



RAPPORT

Verdieping huisvestingsscenario's

In opdracht van Gemeente Heerenveen

Thomas Nobel, Marjan Schuitema en Alexander Blankestijn

2 november 2022 | Versie 1.0



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Uitgangspunten voor de scenario analyse	4
2.1. Scenario's ter uitwerking	4
2.2. Huisvestingsconcept	5
2.3. Ruimtestaat	6
2.4. Randvoorwaarden	6
2.5. Financieel	7
3. Scenario-analyse	9
3.1. Scenario 1: Nieuwbouw op de huidige locatie met gebruik Crackstate	9
3.1.1. Inpassing huisvestingsconcept	10
3.1.2. Financieel	10
3.1.3. Aandachtspunten	11
3.2. Scenario 2: Nieuwbouw op de huidige locatie	12
3.2.1. Inpassing huisvestingsconcept	12
3.2.2. Financieel	13
3.2.3. Aandachtspunten	13
3.3. Scenario 3: Huisvesting in het stadion(gebied)	14
3.3.1. Inpassing huisvestingsconcept	14
3.3.2. Financieel	15
3.3.3. Aandachtspunten	16
3.4. Reflectie vanuit Klankbordgroep Programma Centrum Heerenveen	19
3.5. Consequenties bij achterwege blijven van scenariokeuze	20
3.5.1. Inpassing huisvestingsconcept	20
3.5.2. Financieel	20
3.5.3. Aandachtspunten	21
4. Beschouwingen op basis van de scenarioanalyse	22
Bijlage 1 Financiële vergelijking met eerdere raming	24
Bijlage 2 Gebruikerskosten	27



1. Inleiding

Dit rapport hoort bij fase 3 van het huisvestingsproject voor de gemeentelijke huisvesting en is een vervolg op fase 1 en 2. In fase 1 is een huisvestingsvisie opgesteld waarna deze in fase 2 is uitgewerkt in een globaal Programma van Eisen en een vergelijking van een zestal huisvestingsscenario's in het rapport *Huisvestingsscenario's voor de gemeente Heerenveen* (TwynstraGudde, 2021).

Bij aanvang van de derde fase is het *Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen Gemeentelijke Huisvesting* (TwynstraGudde, 31 mei 2022) opgesteld. Dit is een verdieping op het globaal Programma van Eisen uit fase 2, waardoor deze laatstgenoemde vervalt. Belangrijke onderdelen uit het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (hierna: RF PvE) zijn het huisvestingsconcept en de ruimtestaat.

In opdracht van de Raad van de gemeente Heerenveen (besluit d.d. december 2021) is in dit rapport een drietal huisvestingsscenario's nader uitgewerkt.

Leeswijzer

In dit document worden in hoofdstuk 2 de uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op de huisvestingsscenario's en de business case zoals financiële uitgangspunten. Hoofdstuk 3 beschrijft de scenario's op een drietal aspecten: inpassing van het huisvestingsconcept, financieel effect en aandachtspunten. Daarna volgt de reflectie vanuit de Klankbordgroep Programma Centrum Heerenveen. Het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van de consequenties bij het uitblijven van een scenariokeuze. In het laatste hoofdstuk staan beschouwende opmerkingen op basis van de scenario analyse.

Bijlage 1 biedt inzicht in de financiële verschillen tussen de 3 scenario's in voorliggende rapportage en de financiële resultaten van een eerdere scenariostudie in fase 2. Bijlage 2 tot slot bevat de onderliggende berekening van de gebruikerskosten.



2. Uitgangspunten voor de scenario analyse

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven waarop de scenario-analyse in het volgende hoofdstuk is gebaseerd. Dit bestaat uit het huisvestingsconcept, de ruimtestaat, financiële uitgangspunten en uitgangspunten met betrekking tot de uitgewerkte scenario's.

2.1. Scenario's ter uitwerking

In het rapport *Huisvestingsscenario's voor de gemeente Heerenveen* (TwynstraGudde, 2021) is een zestal scenario's onderzocht. De Raad heeft in december 2021 verzocht de volgende twee scenario's nader uit te laten werken: 1) sloop- en nieuwbouw op de huidige locatie en 2) huur van kantoorruimte in het Abe Lenstra stadion.

In aanvulling op dit besluit liggen de volgende uitgangspunten aan de scenario's ten grondslag:

- (Gedeeltelijke) huisvesting in het ABC-complex is géén onderdeel van de nadere uitwerking van de scenario's.
- (Gedeeltelijke) huisvesting in Werkstate is ook géén onderdeel van de nadere uitwerking van de scenario's.
- Het is niet wenselijk om het College van B&W en haar ondersteunende voorzieningen op een andere locatie te huisvesten dan de ambtelijke organisatie, omdat dit leidt tot inefficiënt ruimtegebruik (bijvoorbeeld op twee locaties overlegfaciliteiten nodig).
- Het is niet wenselijk om de ambtelijke organisatie te verdelen over meer dan één locatie, omdat gepland en ongepland ontmoeten op kantoor centraal staat.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn de volgende drie scenario's uitgewerkt:

- Crackstate gebruikt door de gemeentelijke organisatie + nieuwbouw op de huidige locatie.
- Crackstate in gebruik voor enkel de trouwzaal + nieuwbouw op de huidige locatie.
- Crackstate in gebruik voor enkel de trouwzaal + Abe Lenstra stadion Oostzijde + nieuwbouw stadiongebied.

Figuur 1 geeft een schematische weergave van de uitgewerkte scenario's.

Indien er geen keuze wordt gemaakt voor één de drie scenario's dan heeft dit een aantal consequenties. Deze worden beschreven in paragraaf 3.5.

Crackstate (gemeentelijke organisatie)	Nieuwbouw huidige plot	
Crackstate (enkel trouwzaal)	Nieuwbouw huidige plot	
Crackstate (enkel trouwzaal)	Stadion oostzijde	Nieuwbouw Stadiongebied

Figuur 1. Schematische weergave scenario's

Op basis van bovenstaande uitgangspunten (c) en (d) zijn de volgende scenario's niet uitgewerkt:

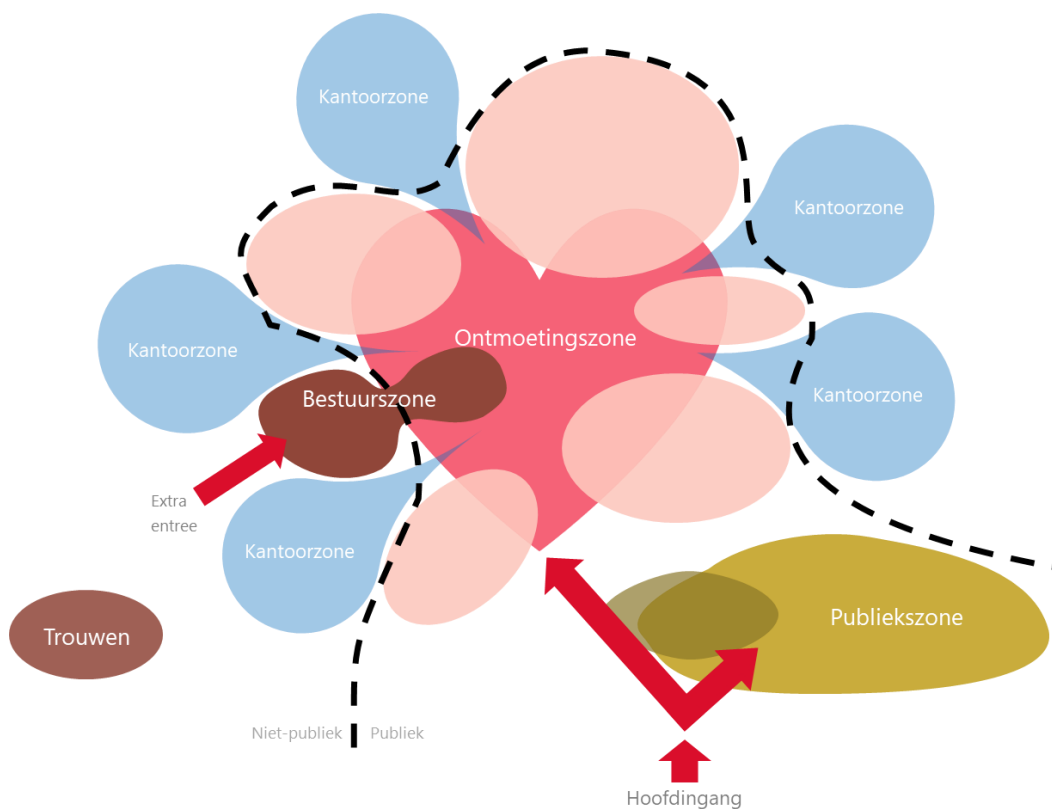
- Crackstate gebruikt door de gemeentelijke organisatie + (grote) aanbouw aan Crackstate + Abe Lenstra stadion Oostzijde;



- Crackstate gebruikt door de gemeentelijke organisatie + (kleine) aanbouw aan Crackstate + Abe Lenstra stadion Oostzijde en Noord (eventueel met nieuwbouw);
- Crackstate gebruikt door de gemeentelijke organisatie + Abe Lenstra stadion Oostzijde en Noord (+ nieuwbouw stadionegebied).

