

Bijlagenboek Scenariostudie Huisvesting Het Hogeland



Inhoud en tijdlijn bijlagen

| Document | Status | Datum | Bijlage |
|--------------------------------|---|------------|---------|
| Bijlagen bij de Scenariostudie | Voorliggend collegevoorstel/ raadsvoorstel | 02/2022 | 1 |
| Bouwstenennotitie | Collegebesluit | 25/01/2022 | 2 |
| Locatiestudie | Ambtelijk Onderzoek | 14/12/2021 | 3 |

Bijlage 1

Bijlagen bij de scenariostudie

Onderzoek
d.d. februari 2021



draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving



Bijlagen bij de scenariostudie

Bijlagen bij de scenariostudie

| | |
|--|----|
| Samenstelling projectgroep Huisvestingsconcept | 2 |
| Begrippenlijst | 3 |
| Overzicht te huisvesten Medewerkers | 4 |
| Uitwerking ruimtebehoefte | 6 |
| Ruimtebehoefte Huis van De democratie | 6 |
| Ruimtebehoefte werkplekken | 8 |
| Ruimtebehoefte buitendienst | 11 |
| Ruimtebehoefte WPA | 13 |
| Ruimtestaat | 13 |
| Berekening investerings- en exploitatiekosten | 15 |

Samenstelling projectgroep

Huisvestingsconcept

| Naam | Functie | Organisatie |
|--------------------|--|-------------------|
| Arthur van Hoorik | Projectleider – bestuursopdracht huisvestingsconcept | Het Hogeland |
| Peter Batema | Teamcoach Beheer en Onderhoud | Het Hogeland |
| Robert Bolt | Businesscontroller WPA | Het Hogeland |
| Greetje Bultena | HR Adviseur | Het Hogeland |
| Christel Ietswaart | Senior Communicatieadviseur | Het Hogeland |
| Robert de Vries | Business Controller | Het Hogeland |
| Herald Koops | Beleidsadviseur Vastgoed | Het Hogeland |
| Britt Slotboom | Financieel Consulent | Het Hogeland |
| Erwin Poppen | Informatieadviseur | Het Hogeland |
| Marijke Rosier | Teamcoach Burgerzaken | Het Hogeland |
| Arjen Wolfram | Medewerker Duurzaamheid & Grondstoffen | Het Hogeland |
| Henk Sloots | Teamcoach Facilitair | Het Hogeland |
| Bertina Seffinga | Adviseur huisvesting | Draaijer+Partners |

Begrippenlijst

| | |
|---|---|
| bvo | Bruto Vloeroppervlak: Het Bruto-vloeroppervlak is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. |
| ENG | Energie Neutraal Gebouw |
| Exploitatiekosten | Gebouwgebonden exploitatiekosten: de kosten die voortvloeiend uit het in eigendom hebben of in gebruik hebben van een gebouw exclusief organisatie gebonden exploitatiekosten. |
| FNO | Functioneel nuttig vloeroppervlak is de som van de oppervlakten van alle voor het primaire proces benodigde ruimten. |
| FTE | Fulltime-equivalent (afgekort fte) |
| M2 | Vierkante meter |
| NEN 2767 | Een sinds 2017 geldende conditiemeting van gebouwen, terreinen en installaties in Nederland en Vlaanderen met betrekking tot de staat van onderhoud. |
| Stichtingskosten een bouwproject. | <p>De som van alle kosten voor het oprichten of stichten van Onder de</p> <p>stichtingskosten vallen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aankoop van de bouwkaavel- Bouwkosten- Advieskosten- Leges- Aanloopkosten zoals verhuizing en aansluitingen Nuts- Rentekosten- Onvoorziene posten |

Overzicht te huisvesten Medewerkers

Conform de uitgangspunten in de Tussenrapportage gaan we uit van een totale omvang van de organisatie van 475 FTE, dit komt met de huidige FTE factor ongeveer overeen met 550 medewerkers. Om te bepalen hoeveel medewerkers hiervan een kantoorwerkplek nodig hebben, hebben we de teamsamenstelling in februari 2021 als uitgangspunt genomen. Op dat moment waren er 557 medewerkers in dienst bij de gemeente. De gemeente is een dynamische organisatie en de teamsamenstelling zal in de toekomst zeker veranderen, maar deze wijzigingen tussen teams kunnen goed opgevangen worden in het hybride werkplekconcept.

Van deze 557 medewerkers werken er 389 medewerkers bij de teams die onderdeel uit maken van de binnendienst en een kantoorwerkplek nodig hebben. Er werken 34 medewerkers bij Werkplein Ability voor PIOFACH taken, ook deze medewerkers hebben een werkplek nodig bij de binnendienstlocatie. Bij Werkplein Ability werken daarnaast nog 38 medewerkers die niet gehuisvest kunnen worden in de binnendienstlocatie omdat zij een direct relatie hebben met de werkzaamheden in de industrie- en productielocatie aan de Nijverheidsweg in Uithuizen. Deze medewerkers worden dus niet ingepast in de binnendienst.

Van de 557 medewerkers werken er 96 medewerkers in de buitendienst. Daarvan hebben er 50 een kantoorwerkplek nodig en 46 hebben geen kantoorwerkplek nodig, maar maken wel gebruik van bijvoorbeeld de kantine van de buitendienst. De kantoorwerkplekken van de buitendienst zijn gehuisvest bij de buitendienstlocatie.

Naast de ambtenaren heeft ook het college werkplekken bij de binnendienstlocatie.

Tot slot worden er naast de 557 medewerkers ook nog werkplekken gefaciliteerd voor 30 medewerkers die niet direct in dienst zijn bij de gemeente, maar die nauw samenwerken met teams van de gemeente. Dit betreft op dit moment medewerkers van Mensenwerk die samenwerken met de sociale wijkteams en om die reden gehuisvest zijn bij de gemeente. In de toekomst kan deze samenstelling wijzigen, maar we gaan er vanuit dat er ook in de toekomst altijd een aantal werkplekken beschikbaar zullen zijn voor derden die nauw samenwerken met de medewerkers van de gemeente.

Samenvattend geeft dit de volgende totalen:

| Aantal medewerkers | Medewerkers Binnendienstlocatie | Kantoor medewerkers Buitendienstlocatie | Buitendienst medewerkers zonder kantoorwerkplek | WPA medewerkers Productielocatie |
|--------------------|------------------------------------|---|--|-------------------------------------|
| Teams Binnendienst | 389 | | | |
| Teams Buitendienst | | 50 | 46 | |
| WPA | 34 | | | 38 |
| College | 5 | | | |
| Derden | 30 | | | |
| | | | | |
| TOTAAL | 458 | 50 | | |

In totaal moet de huisvesting voor de binnendienstlocatie dus kantoorwerkplekken bieden aan 458 mensen en de buitendienstlocatie aan 50 mensen.

Uitwerking ruimtebehoefte

In deze bijlage is de huisvestingsvisie verwerkt in een concrete ruimtebehoefte.

Ruimtebehoefte Huis van De democratie

Conform opgave griffie.

De griffie heeft naar aanleiding van de visie op huisvesting kaders een Programma van Eisen opgesteld.

Fractiekamers

- + 10 (fractie)kamers van verschillende omvang, te gebruiken in de marge van de formele raadsvergaderingen en raadsoverleggen. Bij schorsingen en dergelijke, maar bijvoorbeeld ook intern beraad tijdens de algemene beschouwingen/begrotingsraad.
- + In de nabijheid van de raadzaal.
- + Deze ruimtes zijn (overdag) ook te gebruiken voor het college en/of het apparaat. Zie ook verderop. Extra ruimte voor parallelle sessies kan hier één (de grootste) van zijn.
- + Digitaal reserveringssysteem.
- + Ook toegankelijk voor raadsleden buiten werktijd (ook in het weekend), zo mogelijk met een eigen ingang. Vier ruimtes moet dan voldoende zijn.
- + Mogelijkheid tot kopiëren en printen en (koffie) automaat in nabijheid van (fractie)kamers.

Raadzaal

Opstelling moet zodanig flexibel zijn dat er ook in andere verband (commissie/raadsoverleg) optimaal kan worden vergaderd.

| Aantal leden in raadzaal | |
|--------------------------|---|
| Deelnemers | <ul style="list-style-type: none">+ 29 raadsleden+ 2 voorzitters en 2 griffiers+ 5/6 wethouders+ Ruimte voor inspreker |
| Publieke tribune | 50 personen |
| Pers | 6 (met werkplekken), waaronder 1 voor de communicatiemedewerker griffie |
| Overige | <ul style="list-style-type: none">+ 5 directie/gemeentesec./ambtelijke ondersteuning+ 2 griffiemedewerkers+ 2 bodes |
| Totaal | 103 personen |

Mediaruimte

In verband met tijdens raadsvergaderingen en raadsoverleggen aanwezige media valt te overwegen om een separate/eigen ruimte te faciliteren, voor gesprekken met vertegenwoordigers van de media. Deze ruimte moet in de directe nabijheid van de raadzaal zijn, transparant en zichtbaar voor het publiek.

Voor het gebruik kan worden gedacht aan:

- + Persconferentie college.
- + Eventuele contacten met de lokale omroep en afspraken die in de toekomst gemaakt kunnen worden om bijv. voorafgaand aan de raadsvergadering uitzendingen te verzorgen, waarin een voorbeschuwing gegeven kan worden op de raads- of commissievergadering.
- + Het verzorgen van eigen uitzendingen van de raad.

- + Persgesprekken na een raads-, commissievergadering of andere bijeenkomsten (niet alleen van de raad).

Totale ruimtebehoefte

Bovenstaande leidt tot de volgende ruimtebehoefte:

| | Aantal | Personen | Norm m ² fno | Subtotaal m ² fno | Factor fno/bvo | Totaal m ² bvo |
|--|--------|----------|----------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Foyer | 1 | 100 | 1 | 100 | 1,4 | 140 |
| Fractiekamers | 10 | 12 | 2,25 | 270 | 1,4 | 378 |
| Raadzaal deelnemers, pers en overig | 1 | 53 | 4 | 212 | 1,4 | 296,8 |
| Raadzaal publiek | 1 | 50 | 1 | 50 | 1,4 | 70 |
| Mediaruimte | 1 | 10 | 4 | 40 | 1,4 | 56 |
| Huis van de democratie | | | | | | 940,8 |

Ruimtebehoefte vanuit dienstverlening

Afdeling Burgerzaken heeft behoefte aan twee balies voor receptie/ontvangst en vier of vijf balies voor burgerzaken. Een balie heeft gemiddeld een ruimtebehoefte van 10 m². Ook is er wachtruimte nodig. De ruimtebehoefte bedraagt daarmee:

| | Aantal | Personen | Norm m ² fno | Subtotaal m ² fno | Factor fno/bvo | Totaal m ² bvo |
|------------------------------|--------|----------|----------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Balies receptie/ontvangst | 2 | 1 | 10 | 20 | 1,4 | 28 |
| Balies voor burgerzaken | 5 | 1 | 10 | 50 | 1,4 | 70 |
| Wachtruimte | 1 | 15 | 1,5 | 22,5 | 1,4 | 31,5 |
| Dienstverlening | | | | | | 129,5 |

De balies moeten voldoen aan de volgende eisen:

- + Voldoende fysieke afstand in verband met privacy en veiligheid van medewerker.
- + Voldoende aansluitingen voor apparatuur:
 - o PC
 - o Printer
 - o Biometrie
 - o Kassa/ pinapparaat
- + Alarmknop (agressieprotocol).
- + ARBO normen:
 - o Verstelbaar bureau
 - o Verstelbare bureaustoel

De benodigde spreekkamers voor bijvoorbeeld sociale zaken en werkplein Ability maken deel uit van de vergaderruimten zoals die opgenomen zijn in de werkpleknorm van 21 m². De exacte verdeling van de vergaderruimten in spreekkamers, kleine en grote ruimten, centrale en decentrale vergaderruimten moet nader uitgewerkt worden in het Programma van Eisen.

Ruimtebehoefte werkplekken

Aantal benodigde werkplekken

Zoals vermeld in 0 moeten er in de toekomstige binnendienstlocatie 389 medewerkers gehuisvest worden. In de scenario's en in de varianten rekenen we met verschillende werkplekfactoren.

In onderstaande tabel zijn de aantallen per scenario te realiseren werkplekken vermeld:

| Variant A | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,8 werkplek | 0,8 werkplek | 0,7 werkplek |
| Aantal werkplekken | 311 | 311 | 272 |

| Variant B | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek |
| Aantal werkplekken | 195 | 195 | 195 |

Ook het college wordt gehuisvest in de binnendienstlocatie. Hierbij gaan we uit van vijf collegeleden, met elk een eigen werkplek.

| | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Aantal werkplekken | 5 | 5 | 5 |

Naast de plekken voor eigen medewerkers worden er ook werkplekken voor derden gefaciliteerd. Het gaat om werkplekken voor 30 medewerkers, die op dit moment gebruikt worden door Mensenwerk.

| Variant A | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,8 werkplek | 0,8 werkplek | 0,7 werkplek |
| Aantal werkplekken | 24 | 24 | 21 |

| Variant B | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek |
| Aantal werkplekken | 15 | 15 | 15 |

In het toekomstige gemeentekantoor worden 34 medewerkers van Werkplein Ability met een kantoorfunctie gehuisvest. Voor hen is dezelfde werkplekfactor van toepassing als van de andere medewerkers.

In onderstaande tabel zijn de aantallen per scenario te realiseren werkplekken vermeld:

| Variant A | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|-----------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
|-----------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|

| | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,8 werkplek | 0,8 werkplek | 0,7 werkplek |
| Aantal werkplekken | 27 | 27 | 24 |

| Variant B | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek |
| Aantal werkplekken | 17 | 17 | 17 |

Werkpleknorm

Voor de werkpleknorm hanteren we de kaderstelling rijkswerkplek¹ van 21 m² bvo per werkplek. Deze werkplek is gemiddeld 10 m² bvo groot. Daarnaast is er 11 m² beschikbaar voor faciliteiten zoals vergaderen, archief, restaurant en verkeersruimte.

In deze 'kaderstelling rijkswerkplek' is geen rekening gehouden met de raadzaal en balies. Dit is separaat uitgewerkt in de voorgaande paragrafen.

Ruimtebehoefte Werkplekken binnendienst locatie(s)

Bovenstaande uitgangspunten leveren de volgende ruimtebehoefte op:

| Variant A | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,8 werkplek | 0,8 werkplek | 0,7 werkplek |
| Aantal werkplekken | 311 | 311 | 272 |
| 21 m ² bvo/werkplek | 6.535 m ² | 6.535 m ² | 5.718 m ² |

| Variant B | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek |
| Aantal werkplekken | 195 | 195 | 195 |
| 21 m ² bvo/ werkplek | 4.085 m ² | 4.085 m ² | 4.085 m ² |

Ruimtebehoefte College

| | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Aantal werkplekken | 5 | 5 | 5 |
| 21 m ² bvo/ werkplek | 105 m ² | 105 m ² | 105 m ² |

Ruimtebehoefte werkplekken derden

| Variant A | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,8 werkplek | 0,8 werkplek. | 0,7 werkplek |
| Aantal werkplekken | 24 | 24 | 21 |
| 21 m ² bvo/ werkplek | 504 m ² | 504 m ² | 441 m ² |

¹ Bron:

https://www.cfpb.nl/media/uploads/publicaties/upload/Onderzoeksrapportage_Kaderstelling_Rijkswerkplek_def_compressed.pdf

| Variant B | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek |
| Aantal werkplekken | 15 | 15 | 15 |
| 21 m ² bvo/ werkplek | 315 m ² | 315 m ² | 315 m ² |

Ruimtebehoefte Werkplekken buitendienst

De buitendienst, afdelingen Infra en B&O, hebben ongeveer 50 medewerkers in dienst. Voor deze medewerkers zijn 35 vaste werkplekken gewenst. Zoals eerder omschreven wordt 21 m² bvo per werkplek gehanteerd. Dit betekent dat de buitendienst verwacht 735 m² bvo nodig te hebben aan kantoorwerkplekken. Wanneer er voor de buitendienst ook een werkpleknorm van 0,5 werkplek/medewerker wordt gehanteerd, zouden er 25 werkplekken gerealiseerd moeten worden. Dit betekent een ruimtebehoefte van 525 m² bvo. Deze werkplekken maken onderdeel uit van de centrale werf.

Ruimtebehoefte Werkplekken Werkplein Ability

Bovenstaande uitgangspunten leveren de volgende ruimtebehoefte op voor medewerkers in het toekomstig gemeentekantoor:

| Variant A | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,8 werkplek | 0,8 werkplek | 0,7 werkplek |
| Aantal werkplekken | 27 | 27 | 24 |
| 21 m ² bvo/ werkplek | 571 m ² | 571 m ² | 500 m ² |

| Variant B | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Werkplekfactor per medewerker | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek | 0,5 werkplek |
| Aantal werkplekken | 17 | 17 | 17 |
| 21 m ² bvo/ werkplek | 357 m ² | 357 m ² | 357 m ² |

Ruimtebehoefte buitendienst

In deze paragraaf zijn de huisvestingsbehoeften van de buitendienst weergegeven. Deze dienst (afdelingen Infra en Beheer& Onderhoud) heeft momenteel ongeveer 50 personen in dienst.

Stalling

Hieronder hebben wij een overzicht weergegeven van alle opslag/stalling die de buitendienst gebruikt. Daarop volgt een tabel met de daarvoor benutte vierkante meters.

- + Magazijnen
- + Stallingsruimte materieel
- + Werkplaats/garage (incl. timmerwerkplaats)
- + Wasplaats
- + Zoutopslag

- + Buitenterrein voor afvaldepots, containerbakken, bestratingsmateriaal en diverse materialen t.b.v. werkzaamheden groen en civiel

| Opslagruimte | Aantal m ² |
|---------------|-----------------------|
| Werkplaats | 2.299,44 |
| Zoutopslag | 500 |
| Wasplaats | n.v.t. |
| Stalling | 1.153,44 |
| Opslag | 1.428,98 |
| Totaal | 5.381,86 |

Naar verwachting zal het aantal m² aan opslagruimten iets dalen ten opzichte van de huidige situatie. Waarschijnlijk zullen de opslagruimten efficiënter ingedeeld worden.

Steunpunten

Naast de centrale gemeentewerf moeten er twee à drie steunpunten gerealiseerd worden.

| | Aantal | Personen | Norm m ² fno | Subtotaal m ² fno | Factor fno/bvo | Totaal m ² bvo |
|-----------------|--------|----------|-------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------|
| Koffieruimte | 1 | 10 | 2 | 20 | 1,4 | 28 |
| Kantoorplek | 1 | 2 | 15 | 30 | 1,4 | 42 |
| Werkplaats | 1 | 1 | 125 | 125 | 1,2 | 150 |
| Stalling/Opslag | 1 | 1 | 250-375 | 250-375 | 1,2 | 300-450 |
| Douche + toilet | 1 | 2 | 3 | 6 | 1,4 | 8,4 |

Terrein

Aanvullend op de noodzakelijke gebouwen/opstallen heeft de buitendienst ook een groot terrein nodig. Als referentie gebruiken we een optelling van de huidige terreinen, zoals in onderstaande tabel is aangegeven. De verdeling van dit terrein over de centrale locatie en de twee of drie steunpunten is hierin nog niet gemaakt.

| Locatie | Aantal bvo (m ²) |
|---------------|------------------------------|
| Bedum | 1.408 |
| Leens | 1.235 |
| Uithuizen | 2.142 |
| Winsum | 1.179 |
| Wehe-den Horn | 4.103 |
| Totaal | 10.067 |

Afwegingen die hierbij nog gemaakt moeten worden zijn:

- + Plek gladheidsbestrijding (moeten we centraal of decentraal uitrukken?).
- + Plek zoutopslag (kan het centraal of moet het decentraal?).
- + Overslagstations huisvuilinzameling en milieustraat conform afvalbeleid.
- + Opslag/uitgifte bebording en schrikhekken conform evenementenbeleid.

Ruimtebehoefte WPA

Productielocatie

De ruimtebehoefte van de productielocatie van WPA is onbekend. Conform de visie van het WPA blijft de productielocatie in Uithuizen, maar moet onderzocht worden op welke manier. De afdeling Vastgoed voert dit onderzoek separaat uit en dit wordt niet meegenomen in de ruimtebehoefte voor het huisvestingsconcept. Dat neemt niet weg dat uitgangspunten en ambities die in deze bouwstenen notitie gesteld worden, ook van toepassing kunnen zijn voor de huisvesting van WPA. Dit moet meegenomen worden in het onderzoek naar de toekomstige huisvesting van WPA.

