Gemeente Medemblik

Naar een veilige, gezonde en toekomstgerichte huisvesting

Definitieve versie 1.0 | 9 september 2022

LSA

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Ambitie 5
3. Huidige situatie 9
4. Scenario’s & Investering 12
5. Conclusies 20
6. Vervolgstappen 22

Overzicht bijlagen 23



1. Inleiding

Aanleiding
De gemeente Medemblik is momenteel gehuisvest over drie kantoorgebouwen in Wognum die gezamenlijk de hoofdhuisvesting* van de gemeente vormen. De huidige kantoorgebouwen met desbetreffende installaties zijn verouderd en de huidige werkomgeving sluit niet meer aan bij de manier van werken. Op gebied van vastgoed en huisvesting is de afgelopen jaren door de gemeente gekozen om enkel de noodzakelijke investeringen op gebied van huisvesting te doen.
Daarnaast is de manier van werken veranderd naar een activiteiten gerichte en hybride concept waarbij thuis en op afstand werken meer plaatsvindt dan voorheen (noodgedwongen door Corona). Kortom, er is een behoefte naar vernieuwing van de werkomgeving en het werkplekconcept.

Hierdoor is de urgentie ontstaan om een integraal beeld te krijgen van de mogelijkheden op gebied van de huisvesting (zowel vastgoed, installaties en werkplekconcept). Dit met het doel om zicht te krijgen op de mogelijkheden voor de kantoorhuisvesting van de gemeente én keuzes te maken waardoor de gemeente toewerkt naar een toekomstbestendige huisvesting. Door integraal naar te kijken biedt dit de mogelijkheid om gericht keuzes te maken en de daarbij behorende investeringen bewust en doelmatig te plannen.

De gemeente (MT bedrijfsvoering) heeft LSa gevraagd om een onderzoek te doen naar de huidige situatie en de mogelijkheden te schetsen voor een toekomstgerichte, veilige en gezonde werkomgeving.

Om dit inzichtelijk te maken heeft LSa in samenwerking met de gemeente dit (start-)document opgesteld waarin deze verkenning is uitgewerkt.

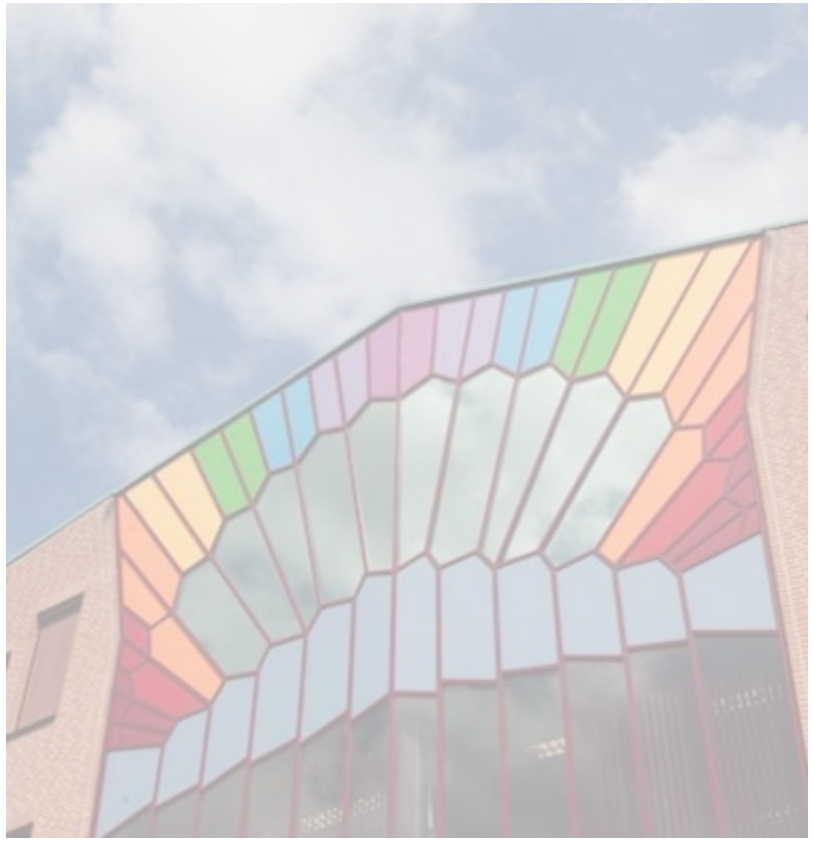
Doel van de verkenning

Het doel van deze verkenning is richting geven aan de vraag ‘hoe kan de gemeente invulling geven aan toekomstbestendige huisvesting in de gebouwen aan de Dick Ketlaan 21’.

In de komende hoofdstukken wordt ingezoomd op de ambitie van de gemeente, de huidige situatie, het te huisvesten programma (Fte’s en onderdelen) en zullen we in een drietal scenario’s laten zien wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn incl. een financieel plaatje. Tot slot worden de conclusies samengevat en stellen wij een aantal eerste stappen voor als opvolging van deze verkenning.

- Hoofdstuk 2: Ambitie (gebouw, huisvesting, werkplekconcept)
- Hoofdstuk 3: Huidige situatie (vastgoed, huisvesting, te huisvesten formatie, oppervlakte en gebruik)
- Hoofdstuk 4: Mogelijke scenario’s incl. investering (o.b.v. kengetallen)
- Hoofdstuk 5: Conclusies
- Hoofdstuk 6: Vervolg

Tezamen vormt dit het startdocument waarin de mogelijkheden en te maken keuzes zijn voorgelegd. Op basis van de conclusies en de doorkijk kan de gemeente keuzes kan maken voor een nader uit te werken voorkeursscenario en verder invulling geven aan een vervolg.



De verkenning is gericht op de drie kantoorgebouwen aan de Dick Ketlaan 21 te Wognum. De drie gemeentewerven zijn buiten beschouwing gelaten.

1. Inleiding

Aanpak & informatie verantwoording
In de periode van juni, juli en augustus is in samenwerking met de gemeente een beeld gevormd wat een toekomstbestendige, gezonde en veilige huisvesting en werkomgeving voor de gemeente betekent.

Scope
In overleg met de gemeente is de scope van de verkenning beperkt tot het gebouw aan de Dick Ketlaan 21, specifiek het Noord- en Middengebouw waar de gemeentelijke organisatie nu gehuisvest is. Tenzij anders aangegeven, is het aanpassen van bijvoorbeeld het Zuidgebouw of de nabije omgeving van gemeentehuis is in deze fase buiten beschouwing gelaten.

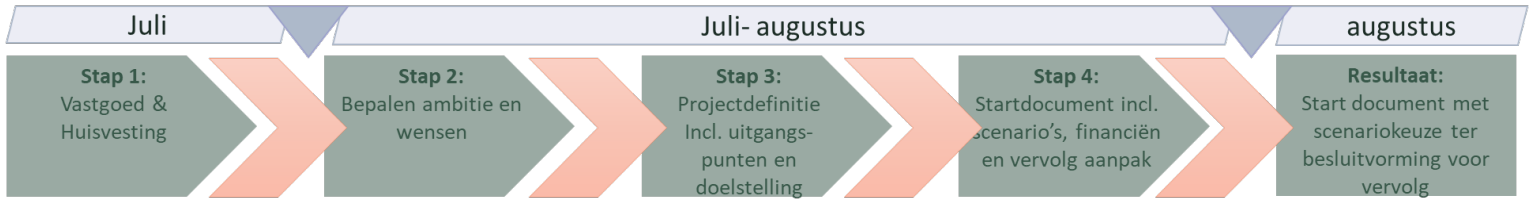
Deskresearch
Er heeft een deskresearch plaatsgevonden. In de afgelopen jaren is door diverse adviseurs en experts advies gegeven over het gebouw, duurzaamheid en installaties. In overleg met de opdrachtgever en de gebouwbeheerder is gebruik gemaakt van de eerder opgedane inzichten. Deze zijn meegenomen in deze verkenning. Noodzakelijk om te vermelden is dat in de vervolg stap een herijking en/of verdieping op een aantal uitgangspunten zal moeten plaatsvinden. Met name het installatietechnisch advies en duurzaamheidsadvies is gedateerd.

Ophalen ambitie & werkplekconcept
Tijdens de onderzoeksperiode hebben er ook diverse gesprekken en inspiratiesessies plaatsgevonden om een volledig beeld te krijgen van het te huisvesten programma én de wensen, behoeften en ambities ten aanzien van de werkomgeving.

Er zijn gesprekken gevoerd met de ambtelijk opdrachtgever, de gemeentesecretaris, de griffie, arbopreventiemedewerker, gebouwbeheerders en een klankboordgroep. Intern is daarnaast afgestemd met de Burgermeester en plaatsvervangend portefeuillehouder.

Ook zijn er twee medewerkerssessies gehouden. In de gesprekken en medewerkerssessies is informatie en input opgehaald over diverse onderwerpen, zoals: de activiteiten, werkpatronen, behoeften, werkplektypen, uitstraling en look & feel. Op basis van deze input is een eerste ambitie schets gegeven.

Projectinrichting
- **Opdrachtgever:** Louis Hosman
- **Projectleider:** Rosan Dudink
- **Diverse interne ondersteuning gemeente Medemblik (ad hoc)**
- **LSa:** Johan Al (projectleider), Lars Vleugels (projectondersteuning) , Riëtte Laanbroek (organisatieadviseur)



2. Ambitie – toekomstgericht, veilig en gezond

Toekomstgericht, Veilig & Gezond
Onder een toekomstgerichte huisvesting en werkomgeving waar de organisatie de komende jaren hun gemeentelijke taken veilig en gezond kan uitvoeren wordt verstaan:

- Een gebouw dat ingericht is op de **basis benodigdheden** voor de ambtelijke organisatie (en politieke organisatie) om hun gemeentelijke (publieke) taak uit te kunnen voeren.
- Het gebouw gaat uit van **flexibiliteit** waardoor er in de toekomst op de ontwikkelingen en behoeften van de organisatie kan worden geanticipeerd (bijvoorbeeld bij evt. groei- of krimp).
- Gebouw en werkomgeving die voldoen aan (tenminste) de **wettelijke kaders en eisen** op gebied van **duurzaamheid, installaties en systemen en inrichting (arbo-conformiteit).**
- De huisvesting laat zien dat dit de gemeente Medemblik is; waarin **herkenbaarheid en identiteit** van de gemeente naar voren komt. Voor publiek (burgers), gasten en collega's is zichtbaar dat je voor de gemeente werkt of langskomt. Dit zorgt voor verbinding met de organisatie én met de taken en verantwoordelijkheden en gezamenlijke opgave.
- Een werkomgeving die de **toekomstige manier van werken** ondersteunt en faciliteert en waarbij men uitgaat van **efficiënt ruimte gebruik** met een **diversiteit aan werkplekken** en faciliteiten die afhankelijk van het type werkplek in te stellen zijn naar de gebruiker. **Geen poespas**, maar functionele inrichting en uitstaling die ondersteunend is aan het werkproces dat er plaatsvindt
- Een werkomgeving waarin men zich **fysiek en sociaal veilig** voelt. Een plek waar naar je geluisterd wordt, je met respect behandeld wordt en een **plek waar je graag naar toe wilt gaan**.
- Een **professionele omgeving** die schoon, netjes en opgeruimd is. Een werkomgeving die gezond werken ondersteunt door voldoende daglicht, groenvoorzieningen (planten), instelbaar klimaat.
- Een toekomstgerichte huisvesting is **duurzaam**. De gemeente Medemblik heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en vervult een **voorbeeldfunctie**. Lopende verduurzamingstrajecten worden verder uitgerold en waar mogelijk wordt de huisvesting verder verduurzaamd.

