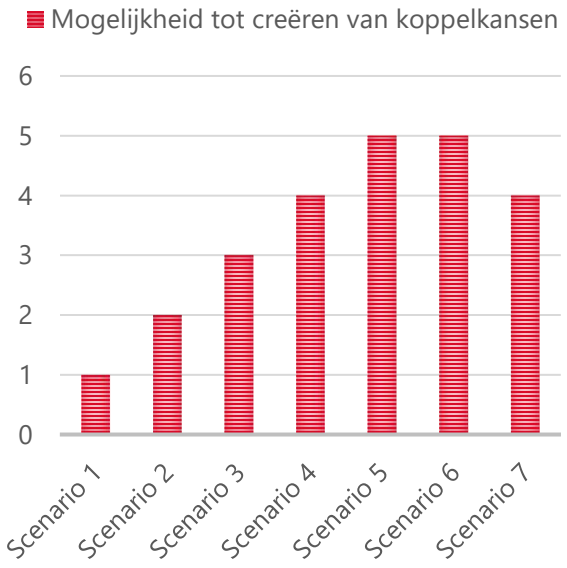
Vanuit het koppelkansenperspectief wordt getoetst op de mate waarin het scenario kan bijdragen aan andere maatschappelijke opgaven van de gemeente, zoals bijvoorbeeld de woningbouwopgave.

In zowel scenario 1 als 2 blijven de bestaande gebouwen in hun huidige vorm bestaan. Daarmee bieden beide scenario's slechts beperkte mogelijkheden voor koppelkansen. Hoewel in scenario 2 een herindeling plaatsvindt en er in potentie enige 'ruimte' ontstaat voor andere functies, beperkt de ontwerpvrijheid de mogelijkheid om substantieel veel woningen of maatschappelijke voorzieningen toe te voegen.

Scenario 3 volgt het plan van december 2022 voor sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis met behoud van Crackstate. Met het besluit voor nieuwbouw is een motie aangenomen om extra functies in het gemeentehuis te onderzoeken. Uit nader onderzoek bleek nadien echter dat het toevoegen van functies geen verbetering van de financiële haalbaarheid oplevert, vanwege beperkende stedenbouwkundige kaders. Zowel het aantal toe te voegen appartementen op het dak als het inhuizen van maatschappelijke partijen op de begane grond leveren geen financiële voordelen op, maar wel groei van risico's, inboeten op flexibiliteit en kans op tal van juridische obstakels.

Bij scenario 6 en 7 vertrekt het gemeentehuis van de huidige locatie aan de Crackstraat. Ook bij scenario 4 en 5 komt minder gemeentehuisvolume terug op de huidige locatie. In deze vier scenario's ontstaat letterlijk ruimte op de huidige locatie aan de Crackstraat voor andere functies c.q. herontwikkeling. Bij een groter aantal wooneenheden ontstaat in potentie een financieel betere businesscase. Maar ook andere functies zijn denkbaar die tegemoet komen aan lokale maatschappelijke behoeften.

In scenario 5 en 6 bestaat de mogelijkheid om de gemeentelijke publieksfunctie te verbinden met de voorgenomen bibliotheek in het ABC-complex. Dit kan leiden tot tal van bedrijfsmatige, maar vooral maatschappelijke kansen voor inwoners. Ook bij scenario 7 zijn er in potentie legio koppelkansen denkbaar.



5. Perspectief vanuit juridisch oogpunt

LEGENDA

1 instandhouding

2 renovatie

3 nieuwbouw

4 Nieuwbouw + Werkstate

5 nieuwbouw + ABC

6 ABC + Werkstate

7 Nieuwbouw nabij station

Vanuit juridisch perspectief is gekeken naar mogelijke juridische risico's per scenario. Zoals de eigendomssituatie van het pand, de afhankelijkheid van andere partijen en eventuele beperkingen rondom ruimtelijke ordening, planologie en milieukwesties.

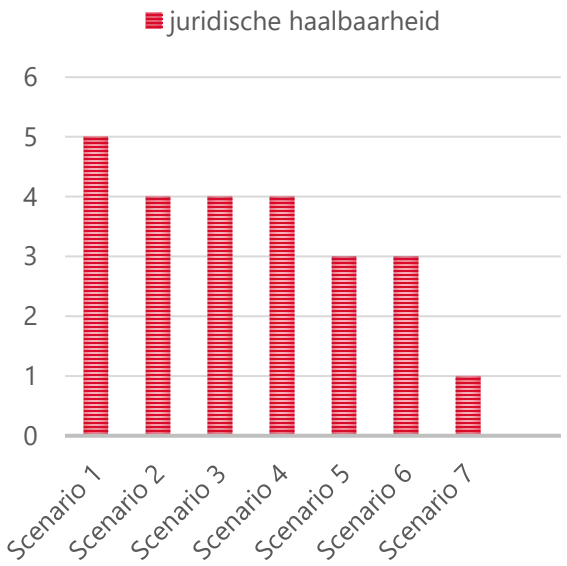
Scenario 1 kent weinig juridische risico's zolang het onderhoud binnen de grenzen van de bestaande (en toekomstige) vergunningen en wetgeving blijft. Mogelijke juridische risico's kunnen ontstaan als er sprake is van achterstallig onderhoud of Arbo-gerelateerde knelpunten, waardoor de wettelijke verplichtingen niet worden nageleefd. Maar scenario 1 betekent volwaardig regulier onderhoud waarmee het blijvend voldoen aan regelgeving geïmpliceerd wordt.

Voor scenario 2 t/m 7 zal een omgevingsvergunning bouw nodig zijn vanwege de aard en omvang van werkzaamheden. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning en het voldoen aan geldende bouwvoorschriften zijn cruciaal om juridische complicaties te voorkomen. Eventuele beperkingen rond ruimtelijke ordening en milieukwesties moeten zorgvuldig worden onderzocht en aangepakt om naleving van wetgeving te waarborgen.

Bij scenario 7 (en in minder mate scenario 4, 5 en 6) kunnen complicaties ontstaan, zoals kwesties over eigendomsrechten en contractuele verplichtingen met betrekking tot de nieuwe locatie. Bij de ABC-locatie is het nog niet zeker of een koopoptie überhaupt mogelijk is. Bovendien bestaat de kans bij deze scenario's dat aanpassingen van het omgevingsplan nodig zijn. In scenario 7 betreft het een nog nader te bepalen locatie. Dit gaat ongetwijfeld afhankelijkheden met zich meebrengen, bijvoorbeeld bij de verwerving van een kavel, het respecteren van milieudoelen of beperkingen in het omgevingsplan.

Voor scenario 2 t/m 5 is het noodzakelijk om tijdelijke huisvesting te vinden gedurende de (ver)bouwperiode. Er zijn mogelijke risico's verbonden aan deze tijdelijke huisvesting, vanwege de afhankelijkheid van andere partijen.

In alle scenario's moet vooraf grondig onderzoek worden verricht om mogelijke risico's te identificeren en te beheren, en om ervoor te zorgen dat alle relevante wet- en regelgeving wordt nageleefd.