Ruimtestaat

Als we de ruimtebehoefte van de verschillende onderdelen samenvoegen komen we tot de volgende ruimtestaat:

| | Scenario 1A Efficiënt en doelmatig | Scenario 2A Centraal en doelmatig | Scenario 3A Centraal en hoogwaardig | Scenario 1B Efficiënt en doelmatig | Scenario 2B Centraal en doelmatig | Scenario 3B Centraal en hoogwaardig |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Huis van de democratie | 940,8 | 940,8 | 940,8 | 940,8 | 940,8 | 940,8 |
| | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 |
| Fractiekamers | 378 | 378 | 378 | 378 | 378 | 378 |
| Raadzaal deelnemers, pers en overig | 296,8 | 296,8 | 296,8 | 296,8 | 296,8 | 296,8 |
| Raadzaal publiek | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| Mediaruimte | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| | | | | | | |
| Dienstverlening | 129,5 | 129,5 | 129,5 | 129,5 | 129,5 | 129,5 |
| Balies receptie/ontvangst | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Balies voor burgerzaken | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| Wachtruimte | 31,5 | 31,5 | 31,5 | 31,5 | 31,5 | 31,5 |
| | | | | | | |
| Werkplekken | 7715,4 | 7715,4 | 6764,1 | 4861,5 | 4861,5 | 4861,5 |
| <i>Aantal werkplekken binnendienst</i> | 311,2 | 311,2 | 272,3 | 194,5 | 194,5 | 194,5 |
| Binnendienst | 6535,2 | 6535,2 | 5718,3 | 4084,5 | 4084,5 | 4084,5 |
| <i>Werkplekken College</i> | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| College | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 | 105 |
| <i>Aantal werkplekken derden</i> | 24 | 24 | 21 | 15 | 15 | 15 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Derden | 504 | 504 | 441 | 315 | 315 | 315 |
| Aantal werkplekken WPA | 27,2 | 27,2 | 23,8 | 17 | 17 | 17 |
| WPA | 571,2 | 571,2 | 499,8 | 357 | 357 | 357 |
| | | | | | | |
| Subtotaal gemeentekantoor | 8785,7 | 8785,7 | 7834,4 | 5931,8 | 5931,8 | 5931,8 |
| | Scenario 1A Efficiënt en doelmatig | Scenario 2A Centraal en doelmatig | Scenario 3A Centraal en hoogwaardig | Scenario 1B Efficiënt en doelmatig | Scenario 2B Centraal en doelmatig | Scenario 3B Centraal en hoogwaardig |
| Gemeentewerf | 6.117 | 6.117 | 6.117 | 5.907 | 5.907 | 5.907 |
| Aantal werkplekken | 35 | 35 | 35 | 25 | 25 | 25 |
| Werkplekken | 735 | 735 | 735 | 525 | 525 | 525 |
| Werkplaats | | | | | | |
| Zoutopslag | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Wasplaats | 1429 | 1429 | 1429 | 1429 | 1429 | 1429 |
| Stalling | 1153 | 1153 | 1153 | 1153 | 1153 | 1153 |
| Terrein | NB | NB | NB | NB | NB | NB |
| | | | | | | |
| Steunpunt 1 | 678 | 678 | 678 | 678 | 678 | 678 |
| Koffieruimte | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Kantoorplek | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| Werkplaats | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| Stalling/Opslag | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 |
| Douche + toilet | 8,4 | 8,4 | 8,4 | 8,4 | 8,4 | 8,4 |
| | | | | | | |
| Steunpunt 2 | 528 | 528 | 528 | 528 | 528 | 528 |
| Koffieruimte | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Kantoorplek | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| Werkplaats | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| Stalling/Opslag | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Douche + toilet | 8,4 | 8,4 | 8,4 | 8,4 | 8,4 | 8,4 |
| | | | | | | |
| Productielocatie WPA | | | | | | |
| Productie | N.B. | N.B. | N.B. | N.B. | N.B. | N.B. |
| | | | | | | |
| Totaal gemeente | 16109 | 16109 | 15158 | 13045 | 13045 | 13045 |

Berekening investerings- en exploitatiekosten

19-10-2022

| Financieringskosten | Prijspeil Stijging bouwkosten tot 1-10-2022 | 1-1-2022 |
|--|---|----------|
| | | 106% |
| Rente | 1,5% | |
| Afschrijvingstermijn nieuwbouw | 40 jaar | lineair |
| Afschrijvingstermijn renovatie | 25 jaar | lineair |
| Afschrijvingstermijn aankoop pand | 25 jaar | lineair |
| Afschrijvingstermijn upgrade duurzaamheidsmaatre | 15 jaar | lineair |
| afschrijvingstermijn terreininrichting | 40 jaar | lineair |
| btw niet verrekenbaar | 2,5% | |

| Stichtingskosten nieuwbouw Kantoor | | Basis | Hoogwaardig |
|---|------|---------|-------------|
| bouwkostenkompas.nl | | | |
| prijs/m2 bvo basis gasloos | | € 1.879 | € 2.270 |
| meerprijs BREEAM-NL Excellent | | € 227 | € 227 |
| Inbouwpakket | | € 135 | € 169 |
| Subtotaal | | € 2.241 | € 2.666 |
| | | | |
| Voorbereiding en uitvoering, architect, leges etc. | 35% | € 784 | € 933 |
| | | € 3.026 | € 3.599 |
| Onvoorzien | 10% | € 303 | € 360 |
| Stichtingskosten per m2 excl. btw | | € 3.328 | € 3.959 |
| | | | |
| btw | 2,5% | € 83 | € 99 |
| Stichtingskosten per m2 incl. niet verrekenbare btw | | € 3.412 | € 4.058 |

| Renovatie kantoor | | Basis |
|---|------|---------|
| herinrichting kantoor (afwerkingen) | | € 443 |
| meerprijs BENG/Circulair | | € 227 |
| Inbouwpakket | | € 135 |
| Subtotaal | | € 806 |
| | | |
| Voorbereiding en uitvoering, architect, leges etc. | 35% | € 282 |
| | | € 1.223 |
| Onvoorzien | 10% | € 122 |
| Stichtingskosten per m2 excl. btw | | € 1.345 |
| | | |
| btw | 2,5% | € 34 |
| Stichtingskosten per m2 incl. niet verrekenbare btw | | € 1.379 |

| Terreininrichting | /m2 terrein | Basis | Hoogwaardig |
|--|-------------|------------|-------------|
| terreininrichting | | € 182 | € 258 |
| | | | |
| Voorbereiding en uitvoering, architect, leges etc. | 35% | € 64 | € 90 |
| | | € 245 | € 348 |
| Onvoorzien | 10% | 24,5147955 | 34,77680297 |
| Stichtingskosten per m2 excl. btw | | € 270 | € 383 |
| | | | |
| btw | 3% | € 7 | € 10 |
| Terreininrichting | | € 276 | € 392 |

| Exploitatiekosten nieuwbouw (inclusief btw) | NIEUWBOUW Hoogwaardig | | NIEUWBOUW doelmatig | | RENOVATIE |
|---|-----------------------|-----------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Onderhoud | | | | | |
| Correctief onderhoud | € | 2 /m2 BVO | € | 2 /m2 BVO | € 4 /m2 BVO |
| Preventief onderhoud | € | 6 /m2 BVO | € | 6 /m2 BVO | € 8 /m2 BVO |
| Vervangingsonderhoud | € | 13 /m2 BVO | € | 13 /m2 BVO | € 19 /m2 BVO |
| Tuinonderhoud | € | 1 /m2 BVO | € | 1 /m2 BVO | € 1 /m2 BVO |
| subtotaal onderhoud | | € 21,84 /m2 BVO | | 21,84 /m2 BVO | € 32 /m2 BVO |
| | | | | | |
| Schoonmaak | | | | | |
| Schoonmaakonderhoud (binnen en buiten) | € | 23 /m2 BVO | € | 23 /m2 BVO | € 25 /m2 BVO |
| subtotaal schoonmaak | | € 23 /m2 BVO | | 23,2267658 /m2 BVO | € 25 /m2 BVO |
| | | | | | |
| Energie en water | | | | | |
| Energie | € | 2 /m2 BVO | € | 4 /m2 BVO | € 19 /m2 BVO |
| Water | € | 1 /m2 BVO | € | 1 /m2 BVO | € 1 /m2 BVO |
| subtotaat energie en water | | € 3 /m2 BVO | | € 5 /m2 BVO | € 20 /m2 BVO |
| | | | | | |
| Publiekrechtelijke heffingen | | | | | |
| Zuiveringslasten | | | | | |
| Waterschapslasten | | incl /m2 BVO | | incl /m2 BVO | incl /m2 BVO |
| Rioolrecht | | incl /m2 BVO | | incl /m2 BVO | incl /m2 BVO |
| Reinigingsrecht | | incl /m2 BVO | | incl /m2 BVO | incl /m2 BVO |
| Verzekering opstal/inboedel | | € 3 /m2 BVO | | € 3 /m2 BVO | € 3 /m2 BVO |
| OZB totaal | | € 6 /m2 BVO | | € 6 /m2 BVO | € 6 /m2 BVO |
| Beveiliging | | € 2 /m2 BVO | | € 2 /m2 BVO | € 2 /m2 BVO |
| subtotaal heffingen | | € 11 /m2 BVO | | € 11 /m2 BVO | € 11 /m2 BVO |
| | | | | | |
| Beheer en administratie | | | | | |
| Beheer | | € 0 /m2 BVO | | 0 /m2 BVO | € 0 /m2 BVO |
| Administratie | | € 0 /m2 BVO | | 0 /m2 BVO | € 0 /m2 BVO |
| subtotaal beheer | | € 0 /m2 BVO | | 0 /m2 BVO | € 0 /m2 BVO |
| | | | | | |
| Exploitatiekosten/ m2 BVO incl. btw | | € 58 /m2 BVO | € | 61 /m2 BVO | € 88 /m2 BVO |

| Grondkosten | Binnendienst | Buitendienst |
|--------------------|--------------|--------------|
| Perceel 3 | 10000 m2 | € 12.000 |
| Bouwrijpmaken | 53 /m2 | € 50 |
| Totale grondkosten | € 527.881 | € 600.000 |

| Opbrengsten | | | |
|---|---|---------|--|
| Huuropbrengsten: er worden geen huuropbrengsten toegevoegd: wanneer er sprake is van huur voor derden, dan zal deze huur dekkend moeten zijn voor de meerinvestering (uitbreiding in m2) voor de ver/nieuwbouw. Dit is dan een seperate BC. | | | |
| Verkoopwaarde - boekwaarde Leens | € | - | |
| Verkoopwaarde - boekwaarde Winsum | € | - | Let op: onder voorwaarden, met maatschappelijke functie wellicht niet haalbaar |
| Verkoopwaarde - boekwaarde Uithuizen | € | 777.022 | 1/3 van boekwaarde |

Benodigde ruimte

14-2-2022

| | Aantal | Person en | Norm m2 FNO | subtotaal m2 FNO | Factor FNO/BVO | 1a Totaal BVO | m2 | 2a Totaal m2 BVO | m2 | 3a Totaal m2 BVO | m2 | 1b Totaal m2 BVO | m2 | 2b Totaal m2 BVO | m2 | 3b Totaal m2 BVO |
|--|--------|--------------|----------------|---------------------|-------------------|---------------------|----|------------------------|----|------------------------|----|------------------------|----|------------------------|----|------------------------|
| Huis van democratie | | | | | | 940,8 | | 940,8 | | 940,8 | | 940,8 | | 940,8 | | 940,8 |
| Foyer | 1 | 100 | 1 | 100 | 1,4 | 140 | | 140 | | 140 | | 140 | | 140 | | 140 |
| Fractiekamers | 10 | 12 | 2,25 | 270 | 1,4 | 378 | | 378 | | 378 | | 378 | | 378 | | 378 |
| Raadzaal deelnemers, pers en overig | 1 | 53 | 4 | 212 | 1,4 | 296,8 | | 296,8 | | 296,8 | | 296,8 | | 296,8 | | 296,8 |
| Raadzaal publiek | 1 | 50 | 1 | 50 | 1,4 | 70 | | 70 | | 70 | | 70 | | 70 | | 70 |
| Mediaruimte | 1 | 10 | 4 | 40 | 1,4 | 56 | | 56 | | 56 | | 56 | | 56 | | 56 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dienstverlening | | | | | | 129,5 | | 129,5 | | 129,5 | | 129,5 | | 129,5 | | 129,5 |
| balies receptie/ontvangst | 2 | 1 | 10 | 20 | 1,4 | 28 | | 28 | | 28 | | 28 | | 28 | | 28 |
| balies voor burgerzaken | 5 | 1 | 10 | 50 | 1,4 | 70 | | 70 | | 70 | | 70 | | 70 | | 70 |
| Wachtruimte | 1 | 15 | 1,5 | 22,5 | 1,4 | 31,5 | | 31,5 | | 31,5 | | 31,5 | | 31,5 | | 31,5 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Werkplekken | | | | | | 7715,4 | | 7715,4 | | 6764,1 | | 4861,5 | | 4861,5 | | 4861,5 |
| <i>Aantal werkplekken binnendienst</i> | | 389 | | | | 311,2 | | 311,2 | | 272,3 | | 194,5 | | 194,5 | | 194,5 |
| Binnendienst | | | 15 | | 1,4 | 6535,2 | | 6535,2 | | 5718,3 | | 4084,5 | | 4084,5 | | 4084,5 |
| <i>Werkplekken College</i> | | 5 | | | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 |
| College | | | 15 | | 1,4 | 105 | | 105 | | 105 | | 105 | | 105 | | 105 |
| <i>Aantal werkplekken derden</i> | | 30 | | | | 24 | | 24 | | 21 | | 15 | | 15 | | 15 |
| Derden | | | 15 | | 1,4 | 504 | | 504 | | 441 | | 315 | | 315 | | 315 |
| <i>Aantal werkplekken WPA</i> | | 34 | | | | 27,2 | | 27,2 | | 23,8 | | 17 | | 17 | | 17 |
| WPA | | | 15 | | 1,4 | 571,2 | | 571,2 | | 499,8 | | 357 | | 357 | | 357 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Subtotaal gemeentekantoor | | | | | | 8785,7 | | 8785,7 | | 7834,4 | | 5931,8 | | 5931,8 | | 5931,8 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemeentewerf | | | | | | 6117 | | 6117 | | 6117 | | 5907 | | 5907 | | 5907 |
| <i>Aantal werkplekken</i> | | 50 | | | | 35 | | 35 | | 35 | | 25 | | 25 | | 25 |
| Werkplekken | | | 15 | | 1,4 | 735 | | 735 | | 735 | | 525 | | 525 | | 525 |
| Werkplaats | | | | | | 2299 | | 2299 | | 2299 | | 2299 | | 2299 | | 2299 |
| Zoutopslag | | | | | | 500 | | 500 | | 500 | | 500 | | 500 | | 500 |
| Wasplaats | | | | | | 1429 | | 1429 | | 1429 | | 1429 | | 1429 | | 1429 |
| Stalling | | | | | | 1153 | | 1153 | | 1153 | | 1153 | | 1153 | | 1153 |
| <i>Terrein</i> | | | | | | <i>NB</i> | | <i>NB</i> | | <i>NB</i> | | <i>NB</i> | | <i>NB</i> | | <i>NB</i> |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Steunpunt 1 | | | | | | 678 | | 678 | | 678 | | 678 | | 678 | | 678 |
| Koffieruimte | 1 | 10 | 2 | 20 | 1,4 | 28 | | 28 | | 28 | | 28 | | 28 | | 28 |
| Kantoorplek | 1 | 2 | 15 | 30 | 1,4 | 42 | | 42 | | 42 | | 42 | | 42 | | 42 |
| Werkplaats | 1 | 1 | 125 | 125 | 1,2 | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 |
| Stalling/Opslag | 1 | 1 | 375 | 375 | 1,2 | 450 | | 450 | | 450 | | 450 | | 450 | | 450 |
| Douche + toilet | 1 | 2 | 3 | 6 | 1,4 | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Steunpunt 2 | | | | | | 528 | | 528 | | 528 | | 528 | | 528 | | 528 |
| Koffieruimte | 1 | 10 | 2 | 20 | 1,4 | 28 | | 28 | | 28 | | 28 | | 28 | | 28 |
| Kantoorplek | 1 | 2 | 15 | 30 | 1,4 | 42 | | 42 | | 42 | | 42 | | 42 | | 42 |
| Werkplaats | 1 | 1 | 125 | 125 | 1,2 | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 |
| Stalling/Opslag | 1 | 1 | 250 | 250 | 1,2 | 300 | | 300 | | 300 | | 300 | | 300 | | 300 |
| Douche + toilet | 1 | 2 | 3 | 6 | 1,4 | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 | | 8,4 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Productielocatie WPA | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Productie | N.B. | N.B. | N.B. | N.B. | N.B. | N.B. | | N.B. | | N.B. | | N.B. | | N.B. | | N.B. |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal Gemeente | | | | | | 16109 | | 16109 | | 15158 | | 13045 | | 13045 | | 13045 |

| Scenario 0 HUIDIG | | |
|---|------------------------------------|------------------|
| UITGANGSPUNTEN | | |
| Aantal m2 | | |
| Nieuwbouw kantoor | | |
| Te behouden bestaand kantoor | | 12600 |
| Terreininrichting | | |
| | | |
| Aantal werkplekken | | 477 |
| | | |
| Benodigde investeringen | <i>incl. niet verrekenbare BTW</i> | |
| Nieuwbouw kantoor basis (doelmatig) | € 3.412 | |
| Nieuwbouw kantoor hoogwaardig | € 4.058 | |
| Herinrichting bestaand kantoor | € 1.379 | |
| Upgrade bestaand naar energieneturaal | zie uitgangspunten | € 351.788 |
| Label A(verplicht in 2030) | zie uitgangspunten | € 587.738 |
| Aankoop | € 380 | |
| Terreininrichting basis | € 276 | |
| aankoop grond | € 527.881,04 | |
| | | |
| Totaal investeringen | € | 939.526 |
| | | |
| Kapitaallasten van de investeringen | | |
| Afschrijving nieuwbouw basis | 40 | € - |
| afschrijving nieuwbouw hoogwaardig | 40 | € - |
| afschrijving herinrichting bestaand kantoor | 25 | € - |
| Afschrijving aankoop bestaand pand | 25 | |
| Afschrijving upgrade bestaand naar energieneutraal | 15 | € 23.453 |
| Afschrijving upgrade bestaand naar label C (2030) | 15 | € 39.183 |
| Afschrijving terreininrichting | 40 | € - |
| Afschrijving grond | nvt | |
| Afschrijvingskosten over bestaande boekwaarde bij gebruik bestaand gebouw | | |
| | | |
| Rentekosten per jaar | 1,50% | € 14.093 |
| Rentekosten per jaar over bestaande boekwaarde | | |
| | | |
| Totale jaarlijkse kapitaallasen van de investeringen | € | 76.728 |
| | | |
| Exploitatielasten per jaar | | |
| Onderhoudskosten nieuwbouw | € 22 | |
| Onderhoudskosten bestaande bouw | € 32 | |
| Schoonmaakkosten nieuwbouw | € 23 | |
| Schoonmaakkosten bestaande bouw | € 25 | |
| Energiekosten nieuwbouw doelmatig | € 5 | |
| Energiekosten nieuwbouw hoogwaardig | € 3 | |
| Energiekosten bestaande bouw | € 20 | |
| Heffingen | € 11 | |
| Beheerkosten | € - | |
| | | |
| Totale jaarlijkse exploitatiekosten | € | - |
| | | |
| Mobiliteitskosten | | |
| Reiskosten + reisure | € | 280.000 |
| | | |
| In Stand Houding bestaande gebouwen | | |
| * 600404030 Gemeentehuis Bedum | € | 237.717 |
| * 600404010 Gemeentehuis Leens | € | 124.751 |
| * 600404005 Gemeentehuis Winsum | € | 243.636 |
| * 600404015 Gemeentehuis Uithuizen | € | 393.335 |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen vm Rabo | € | 216.400 |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen RIR | € | 22.074 |
| * 600404050 Gemeentewerken Bedum | € | 53.355 |
| * 600404040 Gemeentewerken Leens | € | 73.322 |
| * 600404035 Gemeentewerken Winsum | € | 67.341 |
| * 600404045 Gemeentewerken Uithuizen | € | 144.646 |
| * 600301130 Kantoor Bedum Schoolstraat 3 | € | 5.805 |
| * 600404055 WPA Wehe Den Hoorn | € | 196.669 |
| * 600404065 WPA Uithuizen | € | 330.018 |
| Taakstelling | € | -202.000 |
| | | |
| TOTAAL IN STAND HOUDING BESTAAND | € | 1.907.067 |
| | | |
| TOTALE JAARLIJKSE KOSTEN | € | 2.263.795 |
| Totale jaarlijkse kosten/ m2 | € | 180 |
| Totale jaarlijkse kosten/ werkplek | € | 4.746 |
| | | |
| Eenmalige kosten | | |
| <i>Afschrijving bestaande boekwaarden</i> | | |