2.2. Huisvestingsconcept

In het RF PvE d.d. 31 mei 2022 is het huisvestingsconcept beschreven dat is opgebouwd uit een publiekszone, een ontmoetingszone, een kantoorzone (opgedeeld in meerdere kantoorclusters) en een bestuurszone. Deze 'bouwstenen' hebben onderlinge relaties en zijn daarom strategisch gepositioneerd ten opzichte van elkaar. Een schematische weergave van het huisvestingsconcept staat in het figuur hieronder.



Figuur 2. Schematische weergave huisvestingsconcept (Bron: RF PvE d.d. 31 mei 2022)



2.3. Ruimtestaat

Onderdeel van het *RF PvE* is een ruimtestaat (zie Tabel 1) die is gebaseerd op de in het huisvestingsconcept aanwezige bouwstenen, de manier van (hybride) werken en de omvang van de organisatie. De uitkomst van de ruimtestaat is input voor de scenario's.

Ruimtestaat gemeentelijke huisvesting Heerenveen	
versie 11 mei 2022	
ruimte aanduiding	# m ² 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 m ²)	4.710
omrekenfactor FNO - BVO	1,55%
bruto ruimteprogramma (in BVO m ²)	7.300
Trouwen (m ² fno)	154

Tabel 1. Ruimtestaat gemeentelijke huisvesting (Bron: RF PvE, d.d. 31 mei 2022)

2.4. Randvoorwaarden

In de scenario-analyse in het volgende hoofdstuk wordt ervan uitgegaan dat alle scenario's voldoen aan randvoorwaardelijkheden zoals (bouw)veiligheid, klimaat, ARBO-eisen et cetera.

Op het gebied van duurzaamheid wordt het Duurzaamheidprogramma 2019-2022 van de gemeente Heerenveen als uitgangspunt gehanteerd. Dit houdt onder andere in dat de ambitie bij nieuwbouw *tenminste* energieneutraal en aardgasvrij is en energieleverend indien dit past binnen het budget. Bij renovatie dient de huisvesting energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Hierbij dient opgemerkt te worden dat Crackstate een monumentaal en oud pand is wat z'n beperkingen zal opleveren voor wat betreft de mogelijkheden tot verduurzaming en (installatie)technische opwaardering. Het is irreëel om Crackstate energieneutraal te maken.

In geen van de scenario's wordt in ruimtelijke of financiële zin rekening gehouden met auto parkeren. Reden hiervoor is dat op de huidige locatie (scenario 1 en 2) hierin niets wijzigt ten opzichte van de huidige situatie en in het stadiongebied sprake is van voldoende parkeergelegenheid.



2.5. Financieel

Hieronder worden de financiële uitgangspunten uiteengezet die zijn gehanteerd bij de uitwerking van de scenario's.

Uitgangspunten voor investeringskosten

- Er geldt een marge van circa minus 5% en plus 10% op de totale investeringskosten vanwege de fase waarin het project zich bevindt. Dit houdt in dat er nog een aantal knoppen zijn om aan te draaien (zoals keuze ontwerpteam, planning en aanbestedingsstrategie).
- In de investeringskosten zijn kengetallen met prijspeil 1-1-2022 gehanteerd, exclusief indexering tot start bouw en prijsontwikkelingen vooraf en tijdens de bouw.
- Alle bedragen zijn exclusief btw met uitzondering van de niet-compensabele btw van 3%.
- De totale gebouw gebonden investeringskosten bevatten:
 - De bouwkosten (inclusief installaties et cetera).
 - Herinrichting openbaar gebied.
 - Honorarium over de bouwkosten.
 - De bijkomende kosten (schoonmaak/leges).
 - Eenmalige investeringen ten behoeve van tijdelijke huisvesting of sloopkosten.

De volgende gebruikskosten zijn geen onderdeel van de investeringskosten:

- Losse inrichting: werkplek- en vergadermeubilair, narrow casting, AV-middelen voor de raadzaal en het vergadercentrum. Hierbij is rekening gehouden met een beperkte correctie van reeds aanwezig en geschikt meubilair.
- Facilitaire dienstverlening (m.u.v. gebouw gebonden voorzieningen benodigd voor uitvoering van dienstverlening).
- Voor de benodigde ICT-middelen is door de afdeling ICT van de gemeente Heerenveen een inschatting gemaakt van de investeringskosten en afschrijvingen. Deze kosten zijn niet meegenomen in de investeringskosten.

Uitgangspunten voor exploitatielasten (jaar 1)

- Er wordt uitgegaan van lineaire afschrijvingskosten, waarbij rekening wordt gehouden met een afschrijvingstermijn van 50 jaar.
- Er wordt uitgegaan van een rente van 1,5% over de gehele beschouwingsperiode.
- De gebouw gebonden kosten zijn opgenomen (exclusief schoonmaak en beveiligingskosten).
- De servicekosten voor huurlocaties omvatten: klein dagelijks onderhoud, energielasten en afvoer reststoffen, et cetera. Regulier onderhoud is verdisconteerd in de huur.

Integraal kostenniveau

- Het integraal kostenniveau wordt uitgedrukt in de vorm van de netto contante waarde. De beschouwingsperiode hiervoor bedraagt 50 jaar.
- Alle bovengenoemde (niet-)gebouw gebonden kosten waaronder de initiële investeringen en exploitatielasten zijn hierin opgenomen, inclusief jaarlijkse reserveringen voor vervangingsinvesteringen en eventuele opbrengsten.



Tijdelijke huisvesting

- Voor de benodigde omvang van de tijdelijke huisvesting wordt 3.600 m² Verhuurbaar Vloeroppervlak (hierna, VVO) kantoorruimte aangehouden en 800 m² BVO voor de publieksfuncties.
- Er wordt in de scenario's uitgegaan van een fictief pand waarin tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd, waarvoor een marktconforme huur wordt betaald voor de bouwperiode van ca. 2 jaar waarin tijdelijke huisvesting nodig is.
- De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn bijkomende kosten en zijn onderdeel van de investeringskosten.

Werkstate

Doordat in de scenario's geen realisatie van bouwstenen in Werkstate plaatsvindt is voor deze locatie een p.m.-post voor eventuele opbrengsten uit verhuur van Werkstate opgenomen. Deze opbrengsten worden eventueel zichtbaar binnen team Vastgoed.

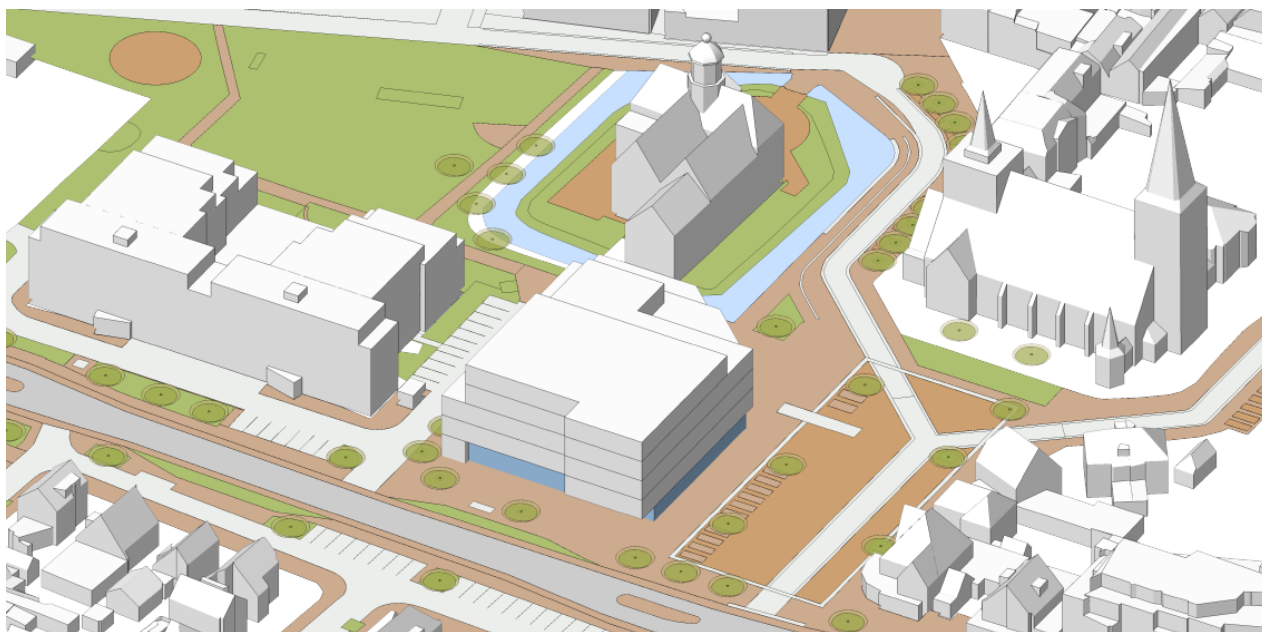


3. Scenario-analyse

Dit hoofdstuk beschrijft de scenario's op een drietal aspecten: inpassing van het huisvestingsconcept, financieel effect en aandachtspunten per scenario. Daarna volgt een reflectie vanuit de klankbordgroep Programma Centrum Heerenveen. De reflectie vanuit de klankbordgroep is een beschrijving hoe de scenario's scoren op het gebied van draagvlak, functionaliteit en toegevoegde waarde. Het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van de consequenties bij het uitblijven van een scenariokeuze.