5. Perspectief vanuit duurzaamheid

Vanuit het duurzaamheidsperspectief beoordelen we in hoeverre het scenario tegemoet komt aan duurzame ambities. Daarbij gaan we in op milieu-impact, energiezuinigheid, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

LEGENDA

1 instandhouding

2 renovatie

3 nieuwbouw

4 Nieuwbouw + Werkstate

5 nieuwbouw + ABC

6 ABC + Werkstate

7 Nieuwbouw nabij station

Milieu-impact

Voor scenario 1 worden de minste extra of vervangende materialen gebruikt, waardoor de milieu-impact niet groot is. Bij renovatie van het gemeentehuis (scenario 2) en van Werkstate (scenario 4 en 6) wordt de duurzame impact qua materialen geminimaliseerd doordat de bestaande constructieve hoofdstructuur behouden blijft en hergebruikt wordt. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoeveelheid benodigde nieuwe materialen en de daaruit voortvloeiende milieu-impact.

Bij vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie (scenario 3, 4 en 5) is het denkbaar om bouwmaterialen uit het huidige pand te oogsten en in te zetten voor de realisatie van het nieuwe pand. Scenario 7 biedt kansen om het huidige gemeentekantoor te hergebruiken voor een nieuwe bestemming. Met name de betonskeletstructuur heeft een groot aandeel in de hoeveelheid milieu-impact bij reguliere nieuwbouw.

Bij scenario 4, 5, 6 en 7 ontstaan meerdere locaties (in plaats van de unilocatie bij 2 en 3). Meerdere locaties impliceert minder ruimte efficiency, in totaliteit meer oppervlakte en daarmee een dito extra druk op het milieu.

De nieuwbouwscenario's 3, 5 en 7 zijn gericht op het minimaliseren van milieu-impact door een energieneutraal en aardgasvrij gebouw. Bij vervangende nieuwbouw zal het huidige gemeentekantoor volledig gesloopt worden wat een hoge milieu-impact heeft.

Energiezuinigheid

Scenario 1 betekent het achterwege blijven van energiebesparende maatregelen. Ook blijft het aantal vierkante meters gemeentehuis gelijk wat impliciet behoud van een inefficiënt gebouw en normatieve overcapaciteit betekent gedurende lange tijd. Scenario 1 levert een gemiste kans op om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren, zowel vanuit milieukundig als bedrijfsmatig perspectief.

De overige scenario's (behalve scenario 1) bieden een aantrekkelijk perspectief vanuit duurzaamheid omdat ze tal van kansen bieden om stappen te zetten op het gebied van energiezuinigheid.

Bij scenario 4, 5, 6 en 7 ontstaan meerdere locaties (in plaats van de unilocatie bij 2 en 3). Meerdere locaties impliceert minder ruimte efficiency en dus in totaliteit meer oppervlakte en daarmee meer energieverbruik.

In scenario 2, 3, 4, 5 en 7 wordt Crackstate gerenoveerd. Crackstate kent door haar monumentale status beperkingen in het bereiken van energiebesparing. Energieneutraliteit en gasloos is niet reëel. Crackstate blijft energetisch altijd suboptimaal.

Scenario 4 en 6 betreft het behoud van Werkstate. Het is nog onzeker of dit pand energieneutraal en gasloos te maken is tegen acceptabele kosten.

5. Perspectief vanuit duurzaamheid

LEGENDA

1 instandhouding

2 renovatie

3 nieuwbouw

4 Nieuwbouw + Werkstate

5 nieuwbouw + ABC

6 ABC + Werkstate

7 Nieuwbouw nabij station

Circulariteit

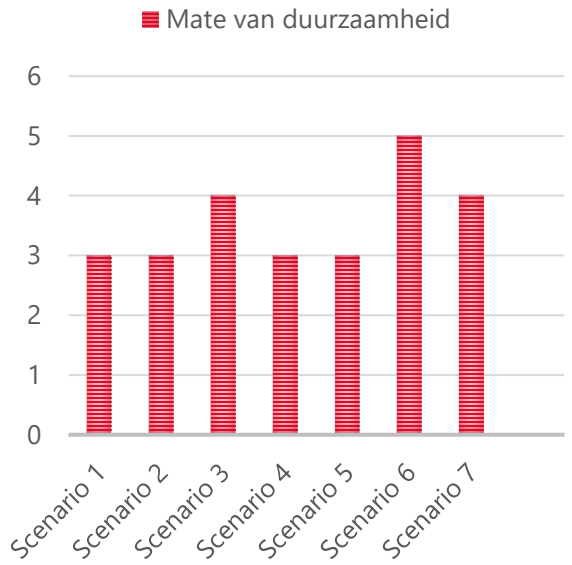
Ten opzichte van scenario 1 bieden alle overige scenario's een aantrekkelijker circulair perspectief. Bij deze scenario's wordt niet alleen gekeken naar het minimaliseren van de milieu-impact tijdens de bouw en het verlagen van de energiebehoefte, maar ook naar het maximaliseren van hergebruik van materialen.

Met name op het vlak van losmaakbaarheid zijn grote stappen te maken in de nieuwbouwscenario's 3 en 7 en in mindere mate 4 en 5. Bij genoemde nieuwbouwscenario's zijn de mogelijkheden voor de gemeente ook meer voor de hand liggend om richting de omgeving een voorbeeldrol in te nemen op circulair handelen.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Bij zowel nieuwbouw als renovatie kunnen uitgebreide maatregelen worden genomen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. De mogelijkheden verschillen echter per scenario. Bij renovatie (scenario 2) zijn de mogelijkheden voor het aanleggen van extra groen en wateropvangvoorzieningen beperkt. Bestaande gebouwen kunnen vaak niet de extra belasting van groene daken of grote hoeveelheden opgeslagen regenwater dragen.

Ook bij nieuwbouw op een bestaand perceel (scenario 3) kan de beschikbare ruimte beperkend zijn voor extra groen en watervoorzieningen. De grootste kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit liggen bij nieuwbouwprojecten (scenario's 4 , 5 en 7). In deze scenario's is de meeste ontwerpvrijheid, met ruimte voor groene daken, wadi's, infiltratievelden en andere voorzieningen voor waterberging en vergroening.



5. Perspectief vanuit planning

LEGENDA

1 instandhouding

2 renovatie

3 nieuwbouw

4 Nieuwbouw + Werkstate

5 nieuwbouw + ABC

6 ABC + Werkstate

7 Nieuwbouw nabij station

Een sturend kader is dat het college uitgangspunt stelt dat een te verkiezen scenario uiterlijk in 2030 leidt tot een definitief onderdak voor de gemeentelijke organisatie. We beoordelen vanuit dit perspectief in hoeverre het scenario dit kan waarmaken.

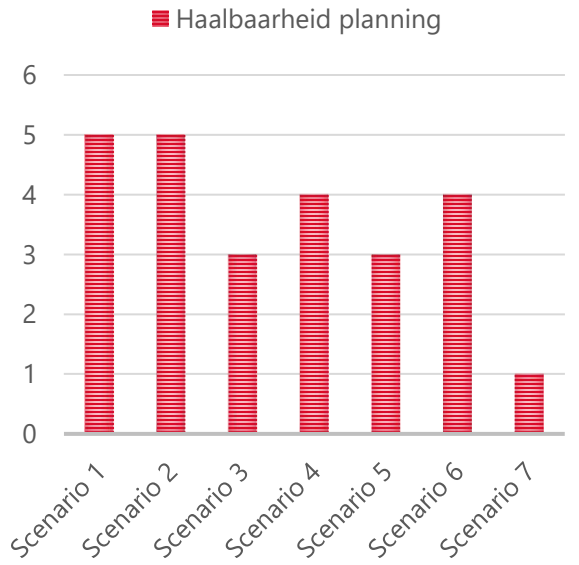
Scenario 1 betekent het continueren van regulier onderhoud. De gestelde deadline van 2030 is in scenario 1 feitelijk geen onderwerp van aandacht. Wel wijzen we bij scenario 1 op het perspectief op middellange termijn. Op den duur – in deze studie 10 jaar na 2030 – zal alsnog een integrale heroverweging over de huisvesting nodig zijn, waarbij verdere verlenging van de levensduur niet meer aan de orde is. Twijfels zijn er of scenario 1 een volwaardig 'definitief' onderdak is voor de gemeente.