| | | Scenario 1 A | | | Scenario 1 B | | |
|---|--|-----------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| | | Efficient en doelmatig | | | Efficient en doelmatig | | |
| | | werkplekfactor 0,8 | | | werkplekfactor 0,5 | | |
| | | EN | | EN | EN | | EN |
| | | uithuizen | | winsum | uithuizen | | winsum |
| UITGANGSPUNTEN | | | | | | | |
| Aantal m2 | | | | | | | |
| Nieuwbouw kantoor | | 433,7 | | 433,7 | 0 | 0 | 0 |
| Te behouden bestaand kantoor | | 8352 | 4740 | 3612 | 8352 | 4740 | 3612 |
| Terreininrichting | | 0 | | | 0 | | |
| Aantal werkplekken | | 362,4 | | | 226,5 | | |
| Benodigde investeringen | | incl. niet verrekenbare BTW | | | | | |
| Nieuwbouw kantoor basis (doelmatig) | | € 3.412 | € 1.479.639 | € - € 1.479.639 | € - € - € - | | |
| Nieuwbouw kantoor hoogwaardig | | € 4.058 | | | | | |
| Herinrichting bestaand kantoor | | € 1.379 | € 11.513.316 | € 6.534.137 € 4.979.178 | € 11.513.316 € 6.534.137 € 4.979.178 | | |
| Upgrade bestaand naar energieneturaal | | zie uitgangspunten | € - | | | | |
| Label A(verplicht in 2030) | | zie uitgangspunten | € - | | € - | | |
| Aankoop | | € 380 | | | | | |
| Terreininrichting basis | | € 276 | € - | | | | |
| aankoop grond | | € 527.881,04 | | | | | |
| Totaal investeringen | | € 12.992.955 | € 6.534.137 | € 6.458.817 | € 11.513.316 | € 6.534.137 | € 4.979.178 |
| Kapitaallasten van de investeringen | | | | | | | |
| Afschrijving nieuwbouw basis | | 40 | € 36.991 | € - € 36.991 | € - € - € - | | |
| afschrijving nieuwbouw hoogwaardig | | 40 | € - | € - | € - | | |
| afschrijving herinrichting bestaand kantoor | | 25 | € 460.533 | € 261.365 € 199.167 | € 460.533 € 261.365 € 199.167 | | |
| Afschrijving aankoop bestaand pand | | 25 | | | | | |
| Afschrijving upgrade bestaand naar energieneutraal | | 15 | € - | € - | € - | | |
| Afschrijving upgrade bestaand naar label C (2030) | | 15 | € - | € 39.183 | € - | | |
| Afschrijving terreininrichting | | 40 | € - | € - | € - | | |
| Afschrijving grond | | nvt | | | | | |
| Afschrijvingskosten over bestaande boekwaarde bij gebruik bestaand gebouw | | | € 374.636 | € 313.099 € 61.537 | € 374.636 € 313.099 € 61.537 | | |
| Rentekosten per jaar | | 1,50% | € 194.894 | € 98.012 € 96.882 | € 172.700 € 98.012 € 74.688 | | |
| Rentekosten per jaar over bestaande boekwaarde | | | € 22.698 | € 11.068 € 11.630 | € 22.698 € 11.068 € 11.630 | | |
| Totale jaarlijkse kapitaallasen van de investeringen | | | € 1.089.752 | € 722.727 € 406.208 | € 1.030.567 € 683.545 € 347.022 | | |
| Exploitatielasten per jaar | | | | | | | |
| Onderhoudskosten nieuwbouw | | € 22 | € 9.474 | € - € 9.474 | € - € - € - | | |
| Onderhoudskosten bestaande bouw | | € 32 | € 270.616 | € 153.582 € 117.034 | € 270.616 € 153.582 € 117.034 | | |
| Schoonmaakkosten nieuwbouw | | € 23 | € 10.073 | € - € 10.073 | € - € - € - | | |
| Schoonmaakkosten bestaande bouw | | € 25 | € 211.625 | € 120.103 € 91.522 | € 211.625 € 120.103 € 91.522 | | |
| Energiekosten nieuwbouw doelmatig | | € 5 | € 2.152 | € - € 2.152 | € - € - € - | | |
| Energiekosten nieuwbouw hoogwaardig | | € 3 | | | | | |
| Energiekosten bestaande bouw | | € 20 | € 164.891 | € 93.581 € 71.311 | € 164.891 € 93.581 € 71.311 | | |
| Heffingen | | € 11 | € 92.756 | € 50.043 € 42.713 | € 88.177 € 50.043 € 38.134 | | |
| Beheerkosten | | € - | € - | € - | € - € - € - | | |
| Totale jaarlijkse exploitatiekosten | | | € 761.588 | € 417.310 € 344.278 | € 735.310 € 417.310 € 318.000 | | |
| Mobiliteistkosten | | | | | | | |
| Reiskosten + reisen | | | € 210.000 | € - € - | € 210.000 € - € - | | |
| In Stand Houding bestaande gebouwen | | | | | | | |
| * 600404030 Gemeentehuis Bedum | | | | | | | |
| * 600404010 Gemeentehuis Leens | | | | | | | |
| * 600404005 Gemeentehuis Winsum | | | | | | | |
| * 600404015 Gemeentehuis Uithuizen | | | | | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen vm Rabo | | | | | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen RIR | | | | | | | |
| * 600404050 Gemeentewerken Bedum | | € 53.355 | | | € 53.355 | | |
| * 600404040 Gemeentewerken Leens | | € 73.322 | | | € 73.322 | | |
| * 600404035 Gemeentewerken Winsum | | € 67.341 | | | € 67.341 | | |
| * 600404045 Gemeentewerken Uithuizen | | € 144.646 | | | € 144.646 | | |
| * 600301130 Kantoor Bedum Schoolstraat 3 | | | | | | | |
| * 600404055 WPA Wehe Den Hoorn | | € 196.669 | | | € 196.669 | | |
| * 600404065 WPA Uithuizen | | € 330.018 | | | € 330.018 | | |
| Taakstelling | | | | | | | |
| TOTAAL IN STAND HOUDING BESTAAND | | € 865.350 | € - | € - | € 865.350 € - | € - | |
| TOTALE JAARLIJKSE KOSTEN | | € 2.926.690 | € 1.140.037 | € 750.486 | € 2.841.227 | € 1.100.854 | € 665.023 |
| Totale jaarlijkse kosten/ m2 | | € 333 | € 241 | € 186 | € 340 | € 232 | € 184 |
| Totale jaarlijkse kosten/ werkplek | | € 8.076 | | | € 12.544 | | |
| Enmalige kosten | | | | | | | |
| Afschrijving bestaande boekwaarden | | | | | | | |

| | | Scenario 2 A | | | Scenario 2B | | |
|---|--|-----------------------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------|--------------|
| | | Centraal en doelmatig | | | Centraal en doelmatig | | |
| | | werkplekfactor 0,8 | | | werkplekfactor 0,5 | | |
| | | OF | OF | OF | OF | OF | OF |
| | | Uithuizen + | Uithuizen + | | Uithuizen + | Uithuizen + | |
| | | politiebureau | politiebureau | winsum | politiebureau | politiebureau | winsum |
| UITGANGSPUNTEN | | | | | | | |
| Aantal m2 | | | | | | | |
| Nieuwbouw kantoor | | 4045,7 | 3142,7 | 5173,7 | 1191,8 | 288,8 | 2319,8 |
| Te behouden bestaand kantoor | | 4740 | 5643 | 3612 | 4740 | 5643 | 3612 |
| Terreininrichting | | | | | | | |
| Aantal werkplekken | | 362,4 | 362,4 | 362,4 | 226,5 | 226,5 | 226,5 |
| Benodigde investeringen | | incl. niet verrekenbare BTW | | | | | |
| Nieuwbouw kantoor basis (doelmatig) | | € 3.412 | € 13.802.573 | € 10.721.839 | € 17.650.931 | € 4.066.022 | € 985.289 |
| Nieuwbouw kantoor hoogwaardig | | € 4.058 | | | | | |
| Herinrichting bestaand kantoor | | € 1.379 | € 6.534.137 | € 7.778.932 | € 4.979.178 | € 6.534.137 | € 7.778.932 |
| Upgrade bestaand naar energieneturaal | | zie uitgangspunten | | | | | |
| Label A(verplicht in 2030) | | zie uitgangspunten | € - | € - | € - | € - | |
| Aankoop | | € 380 | | € 343.140 | | € 343.140 | |
| Terreininrichting basis | | € 276 | | | | | |
| aankoop grond | | € 527.881,04 | | | | | |
| Totaal investeringen | | € 20.336.710 | € 18.843.911 | € 22.630.109 | € 10.600.160 | € 9.107.361 | € 12.893.558 |
| Kapitaallasten van de investeringen | | | | | | | |
| Afschrijving nieuwbouw basis | | 40 | € 345.064 | € 268.046 | € 441.273 | € 101.651 | € 24.632 |
| afschrijving nieuwbouw hoogwaardig | | 40 | € - | € - | € - | € - | € - |
| afschrijving herinrichting bestaand kantoor | | 25 | € 261.365 | € 311.157 | € 199.167 | € 261.365 | € 311.157 |
| Afschrijving aankoop bestaand pand | | 25 | | € 13.726 | | € 13.726 | |
| Afschrijving upgrade bestaand naar energieneutraal | | 15 | € - | € - | € - | € - | € - |
| Afschrijving upgrade bestaand naar label C (2030) | | 15 | € - | € - | € - | € - | € - |
| Afschrijving terreininrichting | | 40 | € - | € - | € - | € - | € - |
| Afschrijving grond | | nvt | | | | | |
| Afschrijvingskosten over bestaande boekwaarde bij gebruik bestaand gebouw | | | € 313.099 | € 313.099 | € 61.537 | € 313.099 | € 313.099 |
| Rentekosten per jaar | | 1,50% | € 305.051 | € 282.659 | € 339.452 | € 159.002 | € 136.610 |
| Rentekosten per jaar over bestaande boekwaarde | | | € 11.068 | € 11.068 | € 11.630 | € 11.068 | € 11.630 |
| Totale jaarlijkse kapitaallasen van de investeringen | | € 1.235.648 | € 1.199.755 | € 1.053.059 | € 846.186 | € 810.293 | € 663.597 |
| Exploitatielasten per jaar | | | | | | | |
| Onderhoudskosten nieuwbouw | | € 22 | € 88.373 | € 68.648 | € 113.013 | € 26.033 | € 6.308 |
| Onderhoudskosten bestaande bouw | | € 32 | € 153.582 | € 182.841 | € 117.034 | € 153.582 | € 182.841 |
| Schoonmaakkosten nieuwbouw | | € 23 | € 93.969 | € 72.995 | € 120.168 | € 27.682 | € 6.708 |
| Schoonmaakkosten bestaande bouw | | € 25 | € 120.103 | € 142.984 | € 91.522 | € 120.103 | € 142.984 |
| Energiekosten nieuwbouw doelmatig | | € 5 | € 20.075 | € 15.594 | € 25.672 | € 5.914 | € 1.433 |
| Energiekosten nieuwbouw hoogwaardig | | € 3 | | | | | |
| Energiekosten bestaande bouw | | € 20 | € 93.581 | € 111.408 | € 71.311 | € 93.581 | € 111.408 |
| Heffingen | | € 11 | € 92.756 | € 92.756 | € 92.756 | € 62.626 | € 62.626 |
| Beheerkosten | | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| Totale jaarlijkse exploitatiekosten | | € 662.439 | € 687.226 | € 631.476 | € 489.521 | € 514.308 | € 458.558 |
| Mobiliteistkosten | | | | | | | |
| Reiskosten + reisure | | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| In Stand Houding bestaande gebouwen | | | | | | | |
| * 600404030 Gemeentehuis Bedum | | | | | | | |
| * 600404010 Gemeentehuis Leens | | | | | | | |
| * 600404005 Gemeentehuis Winsum | | | | | | | |
| * 600404015 Gemeentehuis Uithuizen | | | | | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen vm Rabo | | | | | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen RIR | | | | | | | |
| * 600404050 Gemeentewerken Bedum | | € 53.355 | € 53.355 | € 53.355 | € 53.355 | € 53.355 | € 53.355 |
| * 600404040 Gemeentewerken Leens | | € 73.322 | € 73.322 | € 73.322 | € 73.322 | € 73.322 | € 73.322 |
| * 600404035 Gemeentewerken Winsum | | € 67.341 | € 67.341 | € 67.341 | € 67.341 | € 67.341 | € 67.341 |
| * 600404045 Gemeentewerken Uithuizen | | € 144.646 | € 144.646 | € 144.646 | € 144.646 | € 144.646 | € 144.646 |
| * 600301130 Kantoor Bedum Schoolstraat 3 | | | | | | | |
| * 600404055 WPA Wehe Den Hoorn | | € 196.669 | € 196.669 | € 196.669 | € 196.669 | € 196.669 | € 196.669 |
| * 600404065 WPA Uithuizen | | € 330.018 | € 330.018 | € 330.018 | € 330.018 | € 330.018 | € 330.018 |
| Taakstelling | | | | | | | |
| TOTAAL IN STAND HOUDING BESTAAND | | € 865.350 | € 865.350 | € 865.350 | € 865.350 | € 865.350 | € 865.350 |
| TOTALE JAARLIJKSE KOSTEN | | | | | | | |
| Totale jaarlijkse kosten/ m2 | | € 315 | € 313 | € 290 | € 371 | € 369 | € 335 |
| Totale jaarlijkse kosten/ werkplek | | € 7.625 | € 7.595 | € 7.036 | € 9.718 | € 9.669 | € 8.775 |
| Enmalige kosten | | | | | | | |
| Afschrijving bestaande boekwaarden | | | € 777.022 | | | € 777.022 | |

| | | Scenario 3 A | Scenario 3B |
|---|--|-----------------------------|-------------------------|
| | | Centraal & Hoogwaardig | Centraal en hoogwaardig |
| | | wpl factor 0,7 | wplfactor 0,5 |
| UITGANGSPUNTEN | | | |
| Aantal m2 | | | |
| Nieuwbouw kantoor | | 7834,4 | 5931,8 |
| Te behouden bestaand kantoor | | | |
| Terreininrichting | | 6083 | 7034 |
| Aantal werkplekken | | 317,1 | 226,5 |
| Benodigde investeringen | | incl. niet verrekenbare BTW | |
| Nieuwbouw kantoor basis (doelmatig) | | € 3.412 | |
| Nieuwbouw kantoor hoogwaardig | | € 4.058 | € 31.789.486 |
| Herinrichting bestaand kantoor | | € 1.379 | € - |
| Upgrade bestaand naar energieneturaal | | zie uitgangspunten | |
| Label A(verplicht in 2030) | | zie uitgangspunten | |
| Aankoop | | € 380 | |
| Terreininrichting basis | | € 276 | € 1.681.312 |
| aankoop grond | | € 527.881,04 | € 527.881 |
| Totaal investeringen | | € 33.998.679 | € 26.541.481 |
| Kapitaallasten van de investeringen | | | |
| Afschrijving nieuwbouw basis | | 40 | € - |
| afschrijving nieuwbouw hoogwaardig | | 40 | € 794.737 |
| afschrijving herinrichting bestaand kantoor | | 25 | € - |
| Afschrijving aankoop bestaand pand | | 25 | |
| Afschrijving upgrade bestaand naar energieneutraal | | 15 | € - |
| Afschrijving upgrade bestaand naar label C (2030) | | 15 | € - |
| Afschrijving terreininrichting | | 40 | € 42.033 |
| Afschrijving grond | | nvt | |
| Afschrijvingskosten over bestaande boekwaarde bij gebruik bestaand gebouw | | € - | € - |
| Rentekosten per jaar | | 1,50% | € 509.980 |
| Rentekosten per jaar over bestaande boekwaarde | | | € 398.122 |
| Totale jaarlijkse kapitaallasen van de investeringen | | € 1.346.750 | € 1.048.462 |
| Exploitatielasten per jaar | | | |
| Onderhoudskosten nieuwbouw | | € 22 | € 171.132 |
| Onderhoudskosten bestaande bouw | | € 32 | € - |
| Schoonmaakkosten nieuwbouw | | € 23 | € 181.968 |
| Schoonmaakkosten bestaande bouw | | € 25 | € - |
| Energiekosten nieuwbouw doelmatig | | € 5 | € - |
| Energiekosten nieuwbouw hoogwaardig | | € 3 | € 22.332 |
| Energiekosten bestaande bouw | | € 20 | € - |
| Heffingen | | € 11 | € 82.713 |
| Beheerkosten | | € - | € - |
| Totale jaarlijkse exploitatiekosten | | € 458.145 | € 346.884 |
| Mobiliteitskosten | | | |
| Reiskosten + reisen | | € - | € - |
| In Stand Houding bestaande gebouwen | | | |
| * 600404030 Gemeentehuis Bedum | | | |
| * 600404010 Gemeentehuis Leens | | | |
| * 600404005 Gemeentehuis Winsum | | | |
| * 600404015 Gemeentehuis Uithuizen | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen vm Rabo | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen RIR | | | |
| * 600404050 Gemeentewerken Bedum | | € 53.355 | € 53.355 |
| * 600404040 Gemeentewerken Leens | | € 73.322 | € 73.322 |
| * 600404035 Gemeentewerken Winsum | | € 67.341 | € 67.341 |
| * 600404045 Gemeentewerken Uithuizen | | € 144.646 | € 144.646 |
| * 600301130 Kantoor Bedum Schoolstraat 3 | | | |
| * 600404055 WPA Wehe Den Hoorn | | € 196.669 | € 196.669 |
| * 600404065 WPA Uithuizen | | € 330.018 | € 330.018 |
| Taakstelling | | | |
| TOTAAL IN STAND HOUDING BESTAAND | | € 865.350 | € 865.350 |
| TOTALE JAARLIJKSE KOSTEN | | | |
| Totale jaarlijkse kosten/ m2 | | € 341 | € 381 |
| Totale jaarlijkse kosten/ werkplek | | € 8.421 | € 9.981 |
| Eenmalige kosten | | | |
| Afschrijving bestaande boekwaarden | | € 777.022 | € 777.022 |

| | | Scenario 4A Centrale Nieuwbouw & Doelmatig wpl factor 0,7 | Scenario 4B Centrale Nieuwbouw & Doelmatig wplfactor 0,5 |
|---|--|--|---|
| UITGANGSPUNTEN | | | |
| Aantal m2 | | | |
| Nieuwbouw kantoor | | 7834,4 | 5931,8 |
| Te behouden bestaand kantoor | | | |
| Terreininrichting | | 6083 | 7034 |
| Aantal werkplekken | | 317,1 | 226,5 |
| Benodigde investeringen | | incl. niet verrekenbare BTW | |
| Nieuwbouw kantoor basis (doelmatig) | | € 3.412 | € 26.728.348 |
| Nieuwbouw kantoor hoogwaardig | | € 4.058 | € 20.237.314 |
| Herinrichting bestaand kantoor | | € 1.379 | € - |
| Upgrade bestaand naar energieneturaal | | zie uitgangspunten | |
| Label A(verplicht in 2030) | | zie uitgangspunten | |
| Aankoop | | € 380 | |
| Terreininrichting basis | | € 276 | € 1.681.312 |
| aankoop grond | | € 527.881,04 | € 1.944.256 |
| | | | € 527.881 |
| Totaal investeringen | | € 28.937.541 | € 22.709.451 |
| Kapitaallasten van de investeringen | | | |
| Afschrijving nieuwbouw basis | | 40 | € 668.209 |
| afschrijving nieuwbouw hoogwaardig | | 40 | € - |
| afschrijving herinrichting bestaand kantoor | | 25 | € - |
| Afschrijving aankoop bestaand pand | | 25 | € - |
| Afschrijving upgrade bestaand naar energieneutraal | | 15 | € - |
| Afschrijving upgrade bestaand naar label C (2030) | | 15 | € - |
| Afschrijving terreininrichting | | 40 | € 42.033 |
| Afschrijving grond | | nvt | € 48.606 |
| Afschrijvingskosten over bestaande boekwaarde bij gebruik bestaand gebouw | | € - | € - |
| Rentekosten per jaar | | 1,50% | € 434.063 |
| Rentekosten per jaar over bestaande boekwaarde | | € - | € 340.642 |
| Totale jaarlijkse kapitaallasen van de investeringen | | € 1.144.305 | € 895.181 |
| Exploitatielasten per jaar | | | |
| Onderhoudskosten nieuwbouw | | € 22 | € 171.132 |
| Onderhoudskosten bestaande bouw | | € 32 | € - |
| Schoonmaakkosten nieuwbouw | | € 23 | € 181.968 |
| Schoonmaakkosten bestaande bouw | | € 25 | € 137.777 |
| Energiekosten nieuwbouw doelmatig | | € 5 | € - |
| Energiekosten nieuwbouw hoogwaardig | | € 3 | € 29.434 |
| Energiekosten bestaande bouw | | € 20 | € - |
| Heffingen | | € 11 | € 82.713 |
| Beheerkosten | | € - | € 62.626 |
| Totale jaarlijkse exploitatiekosten | | € 474.688 | € 359.409 |
| Mobiliteitskosten | | | |
| Reiskosten + reisen | | € - | € - |
| In Stand Houding bestaande gebouwen | | | |
| * 600404030 Gemeentehuis Bedum | | | |
| * 600404010 Gemeentehuis Leens | | | |
| * 600404005 Gemeentehuis Winsum | | | |
| * 600404015 Gemeentehuis Uithuizen | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen vm Rabo | | | |
| * 600404025 Gemeentehuis Uithuizen RIR | | | |
| * 600404050 Gemeentewerken Bedum | | € 53.355 | € 53.355 |
| * 600404040 Gemeentewerken Leens | | € 73.322 | € 73.322 |
| * 600404035 Gemeentewerken Winsum | | € 67.341 | € 67.341 |
| * 600404045 Gemeentewerken Uithuizen | | € 144.646 | € 144.646 |
| * 600301130 Kantoor Bedum Schoolstraat 3 | | | |
| * 600404055 WPA Wehe Den Hoorn | | € 196.669 | € 196.669 |
| * 600404065 WPA Uithuizen | | € 330.018 | € 330.018 |
| Taakstelling | | | |
| TOTAAL IN STAND HOUDING BESTAAND | | € 865.350 | € 865.350 |
| TOTALE JAARLIJKSE KOSTEN | | € 2.484.342 | € 2.119.940 |
| Totale jaarlijkse kosten/ m2 | | € 317 | € 357 |
| Totale jaarlijkse kosten/ werkplek | | € 7.835 | € 9.360 |
| Enmalige kosten | | | |
| Afschrijving bestaande boekwaarden | | € 777.022 | € 777.022 |

| Berekening scenario's prijsstijgingen bouw | | | | | | |
|--|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | <u>Investeringskost</u> | 10% | 15% | 20% | 25% | 30% |
| Scenario 1 | € 12.992.955 | € 14.292.250 | € 14.941.898 | € 15.591.546 | € 16.241.193 | € 16.890.841 |
| Scenario 2a - Uithuizen | € 20.336.710 | € 22.370.381 | € 23.387.217 | € 24.404.052 | € 25.420.888 | € 26.437.723 |
| Scenario 2a - Winsum | € 22.630.109 | € 24.893.120 | € 26.024.625 | € 27.156.131 | € 28.287.636 | € 29.419.142 |
| Scenario 2b - Uithuizen | € 10.600.160 | € 11.660.176 | € 12.190.184 | € 12.720.192 | € 13.250.200 | € 13.780.208 |
| Scenario 2b - Winsum | € 12.893.558 | € 14.182.914 | € 14.827.592 | € 15.472.270 | € 16.116.948 | € 16.761.626 |
| Scenario 3a | € 33.998.679 | € 37.398.547 | € 39.098.481 | € 40.798.415 | € 42.498.349 | € 44.198.283 |
| Scenario 3b | € 26.541.481 | € 29.195.629 | € 30.522.703 | € 31.849.777 | € 33.176.851 | € 34.503.925 |
| Scenario 4a | € 28.937.541 | € 31.831.295 | € 33.278.172 | € 34.725.049 | € 36.171.926 | € 37.618.803 |
| Scenario 4b | € 22.709.451 | € 24.980.396 | € 26.115.868 | € 27.251.341 | € 28.386.813 | € 29.522.286 |