3.1. Scenario 1: Nieuwbouw op de huidige locatie met gebruik Crackstate

In het eerste scenario wordt het huidige gemeentehuis (exclusief Crackstate) gesloopt en vervangen door een *tenminste* energieneutraal en aardgasvrij nieuwbouwpand. Figuur 3 toont een impressie van hoe dit eruit kan zien. De nieuwbouw wordt net als in de huidige situatie fysiek verbonden met Crackstate. Crackstate is hierdoor een volwaardig onderdeel van het totale complex waarin het huisvestingsconcept wordt gerealiseerd.



Figuur 3. Volumestudie scenario 1. Let op dit betreft slechts een impressie van één van de mogelijkheden. (Bron: Volumestudie Gemeentehuis Crackstraat, Alynia Architecten)



3.1.1. Inpassing huisvestingsconcept

In dit scenario worden de publiekszone, ontmoetingszone, bestuurszone en een deel (circa 80%) van de kantoorclusters gerealiseerd in het nieuw te bouwen gemeentehuis. De omvang van de nieuwbouw is circa 6.600 m² bruto vloeroppervlakte (hierna bvo). Reden hiervoor is dat deze bouwstenen een hoge mate van interactie kennen en waardoor het wenselijk is dat deze naast elkaar gepositioneerd worden. Daarnaast wordt circa 20% van de totale gewenste vloeroppervlakte voor kantoorclusters gehuisvest in Crackstate en blijft de trouwzaal in gebruik. Tabel 2 geeft dit schematisch weer.

Crackstate:	Nieuwbouw huidige plot:
Trouwzaal	Publiekszone
Kantoorcluster	Ontmoetingszone
	Bestuurszone
	Kantoorclusters

Tabel 2. Positionering bouwstenen uit het huisvestingsconcept in scenario 1

Vanwege het uitgangspunt dat de nieuwbouw een fysieke verbinding krijgt met Crackstate ontstaat er geen noemenswaardig nadelig effect van het positioneren van een deel van de kantoorclusters in Crackstate. In dit scenario kunnen de uitgangspunten uit het huisvestingsconcept dus worden gerealiseerd. Zo worden de (in)formele overlegfuncties centraal gepositioneerd en wordt er bewust geen extra (in)formele overlegruimte nabij de kantoorcluster(s) in Crackstate gepositioneerd.

Kanttkening bij de inpassing van het huisvestingsconcept in dit scenario is dat het netto gebruik van de beschikbare vloeroppervlakte in Crackstate betrekkelijk laag is. Van de beschikbare vierkante meters in Crackstate (ruim 1.500 m² bvo) is slechts een deel en met substantiële investeringen functioneel geschikt te maken. Er wordt van uitgegaan dat circa 50% nuttig kan worden ingezet voor het realiseren van het kantoorcluster.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat als in een vervolgfase van het project wordt besloten om in plaats van een kantoorcluster een deel van de bestuurszone in Crackstate te positioneren dit geen noemenswaardige financiële gevolgen oplevert.

3.1.2. Financiële

Naast de algemene financiële uitgangspunten beschreven in paragraaf 2.5 wordt er in dit scenario rekening gehouden met de scenario-specifieke uitgangspunten:

- Kosten voor het slopen van alle opstallen van het huidige gemeentehuis, exclusief het monumentale Crackstate, zijn onderdeel van het integraal kostenniveau (jaar 0).
- Investeringskosten voor nieuwbouw inclusief een fysieke verbinding tussen nieuwbouw en Crackstate.
- Kosten voor tijdelijke huisvesting en verhuizen.
- Grootschalige revitalisatie Crackstate inclusief investeringen ten behoeve van verduurzaming.
- Jaarlijkse gebouwgebonden exploitatiekosten (onderhouds- en energiekosten) voor het nieuwe gemeentehuis en Crackstate.
- Boekwaarde verlies vanwege sloop bestaand gemeentehuis opgenomen in het integraal kostenniveau (jaar 0).



De uitgangspunten leiden tot onderstaande financiële effecten:

Component	Omvang
Investeringskosten*	€ 33,3 miljoen
Exploitatielasten (jaar 1)	€ 1,74 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)	€ 111,3 miljoen

Tabel 3. Financieel effect scenario 1

* de investeringskosten zijn gebaseerd op kengetallen met prijspeil begin 2022, exclusief indexering tot start bouw en afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw.

3.1.3. Aandachtspunten

In dit scenario is een aantal aandachtspunten te benoemen:

Duurzaamheid: In dit scenario wordt een gasloos en energieneutraal gemeentehuis gerealiseerd. Hierdoor voldoet dit scenario aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Doordat Crackstate een monumentale status heeft, gelden er andere wettelijke regels. Onderdeel van de revitalisatie van Crackstate is het toepassen van verduurzamingsmaatregelen zoals het plaatsen van geïsoleerde beglazing en verbetering van de schilisolatie. Desondanks zal de daadwerkelijke verduurzaming van Crackstate door belemmeringen van de monumentenstatus zijn grenzen kennen.

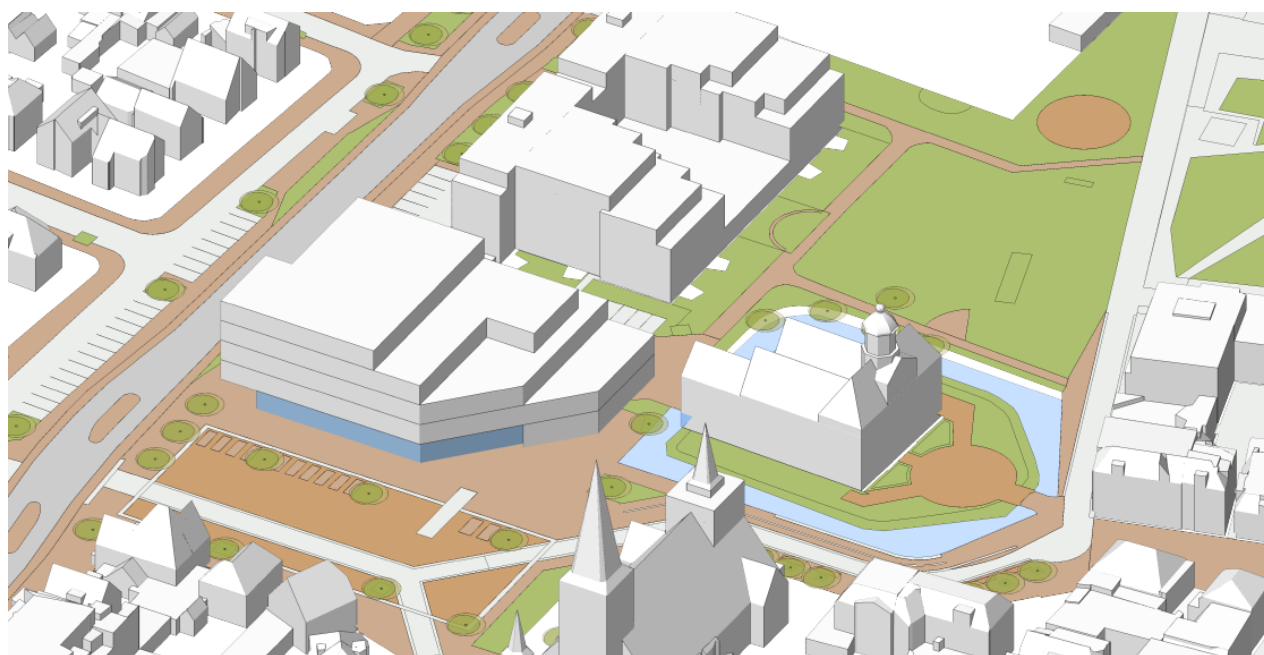
Tijdelijke huisvesting: Doordat het huidige gemeentehuis gesloopt wordt, moet de gemeentelijke organisatie twee keer verhuizen. Van de huidige naar de tijdelijke huisvesting en van de tijdelijke huisvesting naar de nieuwe (structurele) huisvesting. Dit brengt zowel kosten (verwerkt in de eenmalige kosten) als organisatorische uitdagingen met zich mee.

Bereikbaarheid: De bereikbaarheid van dit scenario is vergelijkbaar met de huidige situatie. De sterke publieke functie blijft hiermee in het noordelijke deel van het centrum overeind. Het gemeentehuis blijft uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer.



3.2. Scenario 2: Nieuwbouw op de huidige locatie

Dit scenario is vergelijkbaar met scenario 1, maar wijkt af op het gebruik van Crackstate. Waar Crackstate in scenario 1 geheel wordt ingezet voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie wordt in dit scenario alleen de trouwzaal in Crackstate gebruikt c.q. gecontinueerd. Er worden in dit scenario dus géén bouwstenen uit het huisvestingsconcept (anders dan de trouwzaal) in Crackstate gerealiseerd. Figuur 4 toont een impressie van hoe dit scenario eruit kan zien.