De renovatie in scenario 2 vergt naar schatting 18 maanden, met een voorbereidingsperiode van 2 tot 3 jaar. 2030 is in scenario 2 haalbaar, mits een geschikte tijdelijke locatie op tijd beschikbaar is.

Voor scenario 3 t/m 5 en 7 zal nieuwbouw plaatsvinden. Ook scenario 6 behelst nieuwbouw op de ABC-locatie, weliswaar naar verwachting via een derde ontwikkelaar. In deze studie wordt aangenomen dat het slopen van het huidige pand en de bouw van het nieuwe gemeentehuis ongeveer 2 jaar duurt. Aan de daadwerkelijke bouw gaat een uitgebreid traject van planontwikkeling, ontwerpen, aanbesteden en vergunningstraject vooraf. Deze fasen vergen doorgaans meerdere jaren. In geval besluitvorming over één van deze scenario's eind 2024 plaats vindt is het halen van de deadline einde 2030 ambitieus maar haalbaar, behalve voor scenario 7.

Voor scenario 7 komt er namelijk een complicerende factor bij dat er eerst een geschikte locatie moet worden gevonden (en geworven), wat een extra afhankelijkheid betekent. Dit kan leiden tot vertragingen in het proces, bijvoorbeeld als er specifieke eisen zijn met betrekking tot milieuaspecten of als er beperkingen zijn in het omgevingsplan. Het is niet realistisch om scenario 7 succesvol af te ronden vóór einde 2030.

Voor met name scenario's 2, 3 en 5 speelt tot slot mee dat een tijdelijke huisvesting op tijd beschikbaar moet zijn (inclusief de nodige vergunningen, het geschikt maken en organiseren van verhuizen). Cruciaal hierbij is de beschikbaarheid überhaupt van een dergelijk hoeveelheid gebouw. De kans dat dit aspect de voortgang van een scenario in de weg zit, is zeer aanwezig.



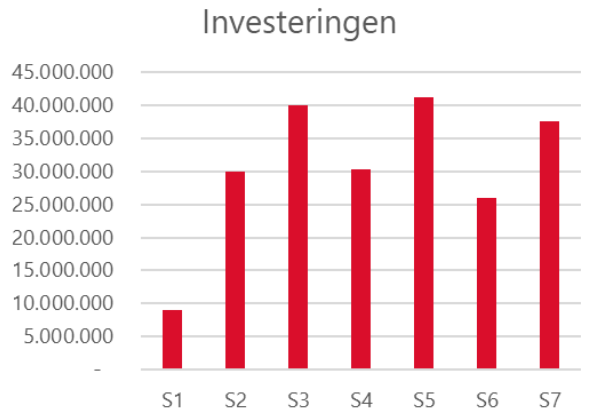
5. Perspectief vanuit financiën

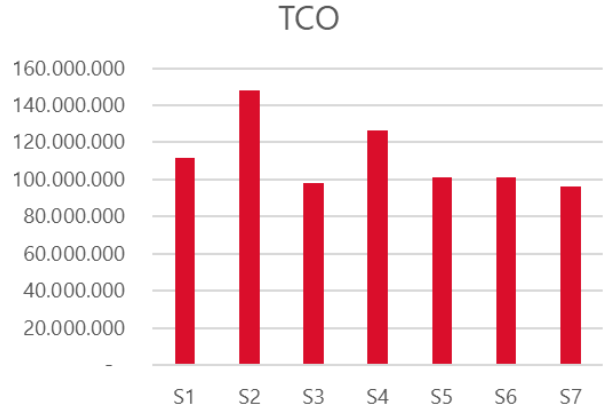
LEGENDA
1 instandhouding
2 renovatie
3 nieuwbouw
4 Nieuwbouw + Werkstate
5 nieuwbouw + ABC
6 ABC + Werkstate
7 Nieuwbouw nabij station

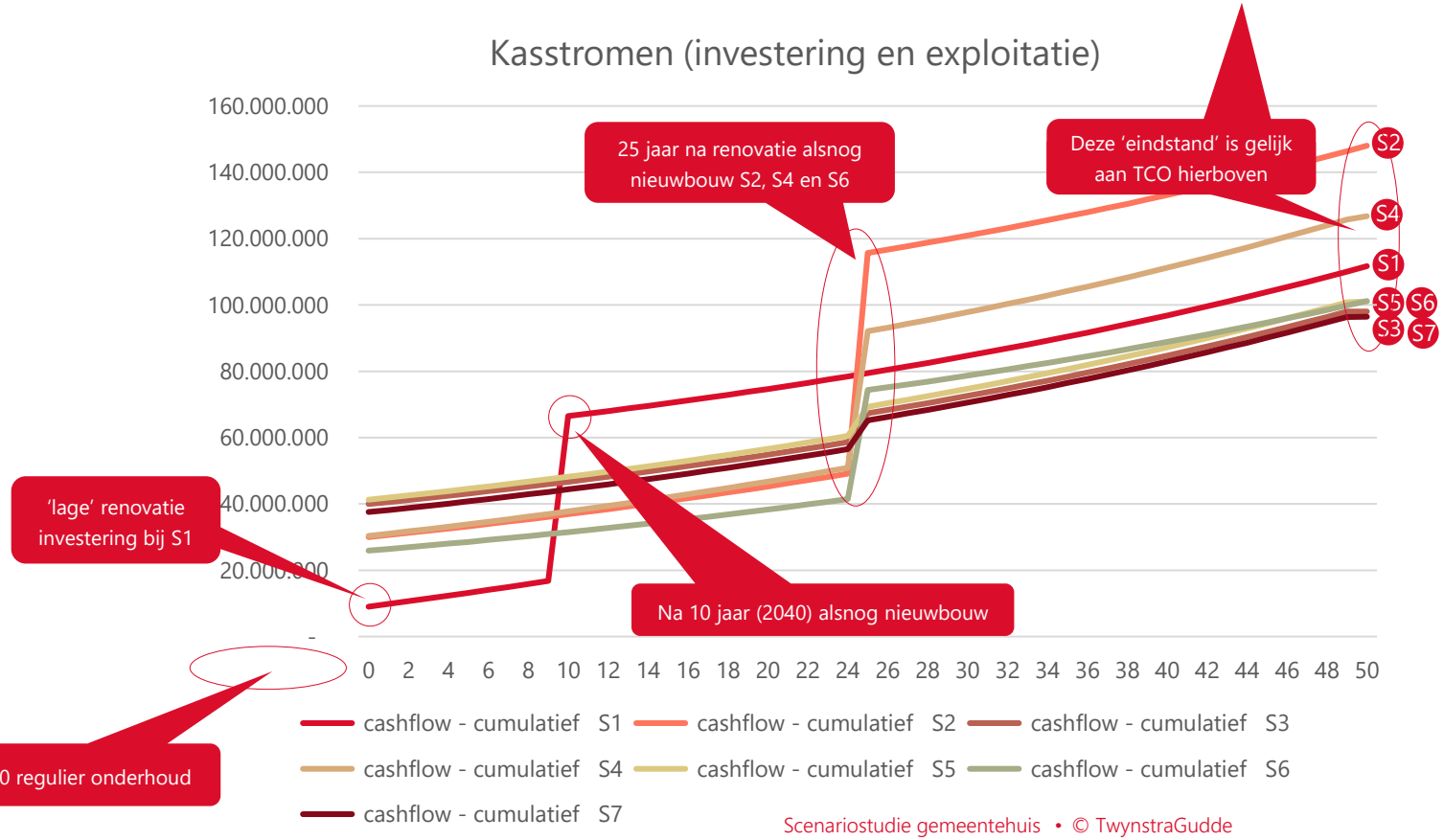
De berekeningen houden rekening met de volgende uitgangspunten:

- Oppervlakte: uitgaande van de benoemde volumes in de scenariodefinitie geënt op de ruimtebehoefte zoals vastgesteld in het Programma van Eisen.
- Afschrijvingen: 15 jaar voor inbouwpakket, 25 jaar voor installaties, 40 jaar voor casco.
- Prijspeil: medio 2024, exclusief indexering
- NCW: 2,0% rentepercentage
- Alle bedragen zijn exclusief btw (m.u.v. niet compensabele btw van 3%).
- Exclusief investeringen voor losse inrichting, facilitair en jaarlijkse afschrijving.
- Exclusief investeringen ICT en jaarlijkse kosten en afschrijving ICT.
- Tijdelijke huisvesting middels huur tijdelijke kantoorruimte gedurende de bouwperiode.
- Exclusief éénmalige verkoopopbrengst van het huidige kavel en exclusief eventuele aanschafkosten van een nieuw kavel en opstallen.

De hier gepresenteerde bedragen dienen slechts ter indicatie en zijn alleen toe te passen in voorliggende onderlinge financiële vergelijking. De bedragen dienen (zonder uitdrukkelijke instemming van opstellers van dit rapport) niet als input voor andere onderzoeken en/of berekeningen.







5. Perspectief vanuit financiën

LEGENDA
1 instandhouding
2 renovatie
3 nieuwbouw
4 Nieuwbouw + Werkstate
5 nieuwbouw + ABC
6 ABC + Werkstate
7 Nieuwbouw nabij station

Vanuit financieel perspectief presenteren we de financiële implicaties. Hierbij kijken we niet alleen naar de initiële investeringskosten, maar ook naar de jaarlijkse exploitatielasten. Initiële investeringen en exploitatielasten tezamen bieden een genuanceerder inzicht in de 'Total Cost of Ownership gedurende de beschouwingsperiode.

Uitgangspunt bij scenario 1 is dat het gebouw - ook met de nodige (onderhouds) maatregelen - niet oneindig in stand te houden is. In dit scenario wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw in 2040. Hierdoor zijn de initiële investeringen ten opzichte van andere scenario's laag, maar is uitstel van een structurele verbetering op de middellange termijn duurder. Instandhouding van het huidige is ook behoud van relatief hoge exploitatielasten.

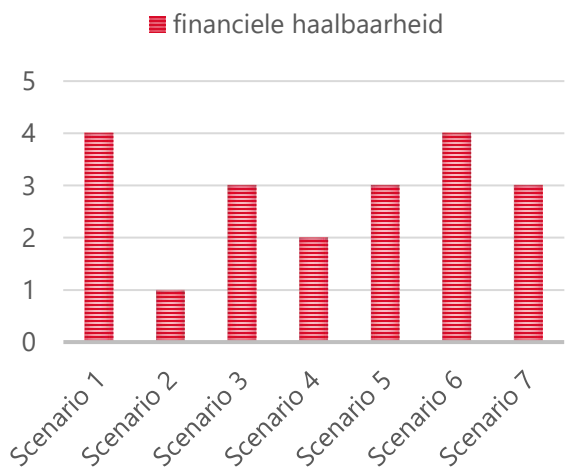
Scenario 3, 5 en 7 vergen in 2030 een flinke nieuwbouwinvestering, maar exploitatielasten bij nieuwbouwscenario's zijn aanmerkelijk lager in vergelijking met instandhouding of renovatie. Dit komt vooral door de onderhouds- en energiekosten. De nieuwbouwscenario's worden circulair uitgevoerd wat resulteert in een restwaarde van het nieuwe pand na de reguliere gebruiksperiode van 50 jaar, uitgaande van 5% van de initiële nieuwbouwinvestering. Deze 'revenuen' zijn financieel verdisconteerd in het TCO-resultaat en leveren een substantiële verlaging op.

Vrijspelen van de huidige gemeentekantoorlocatie aan de Crackstraat (scenario 4, 6 en 7) levert in potentie veel éénmalige baten op bij herontwikkeling. Daarentegen is aankoop van een nieuw bouwkavel in scenario 7 in potentie ook kostbaar. Omdat Werkstate reeds in eigendom is van de gemeente blijven daar in scenario 4 en 6 éénmalige verwervingskosten achterwege wat ten opzichte van scenario 7 een positieve stimulans oplevert.

Scenario 2, 4 en 6 vereisen een lagere initiële investering dan nieuwbouw. Echter, in deze scenario's is na 25 jaar renovatie of vervanging alsnog noodzakelijk. Hoewel de exploitatielasten na renovatie lager zijn dan bij instandhouding van bestaande panden zijn ze hoger dan bij volledige nieuwbouw. Specifiek voor scenario 2 liggen exploitatielasten iets hoger dan in scenario 4 en 6 door de gedeeltelijke nieuwbouw.

Huisvesten in meerdere panden (scenario 4, 5, 6 en 7) leidt tot in efficiency en daardoor meer oppervlakbehoefte, met als gevolg hogere investeringskosten. Behoud van Crackstate betekent ook behoud van een relatief duur pand in onderhoud. Niet alleen wat betreft energiebehoefte, maar ook in onderhoud en beheer. Afstoten van Crackstate als gemeentehuis is financieel aantrekkelijk.

De financiële gevolgen van ontwikkeling in het ABC-complex zijn nog niet helder, maar gezien de ligging in het centrumgebied en de druk die er ligt op het initiatief voor ook andere functies is het aannemelijk dat de aanschaf kostbaar is. Een huurconstructie laat de initiële investering achterwege, maar gezien het feit dat ruimtebehoefte voor een gemeentehuis over het algemeen een langjarige behoefte betreft, lijkt een huuroptie in z'n algemeenheid niet het meest voor de hand liggende optie.