| Berekening huisvestingslasten per jaar consequenties prijsstijgingen bouw | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | <u>0%</u> | 10% | 15% | 20% | 25% | 30% |
| Scenario 1 | € 692.418 | € 761.660 | € 796.281 | € 830.902 | € 865.522 | € 900.143 |
| Scenario 2a - Uithuizen | € 911.480 | € 1.002.629 | € 1.048.203 | € 1.093.777 | € 1.139.351 | € 1.184.925 |
| Scenario 2a - Winsum | € 979.892 | € 1.077.881 | € 1.126.876 | € 1.175.870 | € 1.224.865 | € 1.273.860 |
| Scenario 2b - Uithuizen | € 522.018 | € 574.220 | € 600.321 | € 626.422 | € 652.523 | € 678.624 |
| Scenario 2b - Winsum | € 590.430 | € 649.473 | € 678.995 | € 708.516 | € 738.038 | € 767.559 |
| Scenario 3a | € 1.346.750 | € 1.481.425 | € 1.548.763 | € 1.616.100 | € 1.683.438 | € 1.750.775 |
| Scenario 3b | € 1.144.305 | € 1.258.735 | € 1.315.950 | € 1.373.166 | € 1.430.381 | € 1.487.596 |
| Scenario 4a | € 1.144.305 | € 1.258.735 | € 1.315.950 | € 1.373.166 | € 1.430.381 | € 1.487.596 |
| Scenario 4b | € 895.181 | € 984.699 | € 1.029.458 | € 1.074.217 | € 1.118.976 | € 1.163.735 |

| Berekening scenario's renteverandering (basis uitgangspunt 1,5%) | | | | | | | |
|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | <u>Kapitaallasten 1,5%</u> | -0,50% | -0,25% | 0,25% | 0,50% | 0,75% | 1,00% |
| Scenario 1 | € 217.593 | € 145.062 | € 181.327 | € 253.858 | € 290.124 | € 326.389 | € 362.654 |
| Scenario 2a - Uithuizen | € 316.119 | € 210.746 | € 263.433 | € 368.806 | € 421.492 | € 474.179 | € 526.865 |
| Scenario 2a - Winsum | € 351.082 | € 234.054 | € 292.568 | € 409.595 | € 468.109 | € 526.622 | € 585.136 |
| Scenario 2b - Uithuizen | € 170.071 | € 113.381 | € 141.726 | € 198.416 | € 226.761 | € 255.106 | € 283.451 |
| Scenario 2b - Winsum | € 205.033 | € 136.689 | € 170.861 | € 239.206 | € 273.378 | € 307.550 | € 341.722 |
| Scenario 3a | € 509.980 | € 339.987 | € 424.983 | € 594.977 | € 679.974 | € 764.970 | € 849.967 |
| Scenario 3b | € 398.122 | € 265.415 | € 331.769 | € 464.476 | € 530.830 | € 597.183 | € 663.537 |
| Scenario 4a | € 434.063 | € 289.375 | € 361.719 | € 506.407 | € 578.751 | € 651.095 | € 723.439 |
| Scenario 4b | € 340.642 | € 227.095 | € 283.868 | € 397.415 | € 454.189 | € 510.963 | € 567.736 |

| Berekening scenario's renteverandering gecombineerd met bouwkostenstijging van 15% | | | | | | | |
|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | <u>Kapitaallasten 1,5%</u> | -0,50% | -0,25% | 0,25% | 0,50% | 0,75% | 1,00% |
| Scenario 1 | € 246.827 | € 164.551 | € 205.689 | € 287.965 | € 329.102 | € 370.240 | € 411.378 |
| Scenario 2a - Uithuizen | € 361.877 | € 241.251 | € 301.564 | € 422.190 | € 482.502 | € 542.815 | € 603.128 |
| Scenario 2a - Winsum | € 401.999 | € 268.000 | € 334.999 | € 468.999 | € 535.999 | € 602.999 | € 669.999 |
| Scenario 2b - Uithuizen | € 193.921 | € 129.281 | € 161.601 | € 226.241 | € 258.562 | € 290.882 | € 323.202 |
| Scenario 2b - Winsum | € 234.044 | € 156.029 | € 195.036 | € 273.051 | € 312.058 | € 351.066 | € 390.073 |
| Scenario 3a | € 586.477 | € 390.985 | € 488.731 | € 684.223 | € 781.970 | € 879.716 | € 977.462 |
| Scenario 3b | € 457.841 | € 305.227 | € 381.534 | € 534.147 | € 610.454 | € 686.761 | € 763.068 |
| Scenario 4a | € 499.173 | € 332.782 | € 415.977 | € 582.368 | € 665.563 | € 748.759 | € 831.954 |
| Scenario 4b | € 391.738 | € 261.159 | € 326.448 | € 457.028 | € 522.317 | € 587.607 | € 652.897 |

Bijlage 2

Bouwstenennotitie

Collegebesluit
d.d. 25-01-2022



draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving



Huisvestingsconcept - Bouwstenen voor Huisvesting -

Vastgesteld door college op 25 januari 2022

Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Doelstelling | 3 |
| 1.3 | Kaders | 3 |
| 1.4 | Totstandkoming | 5 |
| 1.5 | Leeswijzer | 5 |
| 2 | Visie op huisvesting | 6 |
| 2.1 | Ontmoeten en samenwerken in het Huis van de gemeente | 6 |
| 2.2 | Organisatieontwikkelingen | 6 |
| 2.3 | Werkplekconcept | 7 |
| 2.4 | Dienstverleningsconcept | 8 |
| 2.5 | Huis van democratie | 9 |
| 2.6 | Concept Huisvesting Buitendienst | 9 |
| 2.7 | Visie op huisvesting Werkplein Ability (WPA) | 10 |
| 3 | Ambitie | 11 |
| 3.1 | Functioneel | 11 |
| 3.2 | Duurzaamheid | 12 |
| 3.3 | Comfort en bouw fysica | 13 |
| 4 | Ruimtebehoefte | 15 |
| 4.1 | Werkplekfactor | 15 |
| 4.2 | Werkpleknorm | 15 |
| 4.3 | Aantal te huisvesten medewerkers | 15 |
| 5 | Conclusie en vervolgstappen | 17 |
| | Bijlage 1 Aantal medewerkers | 18 |
| | Bijlage 2 Kaders Duurzaamheid | 20 |
| | Bijlage 3 Algemene kaders en PvE Huis van Democratie | 24 |
| | Bijlage 4 Illustratie aantal werkplekken | 26 |
| | Bijlage 5. Uitkomsten medewerkers-enquête hybride werken | 27 |

1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding, doelstelling en totstandkoming van het onderzoek weergegeven. Afgesloten zal worden met de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

De huidige huisvesting van de organisatie van Het Hogeland is nog een gevolg van het herindelingsproces. De medewerkers zijn momenteel verdeeld over een dertiental gebouwen. Deze huisvestingssituatie is niet optimaal. Met het oog op een efficiënte huisvesting van de organisatie heeft het college eind 2019 de bestuursopdracht ‘Verkenning huisvestingsconcept Het Hogeland’ vastgesteld. Begin 2021 heeft de projectgroep Huisvestingsconcept een tussenrapportage opgeleverd. Naar aanleiding van deze tussenrapportage heeft het college bij besluit van 12 januari 2021 aan de projectgroep de opdracht gegeven een scenariostudie uit te voeren naar de volgende 3 scenario's:

- + Scenario 1: efficiënt en doelmatig (terug naar 2 locaties)
- + Scenario 2: centraal en doelmatig (een van de bestaande locaties)
- + Scenario 3: centraal en hoogwaardig (volledige nieuwbouw)

1.2 Doelstelling

De projectgroep zal naar aanleiding van de scenariostudie een eindrapportage opleveren. Deze eindrapportage markeert tevens het afsluiten van de verkenningsfase van het project. Deze eindrapportage bevat een uitwerking van de 3 scenario's, beoordeeld aan de hand van de doelstellingen van de onderliggende bestuursopdracht en de door de raad vastgestelde kaders. De eindrapportage bevat tevens een advies welke van de uitgewerkte scenario's naar het oordeel van de projectgroep het beste voldoet aan de onderliggende doelstellingen en gestelde kaders.

In de voorliggende notitie ‘Bouwstenen voor huisvesting’ wordt aangegeven vanuit welke visie en ambitie de 3 scenario's nader worden uitgewerkt in de eindrapportage.

1.3 Kaders

Begin 2021 heeft de projectgroep Huisvestingsconcept een tussenrapportage opgeleverd. Naar aanleiding van deze tussenrapportage heeft het college bij besluit van 12/1 jl. aan de projectgroep de opdracht gegeven een scenariostudie uit te voeren naar de volgende 3 scenario's:

- scenario 1: efficiënt en doelmatig (terug naar 2 locaties)
- scenario 2: centraal en doelmatig (een van de bestaande locaties)
- scenario 3: centraal en hoogwaardig (volledige nieuwbouw)

De raad heeft voor deze scenariostudie op 9/6 jl. de volgende kaders vastgesteld:

- + locaties moeten goed bereikbaar zijn met zowel de auto als het openbaar vervoer;
- + afhankelijk van de uitwerking van de bestuursopdracht Dienstverlening kan de fysieke uitwerking hiervan (o.a. balieconcept) aan elk scenario worden toegevoegd; er volgt vanuit dienstverlening dus geen voorkeursscenario;
- + bij de uitwerking van de uitkomsten van de bestuursopdracht Buitendienst is het geen eis dat één of meerdere locaties van de buitendienst een directe relatie/nabijheid hebben met de locatie van de binnendienst, maar mocht een combinatie mogelijk zijn, dan wordt dit wel gezien als ideaal. Het werkplekconcept en de uitstraling van de buitendienst en de binnendienst zijn wel gelijk;
- + werkplein Ability (Industrie & Diensten) heeft fysiek en functioneel geen directe relatie met de binnendienst en nabijheid is dan ook geen vereiste. Wel zal ook hier het werkplekconcept voor de

- kantoorfuncties gelijk zijn aan de binnendienst. De medewerkers belast met PIOFACH-taken worden samengevoegd met de binnendienst;
- + het werkplekconcept gaat uit van tijd en plaats onafhankelijk werken. Dat geldt voor alle scenario's. Per scenario kan er wel verschil zijn in de mate waaraan voldaan kan worden aan de randvoorwaarden die dit werkplekconcept met zich mee brengt. De mate waarin wordt voldaan aan deze randvoorwaarden heeft invloed op de werkplekfactor. Wanneer er minder goed kan worden voldaan aan de randvoorwaarden voor het werkplekconcept zal de werkplekfactor hoger liggen en daarmee de benodigde m2. De werkplekfactor is daarmee per scenario verschillend :
 - 0,8 - 0,9 werkplek per medewerker wanneer bestaande locaties aangepast worden;
 - 0,8 werkplek per medewerker bij centralisatie en uitbreiding bestaande locatie;
 - 0,7 - 0,8 werkplek per medewerker bij nieuwbouw.
 - + per huisvestingsscenario wordt tevens een sub-variant uitgewerkt met een werkplekratio van 0,5 (1 werkplek per 2 medewerkers);
 - + de raad ontvangt per scenario een financiële uitwerking en analyse; daarin niet alleen de directe kosten van de gebouwen en het gebruik hiervan op te nemen, maar ook de afgeleide kosten (positief en negatief), zoals minder kosten door afstoten gebouw(en), plaatsen kcc's elders, etc;
 - + inzicht zal worden gegeven in de huidige huisvestingskosten;
 - + de scenario's die aan de raad worden voorgelegd zullen goedkoper uitvallen dan de huidige huisvestingskosten.
 - + Beoordelingscriteria zijn (en bij het opstellen van de scenario's wordt aandacht besteed aan):
 - voldoen aan randvoorwaarden werkplekconcept;
 - goede ICT-voorziening aanwezig;
 - locatie(s) is (zijn) centraal en goed bereikbaar;
 - uitgangspunt 'ontmoeten en samenwerken' wordt gefaciliteerd
 - sober, maar wel uitstraling;
 - duurzaamheid: materialengebruik, circulariteit en voldoen aan energielabel-eisen
 - kostenefficiënt en structureel financieel binnen huidig budget
 - goed werkgeverschap
 - inclusie, w.o. toegankelijkheid
 - + in het algemeen zal er aandacht zijn voor:
 - communicatie richting medewerkers
 - betrokkenheid van medewerkers bij het opstellen van de scenario's
 - communicatie richting inwoners, mede in relatie tot het dienstverleningsconcept
 - + aan de hand van bespreking en besluitvorming naar aanleiding van een aan de raad aan te bieden notitie over het duurzaamheidsbeleid zal worden bepaald of per scenario de duurzame ontwikkelingsdoelen worden beschouwd;
 - + in het traject op weg naar een nieuw huisvestingsconcept zal ook de raad als 'medebewoner en – gebruiker' betrokken worden;
 - + de vrijkomende ruimte op de locatie Ability wordt betrokken bij de oriëntatie op de huisvesting van de buitendienst;
 - + het college beziet de uitzonderingen en mogelijkheden voor ontheffing (indien noodzakelijk) om het gemeentehuis in Uithuizen te laten voldoen aan energielabel-eisen ter voorkoming van des-investeringen.

1.4 Totstandkoming

Deze notitie is tot stand gekomen met input van de projectgroepleden die verschillende teams uit de organisatie representeren. De betrokken projectgroepleden zijn:

| Naam | Functie | Organisatie |
|--------------------|--|-------------------|
| Arthur van Hoorik | Projectleider – bestuursopdracht huisvestingsconcept | Het Hogeland |
| Peter Batema | Teamcoach Beheer en Onderhoud | Het Hogeland |
| Robert Bolt | Businesscontroller WPA | Het Hogeland |
| Greetje Bultena | HR Adviseur | Het Hogeland |
| Christel Ietswaart | Senior Communicatieadviseur | Het Hogeland |
| Robert de Vries | Business Controller | Het Hogeland |
| Herald Koops | Beleidsadviseur Vastgoed | Het Hogeland |
| Britt Slotboom | Financieel Consulent | Het Hogeland |
| Erwin Poppen | Informatieadviseur | Het Hogeland |
| Marijke Rosier | Teamcoach Burgerzaken | Het Hogeland |
| Arjen Wolfram | Medewerker Duurzaamheid & Grondstoffen | Het Hogeland |
| Henk Sloots | Teamcoach Facilitair | Het Hogeland |
| Bertina Seffinga | Adviseur huisvesting | draaijer+partners |

1.5 Leeswijzer

Deze notitie start met de visie op de huisvesting (hoofdstuk 2) van de gemeente Het Hogeland. In de eerste plaats is de huisvesting een huis van democratie, waarin bestuur en raad een plek hebben en waar dienstverlening door de gemeente plaatsvindt. Daarnaast is dit de werkplek voor de ambtenaren. In dit hoofdstuk wordt dan ook de visie op het werkplekconcept beschreven. Daarbij huisvest de gemeente niet alleen kantoorwerkplekken, maar ook buitendienstmedewerkers en Werkplein Ability. Voor deze beide onderdelen is een aparte paragraaf opgenomen met de visie op huisvesting voor deze onderdelen.

Naast deze visie op huisvesting is in hoofdstuk 3 het ambitieniveau omschreven, waaraan de huisvesting van de gemeente moet voldoen. Dit ambitieniveau heeft betrekking op functionele eisen, duurzaamheidseisen en comforteisen waar de huisvesting aan moet voldoen.

Slotstuk van deze bouwstenen notitie is de uitwerking in de ruimtebehoefte die de gemeente heeft voor haar huisvesting. Hierin wordt wederom onderscheid gemaakt in ruimte voor het huis van democratie, dienstverlening, werkplekken, buitendienst en Werkplein Ability.

Samen vormt deze bouwstenen notitie de basis voor de verdere scenariostudie. In deze studie zal getoetst worden in hoeverre de scenario's voldoen aan de gevraagde ambitie en ruimtebehoefte, wat de voor- en nadelen zijn van de verschillende scenario's en wat de (financiële) consequenties zijn.

2 Visie op huisvesting

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de visie op huisvesting van de gemeente Het Hogeland is. De huisvesting van de gemeente bestaat voor het grootste deel uit de werkplekken voor ambtenaren. Een belangrijk voor inwoners zichtbaar deel hiervan is de dienstverlening die door ambtenaren wordt verzorgd. Daarnaast vormt de huisvesting het huis van democratie, daar waar het democratisch proces van de gemeente plaats vindt.

2.1 Ontmoeten en samenwerken in het Huis van de gemeente

In de toekomstvisie ruimte wordt huisvesting geschetst die gastvrij, toegankelijk en veilig is en die samenwerking faciliteert. In het verlengde van deze toekomstvisie is het de ambitie van de gemeente om een huis van de gemeente te realiseren dat ontmoetingen en samenwerken faciliteert.

In het huis van de gemeente wordt je gastvrij ontvangen. Er is goede koffie en je kunt kiezen uit verschillende plekken om te overleggen of samen te werken. Van meer open plekken voor wat informeler contact in klein gezelschap tot grote zalen die voor vergaderingen, maar ook als trouwzaal, voor ontvangsten of presentaties gebruikt worden. Het ontmoetingscentrum nodigt uit en is representatief. Het College van B&W en de medewerkers van de gemeente zijn benaderbaar en zichtbaar. Verbindingen met cultureel programma zijn mogelijk, denk aan voorstellingen of exposities, met als doel een natuurlijke verbinding tussen inwoners en gemeente te realiseren.

In het huis van de gemeente werk je prettig met elkaar samen. De huisvesting is licht, fris en geeft je een vertrouwd gevoel. Er zijn goede faciliteiten zoals team/projectkamers, scrumruimtes, open werkplekken, vergaderruimten en online vergaderfaciliteiten. Vanuit de visie ontmoeten en samenwerken zijn transparantie en zichtbaarheid van belang.

In het huis van de gemeente is ook plek voor het politiek proces. De faciliteiten voor raad en fracties worden daar waar mogelijk ook ingezet om de ontmoeting en samenwerking op andere momenten te faciliteren.

Het huis van de gemeente moet toekomstbestendig zijn en een voorbeeld voor haar inwoners als het gaat om duurzaamheid. De gemeente blijft daarin realistisch, ook bij duurzaamheid is betaalbaarheid en onderhoudbaarheid van belang. De gemeente staat open voor nieuwe kansen passend in de omgeving van het Hogeland. Het toepassen van alternatieven voor aardgas en het toepassen van lokale grondstoffen zijn daarvan voorbeelden.

Het huis van de gemeente past in de omgeving van het Hogeland, nuchter Gronings. De huisvesting mag best in het oog springen, maar hoeft zeker niet de architectuurprijs te winnen. Passend in de omgeving wordt gedacht aan beperkte bouwhoogte van 2 of 3 bouwlagen, ruimtelijke en groene omgeving en natuurlijke materialen. De zintuigen van de bezoeker ervaren Het Hogeland.

2.2 Organisatieontwikkelingen

2.2.1 Omvang organisatie

De gemeente Hogeland is in 2019 ontstaan door een fusie van de voormalige gemeenten Bedum, Eemsmond, De Marne en Winsum. Zoals vermeld in de tussenrapportage is de organisatie sinds de samenvoeging iets gegroeid door uitbreiding van het takenpakket van de gemeente. De verwachting is dat het FTE wel weer iets zal dalen, doordat bepaalde taken door de samenvoeging ook efficiënter ingericht worden. Op middellange termijn verwacht de gemeente een stabilisatie op een vergelijkbaar niveau met de omvang op het moment van fuseren, ongeveer 475 FTE. Dit zal naar verwachting binnen het natuurlijk verloop van medewerkers plaats vinden. In 4.3 is uitgewerkt wat deze omvang betekent voor de ruimtebehoefte.

In de komende jaren zal een flink aantal medewerkers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Om de dienstverlening te kunnen blijven bieden moet de gemeente nieuwe medewerkers aantrekken om deze posities (deels) weer in te vullen. De gemeente wil voor nieuwe medewerkers een aantrekkelijke werkgever zijn.

2.2.2 Corona

Wat in de toekomstvisie niet voorzien is, is de invloed van corona. Hierdoor is het plaats- en tijdsafhankelijk werken in een stroomversnelling gekomen en is het percentage medewerkers wat deels thuis werkt en zal blijven werken toegenomen. Dit wordt meegenomen in het werkplekconcept.

2.3 Werkplekconcept

In het *Visiedocument Ruimte* en de *Besturingsvisie* is beschreven wat voor een organisatie de gemeente Het Hogeland wil zijn en welke werkwijze daarbij belangrijk is voor een goed werkende organisatie. Het ontmoeten van en samenwerken met collega's tijdens de werkzaamheden is een cruciaal onderdeel voor een goed werkende organisatie. Het gaat dan om:

- ontmoetingen met collega's binnen het team;
- ontmoetingen met collega's van andere teams;
- ontmoetingen tussen de binnen- en de buitendienst;
- ontmoetingen met de externe organisaties waarmee wordt samengewerkt;
- ontmoetingen met inwoners, raad en bestuur

Om deze ontmoetingen en samenwerking te faciliteren, dient de (nieuwe) huisvesting:

- ruimte te bieden voor verbinding;
- te zijn ingericht op het elkaar "tegenkomen";
- ook gebruikt te kunnen worden door combinaties van in- en externe groepen;
- sfeer verhogend te zijn.

Het inzetten op het faciliteren van samenwerken betekent dat het nieuwe werkplek-/kantoorconcept meer is gericht op het realiseren van ontmoetingsplekken dan op werkplekken. Een gedeelte van deze ontmoetingsplekken is openbaar toegankelijk.