Publieksgebied
De gemeente verleent diensten aan burgers, bedrijven en partners. Hoewel de uitgevraagde verkenning gericht is op de behoefte en wensen voor de werkomgeving, is ook het publieksgebied (waaronder burgerzaken/balies) van belang voor de huisvesting. Het publieksgebied dient in een later stadium verder uitgewerkt te worden aan de hand van specifieke wensen en eisen (bijvoorbeeld voortkomend uit visie op dienstverleningsconcept). Verder gelden voor het publieksgebied dezelfde principes zoals hierboven beschreven.





2. Ambitie – werkomgeving

Toekomstige manier van werken
De gemeente Medemblik is net als alle andere organisaties de afgelopen jaren geconfronteerd met een snelle ontwikkeling in de manier van werken. Door het vele (noodgedwongen) thuiswerken zijn werkroutines en patronen in ontwikkeling gekomen want een weerslag heeft op de manier van (samen)werken en de benodigde faciliteiten. Daarom is er in de werksessies met collega's ingezoomd op waarom zij naar kantoor komen, welke activiteiten zij doen en welke werkplektypen hun werkactiviteiten goed zouden ondersteunen. De opgehaalde inzichten maken dat er hieronder een beknopte aanzet voor een werkplekconcept is uitgewerkt.

Waarom komen we naar kantoor?
Men komt naar kantoor voor verbinding. Deze verbinding wordt gezocht over twee assen:

1. **Functionele verbinding:** gericht op het werk en de inhoud van het werk. Je hebt je collega's nodig om inhoudelijk je werk te kunnen doen en daarom komt men naar kantoor. Hierin zoekt men samenwerking, kennisdeling.
2. **Sociale verbinding;** deze verbinding is gericht op het sociaal valk het maken van persoonlijk contact, vinden van sociale cohesie, ergens bij horen, gezelligheid en plezier in het werk.

De toekomstige werkomgeving c.q. het toekomstig werkplekconcept dient in de werkomgeving beide aspecten te ondersteunen. Enerzijds een functionele ondersteuning voor het goed uitvoeren van het werk en anderzijds zorgen voor faciliteiten waarin men in contact kan komen met elkaar.

Werkpatroon (activiteiten)
Een werkplekconcept is ondersteunend aan de werkprocessen en –patronen in een organisatie. De activiteiten die plaatsvinden zijn leidend voor de werkplekken, inrichting en faciliteiten die gezamenlijk de werkomgeving vormen.
In de sessies is opgehaald welke activiteiten de collega's doen én waar zij deze graag willen uitvoeren. Hierbij is onderscheid gemaakt in de werkplektypen op kantoor en de thuiswerkplek. De input van de collega's laat zien dat:

- het werkpatroon bestaat uit diverse activiteiten en werkzaamheden die met regelmaat meerdere keren op een dag wisselen.
- Zowel samenwerken als individueel werken plaats vindt op kantoor.
- Op kantoor vooral veel wordt samengewerkt, overlegd en contact gelegd wordt met collega's.
- De werkzaamheden die je individueel uitvoert en waarbij concentratie is vereist worden liever thuis uitgevoerd of op rustige werkplektypen op kantoor (één persoons omsloten werkplekken).
- De thuiswerkplek is voor veel collega's een veel belangrijkere plek geworden waar ook het deel van het werk wordt gedaan.

Kortom, om het werkpatroon en behoeften van de collega's te ondersteunen is het nodig om **een diversiteit van werkplekken aan te bieden waarin zowel samenwerken, hybride vergaderen, ontmoeten maar ook individueel werken goed mogelijk zijn**. Dit gaat uit van een activiteiten gerichte werkomgeving waarin delen van plekken nodig is om diversiteit te kunnen bieden. Daarbij zien we dat er een hybride werkvorm is bijgekomen. Hierdoor is het van belang dat er oog is voor het 'samen' vs. 'alleen' werken waarbij rekening wordt gehouden met concentratie, rust en geluid. Daarnaast zien we dat de thuiswerkplek belangrijker is geworden en het gebruik daarvan is gestegen. Daarmee is het extra van belang in de teams en tussen individu en leidinggevende afspraken te maken over wanneer werkt men op kantoor of thuis.



2. Ambitie – werkomgeving

Het werkplekconcept
Om het werkpatroon en behoeften van de collega's te ondersteunen is het nodig om een diversiteit van werkplekken aan te bieden waarin zowel samenwerken, hybride vergaderen, ontmoeten maar ook individueel werken goed mogelijk zijn.

Hierin zijn twee oplossingsrichtingen mogelijk. Activiteiten gericht werken óf Hybride werken. Het verschil tussen beide is dat activiteiten gericht werken uitgaat van een grotere mate werken op kantoor met een bijpassende werkplekfactor van 0,6 – 0,8 wpl/fte. Bij hybride werken wordt uitgegaan van een hogere mate van thuiswerken waardoor de werkplekfactor lager uitkomt (0,5 wpl/fte of lager).

- Bij het **hybride werken** zal een lagere werkplekfactor gehanteerd worden maar zullen er naar verhouding meer kleine (overleg)werkplekken gerealiseerd dienen te worden voor hybride en digitaal overleg (immers zit een deel van de collega's elders/ thuis) en zal er verder ruimte moeten zijn voor ontmoeten en samenwerken.
- Bij een **activiteiten gericht werkplekconcept** zal een iets grotere diversiteit in werkplektypen nodig zijn (dus andere verdeling van type werkplekken) in de kantooromgeving waardoor men op kantoor een plek kan kiezen die past bij de activiteiten die hij/zij doet.

Activiteiten gericht en hybride werken
In beide concepten wordt uitgegaan van een werkomgeving waarin delen van plekken nodig is om diversiteit van werkplektypen te kunnen bieden. Het is van belang dat er oog is voor het 'samen' vs. 'alleen' werken waarbij rekening wordt gehouden met concentratie, rust en geluid. In de tabel hieronder is inzichtelijk gemaakt wat dit betekent voor de bricks, bytes, behaviour. Waarbij het aantal werkplekken én de verdeling van werkplektypen (bricks) dus naar verhouding anders wordt ingevuld afhankelijk van het gekozen concept. Dit heeft tevens impact op de behoeften op bytes en behaviour (sturen op binding, samenwerken en afspraken).

Bricks

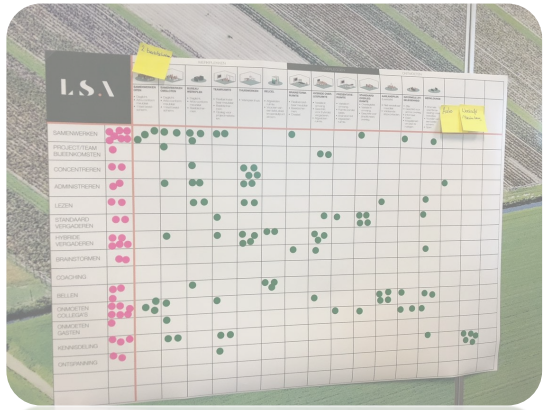
- De werkomgeving bestaat uit een diversiteit aan werkplektypen biedt waarin men kan kiezen voor een plek die aansluit bij de werkactiviteit.
- De werkplekken zijn flexibel te gebruiken en daarmee persoons ongebonden (op enkele functionele uitzonderingen/specials na, t.z.t. te inventariseren in een op te stellen Programma van Eisen)
- De indeling en inrichting van de werkomgeving wordt gebaseerd op de werkprocessen en werk-activiteiten van de teams.
- Werkplekken bestaande uit een variatie van 1-, 2-, 4-, 6-persoons werkplekken in deels open- en deels gesloten omgeving.
- Ontmoeting en samenwerkruimten (overleg, aanland, en projectruimten)
- Aanvullende faciliteiten (bijv. aanlandplekken en informele ontmoetingsruimte)

Bytes

- ICT faciliteiten geboden worden om activiteiten gericht te kunnen werken (Wifi; stabiele verbinding; snelle support)
- Mobiele devices gekoppeld aan medewerkers.
- Ook ondersteunende AV middelen op de diverse werkplektype.
- Ondersteuning op software om goed digitaal op afstand te kunnen werken (ontsluiting informatie, digitaal vergaderen e.d.)

Behaviour

- Binnen de organisatie heldere afspraken maken over de manier van werken, samenwerken en werken op afstand/ aanwezigheid op kantoor en spreiding door de week.
- Deze afspraken worden gemaakt op organisatieniveau, teamniveau en individueel niveau.