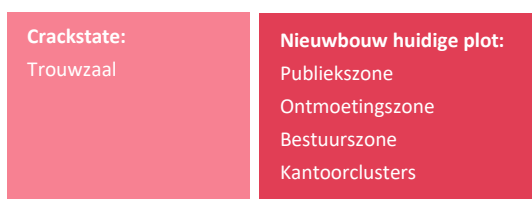
Figuur 4. Volumestudie scenario 2. Let op dit betreft slechts een impressie van één van de mogelijkheden. (Bron: Volumestudie Gemeentehuis Crackstraat, Alynia Architecten)

3.2.1. Inpassing huisvestingsconcept

In dit scenario bevindt het gehele programma zich in het nieuw te bouwen gasloos en energieneutrale gemeentehuis op de huidige locatie. Zie Figuur 5. Uitzondering is de trouwzaal die gepositioneerd blijft in Crackstate, maar die is in het RF PvE vanwege haar bijzondere functie ook geen volwaardig onderdeel van het huisvestingsconcept van het gemeentekantoor. Doordat alle bouwstenen van het huisvestingsconcept worden gerealiseerd in de nieuwbouw is de omvang van de nieuwbouw in dit scenario groter dan in scenario 1. De omvang van de nieuwbouw is circa 7.300 m² bvo.

De reeds aanwezige trouwzaal in Crackstate wordt in dit scenario gebruikt, maar de overige ruimte in Crackstate wordt niet functioneel ingezet ten behoeve van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. In dit scenario is het uitgangspunt dat de verbinding met Crackstate vervalt en de nieuwbouw een op zichzelf staande locatie wordt.

Doordat in dit scenario alle bouwstenen worden gerealiseerd in een nog te ontwerpen nieuwbouwpand kent dit scenario geen kaders vanuit bestaand vastgoed die invloed hebben op het huisvestingsconcept. Hierdoor biedt dit scenario optimale kansen om het huisvestingsconcept naar wens te realiseren.



Figuur 5. Positionering bouwstenen uit het huisvestingsconcept in scenario 2

3.2.2. Financieel

Naast de algemene financiële uitgangspunten beschreven in paragraaf 2.5 wordt er in dit scenario rekening gehouden met de scenario-specifieke uitgangspunten:

- Kosten voor het slopen van alle opstallen van het huidige gemeentehuis, exclusief het monumentale Crackstate, zijn onderdeel van het integraal kostenniveau (jaar 0).
- Investeringskosten voor nieuwbouw.
- Kosten voor tijdelijke huisvesting en verhuizen.
- Jaarlijkse gebouwgebonden exploitatiekosten (onderhouds- en energiekosten) voor de nieuwbouw en de instandhouding (technische onderhoud) van Crackstate.
- Boekwaarde verlies vanwege sloop bestaand gemeentehuis opgenomen in het integraal kostenniveau (jaar 0).
- P.M. post voor inzet Crackstate voor een nader te bepalen functie.

Component	Omvang
Investeringskosten*	€ 30,9 miljoen
Exploitatielasten (jaar 1)	€ 1,66 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)	€ 100,3 miljoen

Tabel 4. Financieel effect scenario 2.

* de investeringskosten zijn gebaseerd op kengetallen met prijspeil begin 2022, exclusief indexering tot start bouw en afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw.

3.2.3. Aandachtspunten

In dit scenario is een aantal aandachtspunten te benoemen.

Potentie Crackstate: In dit scenario blijft in Crackstate de trouwzaal gepositioneerd. De overige beschikbare ruimte kan worden ingezet voor een alternatieve (maatschappelijke) functie. De invulling en eventuele opbrengsten die daaruit vloeien vallen buiten de scope van dit project, evenals de exploitatiekosten anders dan het benodigd technisch onderhoud.

Duurzaamheid: In dit scenario wordt een gasloos en energieneutraal gemeentehuis gerealiseerd, waardoor dit scenario voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Crackstate ondergaat in dit scenario geen verduurzamingslag omdat alleen de trouwzaal wordt gebruikt, maar voor Crackstate gelden er ook andere wettelijke regels vanwege de monumentale status.

Tijdelijke huisvesting: Net als in scenario 1 moet de gemeentelijke organisatie twee keer verhuizen.

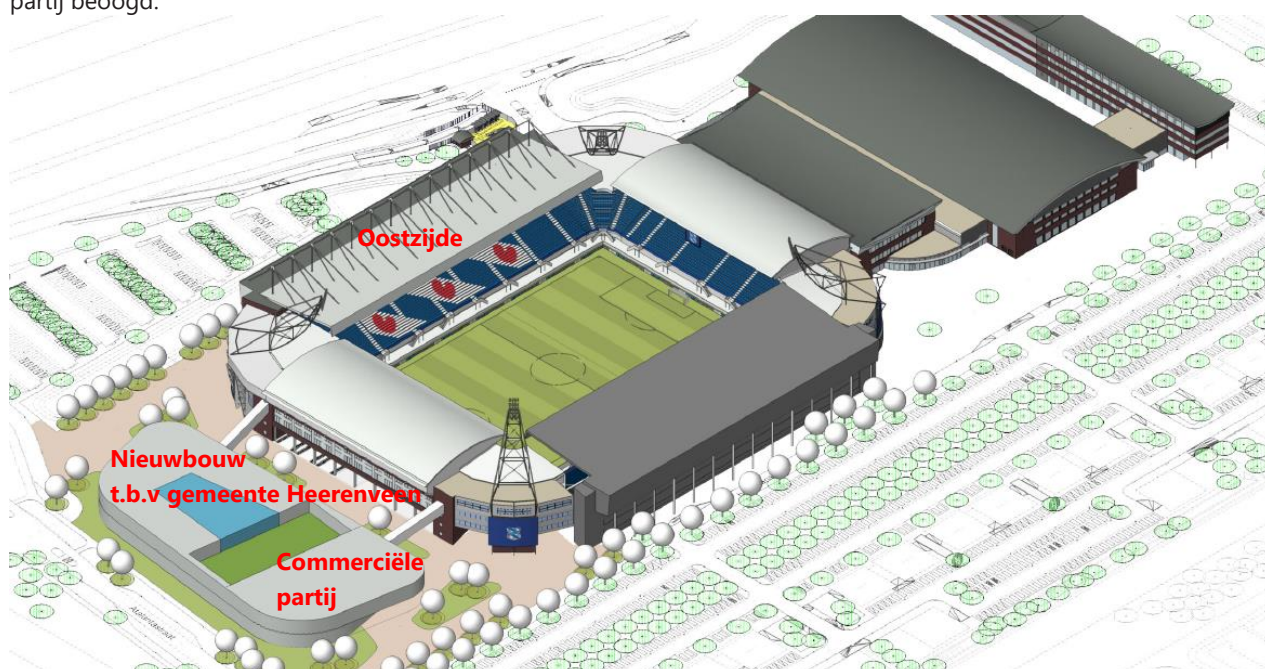
Bereikbaarheid: De bereikbaarheid van dit scenario is vergelijkbaar met de huidige situatie en scenario 1.



3.3. Scenario 3: Huisvesting in het stadion(gebied)

In dit scenario wordt de huisvesting gerealiseerd in en om het Abe Lenstra Stadion. Hierbij wordt de 3^e, 4^e en 5^e verdieping onder/achter de tribune van Abe Lenstra Stadion aan de oostzijde ingezet als onderdeel van de gemeentelijke huisvesting. Aanvullend hierop wordt aan de noordzijde van het stadion nieuwbouw gerealiseerd. Figuur 6 toont een impressie van hoe dit eruit kan zien. Daarnaast blijft de trouwzaal in het monumentale Crackstate in gebruik.

Het is voor de beoordeling van dit scenario van belang om op te merken dat er ook een commerciële partij (retail functie) interesse heeft getoond in huisvesting aan de noordzijde van het stadion. In de volumestudie in Figuur 6 is met de opmerking (nieuwbouw t.b.v. gemeente Heerenveen) aangegeven welk gedeelte van de nieuwbouw voor de gemeentelijke organisatie wordt gerealiseerd. Aan de andere kant van het gebouw is de vestiging van een commerciële partij beoogd.



Figuur 6. Volumestudie scenario 3. Let op dit betreft slechts een impressie van één van de mogelijkheden. (Bron: Volumestudie Verbouw Abe Lenstra Stadion, Alynia Architecten)

3.3.1. Inpassing huisvestingsconcept

In dit scenario wordt bestaand vastgoed ingezet voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. In dit scenario is het uitgangspunt dat op de 3^e, 4^e en 5^e verdieping aan de oostzijde van het stadion een deel van de kantoorclusters worden gepositioneerd. Uitgangspunt is dat zo'n 2.100 m² functioneel nuttig vloeroppervlak (fno) beschikbaar is aan de oostzijde van het stadion.

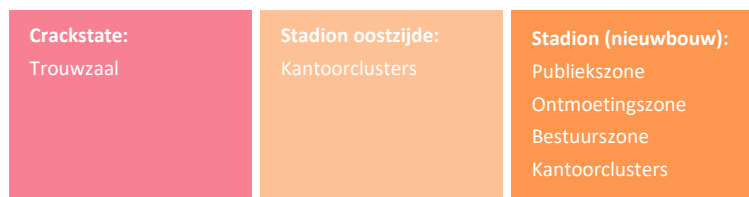


Vanwege de omvang en de toegankelijkheid van de verdiepingen in het stadion is er bewust gekozen om hier geen publieksfuncties te realiseren. Hierom worden de publiekszone, ontmoetingszone, de bestuurszone en een klein deel van de kantooromgeving gehuisvest in een nieuw te bouwen gemeentekantoor aan de noordzijde van het stadion. De omvang van de nieuwbouw is circa 4.300 m² bvo. In dit scenario is het uitgangspunt dat de nieuwbouw een fysieke verbinding krijgt met het stadion, door middel van een bouwkundige sluis of 'brug' die de 1^e verdieping van de nieuwbouw verbindt met de 2^e of 3^e verdieping van het stadion. Hierdoor wordt de afstand tussen de werkplek van een deel van de ambtenaren en het publieke deel van het gemeentekantoor relatief lang.