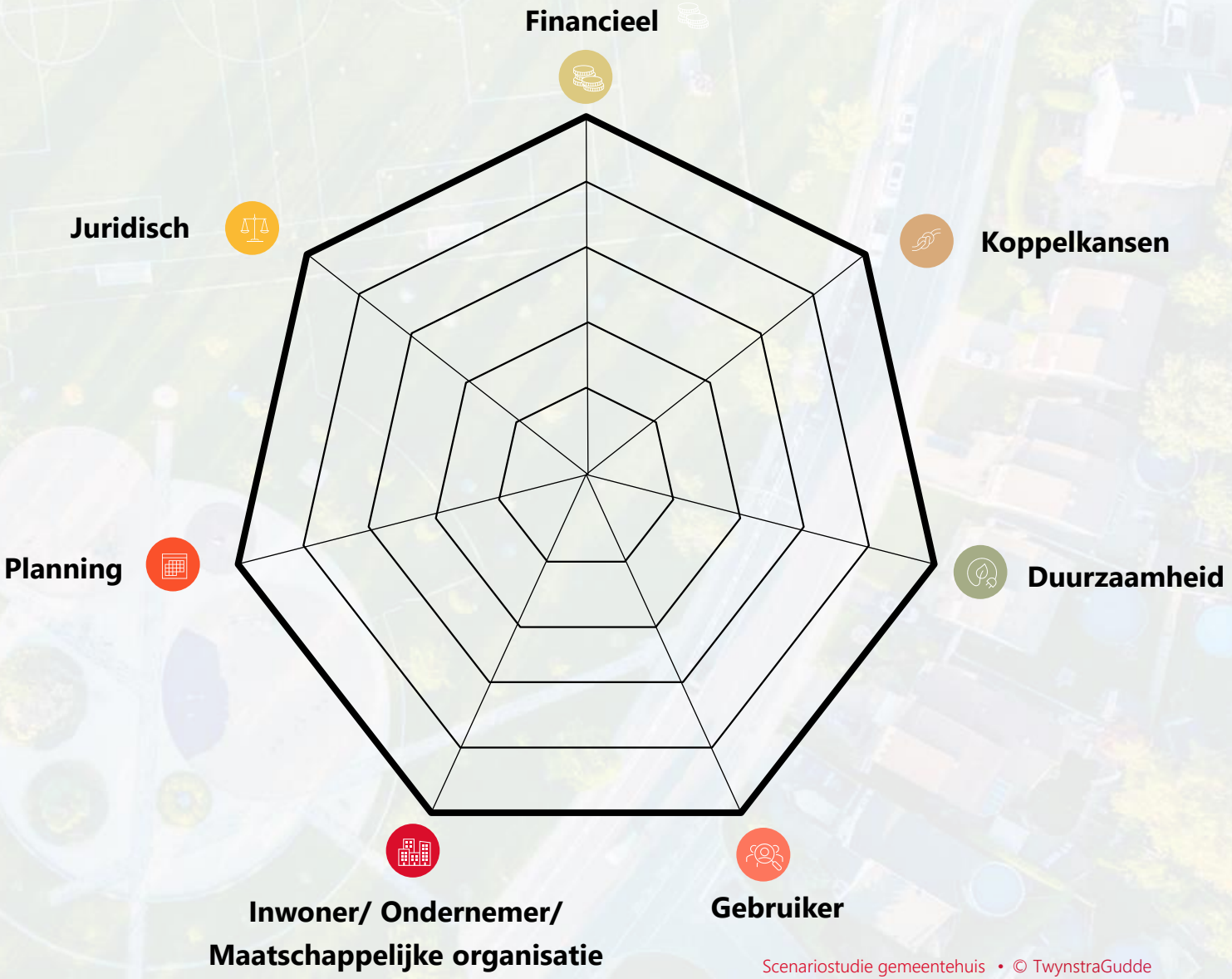


Scenariostudie gemeentehuis

Afdronk van de scenariostudie

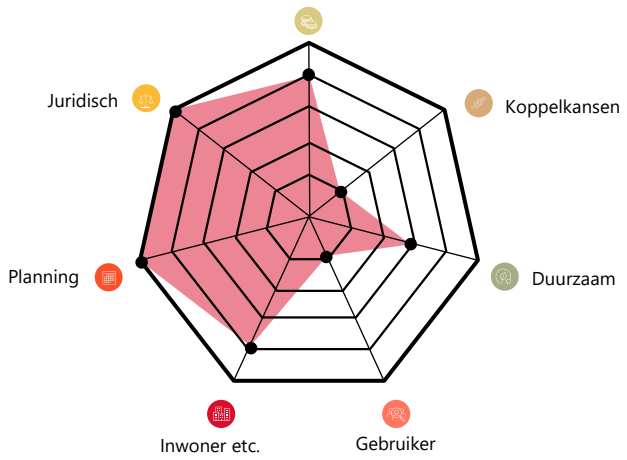
6. Integrale reflectie door de oogharen

De afweegkaders op de volgende pagina verbeelden ongenuanceerd de integrale reflectie op de zeven scenario's. Het geeft inzicht in de combinatie van de zeven perspectieven, waardoor het eenvoudiger is om de scenario's onderling te vergelijken. Op basis van deze afwegingskaders kan mogelijk gemakkelijker een keuze worden gemaakt voor een voorkeursscenario.