2. Ambitie – uitstraling en identiteit

Look & feel (uitstraling)

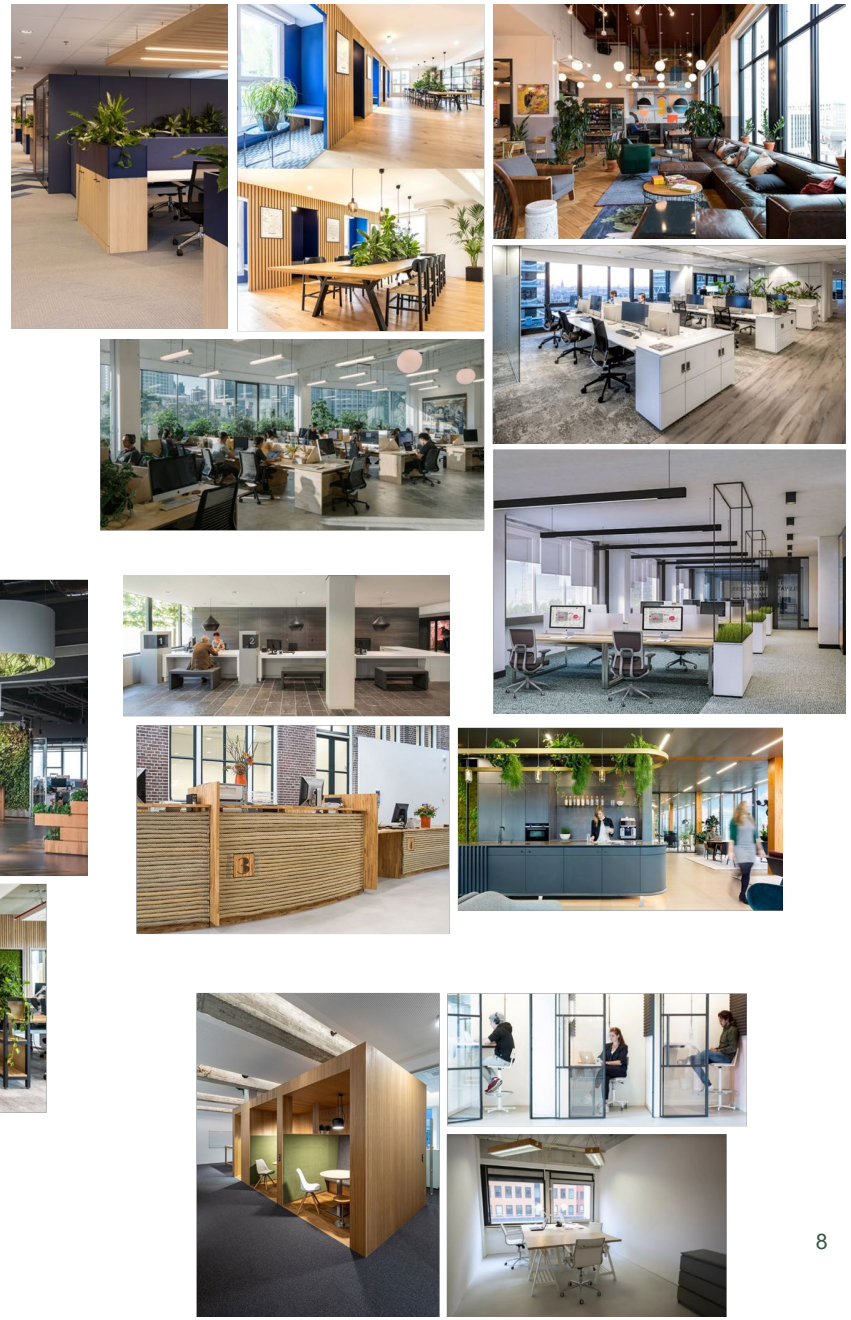
In de werksessies is actief input (**bijlage 1**) opgehaald met betrekking tot de look en feel (uitstraling) van de werkomgeving.

Werkomgeving

- De werkomgeving is voor alle gebruikers een omgeving waar zij graag naar toe komen. Een open en transparante omgeving waarin onderling contact en verbinding centraal staat. Men voelt zich welkom en thuis (warm en gezellige omgeving).
- De omgeving ondersteunt gezond en vitaal werken doordat een groene (planten) omgeving met veel licht is geboden. De uitstraling is licht en gaat uit van natuurlijke materialen die bijdragen aan een positieve beleving van de werkomgeving.
- De omgeving weerspiegelt de kern van de gemeente; het laat zien dat er voor de gemeente Medemblik wordt gewerkt. Men kan trots zijn en de omgeving is daarmee gepast representatief voor de gemeente, haar inwoners en de medewerkers.

Publieksgebied

- De gemeente ontvangt in centrale gebieden veel gasten, bezoek en inwoners. Belangrijk is dat er helder en duidelijk is wie waar moet zijn én dat herkenbaar is dat men bij de gemeente Medemblik is.
- De gemeente is een openbare plek waarin ontmoeting centraal staat en men een welkom gevoel krijgt, dit moet de omgeving ook uitstralen.
- De gasten worden gastvrij ontvangen en voelen zich veilig. Dit kan door o.a. een open uitstraling te creëren bij de receptie en balie functie, maar ook te werken met neutrale kleuren en helderheid en herkenbaarheid voor burgers en gasten



3. Huidige situatie – pand en installaties

De gemeente Medemblik is momenteel gehuisvest over drie kantoorgebouwen in Wognum (en drie gemeentewerven). De drie kantoorgebouwen vormen gezamenlijk de hoofdhuisvesting van de gemeente. Eén van de drie gebouwen (gebouw Zuid) wordt verhuurd aan andere partijen. De drie gebouwen zijn losstaande gebouwen maar vormen wel één geheel én zijn middels een kelder/ parkeergarage verbonden.

Eigendomssituatie
De drie gebouwen en twee omliggende gronden zijn volledig eigendom van de gemeente Medemblik [overeenkomen 2010]. Bij mogelijke aanpassingen heeft de gemeente Medemblik te voldoen aan het auteursrecht van de architect.
Bij toekomstige verhuur/verkoop opties dient een juridische check te worden uitgevoerd op de mogelijkheden.

Verhuur situatie & Huurinkomsten
Het Zuidgebouw wordt door de gemeente verhuurd aan diverse derde partijen. Momenteel wordt ca. 2.030 m^2 aan derden verhuurd, voor een totale bruto jaarhuur van € 21.899,41 incl. de bijbehorende parkeerplaatsen. Voor de genoemde partijen is de gemiddelde jaarhuur per m^2 iets hoger dan € 100 [voor een uitwerking van de verhuur- situatie en huurinkomsten zie **bijlage 2**].

Energielabel
De regelgeving vanuit het rijk is dat vanaf 2023 alle kantoorgebouwen, waaronder het gemeentehuis Medemblik moeten voldoen aan energielabel C. Deze eis wordt nu precies gehaald met de Energie labels uit 2011 –2021. Wel dient een nieuw energielabel aangevraagd te worden.
Vanuit het rijk wordt er gestreefd dat in 2030 Kantoorgebouwen energielabel A hebben. Dit samen met de ambitie van de gemeente en de regio om in 2040 energieneutraal te zijn. hiervoor dient in een vervolgfase bepaald worden of de in uitvoering zijnde verduurzamingsmaatregelen voldoende zijn om dit niveau te behalen.

Gebouwanalyse & installaties
In de afgelopen jaren is door diverse (installatietechnisch) adviseurs uitgevoerd op de installaties van het pand en is een RI&E uitgevoerd. Door de huidige gebouwbeheerder is documentatie beschikbaar gesteld over de huidige situatie. In dit document is gekozen om een korte samenvatting te geven van de reeds opgedane inzichten:

- **Toegangscontrolesysteem:** Het toegangscontrolesysteem is verouderd, voldoet niet meer aan de beveiligingseisen (software) en het is niet meer mogelijk updates uit te voeren. Dit een risico is voor de gemeente. Ook het kaartleessysteem is verouderd en fraudegevoelig (onveilig voor toegang tot gebouwen en apparatuur). Beide dienen vervangen te worden.

  NB. Conform DT besluit d.d. 5 september 2022 wordt de upgrade van het toegangscontrolesysteem in 2022 uitgevoerd.

- **Brandmeld-/ ontruimingsinstallatie.** De apparatuur van de bestaande brandmeld-/ ontruimingsinstallatie is niet meer up te date en vervanging is niet mogelijk. Bij een eventuele storing zal de complete installatie vervangen moeten worden.

- **Gebouw beheersysteem (GBS)** Het gebouwbeheersysteem (GBS) is sterk verouderd. Bij eventuele defecten is er geen sturing meer op verwarming en koeling van het gebouw. Doordat onderdelen niet meer leverbaar zijn loopt de gemeente risico dat het gehele systeem vervangen dient te worden doordat onderdelen niet meer leverbaar zijn.

- **Klimaatinstallatie**
  Deze is sterk verouderd en is aan vervanging toe. De installatie lijkt deels centraal en deels per gebouw ingericht. In een vervolg onderzoek dient onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de installaties volledig te splitsen.

Bevinding huidige vastgoedsituatie
Een aantal systemen en installaties zijn sterk verouderd zijn en niet meer vervangbaar. Het energielabel is niet meer up to date en daarmee voldoet de gemeente niet aan de wettelijke vereisten. Dit vormt een risico voor zowel de toegankelijkheid van het gebouw, de beveiliging van informatie en het bieden van een gezonde werkomgeving (bij uitval systemen mogelijk een aanzienlijke periode geen goed gebouwklimaat te realiseren). Tevens brengt dit financieel risico met zich mee. Bij het niet vervangen van installaties en systemen kan bij uitval op korte termijn een ad hoc grote investering nodig zijn.

Het inventariseren van de huidige vastgoedsituatie geeft het inzicht dat de gemeente de komende periode noodzakelijke investeringen moet doen om het gebouw en de bijbehorende installaties te vernieuwen. Als de gemeente niets veranderd aan de huidige huisvestingssituatie zal zij tenminste deze investeringen moeten doen. De investeringen zijn in hoofdstuk 4 meegenomen als scenario 0.

3. Huidige situatie – gehuisvest programma

Te huisvesten programma

Het te huisvesten functionele programma van de gemeente bestaat uit vier hoofdonderdelen:

- **politiek (raad + griffie)**
  Het politieke programma omvat de Raadzaal, en de werkruimtes voor de griffie en fractie-/commissiekamers in de zuidvleugel op de begane grond van het midden-gebouw. Deze vleugel is separaat afsluitbaar en kan ook na sluitingstijd van het gemeentehuis door raadsleden en commissies gebruikt worden.
- **publiek gebied (beide gebouwen);**
  Het publieke gebied is een combinatie van verkeersruimte (entree en centrale publieke hal) met receptie, en daarnaast in gebouw Noord de publieksbalies, spreekkamers en wachtruimte voor bewoners.
- **bestuurlijk (burgermeester en wethouders)**
  Het college maakt gebruik van de ambtelijke werkomgeving. Hierin hebben zij diverse werkruimte en werkplekken in het Midden gebouw incl. daarbij wat vergaderfaciliteiten zoals de collegekamer.
- **Ambtelijk werkgebied;**
  Het werkgebied bestaat uit een combinatie van werkplekken (met zowel kleinere gesloten als semi-open kantoorruimte), vergaderzalen en overleg- en aanlandplekken verspreid door het gebouw.