Er is weliswaar een bestaande liftvoorziening aan de oostzijde (in het midden van het kantoor). Verwacht wordt echter dat de brugverbinding aanlandt op de 2^e verdieping van het stadion. Met het bestaande trappenhuis zijn vervolgens de 3^e tot en met de 5^e verdieping te bereiken. Voor minder valide personen zijn de kantoorverdiepingen op de 3^e tot en met de 5^e dus niet intern (via ruimte van de gemeente) te bereiken. De bestaande liftschacht is verderop aan de oostzijde en is alleen te bereiken via het betreden van de bestaande kantooromgeving op de 2^e verdieping. Dwars door een kantooromgeving die niet gehuurd zal worden door de gemeente en in gebruik door een derde. Ook een irreële oplossing dus.

In dit kader wordt gesteld dat een extra liftvoorziening ter plaatse van de 'aanlanding' van bouwkundige brug aan het stadion een vereiste is. Deze voorziening maakt daarom onderdeel uit van de investering.

Figuur 7 toont een schematische weergave van de positionering van de bouwstenen in dit scenario.



Figuur 7. Positionering bouwstenen uit het huisvestingsconcept in scenario 3

3.3.2. Financieel

Uitgangspunt in dit scenario is dat de investeringen die in het casco van het stadion moeten worden gedaan zoals klimatologische ingrepen en verduurzamingsingrepen voor rekening van de verhuurder (Sportstad) komen. Deze vallen dus buiten de hieronder genoemde investeringskosten, maar worden vervolgens wel doorbelast in de huurprijs. In de investeringskosten in Tabel 5 zijn de investeringskosten voor het inbouwpakket wel opgenomen.

Daarnaast is in dit scenario géén tijdelijke huisvesting nodig, maar zijn eenmalige kosten opgenomen om ingrepen te doen in de instandhouding van het huidige pand tot de nieuwe huisvesting in het stadion(gebied) gereed is.



Naast de algemene financiële uitgangspunten wordt er in dit scenario rekening gehouden met:

- Opbrengst door afstoot huidige locatie van het gemeentehuis.
- Eenmalige kosten voor afscheiden Crackstate.
- Eenmalige kosten voor ingrepen ten behoeve van instandhouding huidige pand.
- Investeringskosten voor nieuwbouw aan de noordzijde van het stadion.
- Jaarlijkse gebouwgebonden exploitatiekosten (onderhouds- en energiekosten) voor de nieuwbouw en de instandhouding (technische onderhoud) van Crackstate.
- P.M. post voor inzet Crackstate voor een nader te bepalen functie.
- Aankoop kavel noordzijde tegen de waarde in de grondexploitatie ten gunste van het gemeentelijk grondbedrijf.
- Huursituatie voor verdiepingen op de oostzijde in het stadion tegen een marktconforme huur, rekening houdende met de opslag voor bouwkundige en duurzaamheidsingrepen.

Component	Omvang
Investeringskosten*	€ 23,5 miljoen
Exploitatielasten (jaar 1)	€ 1,88 miljoen
Integraal kostenniveau (50 jaar)	€ 112,5 miljoen

Tabel 5 Financieel effect scenario 3.

* de investeringskosten zijn gebaseerd op kengetallen met prijspeil begin 2022, exclusief indexering tot start bouw en afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw

3.3.3. Aandachtspunten

In dit scenario is een aantal aandachtspunten te benoemen:

Contractvorm: In dit scenario is een aantal keuzes nog te maken met betrekking tot de contractvorm. Hierop zijn een aantal aspecten van invloed zoals: eigendom, aandeelhouderschap en risico. Voor de overzichtelijkheid wordt dit verdeeld in twee onderdelen:

Huur van verdiepingen in het Abe Lenstra stadion

Het eigendom van het Abe Lenstra stadion ligt bij Sportstad Heerenveen. De positionering van het gebouwdeel in het stadion heeft invloed op de courantheid ervan. Het is daarom niet voor de hand liggend om als gemeente Heerenveen de verdiepingen in het stadion te kopen. Daarom is in dit scenario het uitgangspunt dat er wordt uitgegaan van een langjarige huursituatie van de verdiepingen.

Nieuwbouw stadionegebied (noordzijde)

Het is voor de gemeente als eigenaar van de grond waarop de nieuwbouw wordt beoogd - aan de noordzijde van het stadion - voor de hand liggend om zelf op deze grond te ontwikkelen. Dit heeft onder andere te maken met:

- Financiering: indien bijvoorbeeld Sportstad Heerenveen de nieuwbouw ontwikkelt, dan zal de gemeente waarschijnlijk garant moeten staan voor een eventuele lening die Sportstad aangaat. Hierdoor is het niet logisch dat Sportstad Heerenveen de ontwikkelende partij is.
- Eigendom: De kavel is in eigendom van de gemeente Heerenveen¹ (onderdeel van de grondexploitatie Stadionegebied).

¹ Er dient ook rekening gehouden te worden met het Didam-arrest waarin de rechter overheden verbiedt vastgoed- en bouwgrond exclusief aan één partij aan te bieden.



- **Btw-schade:** Indien de gemeente een nieuw pand ontwikkelt, dan is er geen sprake van btw-schade (zie volgend aandachtspunt voor een toelichting). Indien de gemeente de nieuwbouw koopt van Sportstad Heerenveen ontstaat er btw-schade voor de verkoper. Dit komt doordat (net als in de huursituatie) de verwachte btw-af trek voor Sportstad voor het verkochte verval t. De belastingschade die dit oplevert wordt naar verwachting gecompenseerd in de koopsom.

Btw-schade: Belangrijk aandachtspunt voor dit scenario is het fiscale aspect. Indien de gemeente de verdiepingen aan de oostzijde huurt is btw-belaste verhuur niet mogelijk. Dit komt doordat de gemeente als huurder niet over minstens 90% van haar omzet belasting betaalt. Dit is echter wel de voorwaarde voor het belasten van de huursom met btw. Dit is anders dan de huidige situatie waarin Sportstad Heerenveen de verdiepingen verhuurd aan SC Heerenveen, een organisatie die wél in aanmerking komt voor btw-belaste verhuur. Het gevolg hiervan is dat er btw-schade ontstaat doordat Sportstad Heerenveen aan de gemeente verhuurd en btw-belaste verhuur daardoor niet mogelijk is. Dit heeft een negatief effect op de huurprijs die de gemeente betaalt waarin de btw-schade over een periode van 10 jaar wordt gecompenseerd.

Afhankelijkheid: In dit scenario zijn er meer afhankelijkheden die risico's met zich meebrengen. Denk hierbij aan de afstemming met Sportstad Heerenveen, maar ook aan afstemming met de commerciële partij. Een gezamenlijke nieuwbouw kan enerzijds synergievoordeel opleveren, maar heeft ook serieuze risico's voor de planning en het ontwerp. Onder meer vanwege het feit dat SC Heerenveen de oostzijde van het stadion nog formeel huurt.

Planologische procedure: In dit scenario is een wijziging in het bestemmingsplan nodig. Dit brengt kosten met zich mee, maar heeft ook effect op de planning. Het is bekend dat voor een wijziging naar een maatschappelijke bestemming - die nodig is voor een gemeentehuis - een planologische procedure gelopen dient te worden en die duurt vaak minimaal een halfjaar. Dit traject is naar verwachting complex van aard en daardoor gevoeliger voor een langer durend traject. Als er ook een wijziging voor de commerciële partij wordt aangevraagd (los van het risico dat de bestemmingswijziging niet wordt goedgekeurd) zal dat de kans op een kort traject alleen maar verkleinen. Deze procedure loopt via de provincie Friesland.

Flexibiliteit: Doordat het uitgangspunt in dit scenario is dat de verdiepingen in het stadion worden gehuurd, biedt dit meer flexibiliteit indien de gemeentelijke organisatie krimpt of wanneer er in de toekomst minder werkplekken nodig zijn dan in het huisvestingsconcept opgenomen. De mate van flexibiliteit is echter wel afhankelijk van de afspraken in de huurovereenkomst.

Potentie Crackstate: Net als in scenario 2 wordt in dit scenario enkel de trouwzaal gepositioneerd in Crackstate. De overige beschikbare ruimte kan worden ingezet voor een alternatieve (maatschappelijke) functie. De invulling en eventuele opbrengsten die daaruit vloeien vallen buiten de scope van dit project.