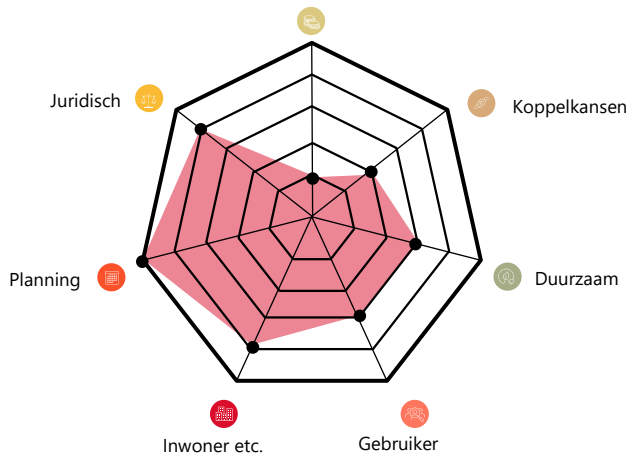


6. Integrale reflectie door de oogharen

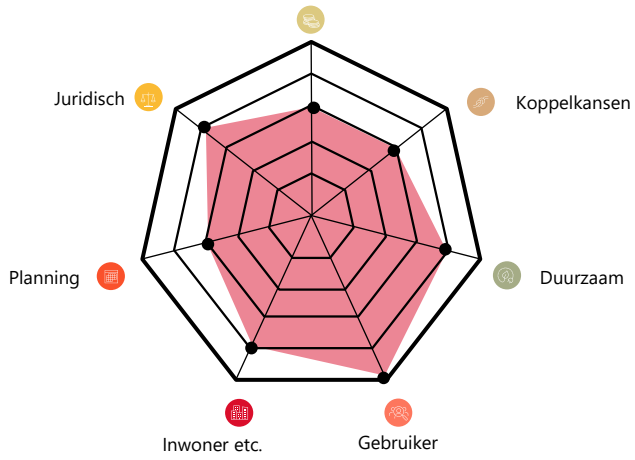
Scenario 1
Instandhouding



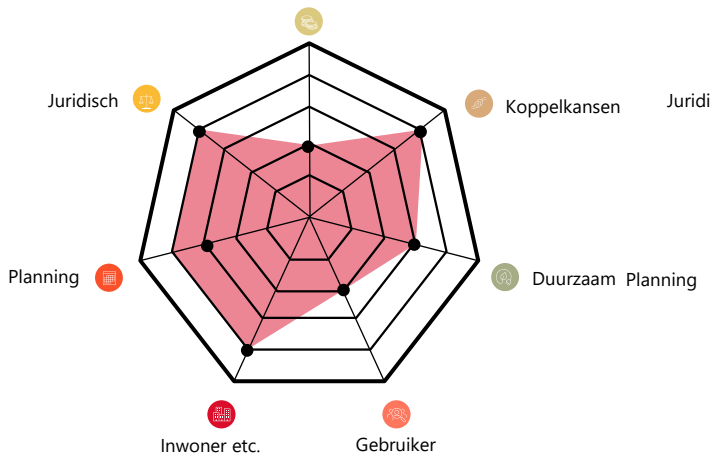
Scenario 2
Renovatie



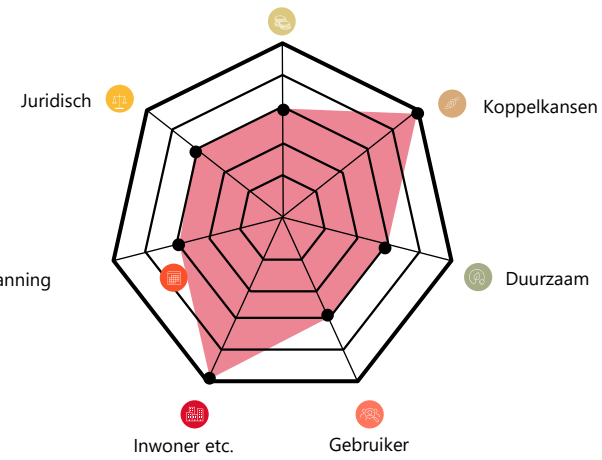
Scenario 3
Nieuwbouw



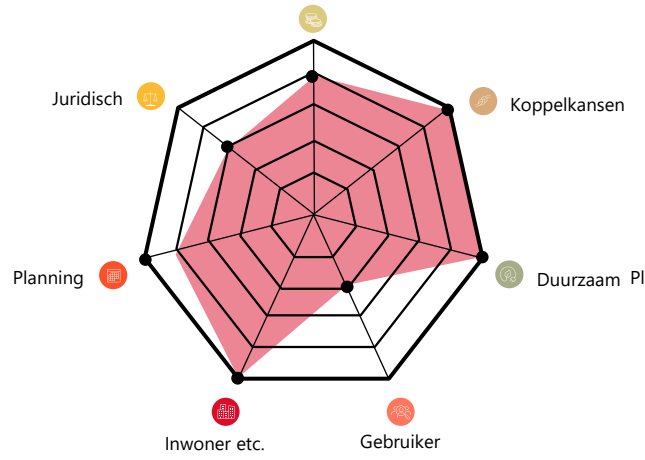
Scenario 4
Nieuwbouw + Werkstate



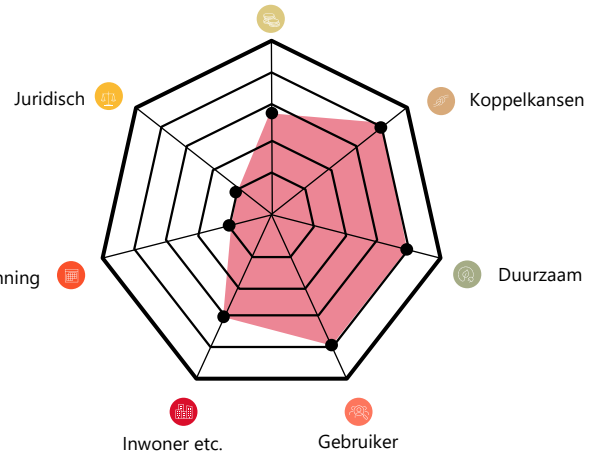
Scenario 5
Nieuwbouw + ABC



Scenario 6
ABC + Werkstate



Scenario 7
Nieuwbouw nabij station



6. Integrale reflectie door de oogharen

Het perspectief financieel is tweeledig benaderbaar. De eerste investering in 2030 is onderling behoorlijk uiteenlopend en scenario 1 vergt verreweg de minste investering. Echter kantelt dat beeld als je over een lange termijn kijkt en daarbij alle huisvestingslasten meetelt. Scenario 2 (renovatie) en scenario 4 (met Werkstate én Crackstate én nieuwbouw) blijken op de lange duur kostbaar. In scenario 6 zie je terug dat daar Crackstate achterwege blijft. Instandhouding blijkt op de lange duur juist kostbaar en vervangende nieuwbouw (scenario 3 en 7) is op de lange duur financieel het meest interessant. Hoewel financieel niet in beeld gebracht volgen bij scenario 4 en vooral bij 6 nog éénmalige baten door (een deel van) verkoop van de Crackstraatlocatie. Bij scenario 7 zijn er ook baten, maar daar staat de aankoop van een nieuw kavel – met tal van financiële onzekerheden – tegenover.

Vooral scenario 5 en 6 bieden de gemeente koppelkansen vanwege de denkbare fysieke combinatie met een bibliotheek. Ook bij andere gemeente is dit een geslaagde combinatie gebleken. Scenario 4, 6 en 7 zijn aantrekkelijk omdat in die gevallen aan de Crackstraat herontwikkelruimte ontstaat voor bijvoorbeeld woningbouw.

Risico's op juridisch vlak worden het minst voorzien in scenario 1 mits het gebouw aan geldende wet- en regelgeving blijft voldoen. De tijdelijke huisvestingvereiste bij scenario's 2 t/m 5 geeft een extra juridisch risico. Scenario 7 lijkt de meeste risico's op te leveren met betrekking tot vergunningen, eigendomswijzigingen en planologische afhankelijkheden van derden.



Vanuit duurzaamheidsperspectief is scenario 1 het minst aantrekkelijk, hoewel de milieu-impact ten opzichte van andere scenario's beperkt blijft door achterwege blijven van grootschalige inzet van 'nieuwe' materialen. De overige scenario's bieden allen veel meer duurzaamheidspotentie, waarbij nieuwbouw elders het meest kansrijk is om duurzame en circulaire stappen te nemen.

Voor het halen van de planning (einde 2030 definitieve oplossing in gebruik) zijn behalve scenario 1 alle scenario's ambitieus. De beschikbaarheid van een tijdelijke locatie is één van de grote onzekerheden en in potentie en 'spelbreker' om einde 030 een definitieve huisvestingsoplossing in gebruik te hebben. Scenario 7 is extra ambitieus, omdat een nieuwe locatie vinden en verwerven een extra complicerende factor in de projectontwikkeling betekent.

Voor de hoofdgebruikers van het gemeentehuis (medewerkers en bestuur) hebben de scenario's uiteenlopende effecten. Scenario 1 biedt verreweg het minste perspectief op verbetering van de functionaliteit en aantrekkelijkheid. Grootschalige renovatie of (ver)nieuwbouw biedt daarentegen tal van kansen. Volledige nieuwbouw (op huidige of alternatieve locatie) biedt verreweg de meeste ontwerpvrijheid om tegemoet te komen aan de wensen en eisen die de gemeente stelt aan haar onderdak. Inhuizen in een bestaand pand kent in potentie ook zijn beperkingen. Tijdelijke huisvesting in scenario 3 en 5 is een niet te onderschatten nadeel ten opzichte scenario's waar niet twee keer verhuisd hoeft te worden.