Ter ondersteuning van deze functies zijn een aantal overige faciliteiten en ruimtes aanwezig, zoals bergruimte, pantry's en sanitair. Deze ruimtes worden kunnen door meerdere programmaonderdelen gedeeld worden. Ook is een deel van de kelder van het Noordgebouw ingericht als (geklimatiseerd) gemeentelijk archief.

Tot slot wordt een deel van de ruimte in Midden en Noord en geheel gebouw Zuid verhuurd aan derden.

Huidige indeling

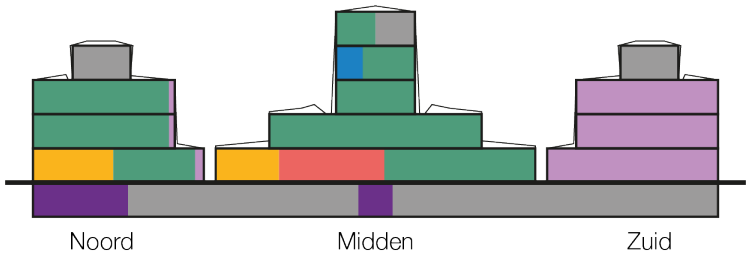
Op basis van verstrekte indelingstekeningen en de door de gemeente uitgevoerde NEN 2580 oppervlaktemetingen, is de huidige ruimtelijke situatie geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar het ruimtegebruik van de huidige functies en typen ruimten, als naar het ruimtegebruik en de verdeling van programma-onderdelen binnen de gebouwen en verdiepingen.

In **bijlage 3** (programma)**, bijlage 4** (vlekkenplan) en **bijlage 5** (ruimtelijst) is de huidige ruimtelijke situatie en verdeling van het programma geïnventariseerd, aangegeven in m^2 vrij verhuurbaar oppervlak (VVO).

In schema hiernaast en de tabel hieronder is voor de huidige situatie samengevat hoe de programmaonderdelen over de gebouwen zijn verdeeld en hoeveel werk-, vergader- en overleg-/aanlandplekken er in de huidige situatie aanwezig zijn. Op basis van de huidige formatie zijn ook de huidige flex-factoren voor (werk)plekken per FTE aangegeven.

	Werkplekken (arbo-conform)	Vergaderen	Overleg- en aanland
Aantal plekken	304	263*	135**
Flex-factor (plek/FTE)	0,90	0,78	0,40

** Excl. plekken raadzaal (31); ** Excl. zitplekken werkcafé (totaal ca. 90)*



Legenda

- Publiek
- Politiek
- Bestuur
- Ambtelijk
- Overig/ondersteunde faciliteiten in VVO
- Verhuur aan derden
- Geen onderdeel VVO (o.a.technische ruimte, parkeergarage)

Bij ruimtes die door meerdere programma's gebruikt worden, zoals de commissiezalen in de zuidvleugel die overdag als vergaderzalen te reserveren zijn, worden de oppervlakte/(werk)plekken gelijk over beide programma's verdeeld/

3. Huidige situatie – te huisvesten formatie

Huidige te huisvesten formatie
Op basis van de beschikbare gegevens is de actuele in het gemeentehuis **te huisvesten formatie 336,78 FTE.**

- In de hiernaast weergeven is de te huisvesten formatie weergegeven. Hierin is onderscheid gemaakt tussen interne formatie (excl. buitendienst).
- Voor de inhuur is uitgegaan van de beschikbaar gestelde cijfers uit 2019 (77 medewerkers). Omdat het aantal fte niet bekend is, is gerekend met een uitgangspunt (0,8 fte/persoon bij externe medewerkers). Dit resulteert in 61,6 fte voor inhuur.
- Tot slot is rekening gehouden met 6 stagiaires.

Toekomstige te huisvesten formatie

- In de komende periode verwacht de gemeente formatieve groei van 40 FTE.
- Daarnaast zal op korte termijn ook een aantal medewerkers van het hoogheemraadschap (11,2 FTE) worden gehuisvest in het gemeentehuis. Daarnaast houdt de gemeente op dit moment rekening met een groei van ca. 40 FTE in de eigen organisatie.

Op basis van de beschikbare gegevens en bovenstaande uitgangspunten, is de toekomstige **te huisvesten formatie van 387,98 FTE.**

Huidige situatie intern o.b.v. gegevens formatie 21-6-2022	**FTE**
Burgermeester & Wethouders (4)	5
Griffie	3,45
Algemeen Directeur/Gemeentesecretaris	1
Ambtelijke medewerkers binnen scope	259,73
Totaal huidige formatie intern	**269,18**

Inschatting extern/inhuur, o.b.v. gegevens ruimtelijst werkplekken d.d. 9-7-2019	**FTE**	
Inhuur	61,6	
Stagiaires	6	
Totaal huidige situatie	**336,78**	*Huidig, excl. buitendienst incl. inhuur*

Uitgangspunten toekomstige te huisvesten formatie o.b.v. input gemeente Medemblik	**FTE**	
Bij: te huisvesten FTE hoogheemraadschap	11,2	
Bij: inschatting vacatureruimte/groei	40	
Totaal toekomstige situatie	**387,98**	*Toekomstig incl. hoogheemraadschap en groei*

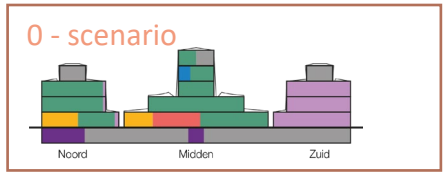
4. Scenario’s – inleiding

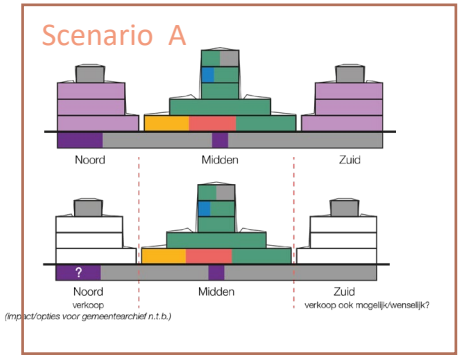
Scenario’s
Om de ruimtelijke mogelijkheden voor een toekomstgerichte huisvesting voor de gemeente Medemblik te beoordelen zijn er verschillende onderzoeksoplossingen onderzocht die hebben geleid tot een drietal oplossingsscenario’s (A t/m C). Om de oplossingsscenario’s in de juiste context te plaatsen, is een 0-scenario doorgerekend met de minimaal noodzakelijke ingrepen om weer tot een veilige en gezonde werkomgeving te komen. De ingrepen en kostenramingen voor dit scenario zijn gebaseerd op de door de gemeente verstrekte gegevens (actuele MJOP, eerdere onderzoeken en advies), geïndexeerd naar prijspeil 2023.

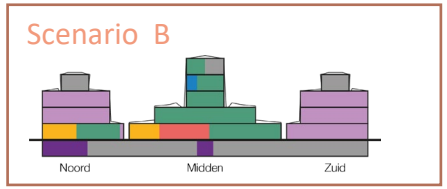
Voor de drie scenario’s is gekeken naar:

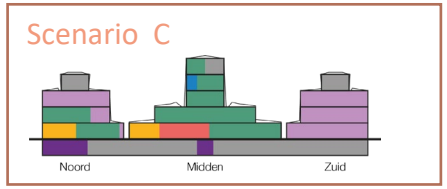
- De inpassing van het te huisvesten programma (wat past wel/niet);
- De ingrepen die nodig zijn om de toekomstige situatie haalbaar te maken;
- De mate waarin de organisatie gaat werken met een ander werkplekconcept en bijpassende werkplekfactor/ flexfactor.

Op de volgende pagina’s volgt een overzicht en nadere toelichting van de scenario’s die zijn onderzocht en uitgewerkt.









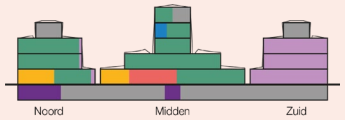
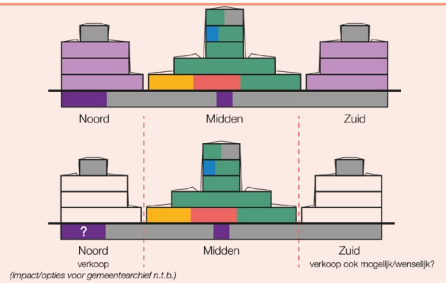
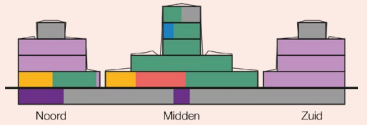
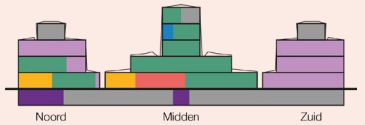
Ruimtebehoefte – Uitleg NO en VVO
Voor het bepalen en vergelijken van de ruimtebehoefte in de verschillende scenario’s worden in dit rapport twee definities voor vloeroppervlakten gehanteerd:

*Met **nuttig vloeroppervlak (NO)** wordt bedoeld de oppervlakte van een ruimte die direct gericht is op de functie (bijvoorbeeld werkkamer). Deze wordt gemeten aan de binnenzijde van (scheidings)wanden en betreft in principe de minimaal noodzakelijke ruimte voor de betreffende functie. Extra ruimte voor horizontaal verkeer (gangen en circulatieruimte), architectonische ruimtelijkheid of een inefficiënte indeling worden niet meegerekend in het NO.*

*Voor de onderdelen zoals verkeersruimte (gangen e.d.) is in het gebouw ook ruimte nodig. Voor een beter beeld van de totale ruimtebehoefte en het maken van een vergelijking van de ruimtebehoefte tussen de scenario’s onderling én de vergelijking met de oppervlaktemetingen van de gemeente, wordt **verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)** gehanteerd. Deze omvat naast het NO ook horizontaal verkeeroppervlak, en ruimte voor sanitair, bergruimte, scheidingswanden en indelingsverlies. In de oplossingsscenario’s wordt hiervoor een opslagpercentage gehanteerd.*

Ruimte niet tot het VVO behoort, zoals technische ruimten en parkeerruimte, wordt in principe niet aangepast bij een eventuele verbouwing van het gemeentehuis en is daarom in de vergelijking in dit rapport buiten beschouwing gelaten.