Duurzaamheid: De nieuwbouw wordt net als in scenario 1 en 2 tenminste energieneutraal en gasloos en voldoet dus aan de ambities van de gemeente op dit gebied. Voor de kantoorclusters op de verdiepingen in het stadion geldt dat Sportstad Heerenveen als verhuurder verantwoordelijk is voor de verduurzaming (overigens niet alleen voor verduurzaming maar ook voor thema's als ventilatie). Wettelijk is vastgesteld dat een gebouw met een kantoorfunctie in 2030 over een label A moet beschikken. Op dit moment beschikt de ruimte op de verdiepingen nog niet over een energielabel. In een eventuele vervolgfase dient inzichtelijk gemaakt te worden welke mogelijkheden er zijn om de huisvesting ten behoeve van de gemeentelijke organisatie aan te sluiten op de reeds aanwezige WKO-installatie. Er is nu een aantal gebruikers aangesloten op dit systeem en met de transitie naar kantoorfunctie wordt de ruimte op de verdiepingen geïntensiveerd. De onttrekking van warmte of kou uit de installatie dient echter wel in balans te zijn.

Daarnaast dient ook opgemerkt te worden dat in dit scenario, naast de trouwzaal in Crackstate, bestaand vastgoed wordt ingezet voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Dit komt mogelijk tegemoet aan ambities met betrekking tot circulariteit, maar levert anderzijds ook functionele uitdagingen op bij de inpassing van het werkplekconcept.

Bereikbaarheid: De bereikbaarheid van dit scenario wijkt af van de voorgaande twee scenario's en van de huidige situatie. Het stadion ligt feitelijk gezien in het centrumgebied, maar ligt op grotere afstand van het oude stadscentrum dan de huidige locatie. Vooruitlopend op de uiteindelijke positionering van de nieuwbouw naast het stadion kan gesteld worden dat de bereikbaarheid per auto beter zal zijn dan de huidige locatie die te midden van het oude stadscentrum is gepositioneerd. Vanuit het perspectief van de fietser en de voetganger lijkt het aannemelijk om aan te nemen dat de huidige locatie gunstiger is dan de stadion locatie, er van uitgaande dat de voetganger of fietser langer onderweg is naar het stadion vanuit het centrum. Echter, dit is vanzelfsprekend geheel afhankelijk per individueel geval. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer verschilt ook. Het station is niet direct op loopafstand, wel is er een bushalte op korte afstand van deze locatie.

Toegankelijkheid: In scenario 1 en 2 wordt er in de studie vanuit gegaan dat de huidige suboptimale situatie ten aanzien van toegankelijkheid van Crackstate voor minder validen ook richting de toekomst niet geheel oplosbaar is. Scenario 3 vraagt op het punt van minder valide toegankelijkheid ook z'n aandacht. De oostzijde van het stadion is voor minder valide personen niet binnendoor (via het nieuwe gemeentekantoor aan de noordzijde) te bereiken. Er is immers geen liftvoorziening ter hoogte van de hoek van het stadion aan de noordoostzijde. Wel zijn genoemde kantoorverdiepingen met de bestaande lift aan de oostzijde te bereiken, maar dat vraagt om het betreden van de oostzijde via de bestaande entree aan die zijde. In scenario 3 (net als de overige scenario's) wordt er wel voorzien in een volwaardige kantoorwerkplek die bereikbaar is voor minder valide personen, omdat een deel van de kantoorruimte behoefte gerealiseerd wordt in de nieuwbouw.



3.4. Reflectie vanuit Klankbordgroep Programma Centrum Heerenveen

Aan de klankbordgroep Programma Centrum Heerenveen (PCH) is in een bijeenkomst op 2 juni een uiteenzetting gegeven van de voorliggende scenario's. De klankbordgroep PCH deelt de volgende beschouwende opmerkingen over deze drie scenario's:



Mate van draagvlak

- Door ondernemers in het centrum wordt het belangrijk gevonden dat er publieksfuncties in het centrum blijven. Dit genereert namelijk 'traffic'. Bezoekers en gebruikers van het gemeentekantoor die zo mogelijk ook een bezoek brengen c.q. gebruik maken van andere voorzieningen / winkels in het centrum. Het stadiongebied is vanuit het perspectief van centrum ondernemers niet het centrum van Heerenveen.
- Vanuit de G1000 Monitorgroep wordt gewezen op de waarde van een zogenaamd bronpunt in het centrum. Een plek of voorziening die door haar aanwezigheid zorgt voor het bruisen en beleven van het centrum. De monitorgroep pleit ervoor om – onafhankelijk van welk scenario gekozen wordt – te zorgen dat er een bronpunt blijft op de huidige plek van het gemeentehuis. Draagvlak voor verhuizing naar het stadiongebied is er daarom beperkt.
- Vanuit bewonersperspectief wordt in z'n algemeenheid vooral aandacht gegeven aan de betaalbaarheid. Het minst dure scenario kan automatisch op meer enthousiasme rekenen. Ook wordt door de klankbordgroep verwacht dat bewoners / omwonenden in z'n algemeenheid tegen sloop van het bestaande zijn, vanuit de redenatie van kapitaalvernietiging en behoud van het huidige. Voor scenario 3 is minder draagvlak, omdat gewezen wordt op het aandeel leegstand aan de noordzijde van het centrum. Het is weinig aantrekkelijk als door vertrek van de gemeente uit het centrum nog meer leegstand ontstaat. Twijfel is er of er een geschikte en waardevolle alternatieve functie wordt gegeven aan deze plek bij vertrek van de gemeente.
- Crackstate als bestuurlijk centrum wordt gekoesterd. Scenario 1 – waarbij Crackstate actief gebruikt blijft worden door de gemeentelijke organisatie – heeft vanuit dit perspectief daarom een duidelijke voorkeur.



Mate van functionaliteit van de publieksfunctie

- Vanuit functioneel of technisch perspectief ziet de Klankbordgroep geen noemenswaardige verschillen tussen de scenario's. Ook zal een eventueel vertrek van de gemeente uit het centrum ongetwijfeld op den duur 'wennen'. Echter volgens de klankbordgroep verdwijnt er dan wel een bepaalde beleving uit het centrum.
- Een duidelijk standpunt wordt ingenomen aangaande een eventuele alternatieve functie van de plek waar nu het gemeentekantoor is gepositioneerd. In geval van scenario 3 is er veel weerstand voor de functie woningbouw. Reden hiervoor is dat deze functie niet het zo gewenste bronpunt is waar het centrum behoefte aan blijft houden in de toekomst.



Mate van toegevoegde waarde

- Volgens de klankbordgroep heeft Crackstate volgens haar achterban een stevige toegevoegde waarde als bestuurlijk centrum. Het dient ook een representatieve functie en is zeer waardevol voor haar omgeving. Het zou zonde zijn als deze functie verloren gaat. De klankbordgroep pleit vanuit dit perspectief voor scenario 1. Scenario 2 en 3 behoudt dan weliswaar een trouwfunctie in Crackstate, maar trekt het bestuurlijke hart uit dit monumentale gebouw.
- Aandacht wordt gevraagd voor signalen die de klankbordgroep bereiken over een ervaren ruimtetekort in het gemeentekantoor op dit moment. Gepleit wordt om het toekomstige gemeentekantoor – welk scenario het ook wordt – niet te klein te bouwen.



- Tot slot wordt gewezen op een voor de klankbordgroep zwak element aan scenario 3. Dat is namelijk dat gebouwcapaciteit van het stadion voor langere tijd c.q. permanent wordt ingenomen door de gemeentelijke organisatie. In geval op den duur weer meer behoefte ontstaat aan skyboxen en andere voorzieningen gelieerd aan sportactiviteiten in het stadion ontstaat een belemmering om die behoefte in te willigen. Dat zou commercieel en maatschappelijk zonde zijn.

De afdronk van de bespreking is dat de klankbordgroep - namens haar achterban - van mening is dat scenario 1 het beste past bij wat het centrum van Heerenveen in de toekomst nodig heeft en aantrekkelijk houdt. Scenario 2 is daarvan een iets minder maar nog steeds aanvaardbaar alternatief. Scenario 3 roept bij de klankbordgroep terughoudendheden en negatieve associaties op. De klankbordgroep vindt scenario 3 daarom het minst aantrekkelijk van de drie gepresenteerde scenario's.

3.5. Consequenties bij achterwege blijven van scenariokeuze

Wanneer geen van bovenstaande scenario's (1 t/m 3) wordt gekozen, zijn alsnog ingrepen in het huidige pand noodzakelijk om de huidige locatie als kantoorlocatie te kunnen blijven gebruiken. Je zou kunnen spreken van een 0-scenario dat uitgaat van continuering van de huidige situatie, inclusief noodzakelijke ingrepen.

3.5.1. Inpassing huisvestingsconcept

In dit 0-scenario worden enkel noodzakelijke technische ingrepen gedaan om het huidige gemeentehuis te kunnen blijven gebruiken als kantoorlocatie. Hierbij wordt het onderhoud op een houdbaar niveau gehouden en wordt voldaan aan de huidige wettelijke minimale eisen voor duurzaamheid, maar wordt het huisvestingsconcept zoals verwoord in het RF PvE niet gerealiseerd. Een en ander is ook al in fase 2 duidelijk naar voren gekomen als conclusie in de beoordeling. In dit 0-scenario blijven zowel het gemeentehuis, Crackstate als Werkstate in gebruik.