Het werken bij Het Hogeland betekent bovendien tijd en plaats onafhankelijk werken (= kader raad); en ruime mogelijkheden voor thuiswerken (= wens medewerkers). Als gevolg van meer thuiswerken, minder kantoorwerkplekken en meer ontmoetingsruimte wordt het nieuwe huisvestingsconcept gekenmerkt door een beperktere behoefte aan kantoorruimte ten opzichte van de huidige situatie.

Kantoorconcept

Balans aanbrengen tussen de gebruiksfunctionaliteiten 'werkplek' en 'ontmoeten' in een gebouw vraagt om een andere benadering dan het realiseren van de bekende *lange wandelgangen met links en rechts (vergader)kamers*. Vanuit een ontmoetings-optiek kunnen ruimtes veel efficiënter worden vormgeven dan het vasthouden aan het statisch inrichten volgens het principe dat de werkplekken van teams 'naast elkaar' gelokaliseerd dienen te zijn. Een kantoorconcept, benaderd vanuit de focus op ontmoeten, betekent dat er in nieuwe huisvesting veel aandacht is voor het realiseren van:

- projectkamers
- scrum-ruimtes
- lounges
- pantry's
- bedrijfsrestaurant

Werkplekconcept

Corona zorgt voor ontwikkelingen ten aanzien van het werkplekconcept. Daarom vind er een parallel proces plaats rondom het invoeren van hybride werken. In dat kader is er een medewerkers-enquête uitgevoerd, waaruit blijkt dat 60% haar werkzaamheden thuis kan uitvoeren en 65% positief staat tegenover hybride werken. Wel blijkt uit de enquête dat meer dan de helft van de medewerkers vindt dat de faciliteiten voor hybride werken nu onvoldoende zijn. De resultaten van de enquête zijn opgenomen in Bijlage 5. In de scenariostudie wordt in het verlengde van de medewerkers-enquête uit gegaan van een hybride werkplekconcept met faciliteiten die daarop afgestemd zijn.

In een hybride werkplekconcept wordt de werkplek niet meer noodzakelijk een vaste eigen werkplek voor alle medewerkers (*flexen*) en locatie (standplaats), maar wordt deze gekenmerkt door een combinatie van een fysieke en digitale werkplek: de flexwerkplek op kantoor (fysiek), de thuiswerkplek (fysiek) en de mobiele werkplek (digitaal). Ook zullen er minder flexwerkplekken beschikbaar zijn dan in de huidige situatie (werkplekratio). Niet alle medewerkers kunnen *flexen* of thuiswerken (bodes/medewerkers balie e.d.). Voor die medewerkers worden werkplekken gereserveerd. Voor de medewerkers van buitendienst/WPA worden aangepaste kantoorwerkplekken gerealiseerd.

Een hybride werkplekconcept heeft ook gevolgen voor het kantoorconcept. Naast de mobiele, flex- en thuiswerkplekken en aangepaste werkplekken voor medewerkers die niet kunnen *flexen*, betekent hybride werken ook het inrichten van 'aanlandplekken', 'stilteplekken' en 'telefooncabines'. Aanlandplekken zijn werkplekken geschikt voor kortstondig werk, voornamelijk gehuisvest dichtbij ontvangst- en vergaderruimten. Deze type werkplekken faciliteren binnen een flexwerkconcept dat de medewerkers kunnen *werken in privacy*.

2.4 Dienstverleningsconcept

2.4.1 Burgerzaken

Burgerzaken ontvangt inwoners van de gemeente aan de balie in het gemeentehuis. De vorm van de dienstverlening hangt af van de mate waarin de digitalisering en mogelijke centralisering van dienstverlening vorm krijgt. Inwoners hoeven steeds minder naar het gemeentehuis omdat de geldigheidsduur van documenten langer is en veel zaken online aangevraagd of geregeld worden. Ondanks dat vraagstukken over hoe de fysieke interactie met inwoners kan worden vormgegeven nog niet zijn uitontwikkeld, blijft fysiek contact een wezenlijke wens. Daarnaast blijft fysiek contact bij het sociaal domein vooral belangrijk voor kwetsbare groepen in onze samenleving, die afhankelijk zijn van de gemeente voor (inkomens)ondersteuning, hulp bij opvoeden of vragen over langer zelfstandig thuis wonen. Als het gaat om huisvesting, en met name het scenario centrale huisvesting, blijft het noodzakelijk om de inwoner ook dicht bij huis te kunnen ontmoeten. Hierbij spelen vraagstukken als sociale veiligheid, digitale vaardigheden en specifieke problematiek een rol.

Zowel de voorkeur (fysiek of online), als de manier waarop inwoners de gemeente weten te bereiken verandert. Daarnaast is er een verschil te zien in (digitale) vaardigheden. Steeds meer kanalen (fysiek aan de balie, website, social media, post, whatsapp, e-mail telefoon) worden door en naast elkaar gebruikt. De gemeente wil een naadloze klantreis aanbieden, waarbij inwoners niet het idee hebben dat zij van het kastje naar de muur worden gestuurd. De gemeente ambieert de Omnichannel aanpak op de dienstverleningshorizon, zodat zij zich niet langer hoeven te richten op het managen van elk kanaal afzonderlijk, maar op het samenspel van de verschillende kanalen.

2.4.2 Sociale zaken

De dienstverlening van Sociale zaken ondersteunt inwoners en ondernemers op de arbeidsmarkt.

Wanneer inwoners opzoek zijn naar werk in de gemeente Het Hogeland, ondersteunen zij de inwoners bij de zoektocht naar een nieuwe baan of vrijwilligers werk. Daarnaast kunnen zij bij sociale zaken terecht voor

informatie en advies over (vrijwilligers)werk en inkomen en ondersteunen zij inwoners op het gebied van meedoen, werken naar vermogen en schulden. Voor deze dienstverlening is fysieke ruimte nodig in de vorm van ontvangstruimte, balie en spreekkamers.

Het team Werkgeversdienstverlening ondersteunt ondernemers die opzoek zijn naar informatie of advies omtrent: de arbeidsmarkt, personeel (vacatures), afspraakbanen, scholing, stageplaatsen, leer-werkbanen, wetgeving, Social Return On Investment (SROI) en subsidieregelingen. Verder organiseren zij bijeenkomsten zoals banenmarkten en 'Meet and Greet's' om werkzoekenden en werkgevers in de regio met elkaar in contact te brengen. Deze dienstverlening maakt voorafwelijk gebruik van spreekkamers en vergaderruimten.

2.5 Huis van democratie

Conform opgave Griffie.

Vanuit het democratisch proces bezien, is - naast het nemen van besluiten - het ontmoeten; het in gesprek zijn met onze inwoners een belangrijk onderwerp waarvoor geschikte (fysieke) ruimte beschikbaar moet zijn. In de vorm van een plek voor de formele vergaderingen: (raadsvergaderingen en de raadsoverleggen); de raadzaal en een aantal aanpalende ruimtes/plekken voor ontmoeting en overleg.

Om het democratische proces te stimuleren en laagdrempelig te kunnen laten plaatsvinden, worden deze ontmoetingen met de inwoners/bezoekers mogelijk gemaakt in de nabijheid van de raadzaal. Dat geldt ook voor organisaties of belangengroeperingen die in contact willen komen met de raad en wat willen delen/presenteren in de marge/rand van de formele contactmomenten (raadsvergaderingen en/of raadsoverleggen). Raadsleden, collegeleden en fractieassistenten kunnen zo op een losse manier in contact komen met inwoners, organisaties en belangengroeperingen. Uiteraard vinden deze contacten en ontmoetingen ook of wellicht vooral buiten het gemeentehuis plaats.

Om een goede afweging te kunnen maken van de benodigde ruimte en de inrichting daarvan voor de diverse functies (raadzaal, ruimten voor andere vergaderingen, overleg, ontmoeten, fractiebijeenkomsten en griffie), zijn er uitgangspunten geformuleerd voor het programma van eisen van de huisvesting van de raad. Herkenbaarheid, representativiteit, openheid, functionaliteit en een flexibel gebruik zijn in dit verband belangrijke voorwaarden.

2.6 Concept Huisvesting Buitendienst

De visie op de huisvesting voor de Buitendienst komt voort uit het Implementatieplan Positionering en centralisering Beheer en Onderhoud gemeente Het Hogeland d.d. 1 juli 2020. Hierin opteert de buitendienst voor een centrale gemeentewerf met twee (maximaal drie) steunpunten.

De centrale werf moet goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en is centraal gelegen in de gemeente. Deze centrale locatie moet bijdragen aan:

- samen zijn, samen efficiënt werken;
- een gezamenlijke cultuur creëren;
- efficiënte uitgifte van grote machines, inkoopopslag en het uitgavepunt door ligging centraal in het gebied;
- efficiency door centrale ligging van reparatie-garage en wasplaats.

In 2020 heeft het college de wens uit gesproken om deze centrale werf in Winsum of rondom Baflo te realiseren.

Voor het wijkgerichte werken kan worden volstaan met twee, eventueel drie, kleine steunpunten. Dat betekent een oppervlakte van maximaal 500 tot 700m² (toilet, douche, koffieruimte, kantoorplek, werkplaats en plek om kleine machines en materialen op te slaan). Beoogde locaties voor deze steunpunten zijn Bedum en Uithuizen en eventueel Leens.

Zowel de centrale gemeentewerf als de twee of drie steunpunten moeten nog uitgewerkt worden in een Programma van Eisen en hier moet nog een projectplan voor worden opgesteld. Daar waar mogelijk wordt gezocht naar de verbinding met het huisvestingsconcept voor de gemeentelijke huisvesting.

2.7 Visie op huisvesting Werkplein Ability (WPA)

Werkplein Ability ondersteunt inwoners en ondernemers op de arbeidsmarkt. Werkplein Ability bestaat uit:

- Het team werk en inkomen: Dit team verzorgt dienstverlening aan inwoners die op zoek zijn naar ondersteuning of informatie over werk en inkomen.
- Het team Werkgeversdienstverlening: hier kunnen ondernemers terecht voor vragen over de arbeidsmarkt, stage/ leer/werkbanen, SROI, subsidieregelingen et cetera.
- Werkleerbedrijf sector industrie en diensten
- Leer- en Ontwikkelbedrijf

In de visie op de huisvesting van de gemeentelijke organisatie neemt Werkplein Ability (WPA) een bijzondere positie in. De medewerkers van WPA werken op diverse locaties in Het Hogeland. In het huisvestingsconcept is slechts voor een deel rekening gehouden met de toekomstige werkplek voor de medewerkers van WPA. Tot nu toe is het gebouw aan de Nijverheidsweg in Uithuizen niet meegenomen, hier zijn het werkleerbedrijf en het leer- en ontwikkelbedrijf gehuisvest, terwijl ook daar een huisvestingsvraagstuk speelt.

In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de toekomst van het gebouw aan de Nijverheidsweg en worden de andere gebouwen (o.a. Wehe Den Horn, Winsum) buiten beschouwing gelaten.

Aan de Nijverheidsweg werken ongeveer 200 medewerkers, waarvan 191 in de WsW (Team Industrie en Diensten). Het pand bestaat voor een groot deel uit bedrijfsruimte en voor een kleiner deel uit werkplekken voor ondersteunend personeel.

Er is sprake van achterstallig onderhoud. De komende periode wordt getracht dit achterstallig onderhoud weg te werken. Echter, daarmee wordt alleen op korte termijn voorzien in een sobere huisvesting. Voor de langere termijn zal er meer moeten gebeuren. Daarbij is de ontwikkeling van het leerwerkbedrijf leidend. Het is de vraag of de huidige (hoofd)productielijnen metaal, hout en verpakken op dezelfde wijze vorm gegeven blijven. We zien dat het aantal Sociale Werkvoorziening (SW) medewerkers terugloopt. Deze worden weliswaar vervangen door medewerkers uit andere doelgroepen, maar het is maar zeer de vraag of deze ingezet kunnen worden in de huidige productielijnen. Er wordt nu al geconstateerd dat deze medewerkers meer begeleiding vragen.

Werkplein Ability maakt de komende jaren een ontwikkeling door van klassiek SW-bedrijf naar een Leerwerkbedrijf. De infrastructuur wordt omgevormd van een productiebedrijf naar een hybride omgeving voor leren en werken. Productie en omzet is geen doel op zich, maar staat in dienst van doelgroep en leeromgeving met een uitvoering die past binnen de begroting.

Inmiddels is een businesscase opgesteld waarin aangegeven is welk maatschappelijk rendement behaald kan worden door het SW-bedrijf in te zetten als leerwerkomgeving. De businesscase wordt uitgewerkt in een nog op te stellen uitvoeringsplan. Zodra de contouren van de uitvoering zichtbaar worden, kan ook beter ingeschat worden welke gevolgen de omvorming voor de huisvesting heeft.

Feit is dat een groot deel van de doelgroep in de regio Uithuizen woont en leeft. De verwachting is dat de toekomstige doelgroep ook uit dit deel van de gemeente komt. Het ligt daarom voor de hand om het werk in of rond Uithuizen te blijven organiseren. Op welke wijze de toekomstige huisvesting vorm gegeven moet worden, dient met in achtneming van de omvorming te worden onderzocht.

3 Ambitie

3.1 Functioneel

Op basis van de visie wordt een aantal functionele eisen gesteld aan de verschillende onderdelen. Deze eisen worden hieronder weergegeven en zullen na de scenariokeuze uitgewerkt moeten worden in het programma van eisen.

3.1.1 Eisen aan de werkplekken

Zowel de flexwerkplek op kantoor, de thuiswerkplek, als de mobiele werkplek is van hoog kwalitatief technisch niveau; en Arbo-proof. Naast de facilitaire kwaliteit (bv. verstelbaar meubilair) zal ook het ICT-technisch landschap (infrastructuur/hardware), dat het hybride werkplekconcept ondersteunt, een hoge bedrijfszekerheid kennen en toekomstgericht zijn.

3.1.2 Eisen aan huisvesting dienstverlening

In het dienstverleningsconcept staat “Dienstverlening doen we samen” en “We heten mensen welkom en geven ze ruimte”. Dit vormt de basis voor een balieconcept. Wanneer een inwoner, ondernemer of bezoeker het gemeentehuis binnen loopt, ervaart de bezoeker meteen het gevoel welkom te zijn. Om een welkom gevoel te creëren is de ontvangsthall licht en in de kleuren van de huisstijl van Het Hogeland. Daarnaast is meteen zichtbaar waar de bezoeker terecht kan en is er een ontvangthal met een gastdame en/of gastheer voor een persoonlijke benadering.

De ontvangthal is ruim opgezet en is op voldoende afstand van de balies. De afstand is belangrijk zodat andere wachtenden niet mee kunnen luisteren over wat wordt besproken bij de balies. Ook zorgt deze afstand voor vertrouwen dat bezoekers zonder dat iemand meeluistert zaken en diensten kunnen regelen aan de balies. De balies van burgerzaken hebben een open en toegankelijke uitstraling. Inwoners worden door middel van een klantvolgsysteem opgeroepen. Dit zorgt voor een professionele benadering en privacy.

Dicht bij de entree zijn spreekkamers en vergaderruimten. Dit vergadercentrum functioneert mee in de totale vergaderbehoefte van de ambtelijke huisvesting en bestuurlijke en politieke overlegstructuur, maar heeft ook een functie in de dienstverlening. Vanuit dienstverlening is in het vergadercentrum specifiek aandacht nodig voor:

- Spreekkamers voor sociaal werk: zowel ligging als voorzieningen zijn afgestemd op het ontvangen van inwoners en bedrijven rondom de taak van de gemeente op het gebied van sociale zaken, werk en inkomen. Denk bijvoorbeeld aan aparte deur/toegang voor de bezoeker en een aparte deur/toegang voor medewerker, noodknop en voor 1 of 2 spreekkamers ook hufterproof meubilair.
- Trouwzaal: Er is een zaal die geschikt is voor trouwpartijen. Deze zaal heeft meer allure en uitstraling dan de gemiddelde vergaderzaal.

3.1.3 Eisen aan de huisvesting van het College

Het college is goed vindbaar en dicht bij de entree gehuisvest. Er is een goede ontvangstmogelijkheid voor informeel overleg met horecavoorziening. De huisvesting van het College kan afgesloten worden en is niet ten allen tijde openbaar toegankelijk.

3.1.4 Eisen aan de huisvesting gemeenteraad.

De Griffie heeft uitgangspunten geformuleerd die gesteld worden aan de raadzaal, als kloppend hart van het huis van de lokale democratie. Deze uitgangspunten zijn gedefinieerd vanuit verschillende perspectieven: het algemeen belang en gebruik, het publiek, de raad en het debat. De uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage 3.

Naast de raadzaal maakt de gemeenteraad ook gebruik van het vergadercentrum. Hierbij is specifiek aandacht nodig voor:

- Vergaderruimten die geschikt zijn voor fractieoverleggen, daarbij is differentiatie in grootte van belang en privacy. Transparante delen kunnen afgeschermd worden en er is een mogelijkheid tot het veilig opbergen van documenten.

3.2 Duurzaamheid

De nieuwe huisvesting wordt voor de komende tientallen jaren gerealiseerd en gebruikt. De keuzes die nu gemaakt worden, hebben dus invloed op het behalen van deze doelen en tientallen jaren effect op onze leefomgeving en behoeften van toekomstige generaties. Minimaal wettelijk is onvoldoende. Het doel is echte energie- en klimaatneutrale gebouwen. Niet 'zo slecht bouwen als mogelijk' maar 'zo goed als we kunnen'.

De gemeente heeft haar duurzaamheidsambities geformuleerd in het Coalitie programma en -akkoord 2019 – 2022 en in Beleidsnotitie Duurzame ontwikkeling in Het Hogeland

Deze ambitie hebben we vertaald naar de drie scenario's en dat resulteert in de volgende eisen:

Duurzaamheid in scenario 1: Efficiënt en doelmatig

In scenario 1 worden de bestaande locaties gereduceerd naar twee panden. Deze zullen worden aangepast op de ambities van de gemeente. In dit scenario is efficiënt en doelmatig het uitgangspunt, dit betekent dat er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid, indien hier lagere exploitatiekosten tegenover staan. Uiteraard voldoen de panden aan de huidige wet- en regelgeving.

Bijna Energie Neutraal Gebouw

Voor nieuwbouw en grote renovatie geldt dat er minimaal voldaan moet worden aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) eisen: terugdringen CO2 uitstoot nieuwe gebouwen door terugbrengen energiebehoefte, beperken fossiel energiegebruik, benutten van hernieuwbare energie en zonder gasaansluiting. Bij BENG worden eisen gesteld aan het gebouw gebonden energieverbruik, niet aan de gebruikers gebonden energieverbruik.

Klimaat adaptief (ver)bouwen

Klimaatverandering en de gevolgen daarvan worden meer zichtbaar en voelbaar. Denk bij de gevolgen aan langere hete en droge perioden en extreme neerslag in korte tijd. De gevolgen zoals we ze vandaag de dag zien, zullen in de toekomst extremer worden, zelfs als we de temperatuurstijging vandaag tot staan zouden brengen. Dit heeft een negatief effect op de werkomstandigheden van de medewerkers. In verbouw en uitbreiding worden maatregelen getroffen die bijdragen aan de opvang van regenwater en de (stads)ecologie.

Duurzaamheid in Scenario 2: Centraal en doelmatig

Bij scenario 2 wordt één van de huidige gemeentehuizen aangepast en uitgebreid. Voor dit scenario gelden dezelfde aandachtspunten en voorwaarden als bij scenario 1: er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid, wanneer hier lagere exploitatiekosten tegenover staan. Daarnaast wordt er voldaan aan BENG en wordt er waar mogelijk klimaat adaptief ver- /gebouwd.

Duurzaamheid in Scenario 3: Centraal en hoogwaardig

Scenario 3 gaat uit van volledige nieuwbouw op één locatie. Dit is een hoogwaardig scenario, waarbij er ook de eisen aan duurzaamheid hoger liggen dan in de doelmatige scenario's. Onderstaande aspecten zullen worden meegenomen binnen dit scenario.

Energieneutraal (ENG) inclusief gebruik gebonden energiegebruik

De huidige wettelijke minimale BENG eisen voldoen niet aan het doel om een klimaat neutrale samenleving te creëren. Energie Neutraal Gebouw (ENG) is de overtreffende trap van BENG om de CO2 uitstoot van gebouwen terug te dringen.

Aardgasvrij

De gasaansluitplicht is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de wet VET per juli 2018 bij nieuwe omgevingsvergunningen. Alleen bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. De gemeente Het Hogeland bevindt zich in aardbevingsgebied waarbij de aardbevingen worden veroorzaakt door gaswinning. De nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd.

Klimaat adaptief (ver)bouwen

Net zoals bij scenario 1 en 2 zal er met de (ver)bouw rekening gehouden moeten worden met de klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. De gevolgen zullen in de toekomst extremer worden. In de nieuwbouw wordt rekening gehouden met opvang van regenwater. Er worden maatregelen getroffen om de ecologie te stimuleren, denk bijvoorbeeld aan plekken waar bijvoorbeeld vogels of insecten kunnen schuilen of nesten kunnen bouwen en plekken waar planten kunnen groeien.

Materialenpaspoort

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Circulair bouwen is vast te leggen in een materialenpaspoort. Begin 2022 wordt een besluit van de minister verwacht over het verplicht stellen van een materialenpaspoort. Het doel van de Nederlandse overheid is om in 2030 50% circulair te zijn en in 2050 100% circulair. Vanaf 2023 zullen alle uitvragen van de overheid, landelijk, provinciaal en gemeentelijk circulair zijn en vanaf 2030 zullen alle overheidsaanbestedingen circulair zijn.