4. Scenario's – overzicht

Scenario's	Scenario 0 (**geen** oplossingsscenario)	Scenario A	Scenario B	Scenario C
	▪ Huidige situatie (Midden en Noord) ▪ Arbo-conform maken van de werkomgeving ▪ Uitvoeren uitgesteld onderhoud en afronden lopende verduurzaming. ▪ Werkplekconcept: huidige concept; beperkte reductie flexfactor van 0,8 wpl/fte	▪ Te huisvesten programma enkel huisvesten in midden gebouw ▪ Daarmee mogelijk maken verhuur of verkoop Noord (en Zuid) ▪ Werkplekconcept: hybride werken; flexfactor 0,4 wpl/fte (incl. mogelijke verhuizing politiek en/of dienstverlening naar externe locatie	▪ Te huisvesten programma in Midden gebouw en enkel de plint in Noord (35% van het Noord gebouw te gebruiken) ▪ Werkplekconcept Hybride werken; flexfactor 0,5 wpl/fte	▪ Te huisvesten programma in midden gebouw en gedeeltelijk in Noord (50% van het Noord gebouw te gebruiken) ▪ Werkplekconcept: Activiteit gerelateerd werken; flexfactor 0,7 wpl/fte
Afbeelding verdeling programma				
Werkzaamheden c.q. consequenties	▪ Minimaal noodzakelijke aanpassingen t.b.v. veilige en gezonde werkomgeving ▪ Noodzakelijke investering installaties	▪ Scenario 0 + ▪ volledige verbouwing middenbouw voor maximaal efficiënt ruimtegebruik ▪ Aanvullende ruimtereductie van het programma nodig (bijvoorbeeld verplaatsen publieksbalies en optimaliseren Raadzaal/raadskamers)	▪ Scenario 0 + ▪ beperkte herindeling werkomgeving ▪ Intact houden publieksbalies, handhaven posities Raadzaal/raadskamers	▪ Scenario 0 + ▪ beperkte herindeling werkomgeving Midden gebouw en Noordgebouw ▪ Intact houden publieksbalies, handhaven posities Raadzaal/raadskamers
Huisvesting gemeente in gebouwen (totaal VVO)	Midden + Noord (100%) (6035 m^2)	Midden (Noord 0% gebruik gemeente) (3499 m^2, na reductie programma)	Midden + Noord (35% gebruik gemeente) (6035 m^2)	Midden + Noord (50% gebruik gemeente) (6035 m^2)
Omvang gemeentelijke huisvesting (m^2 VVO)	6035	3499 (na reductie programma)	4376	5136
Eigen gebruik (m^2 VVO) Verhuur/verkoop (m^2 VVO)	100 % (6035) 0 %	100 % (3499, alleen Midden) Noord en Zuid geheel verhuur/verkoop (ieder 2536)	72,5 % (4375) 27,5 % (1660)	85 % (5135) 15 % (900)
Werkplekconcept	Huidig concept aanhouden, wel meer werkplekken delen	Ambitieus hybride werken i.c.m. reductie programma (ander dienstverlenings- of politiek concept)	Hybride werken	Activiteit gerelateerd werken
Werkplekken (conform Arbo)	304	ca. 155	194	272
Kosten scenario 0 (veilige & gezonde werkomgeving)	€ 5.460 k	€ 5.460 k	€ 5.460 k	€ 5.460 k
Aanvullende investering toekomstgerichte werkomgev.	-	€ 3.400 k	€ 1.605 k	€ 1.295 k
Totale investeringskosten (excl. btw)	€ 5.460 k	€ 8.860 k	€ 7.065 k	€ 6.755 k

4. Scenario’s – uitgangspunten

Uitgangspunten
Op de volgende pagina’s worden de ruimtebehoefte, ingrepen en kostenramingen van de scenario’s weergegeven. De achterliggende kostenramingen per scenario zijn in **bijlage 6** bijgevoegd.

Enkele uitgangspunten zijn hieronder nader omschreven. Cijfers en rekenkundige uitgangspunten voor het berekenen van de ruimtebehoefte in zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Huidig ruimtegebruik (incl. sanitair en opslagruimten, excl. Kelders, parkeergarage en archief in kelder) *Uitgangspunt: is aanbod beschikbaar VVO voor inpassing scenario’s*	
Noord	2545 m²
Midden	3490 m²
Noord + Midden	6035 m²

Toekomstige situatie	
Te huisvesten toekomstige vraag (formatie)	388 FTE

Ruimtebehoefte per werkplektype

Werkplektype	**Factor plek/FTE**	**m² NO per plek**	**Opslag NO - > VVO***
Primaire/arbo-conforme werkplekken	Afh. Van scenario	7	40%
Vergaderplekken	0,6	2,5	40%
Informele overleg-/aanlandplekken	0,4	3,5	30%

** Opslagen gebaseerd op basis van steekproef huidige werkomgeving: relatief veel indelingsverlies door ontwerp/vorm gebouw. De huidige situatie heeft gemiddeld een hogere opslag. Uitgangspunt is efficiënter ruimtegebruik bij herindeling, wel beperkt door gebouw.*

- **Kostenramingen**
  De kostenramingen bestaan grotendeels uit cijfers aangeleverd door de gemeente (MJOP, eerdere offertes en ramingen), aangevuld met ramingen op kengetallenniveau voor bouwkosten, ingrepen t.b.v. het werkplekconcept en aanvullende projectkosten, in lijn met ervaringen bij vergelijkbare verbouwprojecten. Het zijn globale kostenramingen die in een vervolgfase in meer detail gespecificeerd en uitgewerkt moeten worden.

- **Prijspeil en btw**
  Voor alle scenario’s wordt uitgegaan van prijspeil 2023. Waar nodig zijn aangeleverde cijfers geïndexeerd. Tenzij anders aangegeven zijn alle prijzen exclusief btw.

- **Gebouw Zuid**
  Is geen onderdeel van de verkenning en scope van dit onderzoek. De aanpassingen voor dit gebouw en eventuele extra investeringen voor het zuid gebouw zijn niet meegenomen in de ramingen. Echter, de investeringen die gepaard zijn met de gebouwinstallaties e.d. zijn hierin wel meegenomen.

- **Scope/te verhuren delen**
  Voor het vergelijken van de scenario’s, zijn de investeringskosten gerekend over de werkomgeving van de gemeente. Uitgangspunt is dat eventuele kosten voor verhuurbaar/verkoopbaar maken, worden verrekend in een kostprijs dekkende huur of verkoopprijs.
  LET OP: voor de uitvoering van deze werkzaamheden moet dus rekening gehouden worden met investeringskosten bovenop de bij de scenario’s weergegeven kostenraming. De exacte benodigde werkzaamheden en kosten moeten in het vervolg bepaald worden.

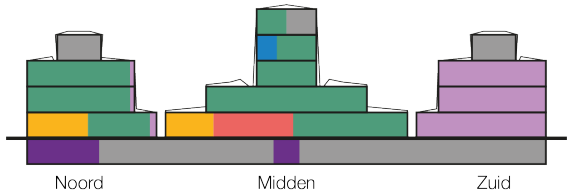
- **Afwerkingsniveau**
  Een sober en doelmatig afwerkingsniveau is de basis.
  Uitgangspunt is dat in ieder scenario het basisschilderwerk (interieur) onderdeel is van de scope, zodat altijd een opfrissing van de look & feel gerealiseerd wordt. Eventuele verbijzonderingen in het afwerkingsniveau zijn opgenomen in het kostenkengetal per scenario.

- **Raadzaal**
  Als uitgangspunt is aangehouden dat de (vloer-/wand)afwerking en stoelen in de raadzaal onderdeel zijn van de herindeling. De uitwerking van verdere aanpassing/ herinrichting van de Raadzaal valt buiten de scope van deze verkenning en is daarom geen onderdeel van de scenario’s.
  Momenteel wordt door de griffie nader onderzoek gedaan naar de eisen, wensen en mogelijkheden voor de herinrichting van de raadzaal. In het geval dat aanvullende aanpassingen aan de raadzaal gelijktijdig met de rest van de herinrichting uitgevoerd worden, zijn de exacte invulling en extra kosten nader te bepalen.

- **Balies en dienstverleningsconcept**
  In scenario A verhuizen de publieksbalies in kleinere vorm naar Midden en is een ander dienstverleningsconcept noodzakelijk. In scenario B en C past het programma niet in één gebouw. Om de herinrichting te vereenvoudigen, is als uitgangspunt genomen dat de balies op de huidige locatie in gebouw Noord blijven, met beperkte functionele aanpassingen. Niet-courante ruimte in de publieke hal wordt wel efficiënter ingezet.

- **Duurzaamheid**
  Om invulling te geven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Medemblik, is het uitgangspunt dat de adviezen van BBN uit 2018 (zoals reeds deels uitgevoerd/in uitvoering) met betrekking tot klimaat- en installaties verder conform advies worden gerealiseerd. Eventuele aanvullende investeringen zijn nader te bepalen.

Scenario 0



Scenario 0

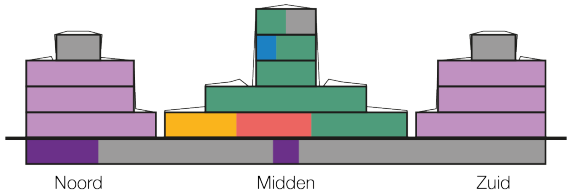
De investeringen en kosten (gebaseerd op eerdere voor de gemeente uitgevoerde onderzoeken en de MJOP 2022-2041) die in ieder geval op korte termijn gemaakt moeten worden, zijn in de tabel rechts weergegeven. Dit omvat o.a. de uitgestelde vervangingsinvesteringen voor de installaties die voorbij hun technische levensduur zijn, het vervangen van de vloerbedekking en meubilair voor een veilige, arbo-conforme werkplek en de nog te realiseren stappen in de verduurzaming van het gemeentehuis.