3.5.2. Financieel

Uitgangspunt is dat het gebouw - ook met de nodige (onderhouds)maatregelen - in stand te houden is tot 2030. Effect is dus dat ook bij uitblijven van een keuze tussen scenario 1, 2 of 3 op korte termijn alsnog substantiële kosten volgen. In dit 0-scenario wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw rond 2030. Hierdoor zijn de initiële investeringen op korte termijn ten opzichte van scenario 1, 2 en 3 relatief laag, maar is het uitstellen van een scenariokeuze op de lange termijn duurder. Het integrale kostenniveau is hierdoor juist relatief hoog.

De komende jaren zal geïnvesteerd worden in achterstallig onderhoud op de installaties, het vervangen van een deel van de afwerkingen en minimale duurzaamheidsmaatregelen. Vervolgens zal vervangende nieuwbouw op de huidige locatie worden gerealiseerd.

Met een investering op korte termijn van ca. 6 miljoen, resulteert dit in een integraal kostenniveau van € 117,0 mln voor het 0-scenario gezien over een beschouwingsperiode van 50 jaar.



3.5.3. Aandachtspunten

In dit scenario is een aantal aandachtspunten te benoemen:

Tijdelijke huisvesting: Doordat er ingrepen in het huidige pand worden gedaan om de continuering te garanderen is alsnog tijdelijke huisvesting benodigd. Dit brengt zowel kosten (verwerkt in de eenmalige kosten) als organisatorische uitdagingen met zich mee. Tijdelijk overlast met in het vooruitzicht dat op middellange termijn er alsnog weer een verhuizing naar een permanente(re) situatie aan de orde zal zijn.

Duurzaamheid: In dit scenario wordt niet voldaan aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. De ambitie is om bij renovatie energieneutrale en aardgasvrije huisvesting te realiseren. Door de ingrepen wordt aan de wettelijke minimale eisen voldaan, maar worden de ambities niet gerealiseerd.

Organisatie verdeeld over meerdere locatie: In dit scenario wordt de huidige situatie gecontinueerd, waardoor de ambtelijke organisatie verdeeld blijft over meerdere locaties waaronder Werkstate. Dit voldoet niet aan de in paragraaf 2.1 geformuleerde uitgangspunten.

Bereikbaarheid: De bereikbaarheid van dit scenario is vergelijkbaar met scenario's 1 en 2.



4. Beschouwingen op basis van de scenarioanalyse

In voorgaand hoofdstuk zijn de scenario's geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt een integraal financieel en functioneel vergelijk gepresenteerd en wordt de rapportage afgesloten met een aantal beschouwende slotopmerkingen.

Financieel vergelijk

Scenario 1 kent de hoogste initiële investering, gevolgd door scenario 2. Dit is te verklaren doordat in scenario 1 nieuwbouw wordt gerealiseerd en Crackstate een grondige revitalisatie krijgt om het functioneel in te zetten voor de gemeentelijke huisvesting. In scenario 2 is de nieuwbouw groter, maar wordt Crackstate niet gerevitaliseerd en afgescheiden van het gemeentehuis. Hierdoor is de initiële investering lager dan in scenario 1 en zijn de exploitatielasten in jaar 1 ook iets lager. De afschrijvingslasten zijn immers lager vanwege de lagere investering.

Scenario 3 kent de laagste initiële investering, maar de hoogste exploitatielasten in jaar 1. De lagere investering is te verklaren, doordat de nieuwbouw in scenario 3 het minst omvangrijk is in vierkante meters ten opzichte van de andere scenario's. Daarnaast investeert de gemeente niet zelf in de renovatie van het casco van de verdiepingen in het stadion, waardoor deze investering niet in dit bedrag is opgenomen. Indirect betaald de gemeente deze kosten wel, doordat er wordt uitgegaan dat Sportstad als eigenaar deze investering in het casco pleegt en de kosten vervolgens doorbelast in de (marktconforme) huurprijs. Hierbij geldt ook dat ook de btw-schade die in dit 3^e scenario ontstaat - doordat de gemeente niet btw-belast kan huren - invloed heeft op de huurprijs. De huurlasten zijn onderdeel van de exploitatielasten. Daardoor kent scenario 3 de hoogste exploitatielasten.

De Netto Contante Waarde (NCW) over 50 jaar bezien valt het hoogste uit bij scenario 3, alhoewel de verschillen tussen de drie scenario's verhoudingsgewijs niet substantieel zijn. Zeker niet gezien de vele variabelen en onzekerheden die spelen bij alle scenario's gedurende een doorkijk van 50 jaar.

Naast investeringsomvang, exploitatielast en NCW is het relevant om in ogenschouw te nemen dat elk scenario ook kosten kent die éénmalig zijn én waarover niet afgeschreven kan worden. De zogenaamde 'jaar 0 kosten'. Deze kosten zijn bij de scenario's 1 en 2 het hoogst aangezien hier rekening moet worden gehouden met tijdelijke huisvesting in verband met sloop-nieuwbouw.

Kanttkening bij de investeringsbedragen in Tabel 6 is dat dit gebaseerd is op kengetallen met prijspeil begin 2022 en dat dit exclusief indexering tot start bouw en afkoop van prijsstijgingen tijdens de bouw is.

	1. Nieuwbouw op de huidige locatie met gebruik Crackstate	2. Nieuwbouw op de huidige locatie	3. Huisvesting in het stadion(gebied)
Financieel			
Investeringsomvang	€ 33,3 miljoen	€ 30,9 miljoen	€ 23,5 miljoen
Exploitatielasten jr 1	€ 1,74 miljoen	€ 1,66 miljoen	€ 1,88 miljoen
NCW (50 jaar)	€ 111,3 miljoen	€ 100,3 miljoen	€ 112,5 miljoen

Tabel 6 Resultaat financiële doorrekening



Functioneel vergelijk; inpassing huisvestingsconcept

Het in het RF PvE (d.d. 31 mei 2022) gepresenteerde huisvestingsconcept kan in alle drie scenario's op een goede manier worden geïmplementeerd. Er is geen doorslaggevend element aanwijsbaar, waardoor de uitgangspunten van het huisvestingsconcept niet gerealiseerd kunnen worden. Wel zijn twee kanttekeningen te maken. Scenario 1 vergt creativiteit, expertise en budget om in het bestaande monumentale Crackstate een functionele en prettige kantooromgeving te creëren. Scenario 3 heeft als gevolg dat een aantal kantoorclusters aan de oostzijde via een lange(re) gang te bereiken zijn. Hierdoor is de afstand tussen de werkplek van een deel van de ambtenaren en het publieke deel van het gemeentekantoor relatief lang te noemen. Het risico van scenario 3 is dat medewerkers die werkzaam zijn aan de oostzijde een té grote afstand ervaren met het publieke deel van het gemeentehuis in de nieuwbouw (waaronder de vergaderruimten) en daarom hun overleg met collega's nabij hun werkplek voeren.

Beschouwende slotopmerkingen

Alles overziend zijn de volgende beschouwende slotopmerkingen (in willekeurige volgorde) relevant te benoemen als opmaat naar een behandeling en besluit over een voorkeursscenario c.q. keuze.

- Een noemenswaardig voordeel van scenario 3 ten opzichte van scenario 1 en 2 (en ook het 0-scenario) is dat geen tijdelijke huisvesting benodigd is. Zowel een voordeel vanuit financieel perspectief als vanuit gebruikersperspectief.
- Bij scenario 3 zijn de te doorlopen planologische procedure en de afhankelijkheid van externe partijen een aandachtspunt.
- Huren van verdiepingen in het stadion (scenario 3) biedt flexibiliteit om de omvang van de huisvesting zo nodig op termijn af te schalen.
- Het huren van kantoorruimte in scenario 3 resulteert voor de gemeente in btw-schade die de verhuurder logischerwijs verrekent in de (marktconforme) huurprijs. De financiële gevolgen zijn overigens verdisconteerd in gepresenteerde financiële gevolgen.
- Gebruik maken van bestaand vastgoed (scenario 1 en 3) is weliswaar vanuit circulariteitsambities aantrekkelijk. Het realiseren van een compact nieuw gebouw dat voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente is echter minstens zo'n aantrekkelijk perspectief. In een ontwerp voor nieuwbouw kunnen de meest rendabele en efficiënte duurzaamheidsmaatregelen worden gekozen waar dat bij bestaand vastgoed meer beperkingen oplevert. Zeker als dat plaats moet vinden in monumentaal vastgoed.
- De klankbordgroep 'Programma Centrum Heerenveen' stelt dat scenario 1 het beste past bij wat het centrum van Heerenveen in de toekomst nodig heeft en aantrekkelijk houdt. Scenario 2 is daarvan een iets minder maar nog steeds aanvaardbaar alternatief. Scenario 3 roept bij hen terughoudendheden en negatieve associaties op en is wat hen betreft het minst aantrekkelijk van de drie gepresenteerde scenario's.
- De investeringsvereisten van scenario 1, 2 en 3 in ogenschouw nemende kan lezers doen neigen om ook het 0-scenario als een redelijk alternatief te beschouwen. Het 0-scenario vergt op korte termijn weliswaar stevige maar alsnog verreweg de laagste investering. Echter, het achterwege blijven van een keuze voor 1, 2 of 3 vraagt op de middellange termijn alsnog een keuze voor een meer permanente oplossing. Tot slot biedt het 0-scenario functioneel niet het perspectief dat scenario 1, 2 en 3 wel te bieden heeft.