Milieuprestatie voor gebouwen inzichtelijk en openbaar

Zoals in het coalitieakkoord van de gemeente is omschreven, willen zij met het vastgoed van de gemeente het goede voorbeeld geven in duurzaamheid. Daarom is het belangrijk dat milieuprestaties worden gemeten en openbaar worden gemaakt om zo de voorbeeldfunctie te versterken.

3.3 Comfort en bouwphysica

De gemeente ambiëert een gezond en comfortabel niveau. Uiteraard dient er aan de geldende voorschriften en wet- en regelgeving, zoals NEN-normen en ARBO-eisen, te worden voldaan. Minimaal alle doelgroepen en gebruikers van het gebouw moeten het gebruik en de beleving ervaren als comfortabel en plezierig.

Er zijn verschillende factoren die het thermisch comfort van een ruimte bepalen: luchttemperatuur, stralingstemperatuur, luchtvochtigheid en luchtbeweging. Het gebouw dient zodanig te worden ontworpen dat er geen koude- of warme tocht wordt ervaren. Het thermisch comfort dient het functioneren van de gebruiker niet te beperken (zoals hinderlijke temperatuurverschillen), maar juist te versterken. Ondanks hoge of lage buitentemperaturen dient de binnentemperatuur als behaaglijk te worden omschreven. Dit komt tot stand door een goede samenhang tussen gebouw, gebouwinstallaties, regeling en inrichting. De installaties moeten adaptief te bedienen zijn, dit houdt in dat de gebruiker dit zelf (beperkt) kan aanpassen.

Naast een aangenaam binnenklimaat is het ook van belang dat luchtverversing, akoestiek en daglicht optimaal wordt ingezet. Een gezond binnenklimaat, dat adaptief te bedienen is, moet leidend zijn.

Deze ambitie hebben we vertaald naar de drie scenario's en dat resulteert in de volgende eisen:

Comfort en bouwfysica in scenario 1: Efficiënt en doelmatig

De kwaliteitsambitie in dit scenario is doelmatig. Voor comfort en bouwfysica betekent dit dat de verbouw en uitbreiding voldoet aan Klasse C conform het Programma van Eisen van gezonde kantoorgebouwen 2021. Dit is ongeveer gelijk aan de eisen van de Arbowet en het bouwbesluit en geeft een redelijk binnenklimaat.

Comfort en bouwfysica in Scenario 2: Centraal en doelmatig

Dit scenario heeft dezelfde kwaliteitsambitie als scenario 1, namelijk doelmatig. Ook in dit scenario voldoet de verbouw en uitbreiding aan Klasse C conform het Programma van Eisen van gezonde kantoorgebouwen 2021.

Comfort en bouwfysica in Scenario 3: Centraal en hoogwaardig

Dit scenario heeft een hoogwaardige kwaliteit. Voor comfort en bouwfysica voldoet de nieuwbouw aan Klasse A conform het Programma van Eisen van gezonde kantoorgebouwen 2021. Dit geeft een hoog comfortniveau.

4 Ruimtebehoefte

Om te bepalen wat de ruimtebehoefte is voor de werkplekken van medewerkers hanteren we een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden hieronder toegelicht.

4.1 Werkplekfactor

Conform de kaderstelling van de raad hanteren we een gedifferentieerde werkplekfactor conform onderstaande tabel.

| Werkplekfactor | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Werkplekfactor variant A | 0,8 werkplek/medew. | 0,8 werkplek/medew. | 0,7 werkplek/medew. |
| Werkplek factor variant B | 0,5 werkplek/medew. | 0,5 werkplek/medew. | 0,5 werkplek/medew. |

4.2 Werkpleknorm

Voor de werkpleknorm hanteren we de kaderstelling rijkswerkplek¹ van 21 m² BVO per werkplek. De werkplek is gemiddeld 10 m² BVO groot. Daarnaast is er 11 m² beschikbaar voor faciliteiten zoals vergaderen, archief, restaurant en verkeersruimte.

In deze kaderstelling rijks werkplek is geen rekening gehouden met de raadzaal en balies. Deze worden apart inzichtelijk gemaakt.

4.3 Aantal te huisvesten medewerkers

Conform de uitgangspunten in paragraaf 2.2 gaan we uit van een totale omvang van de organisatie van 475 FTE, dit komt met de huidige FTE factor ongeveer overeen met 550 medewerkers. Om te bepalen hoeveel medewerkers hiervan een kantoorwerkplek nodig hebben, hebben we de teamsamenstelling in februari 2021 als uitgangspunt genomen, zie bijlage 1. Op dat moment waren er 557 medewerkers in dienst bij de gemeente. De gemeente is een dynamische organisatie en de teamsamenstelling zal in de toekomst zeker veranderen, maar deze wijzigingen tussen teams kunnen goed opgevangen worden in het hybride werkplekconcept conform paragraaf 2.3.

Wanneer de taken van de gemeente structureel worden uitgebreid of afgestoten kan dit leiden tot een grotere of kleinere omvang van de organisatie dan waar nu mee wordt gerekend. Wanneer het gaat om fluctuaties rond de 10 werkplekken dan is dit prima binnen het hybride werkplekconcept op te vangen. Echter wanneer er structureel 50 extra werkplekken nodig zijn, dan zal uitbreiding noodzakelijk zijn. In de uitwerking van het te kiezen scenario zal daarom rekening gehouden worden met de mogelijkheid van uitbreiding of afstoten van het gebouw. Dit vraagt extra flexibiliteit, maar voorkomt dat er nu geïnvesteerd moet worden in overmaat van het gebouw, waarvan niet zeker is of dit gebruikt wordt.

¹ Bron:

https://www.cfpb.nl/media/uploads/publicaties/upload/Onderzoeksrapportage_Kaderstelling_Rijkswerkplek_def_compressed.pdf

Van deze 557 medewerkers werken er 389 medewerkers bij de teams die onderdeel uit maken van de binnendienst en een kantoorwerkplek nodig hebben. Er werken 34 medewerkers bij Werkplein Ability voor PIOFACH taken, ook deze medewerkers hebben mogelijk een werkplek nodig bij de binnendienstlocatie.

Bij Werkplein Ability werken daarnaast nog 38 medewerkers die niet gehuisvest kunnen worden in de binnendienstlocatie omdat zij een direct relatie hebben met de werkzaamheden in de industrie- en productielocatie aan de Nijverheidsweg in Uithuizen. Deze medewerkers worden dus niet ingepast in de binnendienst.

Van de 557 medewerkers werken er 96 medewerkers in de buitendienst. We houden er rekening mee dat 50 daarvan een kantoorwerkplek nodig en 46 hebben geen kantoorwerkplek nodig, maar maken wel gebruik van bijvoorbeeld de kantine van de buitendienst. De kantoorwerkplekken van de buitendienst zijn gehuisvest bij de buitendienstlocatie.

Naast de ambtenaren heeft ook het college werkplekken bij de binnendienstlocatie.

Tot slot worden er naast de 557 medewerkers ook nog werkplekken gefaciliteerd voor 30 medewerkers die niet direct in dienst zijn bij de gemeente, maar die nauw samenwerken met teams van de gemeente. Dit betreft op dit moment medewerkers van Mensenwerk die samenwerken met de sociale wijkteams en om die reden gehuisvest zijn bij de gemeente. In de toekomst kan deze samenstelling wijzigen, maar we gaan er vanuit dat er ook in de toekomst altijd een aantal werkplekken beschikbaar zullen zijn voor derden die nauw samenwerken met de medewerkers van de gemeente.

Dit geeft het volgende totaaloverzicht:

| Aantal medewerkers | Medewerkers Binnendienstlocatie | Kantoor medewerkers Buitendienstlocatie | Buitendienst medewerkers zonder kantoorwerkplek | WPA medewerkers Productielocatie |
|--------------------|------------------------------------|---|---|--|
| Teams Binnendienst | 389 | | | |
| Teams Buitendienst | | 50 | 46 | |
| WPA | 34 | | | 38 |
| College | 5 | | | |
| Derden | 30 | | | |
| | | | | |
| TOTAAL | 458 | 50 | | |

In totaal moet de huisvesting voor de binnendienstlocatie dus kantoorwerkplekken bieden aan ongeveer 458 mensen en de buitendienstlocatie aan 50 mensen.

5 Conclusie en vervolgstappen

Op basis van de visie en de ambitie in dit bouwstenen document heeft de Gemeente Het Hogeland een gemeentekantoor nodig van ongeveer 5500 tot 8200 m2 afhankelijk van het te kiezen scenario. Daarnaast is er ook huisvesting nodig voor de gemeentewerf, steunpunten en WPA.

In de uitwerking van de scenario's wordt een scenariobeschrijving gemaakt op basis van deze bouwstenen notitie en volgt op basis van geschiktheid, haalbaarheid en acceptatie een beoordeling per scenario inclusief consequenties voor de locatie, financiële consequenties en risico's. Op basis daarvan kan de gemeenteraad een onderbouwde keuze maken voor één van de scenario's.

Bijlage 1 Aantal medewerkers

Aantal medewerkers

Medewerkers gemeente d.d. februari 2021

| Team | Totaal Medewerkers | Totaal FTE | Binnendienst | WPA - kantoor – mogelijk mee in huisvesting binnendienst | WPA - werk/leerlocaties | Kantoormedewerkers locatie buitendienst | Buitendienst - overige medewerkers |
|---|--------------------|------------|--------------|--|-------------------------|---|------------------------------------|
| Aardbevingen | 2 | 1,89 | 2 | | | | |
| Staf | 10 | 9,21 | 9 | 1 | | | |
| Directeuren + secretaris | 3 | 3,00 | 3 | | | | |
| Gemeentesecretaris | 1 | 1,00 | 1 | | | | |
| Strategisch adviseurs | 4 | 4,00 | 4 | | | | |
| Team Assistentenpool | 19 | 15,14 | 18 | | 1 | | |
| Team Automatisering | 11 | 11,00 | 11 | | | | |
| Team B & O beheerbureau | 16 | 15,58 | | | | 16 | |
| Team B & O bovenwijken | 41 | 36,55 | | | | 15 | 26 |
| Team B & O wijkteams | 15 | 14,39 | | | | | 15 |
| Team Burgerzaken | 20 | 14,60 | 20 | | | | |
| Team Communicatie | 12 | 9,91 | 12 | | | | |
| Team duurzaamheid | 5 | 4,47 | 5 | | | | |
| Team Economie en Arbeidsmarkt | 6 | 5,07 | 6 | | | | |
| Team Facilitair | 15 | 10,94 | 15 | | | | |
| Team Financiële administratie / Belastingen | 19 | 17,42 | 14 | 5 | | | |
| Team financiën P&C | 17 | 14,83 | 17 | | | | |
| Team Gegevenshuis | 14 | 13,24 | 14 | | | | |
| Team Griffie | 6 | 4,61 | 6 | | | | |
| Team Groen | 5 | 4,60 | | | | | 5 |
| Team Grondzaken | 5 | 4,35 | 5 | | | | |
| Team HRM | 16 | 13,46 | 11 | 5 | | | |
| Team Industrie en Diensten | 14 | 13,12 | | | 14 | | |
| Team Informatiebeheer | 12 | 11,25 | 12 | | | | |
| Team Informatiemanagement | 5 | 4,50 | 5 | | | | |
| Team Infra | 19 | 18,83 | | | | 19 | |
| Team JZ / OOV | 14 | 12,54 | 14 | | | | |
| Team KCC | 13 | 10,19 | 13 | | | | |
| Team Leer werkspoor | 20 | 16,26 | | | 20 | | |

| | | | | | | | | |
|---|------------|------------|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Team RO Beleid | 19 | 16,94 | | 19 | | | | |
| Team Samenleving en Sociaal A | 26 | 21,00 | | 26 | | | | |
| Team Samenleving en Sociaal B | 23 | 19,22 | | 23 | | | | |
| Team Samenleving en Sociaal B2 | 28 | 21,97 | | 28 | | | | |
| Team Samenleving en Sociaal C | 20 | 17,42 | | 20 | | | | |
| Team Samenleving en Sociaal D | 16 | 14,28 | | 16 | | | | |
| Team Vastgoed | 9 | 8,19 | | 9 | | | | |
| Team VTH | 28 | 25,41 | | 28 | | | | |
| Team Werkplein Ability | 3 | 3,00 | | | | 3 | | |
| Team Werkspoor | 23 | 20,11 | | | 23 | | | |
| Vitaliteit en dorpencoördinatoren | 3 | 2,62 | | 3 | | | | |
| | | | | | | | | |
| TOTAAL | 557 | 486 | | 389 | 34 | 38 | 50 | 46 |
| Huisvesting binnendienst incl. WPA kantoormedewerkers | 423 | | | 389 | 34 | | | |
| Huisvesting Buitendienst | 215 | | | | | | 50 | 46 |
| Huisvesting WPA - leer/werklocatie | 38 | | | | | 38 | | |

Bijlage 2 Kaders Duurzaamheid

Overzicht van kaders die van belang zijn bij het bepalen van de duurzaamheidsambitie in de huisvestingsopgave.

Inleiding

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen.

Wij, de mens, hebben invloed op het klimaat. Het IPCC laat zien wat de gevolgen nu al zijn en zullen worden wanneer er onvoldoende wordt gehandeld. Hitte, droogte, extreme neerslag, afname biodiversiteit, zeespiegelstijging. Met deze gevolgen zullen we rekening moeten houden bij ontwerpen en bouwen. Dit laat ook zien dat duurzaamheid breder is dan alleen energie.

Tevens hebben wij als mens invloed op de verbetering. Vanuit de Europese Unie en de Nederlandse overheid worden daarom voorwaarden en minimale eisen door de jaren aangescherpt met als doel om in 2050 100% circulair te zijn, 95% minder CO₂ uit te stoten en een klimaatneutrale samenleving te zijn.

De nieuwe huisvesting wordt voor de komende tientallen jaren gerealiseerd en tientallen jaren gebruikt. De keuzes die nu gemaakt worden, hebben dus invloed op het behalen van onze doelen en tientallen jaren effect op onze leefomgeving en behoeften van toekomstige generaties.

Minimaal wettelijk is onvoldoende. Wettelijk minimum is om de achterblijvers tot verandering over te laten gaan. Het doel is echte energie- en klimaatneutrale gebouwen. Niet 'zo slecht bouwen als mogelijk' maar 'zo goed als we kunnen'.

Als opdrachtgever heeft de gemeente een belangrijke rol door eisen en normen te stellen. In de gunningscriteria van de aanbesteding kunnen zaken zoals circulariteit en energieneutraliteit zwaarder wegen. Dit sluit aan bij de ambities van het college om het goede voorbeeld te geven in verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.

Duurzaamheid

"Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen." Aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

Alle keuzes die we maken hebben in meer of mindere mate gevolgen. Het realiseren van nieuwe of vernieuwde huisvesting van de gemeente omvat veel keuzes, die deze gevolgen bepalen. De keuzes die nu gemaakt worden, hebben tientallen jaren invloed op de omgeving en gebruikers van de huisvesting en daarmee invloed op de volgende generaties. Gevolgen op het gebied van energiegebruik, materiaalgebruik, klimaatverandering en biodiversiteit.

Duurzaamheid is breder dan energie. Hoe we bouwen heeft invloed op de toekomst.

IPCC

Het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) is opgericht door de Verenigde Naties. Hun doel is de beschikbare kennis op het gebied van klimaat, klimaatverandering en de gevolgen in kaart te brengen. Het IPCC zorgt ervoor dat beleidsmakers steeds over de meest relevante en actuele informatie uit het wetenschappelijke onderzoek rondom klimaatverandering kunnen beschikken.

Dit jaar is de nieuwste versie van het zes jaarlijkse rapport verschenen. De belangrijkste conclusie is misschien wel dat het onmiskenbaar is dat de atmosfeer, de oceaan en het land zijn opgewarmd onder invloed van de mens. De mens heeft dus ook voor een belangrijk deel de oplossing in handen.

Enkele belangrijke conclusies:

- Klimaatverandering heeft invloed op talloze weers- en klimaatextremen overal ter wereld: hittegolven, hevige regenval, droogte.
- De opwarming zal de 2 graden in de 21e eeuw overschrijden, tenzij de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen in de komende tientallen jaren fors lager wordt.
- Als we willen dat de klimaatopwarming beperkt blijft tot een bepaalde waarde, is het op z'n minst nodig om netto nul CO₂ uit te gaan stoten.
- Als de uitstoot van broeikasgassen niet snel omlaag gaat, zal de zeespiegel 44 tot 76 centimeter stijgen in 2100. In het hoogste scenario rijst de zeespiegel 63 tot 101 centimeter.

‘Het is code rood voor de mensheid.’ Aldus VN-Secretaris-Generaal António Guterres.

Zeespiegelstijging, hittegolven, droogte en hevige regenval zijn enkele veranderingen die directe impact hebben op Nederland en grote gevolgen op langere termijn hebben.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering en de gevolgen daarvan worden meer zichtbaar en voelbaar. Met deze gevolgen zal rekening gehouden moeten worden bij elke variant van nieuwe huisvesting. Denk bij de gevolgen aan langere hete en droge perioden en extreme neerslag in korte tijd. De gevolgen zoals we ze vandaag de dag zien, zullen in de toekomst extremer worden, zelfs als we de temperatuurstijging vandaag tot staan zouden brengen.

De nieuwe huisvesting dient hier slim op ontworpen te worden. Door de juiste keuzes in het ontwerp, voor bijvoorbeeld zoninstraling, is minder koeling nodig. Groene daken helpen water bufferen en dragen tegelijk bij aan koeling van het gebouw en biodiversiteit.

Klimaat adaptief bouwen draagt ook bij aan het comfort in het gebouw.

Ook de omgeving van de huisvesting zal ingericht moeten worden om beter te kunnen omgaan met de gevolgen. In plaats van een stenen parkeerplaats waar het water niet weg kan, kan gekozen worden voor een groene parkachtige omgeving, waar water gemakkelijk de grond in kan lopen en planten en bomen bijdragen aan koeling van de omgeving en zo hittestress wordt verminderd.

Klimaatadaptatie is in feite geen duurzaamheid. Klimaatadaptatie is het aanpassen van onze gebouwen en omgeving om de effecten van klimaatverandering op te vangen en hier mee om te gaan en de gevolgen te beperken.

Circulair

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later. Bron: [Transitie-agenda Circulaire bouweconomie](#).

Door circulair te bouwen zijn grote stappen te zetten op het gebied van grondstoffenbehoud en vermindering van afval. Dit is vast te leggen in een materialenpaspoort. De circulaire economie kan goed vorm krijgen als bekend is wat er opgeslagen is in de gebouwde omgeving. Begin 2022 wordt een besluit van de minister verwacht of een materialenpaspoort verplicht wordt.

Door circulair te bouwen en de gebruikte materialen vast leggen in een materialenpaspoort kan een positief effect hebben op de restwaarde van het gebouw, wanneer het gebouw gesloopt wordt of van functie veranderd.

Het doel van de Nederlandse overheid is om in 2030 50% circulair te zijn en in 2050 100% circulair. Herbruikbaar vastgoed maakt hier onderdeel van uit. Vanaf 2023 zullen alle uitvragen van de overheid, landelijk, provinciaal en gemeentelijk, circulair zijn en vanaf 2030 zullen alle overheidsaanbestedingen circulair zijn.

Bij de bouw of renovatie van de nieuwe huisvesting kan gebruik gemaakt worden van materialen die beschikbaar komen bij sloop. Er zijn al voorbeelden van circulaire gebouwen, zoals het gerenoveerde kantoor van Liander in Duiven en de Stadstuin Overtoom in Amsterdam.

Total Cost of Ownership

De nieuw huisvesting zal voor tientallen jaren gebruikt worden. Hierdoor speelt de gebruikersfase ook een grote rol naast de constructiefase. Door de impact van beheer en onderhoud nadrukkelijk mee te nemen in de aanbesteding, worden de totale kosten en de duurzaamheidsprestatie tijdens de levensduur van de huisvesting belangrijk. Dit geeft ruimte voor duurzame investeringen die zich over de looptijd van het bouwwerk terugverdienen. Wanneer in contracten met leveranciers van installaties ook het onderhoud wordt opgenomen, geldt dat de opdrachtnemer een even groot belang heeft bij het slagen van een project als de opdrachtgever. De opdrachtnemer blijft namelijk zelf vaak langjarig betrokken en verantwoordelijk.

Duurzaamheid is een investering vooraf, die een positieve invloed heeft op het energieverbruik en de energierekening, comfort, CO₂-uitstoot, en hergebruik van materialen. Dit levert daarmee een positieve impact op voor de omgeving en de toekomst.

Vervoer

Na 2030 zal er geen nieuwe auto meer met verbrandingsmotor verkocht worden. Voor die tijd zal de gemeente al over veel elektrische voertuigen beschikken. Dit geldt naar verwachting ook voor een aantal medewerkers die in het bezit zijn van een eigen auto. Hierdoor zal de laadbehoefte groeien voor zowel elektrische auto's als elektrische fietsen.

Daarnaast is de locatie voor het toekomstige gemeentehuis belangrijk. Goede bereikbaarheid is een must. Vanuit het duurzaamheidsoogpunt is goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer belangrijk.

Bouwbesluit

Wetgeving in Nederland stelt minimale eisen aan nieuwbouw en grote verbouw. Hierin zijn ook de minimale eisen voor energieverbruik bepaald.

Energielabel

In het bouwbesluit is het minimale energielabel waarover kantoren dienen te beschikken bepaald. In 2023 moeten alle kantoorgebouwen groter dan 100 m² BVO minimaal label C hebben en in 2030 minimaal label A. Alleen de voormalige gemeentehuizen in Leens en Bedum voldoen aan de eis van Label A over 9 jaar in 2030. Uitschieter de andere kant op is het voormalig Rabokantoor met label G. Verdere aanscherping van de labeleisen is in de toekomst te verwachten, omdat het doel is om in 2050 95% minder CO₂ uit te stoten en een klimaat neutrale samenleving te zijn. Het doel voor 2030 is 45% minder CO₂-uitstoot.