*NB. Scenario 0 voldoet **niet** aan de ambities van de gemeente en aan de vraag om efficiënte, toekomstgerichte huisvesting. **Scenario 0 moet dan ook niet beschouwd worden als een oplossingsscenario.***

Ingrepen	Scenario 0 (prijspeil 2023)	Toelichting
A. Noodzakelijke vervangingen installaties en basis (uitgesteld) onderhoud	€ 2.000.000	Vervangen klimaatinstallaties (incl. verduurzamingsmaatregelen conform advies 2018), GBS, toegangscontrolesysteem, zonwering. Inclusief basis schilderwerk interieur.
B. Noodzakelijke ingrepen arbo-conforme/veilige werkplek	€ 1.590.000	Vervangen vloerbedekking Midden + Noord, vervangen meubilair, vervangen BMI
C. Resterende maatregelen verduurzaming gemeentehuis conform advies/richting 2018	€ 490.000	Deel reeds gerealiseerd, vervangen/upgrade GBS onderdeel van (A); restant betreft warmtepomp Middengebouw en vervangen verlichtingsarmaturen door LED
D. Aanvullende kosten nieuw werkplekconcept (toekomstgerichte werkomgeving)	€ 120.000	Naar verwachting ook in basis (beperkte) aanvullende investeringen voor verbeteren ICT en Behaviour voor ondersteunen nieuwe manier van werken na corona.
E. Bijkomende projectkosten	€ 1.260.000	Globale inschatting, gerekend over som bovenstaande kosten.
Projectkosten, bijv. projectmanagement, ontwerp- en advieskosten, leges, etc. (20%)	(€ 840.000)	
Opslag risico en onvoorzien (10%)	(€ 420.000)	
Totaal excl. btw	**€ 5.460.000**	
Totaal incl. btw (21%)	**€ 6.606.600**	

Huidig ruimtegebruik	
Onderdeel	Aantal plekken
Primaire/Arbo-conforme werkplekken	304
Vergaderplekken	263
Informele overleg-/aanlandplekken	135
	VVO (m^2)
Werkomgeving ambtelijk en verhuur derden	4205,2 + 106 verhuur derden
Werkomgeving bestuur	149,5
Werkomgeving politiek	262
Raadzaal	204
Publieksgebied incl. balies en spreekkamers, incl. oppervlakte centrale hal Midden	745
Sanitair en opslagruimten totaal	363
Totaal	**6034,7**

Scenario A



Scenario A

- Het gemeentelijke programma wordt volledig gehuisvest in het Midden gebouw. Dit maakt het mogelijk om zowel het Noord en Zuid gebouw vrij te spelen voor verhuur of verkoop (nader te onderzoeken wat de opties zijn). Om dit te bereiken is een totale verbouwing nodig van het midden gebouw (met de huidige indeling kan dit niet).
- De organisatie gaat werken volgens het hybride werken met een werkplekfactor van 0,4 wpl/fte. Dit houdt in dat men in beperkte mate op kantoor komt en het thuiswerken wordt gestimuleerd. De verplichting ten aanzien van een arbo-werkplek thuis moet juridisch getoetst worden. Het is nodig om afspraken te maken over de spreiding van aanwezigheid op kantoor. Een verkleind programma voor de publieksbalies wordt gerealiseerd in het midden gebouw.
- Hiermee komt de gemeente op 197 m^2 ruimte te kort. Een aanvullende reductie van het programma is noodzakelijk, bijvoorbeeld:
  - De Raadzaal en de raad zullen gebruik gaan maken van alternatieve ruimten (extern) of in een volledig multifunctionele oplossing voor de Raadzaal (nader te onderzoeken).
  - De ruimte voor publiek/balies wordt verder gereduceerd, in combinatie met een ander dienstverleningsconcept.
  - Minder vergader-, overleg- en aanlandplekken realiseren.
    LET OP: bij een lage flexfactor zijn deze juist extra belangrijk voor het opvangen van piekmomenten
- Consequentie voor het archief dient nader onderzocht te worden (ingang nu gekoppeld aan het Noord gebouw).

Ingrepen	Scenario 0 (prijspeil 2023)	Scenario A	Verklaring verschil
A. Noodzakelijke vervangingen installaties en basis (uitgesteld) onderhoud	€ 2.000.000	€ 1.920.000	Bepaalde ingrepen alleen in Midden (bijv. zonwering)
B. Noodzakelijke ingrepen arbo-conforme/veilige werkplek	€ 1.590.000	€ 900.000	Lagere investering meubilair (ca. -150 wpl) Kleiner opp. ingrepen
C. Maatregelen verduurzaming gemeentehuis conform advies/richting 2018	€ 490.000	€ 345.000	Kleiner oppervlak voor vervangen armaturen door LED verlichting
D. Aanvullende kosten nieuw werkplekconcept (toekomstgerichte werkomgeving)	€ 120.000	€ 3.650.000	Volledige verbouwing Midden gebouw (hogere kosten per m^2 én groter aan te passen oppervlak dan scenario B en C) + aanzienlijke investeringen nodig voor ICT, Behaviour en thuiswerkvoor-zieningen om werkplekconcept mogelijk te maken.
E. Bijkomende projectkosten	€ 1.260.000	€ 2.045.000	Rekent over hogere investeringskosten dan bij 0
Projectkosten, bijv. projectmanagement, ontwerp- en advieskosten, leges, etc. (20%)	(€ 840.000)	(€ 1.365.000)	
Opslag risico en onvoorzien (10%)	(€ 420.000)	(€ 680.000)	
Totaal excl. Btw	**€ 5.460.000**	**€ 8.860.000**	= € 3.400.000 extra t.o.v. 0 (excl. btw)
Totaal incl. btw (21%)	**€ 6.606.600**	**€ 10.720.600**	= € 4.114.000 extra t.o.v. 0 (incl. btw)

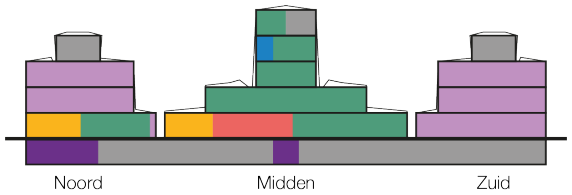
Inschatting ruimtebehoefte

Onderdeel	Aantal plekken	NO	Hor. verkeersruimte en indelingsverlies	VVO
Primaire/Arbo-conforme werkplekken	155,2	1086	543	1521
Vergaderplekken	232,8	582	233	815
Informele overleg-/aanlandplekken	155,2	543	163	706
Sanitair en opslagruimten (VVO)				250
Behouden raadzaal				204
Publieksgebied incl. balies en spreekkamers				200
Totaal				**3696**

Beschikbare ruimte alleen Midden = 3499 m^2

Ruimte tekort in Midden: -197 m^2

Scenario B



Scenario C

- De gemeente wordt gehuisvest in het gehele midden gebouw en alleen het publieke deel (balies en beperkt aantal werkplekken) blijven in noord gevestigd.
- Het werkplekconcept is Activiteit gerelateerd werken met een flex factor van 0,5. Dit concept vraagt een gedragsverandering in de manier van werken bij de gemeente. Primaire werkplek blijft op het gemeentehuis. Het is nodig om met de organisatie afspraken te maken over de spreiding van aanwezigheid op kantoor.
- Raad en Raadzaal zullen blijven in beginsel op de huidige positie in het midden gebouw.
- Publieksbalies zullen in het noord gebouw blijven met minimale aanpassingen.
- Archief kan blijven zitten waar het nu is.

Ingrepen	Scenario 0 (prijspeil 2023)	Scenario B	Verklaring verschil
A. Noodzakelijke vervangingen installaties en basis (uitgesteld) onderhoud	€ 2.000.000	€ 1.955.000	Bepaalde ingrepen kleiner opp. (bijv. zonwering)
B. Noodzakelijke ingrepen arbo-conforme/veilige werkplek	€ 1.590.000	€ 1.105.000	Lagere investering meubilair (ca. -110 wpl) Kleiner opp. ingrepen
C. Maatregelen verduurzaming gemeentehuis conform advies/richting 2018	€ 490.000	€ 405.000	Kleiner oppervlak voor vervangen armaturen door LED verlichting
D. Aanvullende kosten nieuw werkplekconcept (toekomstgerichte werkomgeving)	€ 120.000	€ 1.970.000	Diverse ingrepen t.b.v. herinrichting + investeringen voor ICT, Behaviour en thuiswerkvoorzieningen. Iets kleiner oppervlak dan bij C, maar hogere kosten per m^2 en FTE om werkplekconcept mogelijk te maken.
E. Bijkomende projectkosten	€ 1.260.000	€ 1.630.000	Rekent over hogere investeringskosten dan bij 0
Projectkosten, bijv. projectmanagement, ontwerp- en advieskosten, leges, etc. (20%)	(€ 840.000)	(€ 1.085.000)	
Opslag risico en onvoorzien (10%)	(€ 420.000)	(€ 545.000)	
Totaal excl. btw	**€ 5.460.000**	**€ 7.065.000**	= € 1.605.000 extra t.o.v. 0 (excl. btw)
Totaal incl. btw (21%)	**€ 6.606.600**	**€ 8.548.650**	= € 1.942.050 extra t.o.v. 0 (incl. btw)

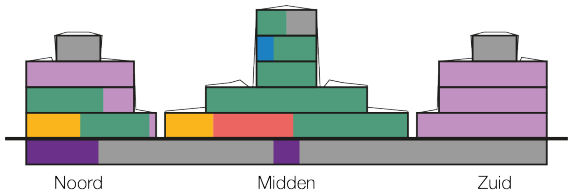
Inschatting ruimtebehoefte

Onderdeel	Aantal plekken	NO	Hor. verkeersruimte en indelingsverlies	VVO
Primaire/Arbo-conforme werkplekken	194,0	1358	543	1901
Vergaderplekken	232,8	582	233	815
Informele overleg-/aanlandplekken	155,2	543	163	706
Sanitair en opslagruimten (VVO)				350
Behouden raadzaal				204
Publieksgebied incl. balies en spreekkamers				400
Totaal				**4376**

Beschikbare ruimte Noord + Midden = 6034 m^2

Inschatting ruimte over/te reduceren in Noord: 1.659 m^2
Ruimte over voor aanvullende verhuur aan derden, bijvoorbeeld gehele 2e verdieping + 1e verdieping

Scenario C



Scenario B

- De gemeente wordt gehuisvest in het gehele midden gebouw én deel van het Noord gebouw. Om dit te bereiken is een beperkte herindeling van de werkomgeving nodig.
- Het werkplekconcept is activiteit gerelateerd werken met een flex factor van 0,7. Dit concept vraagt een kleinere gedragsverandering in de manier van werken bij de gemeente. Primaire arbo werkplek blijft daarmee op het gemeentehuis.
- Raad en Raadzaal zullen blijven in beginsel op de huidige positie in het midden gebouw.
- Publieksbalies zullen in het noord gebouw blijven met minimale aanpassingen.
- Archief kan blijven zitten waar het nu is.