Draagvlak voor een scenario vanuit de inwoner, de ondernemer en/of maatschappelijke organisaties hangt bij dergelijke opgaven vaak af van de investeringsvereiste en of de gemeente voor de inwoner bereikbaar blijft (bijvoorbeeld tijdens een verbouwing of verhuizing). Het instandhoudingsscenario levert naar verwachting het meeste draagvlak op, mede omdat het initiële investeringsbedrag met minst hoog is. het verhuizen naar het stationsgebied kan naar verwachting op minder enthousiasme rekenen dan het 'inhuizen' in het nieuw te ontwikkelen ABC-complex. Ondernemers zullen pleiten voor behoud van de gemeente in het centrumgebied.

6. Kanttekeningen richting slotsom

LEGENDA
1 instandhouding
2 renovatie
3 nieuwbouw
4 Nieuwbouw + Werkstate
5 nieuwbouw + ABC
6 ABC + Werkstate
7 Nieuwbouw nabij station

Vanuit de beschouwing van de scenario's maken we graag nog enkele kanttekeningen:

- **Instandhouding is uitstel structurele oplossing**

Scenario 1 betekent veel (regulier) onderhoud om het pand überhaupt technisch bruikbaar te houden, terwijl de levensduur niet oneindig op te rekken is en de functionaliteit in dit scenario niet verbeterd. Op den duur is vervanging of verhuizing alsnog aan de orde. De instandhoudingskosten dienen daardoor in een korte periode geheel boekhoudkundig te zijn afgeschreven of leveren een boekwaarde op die bij vervanging alsnog in één keer moet worden afgeschreven. Kiezen voor instandhouding zien wij als opstap naar een nog lastigere afweging op de middellange termijn, omdat de boekwaarde alleen maar stijgt.

- **Negatief effect van tijdelijke huisvesting niet onderschatten**

Effecten van tijdelijke huisvesting moet je niet onderschatten. Het betekent twee keer verhuizen met bijbehorende onrust voor medewerkers en inwoners. Daarnaast vereist het een volledig alternatieve locatie voor de gehele organisatie en alle activiteiten en voorzieningen. Een kostbare interventie, als er al überhaupt een iets tijdelijks beschikbaar is.

- **Komt een kavel voor nieuwbouw elders wel (op tijd) beschikbaar?**

De beschikbaarheid van een herontwikkellocatie nabij het station is een veel bepalende factor waar de gemeente slechts beperkt invloed op heeft. Hoewel de locatie 'pas' over een paar jaar beschikbaar moet zijn, ontstaan daarentegen ook risico's dat de 'lokale markt' gaat anticiperen op een dergelijke zoektocht door de gemeente. Dit anticipatiegedrag kan de beschikbaarheid weliswaar bevorderen, maar zal de prijs ook omhoog stuwen.

- **Behoud van bestaande werkt remmend op aantrekkelijkheid als werkgever**

Vanuit werkgeversperspectief biedt langjarig behoud van het bestaande een veel minder aantrekkelijk vertrekpunt om nieuw talent aan te spreken en huidige werknemers te verleiden om te blijven. De krapte op de arbeidsmarkt is structureel van aard, waardoor investeren in een aantrekkelijke werkomgeving van groot belang is voor de gemeente.

- **Waar moeten huidige maatschappelijke huurders van Werkstate heen**

Werkstate wordt op dit moment door een aantal huurders gebruikt die in meer of mindere mate een maatschappelijke rol vervullen voor Heerenveen. In geval de gemeente het hele pand wil gaan gebruiken (scenario 4 en 6) komt de vraag op in hoeverre de gemeente een verantwoordelijkheid heeft om voor die huurders een alternatief onderdak te vinden. Nog los van het feit dat door volledig stoppen van verhuur aan derden ook de huurbaten voor de gemeente stoppen.

- **Huidige adres van maatschappelijke én financiële waarde**

De huidige positie aan de Crackstraat representeert een grote maatschappelijke en financiële waarde, hoewel door ons niet financieel onderzocht. Die waarde kan geëffectueerd worden als het gemeentehuis elders gepositioneerd wordt. Vooral de financiële (herontwikkel) potentie kan een behoorlijke (weliswaar eenmalige) stimulans zijn voor de gemeente. Daarentegen vergt een nieuwe locatie ook éénmalige aanschaflasten.

- **De kracht van een unilocatie**

De ambitie tot meer interne samenwerking en (ongeplande) ontmoeting binnen de organisatie én met de omgeving was de basis onder de wens tot een unilocatie en prominent opgenomen in de huisvestingsvisie. Ook bedrijfsmatig was (en is) hier veel voor te zeggen. Hoewel de unilocatie-wens niet meer als randvoorwaardelijk kader maar als sturend kader meespeelt, moet niet onderschat worden hoe waardevol het is om als gemeente alles op één plek te organiseren.

- **Crackstate als solitair gebouw niet functioneel**

Scenario 7 betreft nieuwbouw elders en behoud van Crackstate. Onze veronderstelling is dat een dergelijk betrekkelijk klein en solitair functionerend pand niet positief bijdraagt aan onderlinge samenwerking, bedrijfsmatig zeer kostbaar is en blijft én het (de beeldvorming over) de samenwerking tussen bestuur en ambtenarij geen goed doet.

- **Koppelkansen zijn er legio. Variabelen en deels externe invloeden hierop ook**

Koppelkansen per scenario zijn er legio (behalve bij scenario instandhouding) en afhankelijk van (deels externe) factoren. Wat ons betreft zou dit koppelkansen-perspectief minder bepalend hoeven zijn bij een scenariokeuze en wordt geadviseerd voor een nadere verkenning en verdieping van specifieke koppelkansen pas na een scenariokeuze.

Scenariostudie gemeentehuis

Slotsom: aanzet tot een voorkeur

7. Aanzet tot een voorkeur

LEGENDA
1 instandhouding
2 renovatie
3 nieuwbouw
4 Nieuwbouw + Werkstate
5 nieuwbouw + ABC
6 ABC + Werkstate
7 Nieuwbouw nabij station

De uiteindelijke scenariokeuze ligt vanzelfsprekend bij de gemeente zelf. De voorkeurskeuze is afhankelijk van hoe je naar de opgave kijkt en welke aspecten je daarin bepalend vindt. Als extern adviseur en penvoerder van deze scenariostudie komen wij tot de volgende slotsom:

- Niets doen is geen optie. Het gemeentehuis vergt de komende jaren regulier maar kostbaar onderhoud. Om de veiligheid te waarborgen, om wetgeving na te leven, om schade en uitval te herstellen en niet in de laatste plaats om de huisvesting voor haar gebruikers schoon, heel en functioneel te laten blijven. Scenario 1 is dus geen keuze maar een voldongen feit mits niet gekozen wordt voor een ander scenario. De gepresenteerde kosten van scenario 1 zijn dus ook geen keuze, maar gevolg van het feit dat je een gemeentehuis in stand hebt te houden met al haar voorzieningen, functies, tekortkomingen en knelpunten.
- De huisvestingsvisie uit 2020 en het Programma van Eisen uit 2022 staan beide voor een ambitie om de gemeentelijke huisvesting op tal van vlakken te verbeteren zoals:
    - Verduurzaming en circulaire ambities,
    - Overmaat van de gebouwen wegnemen,
    - Verbetering van de werkomgeving voor ambtenaren,
    - Een meer toegankelijke, zichtbare en multifunctionele raadzaal,
    - Een beter binnenmilieu,
    - Stimuleren van ongeplande ontmoeting,
    - Een unilocatie waarin iedereen onder één dak werkt,
    - Et cetera.