Bijna Energie Neutraal Gebouw

Voor nieuwbouw en grote renovatie geldt dat er minimaal voldaan moet worden aan de [BENG](#) (Bijna Energie Neutraal Gebouw) eisen: terugdringen CO₂ uitstoot nieuwe gebouwen door terugbrengen energiebehoefte, beperken fossiel energiegebruik, benutten van hernieuwbare energie en zonder gasaansluiting. Bij BENG worden eisen gesteld aan het gebouw gebonden energieverbruik, niet aan het gebruikers gebonden energieverbruik.

BENG is opgenomen in het bouwbesluit en is de Nederlandse implementatie van de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), een verplichte Europese richtlijn.

Energie Neutraal

Energie Neutraal is op twee manieren te omschrijven. Je kunt alleen kijken naar het gebouw gebonden energiegebruik of naar de combinatie van het gebouw gebonden en het gebruikers gebonden energiegebruik.

Voor het gebouw gebonden energiegebruik is er geen fossiel brandstofgebruik en voor 100% aandeel hernieuwbare energie. Energieneutraal kan ook inclusief het gebruikers gebonden energiegebruik gezien worden, zoals het energieverbruik van computers en koelkasten. In dat geval wordt ook wel over nul-op-de-meter gesproken.

Milieuprestatie voor gebouwen (MPG)

Een milieuprestatie berekening is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Per 1 juli 2021 is in het bouwbesluit de Milieuprestatie voor gebouwen (MPG) aangescherpt van 1.0 naar 0.8. De wettelijke eisen zullen in 2030 halveren naar 0.5. Hierdoor moet er meer circulair en milieuvriendelijk worden gebouwd. Vooralsnog geldt deze norm alleen voor nieuwbouwwoningen maar er wordt gewerkt aan uitbreiding naar andere functies en renovatie.

Als gemeente hebben we een voorbeeldrol. Vanuit die rol is de keuze voor een instrument die de milieuprestatie van de gemeentelijke huisvesting zichtbaar maakt belangrijker dan de score

Er zijn verschillende instrumenten die de milieuprestatie kunnen berekenen en inzichtelijk maken. Enkele bekende instrumenten zijn BREEAM en GPR.

Aardgasvrij

Met de inwerkingtreding van de wet VET per juli 2018 is de gasaansluitplicht bij nieuwe omgevingsvergunningen komen te vervallen. Alleen bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk.

De gemeente Het Hogeland bevindt zich in aardbevingsgebied. De aardbevingen worden veroorzaakt door gaswinning.

Bijlage 3 Algemene kaders en PvE Huis van Democratie

Conform opgave Griffie.

Vanuit het perspectief van algemeen belang en gebruik, de raad en het debat moet de huisvesting voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- + De ruimte moet uitstralen dat het een raadzaal is en daarmee de samenkomst- en vergaderruimte van het hoogste orgaan van de gemeente;
- + Geschikt voor formele vergaderingen, andersoortige bijeenkomsten en ontvangsten en ontmoetingen;
- + Multifunctioneel inzetbaar. Zowel qua gebruik als gebruiker (ook voor college en ambtelijk apparaat);
- + Overzichtelijke indeling met duidelijke en goede looplijnen;
- + Elkaar kunnen zien; goed overzicht voor de voorzitter, zicht op de raad en het publiek én goed zicht op presentatiemiddelen;
- + Adequate werkplek; met voldoende werkruimte en goede stoelen.
- + Oplaadmogelijkheid op/per zitplaats;
- + Goede verlichting en zicht op presentatiemiddelen voor alle deelnemers, waarbij niet over ‘het hoofd van de voorzitter heen’ wordt geprojecteerd;
- + Geen hinder van lichtinval;
- + Rekening houdend met interruptieplaatsen/-plekken voor de toekomst;
- + Er is een voor raad toegankelijk (niet openbaar) wifi netwerk.

Vanuit het perspectief van het publiek moet huisvesting voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- + Bereikbare gemeenteraad: de raadzaal is (gemakkelijk) toegankelijk van buitenaf en van binnenuit;
- + Er is een voldoende ruimte biedende en representatieve publieke tribune;
- + De gemeenteraad is zichtbaar: vanuit de publieke tribune is goed zicht op de deelnemers van de raadsvergadering, op de presentatiemiddelen (audiovisueel) en de vergadering is goed hoorbaar;
- + De gemeenteraad is controleerbaar en begrijpelijk: de indeling van de raadzaal is overzichtelijk, daarin komt de duale positie van de raad en college tot uiting;
- + Er is een openbaar toegankelijke wifi voor het publiek;
- + De voorzitter en griffier kijken zoveel mogelijk recht op de publieke tribune.

Vanuit het perspectief van de raad en het debat moet huisvesting voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- + Eén (vaste) locatie voor de formele vergaderingen;
- + Goed toegankelijk en zichtbaar van buitenaf en van binnenuit;
- + De raadzaal wordt multifunctioneel gebruikt en is buiten ‘het raadsgebeuren’ ook beschikbaar voor het college en ambtelijk apparaat en waar mogelijk voor ontvangsten; flexibele opstelling mogelijk in deze zaal (informele opstelling);
- + Multifunctioneel meubilair waarbij een evenwicht is tussen flexibiliteit, functionaliteit, duurzaamheid en uitstraling;
- + Bij de inrichting van de zaal wordt rekening gehouden met verschillende rollen en functies. De vergaderorde wordt fysiek gescheiden van het publiek (beide functies worden niet ‘vermengd’. Dat geldt ook voor de pers. Er wordt gecompartmenteerd;
- + Zaal is ook geschikt voor trainingen en dergelijke;
- + Representatief;
- + Nazit/ontmoetingsruimte met sta- en zitgelegenheid direct nabij de raadzaal met schermen om de vergadering te volgen en wifi (foyer?);
- + Extra ruimte voor publiek (met audiovisuele voorziening wanneer onvoldoende zicht op raad) bij punten die veel belangstelling trekken, waardoor de publieke tribune vol is;

- + De raadzaal is volledig af te sluiten (ook v.w.b. zicht) en daarmee ook geschikt voor een besloten vergadering;
- + Bij de inrichting wordt rekening gehouden met catering/de innerlijke verzorging voor de deelnemers en het publiek;
- + In de nabijheid van de raadzaal zijn er voldoende faciliteiten voor catering;
- + Spreekgestoelte;
- + Aparte interruptieplekken/-mogelijkheden in de zaal;
- + Presentatie-scherf(en) zodanig opgesteld dat alle raadsleden goed zicht erop hebben en niemand in het zicht zit.
- + Printer en kopieerapparaat i.c.m. werkruimte voor griffie in de buurt;
- + In de nabijheid van de raadzaal zijn voldoende ruimtes beschikbaar voor de fracties (fractieruimtes). Deze worden multifunctioneel gebruikt. Voldoende faciliteiten in de buurt, waaronder printer en kopieerapparaat (fractieruimtes komen hierna nog apart aan de orde);
- + In de nabijheid van de raadzaal is er (flexibele) ruimte voor (informele) ontmoetingen met inwoners, organisaties en belangengroeperingen in de vorm van een foyer of iets vergelijkbaars;
- + In de nabijheid van de raadzaal een eigen (permanente) ruimte voor de griffie;
- + Veiligheid: er moet kritisch gekeken worden naar het veiligheidsaspect (vluchtroutes, looplijnen en dergelijke);
- + Rolstoel-toegankelijk en voorziening (ringleiding?) voor slechthorenden;
- + Adequate klimaatbeheersing en aandacht voor de akoestiek;
- + Wifi (voor raad en ook openbaar toegankelijk wifi);
- + Regulering daglichttoetreding in verband met de webcast en presentaties bij daglicht;
- + Garderobe: voor publiek en deelnemers (buiten de raadzaal of afgeschermd binnen de raadzaal).

Bijlage 4 Illustratie aantal werkplekken

Hieronder is een illustratie van het aantal werkplekken in de verschillende subscenario's te vinden.

Uitgangspunt: team x heeft 19 medewerkers, 16,8 FTE.

Wp/mdw= Werkplek per medewerker

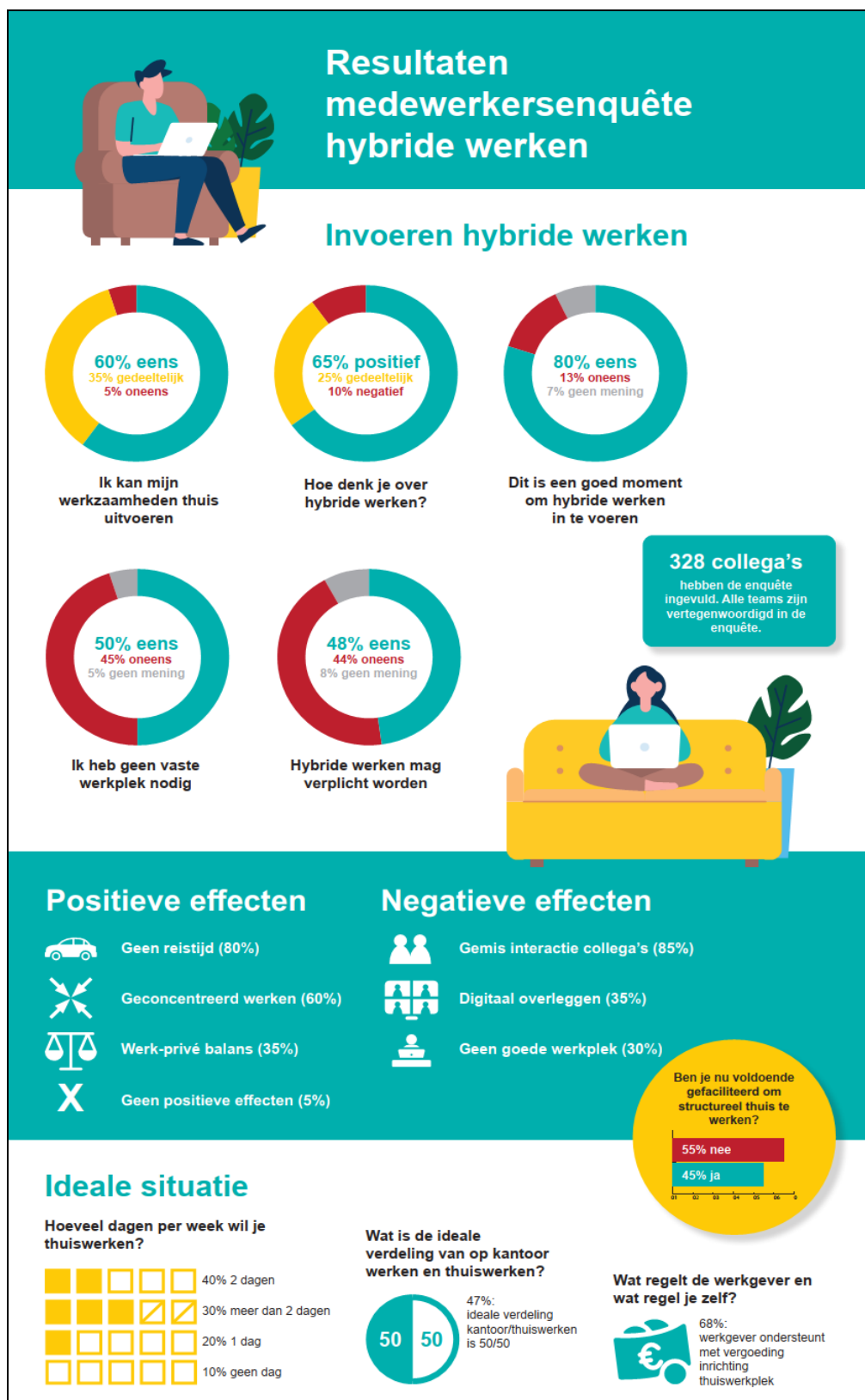
| | Huidig | | Scenario 1a/2a | Scenario 3a | Scenario 1b, 2b, 3b |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|
| | 1,0 (wp/mdw) | 1,0 (wp/FTE) | 0,8 (wp/mdw) | 0,7 (wp/mdw) | 0,5 (wp/mdw) |
| Beschikbare werkplekken | 19 | 16,8 | 15,2 | 13,3 | 9,5 |

Onderstaande tabel, invullingen door teams, ter illustratie.

Uitgangpunt is bijvoorbeeld: iedereen is minimaal één dag per week op kantoor.

| Team Beleid | Aantal Medewer kers | Aantal FTE | Aantal dagen op kantoor | | | | | |
|------------------------------|---------------------|------------|-------------------------|----|------|------|------|-----|
| Medewerker 1 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Medewerker 2 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| Medewerker 3 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| Medewerker 4 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| Medewerker 5 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| Medewerker 6 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 4 | 3 |
| Medewerker 7 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 4 | 2 |
| Medewerker 8 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 5 | 3 | 2 |
| Medewerker 9 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 4 | 3 | 2 |
| Medewerker 10 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 4 | 3 | 2 |
| Medewerker 11 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 4 | 3 | 2 |
| Medewerker 12 | 1 | 1 | | 5 | 5 | 3 | 2 | 2 |
| Medewerker 13 | 1 | 0,8 | | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Medewerker 14 | 1 | 0,8 | | 5 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| Medewerker 15 | 1 | 0,8 | | 5 | 4 | 2 | 2 | 1 |
| Medewerker 16 | 1 | 0,6 | | 5 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Medewerker 17 | 1 | 0,6 | | 5 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| Medewerker 18 | 1 | 0,6 | | 5 | 3 | 3 | 2 | 1 |
| Medewerker 19 | 1 | 0,6 | | 5 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| Totaal | | | | 95 | 84 | 76 | 66 | 47 |
| Totaal benodigde werkplekken | 19 | 16,8 | | 19 | 16,8 | 15,2 | 13,2 | 9,4 |

Bijlage 5. Uitkomsten medewerksenquête hybride werken



Bijlage 3

Locatiestudie

Onderzoek
d.d. december 2021



Een locatiestudie naar de nieuwe huisvesting van de organisatie

Werkgroep Locaties,
Versie: 14 december 2021

INHOUD

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Werkwijze werkgroep Locaties | 3 |
| 3. Uitwerking thema's | 4 |
| 3.1 Bereikbaarheid & verkeer | 4 |
| 3.2 Koppelkansen binnendienst – buitendienst..... | 7 |
| 3.3 Centrale ligging | 7 |
| 3.4 Synergie met de locatie Ability | 8 |
| 3.5 Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit | 9 |
| 3.6 Centrumontwikkeling | 11 |
| 4. Gevolgen van de 3 scenario's | 12 |
| + 4.1 Scenario 1: efficiënt en doelmatig | 12 |
| + 4.2 Scenario 2: centraal en doelmatig..... | 15 |
| + 4.3 Scenario 3: centraal en hoogwaardig | 16 |
| 5. Vergelijking gevolgen scenario's | 17 |
| 6. Advies werkgroep locaties..... | 19 |

Bijlagen

| | |
|--|----|
| Bijlage 1: Door de raad vastgestelde kaders voor huisvesting | 2 |
| Bijlage 2: Vervoersbewegingen medewerkers | 4 |
| Bijlage 3 Reistijden auto naar Winsum/Uithuizen | 5 |
| Bijlage 4: Overeenkomst met de Albert Heijn Uithuizen | 6 |
| Bijlage 5: Overzicht reistijden bij gebruik van openbaar vervoer naar Winsum en Uithuizen | 7 |
| Bijlage 6: Visuele impressies toename gebouw locaties Winsum/Uithuizen..... | 8 |
| Bijlage 7: Percelen groter dan 2 ha in het gebied Winsum – Baflo – Warffum in het bezit van HHL..... | 10 |
| Bijlage 8: Potentieel geschikte percelen voor locatie nieuwbouw gemeentehuis HHL | 11 |
| Bijlage 9: Bereikbaarheid geschikte percelen voor locatie nieuwbouw gemeentehuis HHL | 12 |
| Bijlage 10: Huidige locatie van de buitendienst Winsum + Viboa-terrein..... | 13 |

1. Inleiding

Begin 2021 heeft de projectgroep Huisvestingsconcept een tussenrapportage opgeleverd over de nieuwe huisvesting van de organisatie van de gemeente Het Hogeland. Naar aanleiding van deze tussenrapportage heeft het college bij besluit van 12 januari 2021 aan de projectgroep de opdracht gegeven een scenariostudie uit te voeren naar de volgende 3 scenario's:

- scenario 1: efficiënt en doelmatig (terug naar 2 locaties)
- scenario 2: centraal en doelmatig (een van de bestaande locaties)
- scenario 3: centraal en hoogwaardig (volledige nieuwbouw)

Vervolgens heeft de raad op 9 juni 2021 de kaders voor deze scenariostudie vastgesteld. De projectgroep Huisvestingsconcept zal naar aanleiding van de scenariostudie een eindrapportage opleveren. Deze eindrapportage bevat een uitwerking van de 3 scenario's, beoordeeld aan de hand van de doelstellingen van de onderliggende bestuursopdracht en de door de raad vastgestelde kaders.

De 3 scenario's hebben ook gevolgen voor de locatie. Voor het in beeld brengen van deze gevolgen heeft de projectgroep advies gevraagd aan de werkgroep Locaties. Met voorliggende notitie brengt de werkgroep Locaties advies uit aan de projectgroep Huisvestingsconcept over de gevolgen van de 3 scenario's vanuit locatie-perspectief.

2. Werkwijze werkgroep Locaties

Samenstelling werkgroep

De werkgroep Locaties is als volgt samengesteld:

| | |
|-------------------------|--|
| ❖ Arthur van Hoorik | projectleider Huisvestingsconcept |
| ❖ Robin de Joode | trainee Ruimtelijke ordening |
| ❖ Karlien de Groot | medewerker Grondzaken |
| ❖ Herald Koops | beleidsadviseur Vastgoed |
| ❖ Johann de Vogel | beleidsmedewerker Verkeer en Vervoer |
| ❖ Arend Ketelaar | GIS- en Geospecialist |
| ❖ Peter Batema | teamcoach Beheer en onderhoud |
| ❖ Lourens van der Werff | projectleider Centrumplannen |
| ❖ Bart Moes | beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening |
| ❖ Gerben Kleiman | adviseur Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit |

Werkwijze

De werkgroep Locatie (hierna: de werkgroep) heeft in eerste instantie uit de door de raad vastgestelde lijst van kaders een selectie gemaakt van kaders waarbij er gevolgen voor de locatie van de 3 scenario's kunnen spelen. Bijlage 1 bevat de volledige lijst met de vastgestelde kaders.

De kaders die naar de mening van de werkgroep gevolgen kunnen hebben voor de locaties zijn:

- *locaties moeten goed bereikbaar zijn met zowel de auto als het openbaar vervoer;*
- *bij de uitwerking van de uitkomsten van de bestuursopdracht Buitendienst is het geen eis dat één of meerdere locaties van de buitendienst een directe relatie/nabijheid hebben met de locatie van de binnendienst, maar mocht een combinatie mogelijk zijn, dan wordt dit wel gezien als ideaal;*
- *bij het opstellen van de scenario's wordt aandacht besteed aan:*
 - *de locatie(s) is (zijn) centraal en goed bereikbaar;*
 - *(...)*
- *de vrijkomende ruimte op de locatie Ability wordt betrokken bij de oriëntatie op de huisvesting van de buitendienst.*

Deze kaders betekenen dat in ieder geval de volgende thema's in het advies van de werkgroep worden betrokken:

- bereikbaarheid
- koppelkansen binnendienst – buitendienst
- centrale ligging
- synergie met de locatie Ability

Naast de genoemde thema's ziet de werkgroep nog enkele andere thema's waarbij er gevolgen voor de locatie van de 3 scenario's kunnen spelen. De werkgroep betreft daarom ook de volgende thema's in het advies:

- verkeer
- ruimtelijke ordening
- ruimtelijke kwaliteit
- centrumontwikkeling

Voor een vergelijking tussen de 3 scenario's heeft de werkgroep een uitwerking van de bovengenoemde thema's opgesteld (hst. 3) en deze uitwerking toegepast op de 3 scenario's (hst. 4). Vervolgens heeft de werkgroep de locatie-gevolgen van de 3 scenario onderling vergeleken (hst. 5) en brengt de werkgroep een advies uit naar aanleiding van deze vergelijking (hst.6).

3. Uitwerking thema's

In dit hoofdstuk geeft de werkgroep een kwalitatieve uitwerking van de thema's aan de hand waarvan de 3 scenario's kunnen worden vergeleken.

3.1 Bereikbaarheid & verkeer

In deze paragraaf gaat de werkgroep in op de verkeers- en bereikbaarheidsaspecten die komen kijken bij de herhuisvesting van de medewerkers en de locatiekeuze voor het gemeentehuis. De raad heeft onder andere aangegeven dat de bereikbaarheid van de (nieuwbouw)locatie goed moet zijn per openbaar vervoer, fiets en auto. Wat kan onder een goede bereikbaarheid worden verstaan? De werkgroep adviseert in dat verband de bereikbaarheid op basis van de C.R.O.W.-richtlijnen te hanteren zoals hieronder aangegeven.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

Om de bereikbaarheid per openbaar vervoer te definiëren, worden de volgende halteafstanden gebruikt. De weergegeven afstanden houden dus in dat het gemeentehuis binnen deze straal van het treinstation/ de bushalte dient te liggen:

- | | |
|---|------------------|
| ▪ treinstation: | 1.200 meter; |
| ▪ bushalte, hoogwaardig openbaar vervoer: | 600 – 800 meter; |
| ▪ bushalte: | 400 – 600 meter. |

Bereikbaarheid per fiets

Bij de bereikbaarheid per fiets moet onderscheid gemaakt worden tussen medewerkers en inwoners. Een medewerker is bereid om ongeveer 7,5 kilometer op een gewone fiets af te leggen. Voor een elektrische fiets is deze afstand ongeveer 15 kilometer.