Ingrepen	Scenario 0 (prijspeil 2023)	Scenario C	Verklaring verschil
A. Noodzakelijke vervangingen installaties en basis (uitgesteld) onderhoud	€ 2.000.000	€ 1.970.000	Bepaalde ingrepen kleiner opp. (bijv. zonwering)
B. Noodzakelijke ingrepen arbo-conforme/veilige werkplek	€ 1.590.000	€ 1.420.000	Lagere investering meubilair (ca. -35 wpl) Kleiner opp. ingrepen
C. Maatregelen verduurzaming gemeentehuis conform advies/richting 2018	€ 490.000	€ 440.000	Kleiner oppervlak voor vervangen armaturen door LED verlichting
D. Aanvullende kosten nieuw werkplekconcept (toekomstgerichte werkomgeving)	€ 120.000	€ 1.365.000	Diverse ingrepen t.b.v. herinrichting + investeringen verwacht voor ICT, Behaviour en thuiswerkvoorzieningen. Door kleinere verandering werkplekconcept en relatief ruimere opzet lagere kosten per m^2 en FTE dan bij scenario B.
E. Bijkomende projectkosten	€ 1.260.000	€ 1.560.000	Rekent over hogere investeringskosten dan bij 0
Projectkosten, bijv. projectmanagement, ontwerp- en advieskosten, leges, etc. (20%)	(€ 840.000)	(€ 1.040.000)	
Opslag risico en onvoorzien (10%)	(€ 420.000)	(€ 520.000)	
Totaal excl. btw	**€ 5.460.000**	**€ 6.755.000**	= € 1.295.000 extra t.o.v. 0 (excl. btw)
Totaal incl. btw (21%)	**€ 6.606.600**	**€ 8.173.550**	= € 1.566.950 extra t.o.v. 0 (incl. btw)

Inschatting ruimtebehoefte

Onderdeel	Aantal plekken	NO	Hor. verkeersruimte en indelingsverlies	VVO
Primaire/Arbo-conforme werkplekken	271,6	1901	760	2662
Vergaderplekken	232,8	582	233	815
Informele overleg-/aanlandplekken	155,2	543	163	706
Sanitair en opslagruimten (VVO)				350
Behouden raadzaal				204
Publieksgebied incl. balies en spreekkamers				400
Totaal				**5136**

Beschikbare ruimte Noord + Midden = 6034 m^2

Inschatting ruimte over/te reduceren in Noord: 898 m^2
Ruimte over voor aanvullende verhuur aan derden, bijvoorbeeld gehele 2e verdieping en deel 1e verdieping of BG

4. Scenario's – beoordeling

Scenario's	Scenario 0	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Werkplekconcept/ flexfactor	0,8	≤ 0,4 (!) (hybride werken +)	0,5 (hybride werken)	0,7 (activiteitgericht werken met hybride werken gecombineerd)
Basis programma past (publiek, ambtelijk, politiek)	Ja	Nee, reductie nodig op te huisvesten programma d.m.v. lage(re) werkplekfactor, aanpassing publieksbalies en politiek concept.	Ja	Ja; mogelijke ruimte om werkconcept, dienstverleningsconcept verder uit te denken en werken en naar nieuwe organisatie toe te groeien
Flexibiliteit (anticiperen op toekomstige ontwikkelingen)	Nee	Nee, beperkte opvang groei/krimp mogelijk	Ja; opvang groei en krimp mogelijk, echter bij verhuur beperkt	Ja; opvang groei en krimp mogelijk
Wettelijke kaders en voorwaarden (installaties, arbo, veiligheid e.d.)	Ja	Ja	Ja	Ja
Duurzaamheid	Ja	Ja	Ja	Ja
Efficiënt ruimtegebruik	Nee; ruimer gehuisvest dan nodig (meer m^2/ werkplekken dan nodig is voor organisatie.	Ja, zeer efficiënt. Echter misschien te beperkte ruimte voor de gemeente.	Ja	Ja; gericht op huidige behoefte met mogelijkheid tot doorgroeien naar nog efficiënter gebruik
Diversiteit aan werkplektypen (passend werkplekconcept bij werkpatroon)	Nee, heel beperkte aanpassingen	Ja, maar bewegingsruimte is beperkt. Diversiteit met name gericht op hybride werken (dus meer ontmoeten en samenwerken en zoomruimten).	Ja; goed realiseerbaar, gericht op Hybride werken	Ja; goed realiseerbaar, gericht op AGW
Professionele, herkenbare omgeving (uitstraling/ look en feel)	Nee	Ja	Ja	Ja
Potentiële extra huurinkomsten (raming o.b.v. huidige verhuur)	0	Ca. € 250.000 / jaar	Ca. € 165.000 / jaar	Ca. € 90.000 / jaar
Doorlooptijd realisatie	N.t.b. (kortste doorlooptijd)	N.t.b. (langste doorlooptijd)	N.t.b. (B en C vergelijkbaar, tussen 0 en A)	N.t.b. (B en C vergelijkbaar, tussen 0 en A)
Samenvattend	Voldoet **niet** aan doelstellingen toekomstgerichte huisvesting ▪ Geen toekomstgerichte huisvesting; mogelijk later alsnog aanpassingen noodzakelijk (tegen hogere kosten), risico op desinvesteringen	Voldoet **deels** aan toekomstgericht werken ▪ Andere manier van werken wordt gefaciliteerd (maar lastiger te realiseren) ▪ Flexibiliteit/aanpasbaarheid om in te springen op toekomstige veranderingen zeer beperkt ▪ Financiële baten (m.n. in geval van verkoop) wegen mogelijk op tegen hogere kosten ▪ Haalbaarheid op diverse vlakken onzeker en te onderzoeken (o.a. ruimtelijk, organisatie) ▪ Aanvullende huisvesting Raad/publieksbalies elders nodig, opties en haalbaarheid n.t.b.	**Voldoet wel aan toekomstgericht werken** ▪ Realistisch maar ambitieuzer scenario voor werkomgeving en manier van werken ▪ vraagt meer van behaviour aspect; leiderschap, werkafspraken, sociale binding) ▪ Ruimte voor verhuizen alle maatschappelijke huurders Zuid -> Noord: biedt mogelijkheden voor verkoop/ontwikkeling Zuid ▪ Op termijn veranderen dienstverleningsconcept en verhuizen publieksbalies naar Midden blijft optie ▪ Flex-factor 0,5 vraagt om grotere cultuuromslag	**Voldoet wel aan toekomstgericht werken** ▪ Realistisch scenario voor werkomgeving en manier van werken ▪ Flex-factor 0,7 relatief eenvoudig te realiseren, kan dienen als tijdelijke tussenstap/leermoment naar scenario C ▪ Op termijn veranderen dienstverleningsconcept en verhuizen publieksbalies naar Midden blijft optie ▪ In de praktijk kans op inefficiënt ruimtegebruik/leegstand door thuiswerken: geen optimale inzet huisvesting

5. Conclusies – scenario’s

Conclusies
De gemeente Medemblik heeft een verkenning laten uitvoeren om de vraag te beantwoorden hoe zij invulling kan geven aan toekomstbestendige huisvesting van de gebouwen aan de Dick Ketlaan 21. Hiervoor is een studie gedaan naar de huidige situatie en de wensen/ eisen voor een toekomstbestendige werkomgeving voor de gemeente. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in ruimtelijke scenario’s en financiële doorrekening.

Om voor de gemeente een toekomstbestendige, veilige en gezonde huisvesting en werkomgeving te realiseren, zijn er op drie niveaus investeringen nodig:

- Gebouwgebonden investeringen (verduurzaming, vervanging installaties)
- Aanpassingen in de werkomgeving (vernieuwing meubilair, inrichting en indeling naar nieuw werkplekconcept conform nieuwe manier van werken)
- Ontwikkeling van de organisatie (het ontwikkelen naar een nieuwe manier incl. werkafspraken horend bij de huidige manier en toekomstige manier van werken).

De scenariostudie laat zien dat er meerdere varianten mogelijk zijn om het gemeentelijk programma in te passen in de verschillende gebouwen. De belangrijkste sturingsfactor in dit geheel is het nieuw toe te passen werkplekconcept dat de gemeente wil implementeren voor haar eigen ambtelijke organisatie.

Nul-scenario; niets doen vraagt ook een investering
De analyse van de huidige huisvestingssituatie van de gemeente laat zien dat er een aantal noodzakelijke (minimale) ingrepen gedaan moeten worden wil de gemeente de gebouwen blijven inzetten voor haar eigen huisvesting. Ook als zij niet/ geen invulling geeft aan de omschreven ambitie (toekomstgericht werken) zal de gemeente noodzakelijke investeringen moeten doen om de basis weer op orde te krijgen. Dit is inzichtelijk gemaakt in het nul-scenario (geen oplossingsrichting).

Scenario A; gemeentelijk programma in één toren
Op basis van de globale ruimtestudie is verkend of het mogelijk is om het gehele gemeentelijke programma, conform de toekomstige vraag en ambitie, te huisvesten in één toren. Het Middengebouw is hiervoor de enige reële optie, door het grote(re) beschikbare oppervlak. De centrale positie en uitstraling van het gebouw passen ook beter bij de functie als gemeentehuis dan het Noordgebouw.

Het inpassen van het programma in het Middengebouw lijkt alleen realistisch onder strikte randvoorwaarden. Om de noodzakelijke ruimtelijke efficiëntie te bereiken, moet de indeling van het Middengebouw volledig aangepast (verbouwd) worden, met een langere doorlooptijd en aanzienlijke kosten per m^2 tot gevolgd. Het ambitieuze werkplekconcept met een lage flexfactor vraagt een grote cultuuromslag binnen de gemeentelijke organisatie.

Daarnaast is een verdere reductie in het programma nodig, bijvoorbeeld door een ander dienstverleningsconcept en het verplaatsen van de raadzaal, griffie en/ of politiek concept. De haalbaarheid en wenselijkheid van deze organisatorische veranderingen dienen getoetst worden ook is een gedetailleerde inpassingsstudie (op afdeling- en ruimteniveau) noodzakelijk om de haalbaarheid te bevestigen. Scenario A vraagt van de gemeente een grote organisatorische aanpassing met impact voor het uitvoeren van haar diensten en beperking in flexibiliteit. Daarnaast zal dit naar verwachting hoge investeringskosten met zich meebrengen.

Scenario’s B en C
Door een deel van het Noordgebouw in te blijven zetten voor de gemeentelijke organisatie, zijn er minder ingrijpende aanpassingen nodig om de toekomstige vraag te huisvesten. Zowel scenario B en C laten zien wat hierin de mogelijkheden zijn om de organisatie efficiënter te huisvesten en aan de ambitie te kunnen voldoen van een toekomstgerichte, veilig en gezonde werkomgeving.

Het werkplekconcept in Scenario B vraagt een cultuuromslag in de manier van werken en een hogere investering in de toekomstige werkomgeving, maar biedt voordelen op de lange termijn, o.a. door hogere huurinkomsten en een efficiëntere organisatie. Bij scenario C wordt er ingezet op de ontwikkeling van de organisatie maar wordt de flexibiliteit van de in te zetten ruimte ruimer gehouden en het verhuur aan derden iets lager.