Bijlage 1 Financiële vergelijking met eerdere raming

Onderstaand is een vergelijking opgenomen van de 3 in deze rapportage behandelde scenario's met de scenario's welke in fase 2 behandeld en berekend zijn. De in fase 3 (dit rapport) behandelde scenario's 1, 2 en 3 worden vergeleken met het vergelijkbare scenario uit fase 2.

Vergelijking scenario 1 uit fase 3 met vergelijkbaar scenario fase 2

Fase 2 - Scenario 2 Sloop/nieuwbouw huidige locatie (variant A):	Fase 3 – scenario 1 Nieuwbouw op de huidige locatie met gebruik Crackstate
Investeringskosten: € 25,2 miljoen	Investeringskosten: € 33,3 miljoen
Nieuwbouw 7.500 m ² bvo	Nieuwbouw 6.600 m ² bvo
Marge van plus minus 15% op de totale investeringskosten.	Marge van circa minus 5% en plus 10% op de totale investeringskosten.
Prijspeil primo 2021	Prijspeil primo 2022 (+ 8,7 % bouwkostenstijging)
Exclusief toeslag voor extra hoogte	Inclusief toeslag voor het realiseren van een extra hoogte (meer dan reguliere verdiepingshoogte) (€ 0,7 miljoen)
Toeslag energieneutraal	Toeslag energieneutraal
Geen revitalisatie van Crackstate want niet in gebruik t.b.v. gemeentelijke huisvesting	Grootschalige revitalisatie van Crackstate want onderdeel van huisvestingsconcept (+ €4,0 miljoen)
Exclusief losse inrichting, ICT en facilitair	Exclusief losse inrichting, ICT en facilitair met bijkomende kosten
Exclusief stelpost aanpassingen/inbouwpakket tijdelijke huisvestering	Inclusief stelpost aanpassingen/inbouwpakket tijdelijke huisvestering (+ € 0,6 miljoen)
Gebouw gebonden (exploitatiekosten): € 1,98 miljoen	Gebouw gebonden (exploitatiekosten): € 1,74 miljoen
Afschrijving o.b.v. investeringskosten	Afschrijving o.b.v. hogere investeringskosten i.c.m. afschrijvingstermijn 50 jaar (- € 0,21 miljoen)
Rentepercentage 2,5%	Rentepercentage 1,5%
Crackstate niet in gebruik	Exploitatiekosten Crackstate (+ €112.000,- per jaar)
Exclusief schoonmaak, beveiliging en exploitatie werkcafé	Exclusief schoonmaak, beveiliging en exploitatie werkcafé



Vergelijking scenario 2 uit fase 3 met vergelijkbaar scenario fase 2

Fase 2 - Scenario 2 Sloop/nieuwbouw huidige locatie (variant A):	Fase 3 – scenario 2 Nieuwbouw op de huidige locatie
Investeringskosten: € 25,2 miljoen	Investeringskosten: € 30,9 miljoen
Nieuwbouw 7.500 m ² bvo	Nieuwbouw 7.300 m ² bvo
Prijspeil primo 2021	Prijspeil primo 2022 (+ 8,7 %)
Exclusief losse inrichting, ICT en facilitair	Exclusief losse inrichting, ICT en facilitair met bijkomende kosten
Toeslag energieneutraal	Toeslag energieneutraal
Exclusief toeslag voor extra hoogte	Inclusief toeslag voor het realiseren van een extra hoogte (meer dan reguliere verdiepingshoogte) (€ 0,7 miljoen)
	Inclusief stelpost aanpassingen/ inbouwpakket tijdelijke huisvesting (+ € 0,6 miljoen)
	Inclusief herstellen gevel Crackstate (€ 0,3 miljoen)
Gebouw gebonden (exploitatiekosten): € 1,98 miljoen	Gebouw gebonden (exploitatiekosten): € 1,66 miljoen
Afschrijving o.b.v. investeringskosten	Afschrijving o.b.v. investeringskosten i.c.m. afschrijvingstermijn 50 jaar (- € 0,34 miljoen)
Rentepercentage 2,5%	Rentepercentage 1,5%
Crackstate niet in gebruik	Onderhoudskosten Crackstate t.b.v. trouwzaal (+ €82.500,- per jaar)
Exclusief schoonmaak, beveiliging en exploitatie werkcafé	Exclusief schoonmaak, beveiliging en exploitatie werkcafé



Vergelijking scenario 3 uit fase 3 met vergelijkbaar scenario fase 2

Fase 2 - Scenario 3 Huur kantoorruimte in het stadion + een aanbouw (variant A):	Fase 3 – scenario 3 Nieuwbouw in het stadionegebied
Investeringskosten: € 13,7 miljoen	Investeringskosten: € 23,5 miljoen
Nieuwbouw Noordzijde 3.200 m ² bvo	Nieuwbouw Noordzijde 4.000 m ² bvo
Prijspeil primo 2021	Prijspeil primo 2022 (+ 8,7 %)
<u>Exclusief</u> losse inrichting, ICT en facilitair	Exclusief losse inrichting, ICT en facilitair met bijkomende kosten
Toeslag energieneutraal	Toeslag energieneutraal
Exclusief toeslag voor extra hoogte	Inclusief toeslag voor het realiseren van een extra hoogte (meer dan reguliere verdiepingshoogte) (+ € 1,2 miljoen)
Nieuwbouw gerealiseerd aan gevel noordzijde stadion	Inrichten verblijfsgebied tussen stadion en nieuwbouw (+ €0,65 miljoen) Realiseren fysieke verbinding tussen stadion en nieuwbouw (+ €0,9 miljoen)
Onvoorzien berekend op basis van complexiteit opgave	Onvoorzien op basis van complexiteit opgave
<u>Exclusief</u> ingrepen huidige pand i.v.m. voorbereidings- en bouwperiode	Inclusief ingrepen huidige pand (+ €0,72 miljoen)
	Inclusief herstellen gevel ivm sloop Crackstate (€ 0,3 miljoen)
Gebouw gebonden (exploitatiekosten): € 1,67 miljoen	Gebouw gebonden (exploitatiekosten): € 1,88 miljoen
Afschrijving o.b.v. investeringskosten	Afschrijving o.b.v. investeringskosten i.c.m. afschrijvingstermijn 50 jaar (+€ 0,03 miljoen)
Rentepercentage 2,5%	Rentepercentage 1,5%
Crackstate niet in gebruik	Onderhoudskosten Crackstate t.b.v. trouwzaal (+ €82.500,- per jaar)
Exclusief schoonmaak, beveiliging en exploitatie werkcafé	Exclusief schoonmaak, beveiliging en exploitatie werkcafé
Huur- en servicelasten stadion	Huur- en servicelasten stadion, inclusief compensatie btw-schade benodigde casco investering (+€ 0,1 miljoen)



Bijlage 2 Gebruikerskosten

Bijgaand een overzicht van de gebruikerskosten die bij alle 3 scenario's aan de orde zijn.

Gebruikskosten

01-07-2022

gewijzigd: 10-07-2022

Uitgangspunt voor raming gebruikskosten:

- prijspeil primo 2022, exclusief indexering tot start bouw

- concept ruimtestaat dd 11 mei 2022 - programma = 4.710 m2 fno (excl. trouwen)

Losse inrichting

Publiekszone	357	m2 fno	400	142.800	kwaliteit - gemiddeld +
Werkcafe	274	m2 fno	500	137.000	
Vergadercentrum	669	m2 fno	600	401.100	
Werkplekken	240	st	1.250	300.000	
Aanland werkplekken medewerkers	100	st	500	50.000	
Belcellen	90	st	500	45.000	
Huiskamer / thuisbasis	5	st	10.000	50.000	
Overige losse inrichting	1	pst	50.000	50.000	
Raadzaal	1	pst	250.000	250.000	
Overige losse inrichting raadzaal	1	pst	50.000	50.000	
College van B&W	378	m2 fno	600	226.500	
Trouwzaal	1	pst	50.000	50.000	upgrade bestaand in Crackstate
Algemene voorzieningen	1	pst	50.000	50.000	
				1.802.400	

Totaal losse inrichting

1.802.400

ICT en facilitair

Narrow casting tpv spreekkamers en vergadercentrum	1	pst	50.000	50.000	
AV-middelen raadzaal / vergadercentrum	1	pst	150.000	150.000	
Laptops / devices / printers		medew.		-	separate businesscase
Werkplekken	-	st	1.250	-	
Inrichting MER/SER: koeling	1	pst	10.000	10.000	
UPS	1	pst	25.000	25.000	
NSA		PM			Pro Memorie
Losse inrichting facilitair: koffieautomaten / plantenbakken / planten etc.		PM			Pro Memorie
				235.000	

Totaal ICT en facilitair

235.000

Bijkomende kosten gebruikskosten

	hoev.	%	grondslag	Totaal	
Honorarium losse inrichting / ict en facilitair	10	%	2.037.400	203.740	
Onvoorziene uitgaven losse inrichting / ict en facilitair	5	%	2.241.140	112.057	
BTW	0,6	%	2.353.197	14.825	niet compensabel deel
				330.622	

Totaal bijkomende kosten

330.622

Totaal investeringskosten gebruikskosten

2.368.022

afgerond

2.370.000

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