  Sommige scenario's komen geheel of gedeeltelijk tegemoet aan deze ambities, maar scenario 1, 4 en 6 sluiten minder aan op de ambities. Scenario 1 biedt verreweg het minste perspectief op verbetering op al deze punten.
- De eenmalige / initiële kosten voor een renovatie of nieuwbouw zijn substantieel en goed onderling te vergelijken. Wat ons betreft zeggen die eenmalige investeringen niet veel zonder inzicht te hebben in de langjarige huisvestingslasten. De Total Cost of Ownership (TCO) biedt een veel beter financieel vergelijk en zou wat ons betreft meer bepalend moeten zijn bij de uiteindelijke scenariokeuze dan de verschillen tussen de eenmalige investeringen bij aanvang (in 2030).
- De uiteindelijke keuze moet goed uitlegbaar zijn aan medewerkers én inwoners. Vanuit de inwoner zal de voorkeur uitgaan naar een sobere en doelmatige oplossing met zo min mogelijk investeringsvereisten. Vanuit ervaringen elders zal naar onze verwachting totale nieuwbouw voor veel Heerenveense inwoners in de beeldvorming als te kostbaar worden beschouwd. Daarentegen willen medewerkers perspectief geboden krijgen. Het huidige gemeentehuis voldoet niet meer aan behoeften van de gebruiker en wordt daarmee mogelijk minder aantrekkelijk als werkgever. Perspectief richting een definitieve oplossing voor de vele ervaren knelpunten via scenario 3 t/m 7 is veel meer voor de hand liggend dan behoud of renovatie van het bestaande. En als je kunt aantonen dat zo'n perspectiefrijk scenario op de lange duur niet kostbaarder is dan scenario 1 of 2 is dat volgens ons ook prima uitlegbaar richting inwoners.
- Duurzaamheid en circulariteit zijn in de loop van de tijd steeds bepalender geworden in de oriëntatie naar een structurele oplossing voor de huisvestingsopgave. Een huisvestingskeuze als deze is enorm bepalend voor hoe de gemeente invulling geeft aan beide thema's in haar gemeenschap en daarin wel of niet een voorbeeld stelt. Wat ons betreft vraagt dat om een keuze waarmee aan de duurzame en circulaire ambities serieus invulling wordt gegeven. Niet alleen duurzame woorden maar ook daden.

Alles overziend is naar onze mening scenario 3 het meest logisch. Scenario 6 scoort ook op vele aspecten goed en is een volwaardig alternatief. Bij scenario 6 blijft de organisatie echter op meerdere plekken en Werkstate biedt minder ontwerpvrijheid om het geambieerde huisvestingsconcept te realiseren. Nieuwbouwscenario 3 sluit meer aan op de huisvestingsvisie, is nog meer dan 6 een lange termijnoplossing, behoud Crackstate als gemeentehuisfunctie en is daarom ten opzichte van scenario 6 meer aantrekkelijk.

Werken met TwynstraGudde betekent samen maatschappelijke transities werkend krijgen. Met advies, management en opleidingen helpen we mensen en organisaties bij duurzame veranderingen. Denk aan energie en klimaat, wonen, veiligheid, landbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs. Onze kracht ligt in daadkracht. In het creëren van oplossingen die werkbaar zijn én werkbaar blijven. Samen met onze opdrachtgevers - en alle belanghebbenden daaromheen - werken we aan een samenleving die schoon, veilig, gezond en weerbaar is. Zo maken we blijvend impact op morgen.

Thomas Nobel
tnl@tg.nl

Ilse van Milaan
imi@tg.nl

Alexander van Blankestijn
aby@tg.nl

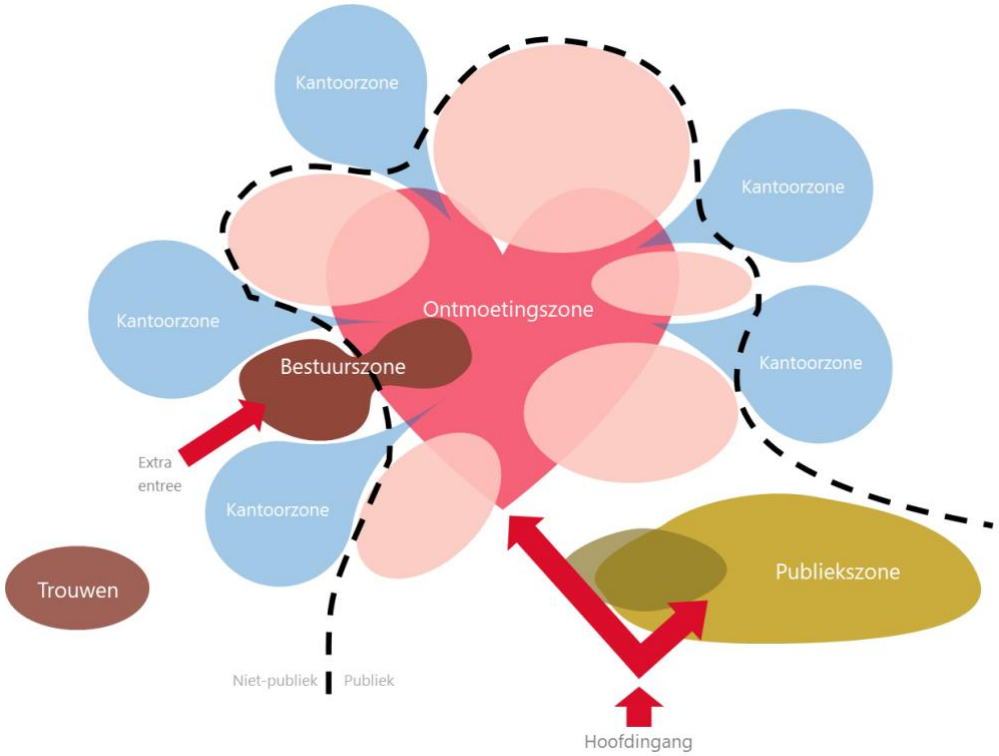
Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij TwynstraGudde. Niets uit deze presentatie mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van TwynstraGudde.

TwynstraGudde
60 jaar impact op morgen

Impact op morgen.

Bijlagen

Bijlage 1: Detail uit Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen



Schematische weergave huisvestingsconcept (Bron: RF PvE d.d. mei 2022)

Ruimtestaat gemeentelijke huisvesting Heerenveen	
versie 11 mei 2022	
ruimteaanduiding	*# m² FNO totaal*
Publiekszone	357
Ontmoetingszone	943
Werkcafé	274
Vergadercentrum	669
Kantoorzone	2.242
Bestuurszone	773
Raadzaal	396
College van B&W	378
Algemene voorzieningen	395
Totaalbehoefte	
netto ruimteprogramma (in NVO m²)	**4.710**
omrekenfactor FNO - BVO	**1,55%**
bruto ruimteprogramma (in BVO m²)	**7.300**
Trouwen (m² fno)	154

Ruimtestaat gemeentelijke huisvesting (Bron: RF PvE, d.d. mei 2022)

Bijlage 2: Referenties van recente wijzigingen in/aan gemeentehuizen



Gemeente Harderwijk
renovatie gemeentehuis (S2)



Gemeente Helmond
circulaire nieuwbouw (S3)



Gemeente Woerden
multifunctionele raadzaal (S4)



Gemeente Papendrecht
bibliotheek in gemeentehuis (S5 + S6)



Gemeente Haarlem
apart gemeentekantoor los van stadhuis (S7)