Beide scenario’s gaan uit van verhuur (of evt. op termijn verkoop) aan derden. Door de aan derden te verhuren ruimte in Noord te gebruiken voor huurders met een maatschappelijke functie, is mogelijk extra synergie met de publieksfuncties op de begane grond te behalen, die de maatschappelijke waarde van het gemeentehuis verhoogt.

Een alternatief is om gefaseerd naar Scenario B door te groeien: start met Scenario C en gebruik de eerstvolgende jaren om te leren en de behoeften en mogelijkheden van de organisatie beter in kaart te brengen. Op basis van deze inzichten kan het werkplekconcept verder aangescherpt en gefaciliteerd worden. Dit komt ook de flexibiliteit voor de organisatie ten goede.

In beide gevallen kan op termijn onderzocht worden of de publieksbalies (in kleinere vorm of in combinatie met een ander dienstverleningsconcept) in het Middengebouw kunnen komen.

In scenario B en C kan de mogelijkheid om het Zuidgebouw separaat te verkopen nader onderzocht worden. Met name wanneer in Scenario B de organisaties met een maatschappelijke functie uit het Zuidgebouw verhuizen, kan dit een aantrekkelijke (commerciële) verhuurlocatie worden.

5. Conclusies – financiële gevolgen

Investeringskosten
Het realiseren van een toekomstgerichte, veilige en gezonde werkomgeving vraagt een investering van de gemeente. Ook uitgaande van een sober en doelmatige insteek van de te realiseren ambitie, zien we dat er sprake is van een aanzienlijke investeringsbedrag. In deze paragraaf wordt kort stil gestaan bij de financiële borging en consequenties. Deze paragraaf is opgesteld in samenwerking met input van de Financiële afdeling van de gemeente.

Huidige begroting
In huidige begroting is rekening gehouden met een investering van ca. 4 miljoen voor de huisvesting. Dit bedrag is o.a. gereserveerd voor:

- Onderhoud/vervanging installaties
- Vervanging meubilair en tapijt
- Renovatie gemeentehuis

Om de impact van de verschillende scenario's op de begroting in beeld te brengen, worden de in dit startdocument geraamde investeringskosten door de afdeling financiën van de gemeente op hoofdlijnen vertaald naar verwachte kosten op jaarbasis, op basis van de door de gemeente gehanteerde afschrijvingstermijnen voor de verschillende aspecten.

Op moment van schrijven moet deze doorrekening nog afgerond worden. Na afronding kan deze als **bijlage 7** aan het startdocument worden toegevoegd.

Baten en besparingen
Baten voor bijvoorbeeld verhuur en/of verkoop zijn in dit stadium (eerste ruimtelijke verkenning) lastig concreet te maken. Wel kan ter illustratie op hoofdlijnen een inschatting gegeven worden voor de te verwachten huuropbrengsten op jaarbasis, op basis van de huidige huurinkomsten en de vrijkomende ruimte.

Deze voor de vier scenario's weergegeven in het overzicht op pagina 19, ter ondersteuning van de onderlinge vergelijking.

<u>Energielasten en –besparing</u>
De energielasten van het gemeentehuis maken deel uit van de jaarlijkse kosten voor de huisvesting. Hoewel bij het opstellen van dit startdocument geen gedetailleerde actuele cijfers over het verbruik zijn verstrekt, is door de gemeente aangegeven dat de kosten aanzienlijk zijn.

In algemene zin en op basis van het onderzoek van bbn uit 2018 kan gesteld worden dat de voorgestelde verduurzamings-maatregelen hier een aanvullend positief effect op hebben: Naar verwachting zal het energieverbruik van het gemeentehuis verder dalen na het realiseren van de resterende verduurzamingsmaatregelen.

Door het ontbreken van gegevens over de feitelijke impact van de verduurzamingsmaatregelen enerzijds en de grote onzekerheid en fluctuaties in de energiemarkt anderzijds, kan dit echter niet goed onderbouwd vertaald worden naar kosten/baten op jaarbasis.

De keuze voor (verder) verduurzamen van het gemeentehuis zou hoofdzakelijk moeten volgen uit de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en de voorbeeldfunctie die de gemeente hierin heeft: eventuele kostenbesparingen moeten gezien worden een welkom, maar secundair voordeel.

Noot 1: *De door de gemeente berekende bedragen op jaarbasis in bijlage 7 zijn een inschatting op hoofdlijnen, om een indruk te schetsen van de impact op de begroting. Zowel kosten als baten zullen in de vervolgfase nader uitgezocht en doorgerekend moeten worden, bij het opstellen van een sluitende business case voor het gekozen voorkeursscenario.*

Noot 2: *Naast de geraamde investeringskosten, kan er sprake zijn van kosten voor versnelde afschrijving van bepaalde eerder gemaakte kosten/investeringen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij kosten die gemaakt zijn voor de verbouwing in 2010, zoals de balies in het publieksgebied of de nieuw toegevoegde spreekkamers, als die vóór het einde van de afschrijvingstermijn worden veranderd.*

In scenario's B en C is hier naar verwachting weinig tot geen sprake van. In scenario A is hier waarschijnlijk wel sprake van, door de noodzakelijke grondigere verbouwing. Dit kunnen bijvoorbeeld de balies en het publieksgebied zijn, maar ook de meer recente verbouwing van het kenniscafé en de 2e verdieping van het Middengebouw (deels). Bij keuze voor scenario A moeten de onderdelen waar dit voor geldt, de resterende afschrijvingstermijnen en de hiermee gemoeide kosten in een vervolgfase worden doorgerekend.

6. Vervolgstappen

Hoe nu verder?
In het overzicht hieronder is een procesplanning gegeven van de te nemen hoofdstappen. Hierbij zien we het volgende proces voor ons:

A. **Besluitvormingsproces voorkeursscenario**
De gemeente dient een keuze te maken voor een verder uit te werken voorkeusscenario. Dit scenario dient afgestemd te met College, Raad en Organisatie. Bij de keuze voor een voorkeursscenario kan opdracht gegeven worden voor het verder uitwerken van dit scenario.

NB. Intern worden de stappen onder A nader toegelicht in een bespreeknotitie voor het College.

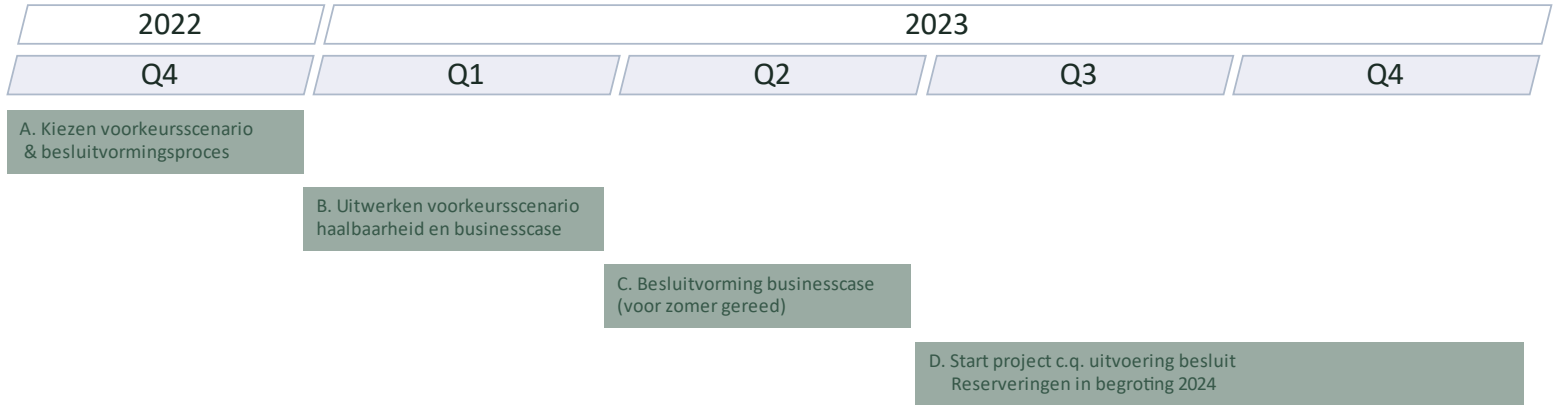
B. **Uitwerken voorkeursscenario naar haalbaarheidsstudie en businesscase**
Het gekozen voorkeursscenario dient verder uitgewerkt te worden. In deze uitwerking dient een verdieping plaats te vinden voor zowel ruimtelijk- functionele uitwerking als een financiële businesscase die zich vertaald naar exploitatielast. Onderdeel van deze stap zijn een technisch onderzoek, juridische toets op (ver)koop en (ver)huur en potentieanalyse leegkomend vastgoed (evt. met makelaar), ruimtelijke uitwerking (functioneel ruimtelijk) en een exploitatielast berekening.

C. **Besluitvorming businesscase**
De uitgewerkte haalbaarheid- en businesscase dient te worden voorgelegd ter besluitvorming voor de zomer van 2023. Bij een ‘go’ van het project kan de investering voor de uitvoering worden meegenomen in de budgetaanvragen nieuw beleid voor 2024.

D. **Start project/ uitvoering**
Na besluitvorming kan gestart worden met uitvoering van het project.

Benodigde expertise volgende stap:

- Ruimtelijk-functionele verdiepingsslag voor meer gedetailleerde inpassingsstudie van het voorkeursscenario.
- Technische verdiepingsslag: Installatie adviseur t.b.v. gebouwbeoordeling (evt. in combinatie met duurzaamheidsadvies)
- Huisvestingsadviseur cq. Vastgoedrekenaar (kosten/baten verkoop, effecten op jaarlijkse exploitatielasten, hoe raakt dit aan bestaande (huur)contracten)
- Doorrekenen kosten/baten, effecten exploitatie (i.c.m. inzet gemeente)



Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Moodboards look & feel
- Bijlage 2: Huidige verhuursituatie en huurinkomsten
- Bijlage 3: Huidige situatie gehuisvest programma
- Bijlage 4: Vlekkenplan huidige situatie
- Bijlage 5: Ruimtelijst huidige situatie
- Bijlage 6: Kostenramingen scenario’s
- Bijlage 7: Vertaling investeringskosten op jaarbasis door gemeente (op latere datum aan te leveren)





Huisvesters van
gezond verstand

ROTTERDAM

Jan Leentvaarlaan 25,
3065 DC Rotterdam

Tel. 010 – 266 00 44
info@lsadviseurs.nl