Voor een bezoeker van het gemeentehuis liggen deze afstanden lager. Eén en ander is uiteraard afhankelijk van de duur van het bezoek. Aangenomen kan worden dat deze afstand ongeveer 3 tot 4 kilometer is voor een gewone fiets en 6 tot 8 kilometer voor een elektrische fiets.

Bereikbaarheid per auto

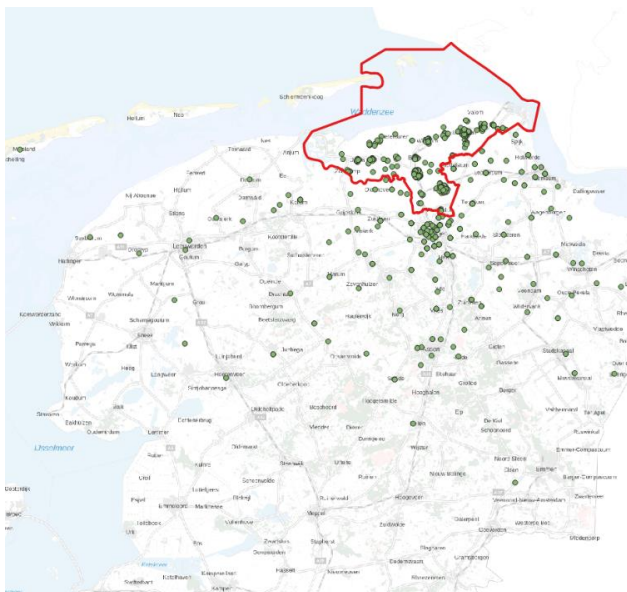
Ook voor de bereikbaarheid per auto kan onderscheid gemaakt worden in medewerkers en inwoners. Voor medewerkers is het lastig om een bepaalde afstand of reistijd aan te geven. De huidige reisgegevens van de medewerkers zullen geanalyseerd moeten worden om hier een goede uitspraak over te kunnen doen.

Voor inwoners kan aangenomen worden dat zij een reistijd van 15 tot 30 minuten acceptabel vinden om vanuit huis bij het gemeentehuis te komen. Echter speelt hierbij ook de duur van het bezoek een rol.

Vervoersbewegingen medewerkers

Bij een locatiestudie voor een geschikte huisvesting voor de organisatie wordt naast de ruimtelijke aspecten ook naar verkeersaspecten gekeken. Op gebied van verkeer vindt de gemeenteraad het belangrijk dat een mogelijke nieuwe locatie van het gemeentehuis goed bereikbaar moet zijn. Hieronder valt niet alleen de bereikbaarheid voor de bezoeker van het gemeentehuis, maar ook voor de medewerkers. Deze medewerkers reizen straks weer dagelijks van huis naar hun werklocatie.

Van 578 medewerkers van de gemeente is in het plaatje hiernaast de woonplaats inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat veel van de medewerkers binnen de gemeentegrenzen wonen; maar ook dat veel medewerkers via Groningen naar Het Hogeland reizen.



Van deze 578 medewerkers is bekend wat hun werklocatie is. Door de herkomst en bestemming te koppelen aan een kaart, kan er een route getrokken worden die de medewerkers dagelijks afleggen. Dit is gedaan in de bijgevoegde kaart in bijlage 2. Hierbij moet opgemerkt worden dat er geen rekening gehouden is met werknemers die per fiets of openbaar vervoer naar hun werklocatie reizen.

Op de kaart in bijlage 2 zijn de mogelijke routes die de medewerkers afleggen van huis naar hun werk. Hierbij is voor de kortste route gekozen. Hierdoor komt het verkeer soms via een vreemde route rijdt. Echter geeft deze kaart met routes wel een goed beeld van waar het verkeer nu langs rijdt. Uit deze kaart blijkt verder dat de N46 (Eemshavenweg), de N361 en N363 de drukst bereden routes zijn. Vanaf hier verdeelt het verkeer zich via de gemeentelijke wegen naar de diverse werklocaties.

Bij een mogelijke nieuwe locatie van het gemeentehuis, veranderen ook de werkroutes van de werknemers. Door weer een dergelijke exercitie uit te voeren, wordt inzichtelijk wat de te verwachten routes zijn. Vervolgens kan hier een analyse op uitgevoerd worden om te kijken wat de verwachte toename in de intensiteit is. Op basis van deze toename kan gekeken worden naar mogelijke problemen in het netwerk. Hierbij kan gedacht worden aan een te hoge intensiteit op een bepaalde weg, een afname van de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid van de weg.

Overige aspecten

Naast bovenstaande aspecten, hebben ook de onderstaande aspecten invloed op het verkeer en vervoer voor de locatiekeuze van het gemeentehuis:

- gebruik steunpunten / gemeenteloket in overige kernen;
- mogelijkheid van stallen fiets;
- weersinvloeden.

Verkeersonderzoeken

De gevolgen van de 3 scenario's moeten onderzocht en uitgewerkt worden voor onder andere het aspect verkeer. Welk scenario gekozen wordt, maakt in beginsel niet uit voor het onderzoek.

Voor de verschillende scenario's moeten vaak dezelfde verkeersonderzoeken opgesteld worden. Qua gekozen locatie zal onderscheid worden gemaakt in de onderzoeken. Zo is bijvoorbeeld bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen van belang op welke locatie het gemeentehuis gevestigd wordt (in het centrum zijn minder parkeerplaatsen nodig dan in het buitengebied). Een gemeentehuis in het centrum zal eerder tot verkeersknelpunten leiden op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Voor de verdere uitwerking van de 3 scenario's dienen minimaal de volgende onderwerpen onderzocht te worden:

- hoe groot wordt de omvang van de parkeervraag (onderscheid medewerkers en bezoekers);
- welke verkeersgeneratie levert elk scenario op;
- via welke wegen wordt het gemeentehuis ontsloten;
- kunnen deze wegen de extra intensiteit afwikkelen (wat is de huidige intensiteit op deze wegen);
- zorgen de extra verkeersbewegingen voor verkeersonveilige situaties;
- zorgt de extra intensiteit elders in het netwerk voor problemen.

Als input voor de verkeersonderzoeken kunnen gegevens gebruikt worden van de huidige situatie. Hierbij denkt de werkgroep aan:

- vertrekpunt en bestemming medewerkers;
- hoe komen de medewerkers nu naar het gemeentehuis;
- worden de medewerkers gestimuleerd om op een andere manier te reizen (bijvoorbeeld stimuleren fietsgebruik / openbaar vervoer);
- hoe komen onze inwoners naar het gemeentehuis.

Onder voorbehoud van de in deze paragraaf genoemde verkeersonderzoeken zal de werkgroep bij het uitwerken van de 3 scenario's in gaan op de thema's bereikbaarheid en verkeer.

3.2 Koppelkansen binnendienst – buitendienst

De raad typeert de situatie waarbij de binnen- en buitendienst op een gezamenlijke locatie worden gehuisvest als ideaal. De werkgroep ziet bij een gemeenschappelijke locatie van de binnen- en buitendienst de volgende voordelen:

- realiseren van een gedeelde parkeerplaats voor personeel en bezoekers;
- gemeenschappelijk gebruik van een bedrijfsrestaurant;
- korte afstand met het oog op een goede samenwerking tussen de medewerkers van de binnen- en buitendienst.

Als nadeel kan worden genoemd dat voor gemeenschappelijke huisvesting een nieuwe en relatief grote locatie zal moeten worden gevonden. Uit de basisdata van het project Huisvestingsconcept zijn voor de omvang van het terrein de volgende data relevant:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ▪ benodigde BVO binnendienst | : van 5.700 tot 8.400 m ² |
| ▪ benodigde BVO buitendienst | : van 7.100 tot 7.300m ² |
| ▪ terrein-behoefte buitendienst | : 10.000 m ² |
| ▪ terrein-behoefte buiten- én binnendienst | : 15.000 – 20.000m ² |

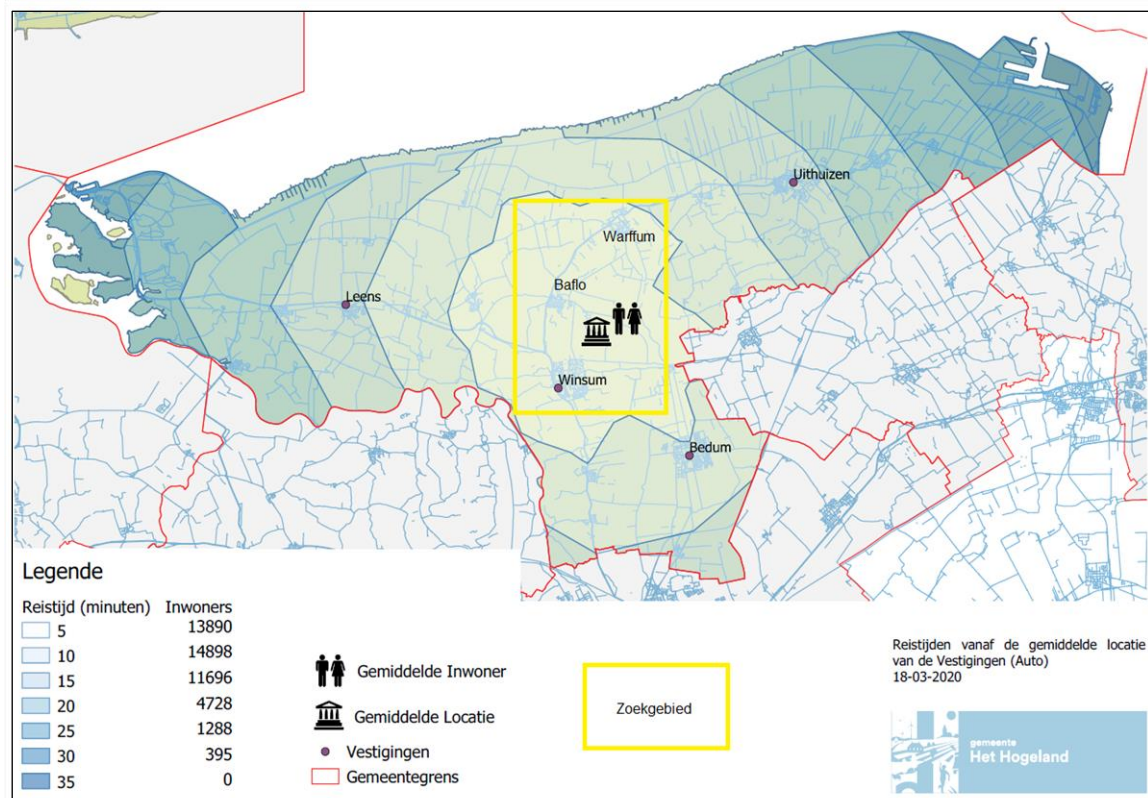
Het college heeft in juli 2020 het *Implementatieplan centralisatie buitendienst HHL* vastgesteld. In dit plan is Winsum of Balfo aangewezen als centrale locatie voor de (gecentraliseerde) buitendienst; met dependances in Bedum en Uithuizen. De huidige gemeentehuizen in Winsum en Uithuizen liggen binnen bestaande bebouwing van de dorpen.

Geen van de huidige locaties van zowel de gemeentehuizen Winsum en Uithuizen als de buitendienst in Winsum, voldoet aan een terrein-omvang waarbij een gemeenschappelijke huisvesting van de binnen- en buitendienst kan worden gerealiseerd. De werkgroep zal daarom het uitwerken van het thema koppelkansen voor de binnen- en buitendienst beperken tot het scenario 3 (volledige nieuwbouw).

3.3 Centrale ligging

De raad geeft aan dat naast een goede bereikbaarheid ook sprake dient te zijn van een centrale ligging van de nieuwe huisvesting. De werkgroep leest dit kader zo, dat er sprake dient te zijn van geografisch gezien centrale ligging van het (nieuwe) gemeentehuis op het grondgebied van de gemeente Het Hogeland. Een geografisch gezien centrale ligging waarbij bovendien sprake is van een goede bereikbaar met de auto en openbaar vervoer.

Dit werkgroep adviseert in dit verband het volgende zoekgebied voor een centrale locatie van de nieuwe huisvesting: Winsum – Baflo – Warffum:



Bovenstaande kaart laat ook zien dat in geval van een optimaal centrale locatie 85% van de inwoners binnen 15 minuten het gemeentehuis per auto kan bereiken. In het geval van de locatie Winsum is dat percentage 75%; en voor de locatie Uithuizen 30 % (zie bijlage 3). Hieronder zal worden uitwerkt wat het thema centrale ligging betekent voor de 3 scenario's.

3.4 Synergie met de locatie Ability

De raad wijst op het betrekken van vrijkomende ruimte op de locatie Ability bij de oriëntatie op de huisvesting van de buitendienst. Met het oog op een efficiënte bedrijfsvoering maken de medewerkers van de buitendienst reeds gebruik van de locatie Ability voor de stalling van tractie en ru ruimtes. Verdere mogelijkheden worden betrokken bij het huisvestingsplan van de buitendienst.

3.5 Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf beschrijft de werkgroep het planologisch toetsingskader waarmee de 3 scenario's vanuit het oogpunt ruimtelijke ordening kunnen worden beoordeeld.

Planologische toets

De raad geeft bij de kaders voor de nieuwe huisvesting onder andere aan een voorkeur te hebben voor de huisvesting van de binnen- en buitendienst op een locatie. Om goed te kunnen beoordelen waar in dit verband op moet worden gelet geeft onderstaande tabel een overzicht van bestemmingen en richtafstanden:

| Bedrijfsvoering | Bestemming | Milieucategorie | Grootste richtafstand |
|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------------|
| Gemeentehuis | Maatschappelijk (kantoren) | 1 | 10 |
| Buitendienst | Bedrijf | 3.1 | 50 |

Voor een gemeentehuis is juridisch gezien een bestemming 'maatschappelijk' nodig met daarbij behorende kantoorfuncties. Vanuit milieuoogpunt vallen kantoren voor het openbaar bestuur onder een milieucategorie 1. Dat betekent dat de richtafstand tot woningen 10 meter bedraagt (voor het aspect geluid).

Voor de buitendienst is juridisch gezien een bedrijfsbestemming nodig met daarbij behorende kantoorfuncties. De milieucategorie van een dergelijke dienst is 3.1. Dat betekent dat hiervoor een richtafstand tot woningen geldt van 50 meter voor het aspect geluid. Voor geur en stof 30 meter. Voor gevaar geldt een richtafstand van 10 meter. Dit zijn richtafstanden. Daarvan kan dus afgeweken worden, maar dan moet middels onderzoek aangetoond worden dat dit kan.

Planologische procedure

Over de planologische procedure kan de werkgroep nog niet veel zeggen aangezien de plannen nog niet concreet zijn en ook de komst van de omgevingswet op dit moment onvoldoende zicht geeft over de gewenste planologische procedure.

Omgevingsfactoren: een goede ruimtelijke ordening

Om tot een locatie te komen moet er rekening gehouden worden met een aantal aspecten. Deze aspecten kunnen gaandeweg in de keuze van een bepaalde locatie een rol gaan spelen. Hieronder noemt de werkgroep de volgende aspecten:

► Beleid

De keuze voor de locatie van het gemeentehuis en/of buitendienst is vooral een lokale keuze en gebaseerd op ons eigen beleid. Echter, er dient zeker rekening gehouden te worden met het beleid van hogere overheden, waaronder onder andere het rijksbeleid (o.a. ladder duurzame verstedelijking) en met name het provinciale beleid (o.a. regels met name gericht op het buitengebied).

► Ruimtelijke aspecten

Daarnaast is het van belang om ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/ landschappelijke context (stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing) te plaatsen bij de locatiekeuze. Denk hierbij niet alleen aan bouwhoogte, omvang van het gebouw zelf, maar ook ten opzichte van de omgeving waar dit gebouw wordt geplaatst.

Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met o.a. archeologie en cultuurhistorie (monumenten en karakteristieke gebouwen). Zo is het gemeentehuis van Winsum een rijksmonument en het gemeentehuis van Uithuizen karakteristiek.

► Functionele aspecten

Ook moet er rekening gehouden worden met functionele aspecten. Denk hierbij aan verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren (zeer belangrijke aandachtspunten). Maar ook privacy, bezonning, brandveiligheid en sociale veiligheid kunnen hierbij een rol spelen.

► Milieuaspecten

Naast de richtafstanden voor de activiteiten die plaatsvinden op het gemeentehuis/ buitendienst zelf (bedrijven en milieuzonering), moet er ook in de omgeving gekeken worden of er belemmeringen zijn voor de komst van deze functies. Daarbij kan worden gedacht aan bodemkwaliteit, geluid (wegverkeerslawaaï en industrielawaai), geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur- en ecologie/flora en fauna, water (incl. beleid Waterschap), kabels en leidingen en duurzaamheid.

► Uitvoerbaarheid

En tot slot: het moet maatschappelijk en economisch uitvoerbaar zijn.

Afhankelijk van het scenario en/of de locatiekeuze komen alle bovenstaande punten vroeg of laat aan de orde. Sommige niet of nauwelijks en andere juist heel prominent. Het is dan ook zaak om bij de diverse scenario's/locaties een SWOT-analyse op te stellen waar rekening mee gehouden moet worden in een definitieve keuze.

Onder voorbehoud van de in deze paragraaf genoemde nadere analyses zal de werkgroep bij het uitwerken van de 3 scenario's kort in gaan op de thema's ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Een aspect van ruimtelijke kwaliteit betreft het bouwvolume van de 3 scenario's; en de kwalitatieve ruimtelijke inpassing daarvan in de omgeving. Het bouwvolume wordt mede bepaald door het aantal werkplekken dat in de nieuwe huisvesting wordt gerealiseerd. Het aantal te realiseren werkplekken is afhankelijk van de te hanteren werkplekfactor.

Bij het kader voor de werkplekfactor maakt de raad onderscheid tussen 2 varianten:

- Variant A: een werkplekfactor rekening houdend met de mogelijkheden van de locatie(s);
- Variant B: een werkplekfactor die voor de locaties gelijk is en tevens verband houdt met de invoering van hybride werken.

Uit onderstaande schema's* blijkt het gevraagde volume BVO per (sub)variant:

| Variant A | Scenario 1 Efficiënt en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|------------------------------------|---|--|--|
| Werkplekfactor variant A | 0,8 werkplek/ medewerker | 0,8 werkplek/ medewerker | 0,7 werkplek/ medewerker |
| Aantal werkplekken ** variant A | 362 | 362 | 317 |
| Volume BVO *** | 8.370 m ² | 8.370 m ² | 7.440 m ² |

| Variant B | Scenario 1 Efficient en doelmatig | Scenario 2 Centraal en doelmatig | Scenario 3 Centraal en hoogwaardig |
|------------------------------------|---|--|--|
| Werkplek factor variant B | 0,5 werkplek/ medewerker | 0,5 werkplek/ medewerker | 0,5 werkplek/ medewerker |
| Aantal werkplekken ** variant B | 227 | 227 | 227 |
| Volume BVO *** | 5.700 ² | 5.700 ² | 5.700 ² |

+ * Bron: Bouwstenen voor huisvesting (dec'. '21)

** werkplekken binnendienst/derden/WPA

*** werkplekken/vergaderruimtes/balie/raad e.d.

Uit de basisdata van het project Huisvestingsconcept blijken de volgende beschikbare volumes BVO in de locaties:

- locatie Winsum: 3.600 m²
- locatie Uithuizen 4.700 m²

De werkgroep zal hieronder bij het uitwerken van de 3 scenario's nader in gaan op de RO- aspecten en de betekenis van de aangegeven verhouding gevraagde/beschikbare volumes BVO.

3.6 Centrumontwikkeling

Primair van belang vanuit centrumontwikkeling is hoe de ontsluiting van de toekomstige huisvestingslocatie en de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte al dan niet impact heeft op de bereikbaarheid en parkeerbehoefte van de winkelvoorzieningen in het centrum van het betrokken dorp. De werkgroep heeft de quick scan van dit thema beperkt tot de centrumplannen voor de dorpen Winsum en Uithuizen.

Alleen de centrumontwikkeling voor het dorp Uithuizen biedt in dit verband een aanknopingspunt. Uit een intentieovereenkomst (zie bijlage 4) kan worden afgeleid dat een eventuele vestiging van het nieuwe gemeentehuis op/nabij de huidige locatie van het gemeentehuis in Uithuizen niet mag betekenen dat het parkeerterrein bij de AH tijdens openingstijden mede bezet gaat worden door auto's van ambtenaren en/of bezoekers aan het (nieuwe) gemeentehuis. Een vergelijkbare problematiek speelt niet, voor zover de werkgroep dat kan overzien, ten aanzien van de andere centrumplannen.

4. Gevolgen van de 3 scenario's

In dit hoofdstuk gaat de werkgroep - ter uitwerking het vorige hoofdstuk - in op de gevolgen van de 3 scenario's voor de volgende 5 thema's:

- *ruimtebehoefte*
- *bereikbaarheid & verkeer*
- *koppelkansen binnendienst – buitendienst*
- *centrale ligging*
- *ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit*

4.1 Scenario 1: efficiënt en doelmatig

In scenario 1 wordt voor de huisvesting van de organisatie gebruik gemaakt van de huidige locaties Winsum en Uithuizen.

Ruimtebehoefte

In dit scenario is er geen uitbreiding nodig. De benodigde ruimte is beschikbaar in de gemeentehuizen van Winsum en Uithuizen. Realisatie van het nieuwe werkplekconcept noodzaakt in beide gebouwen wel tot een grondige aanpassing van de inrichting.

Bereikbaarheid & verkeer

Het dorp Winsum is aangesloten op het provinciale wegennetwerk (N361) en heeft een treinstation. Uithuizen is eveneens aangesloten op het provinciale wegennetwerk en heeft ook een treinstation.

In dit scenario concentreren de verkeersbewegingen en de parkeerdruk van medewerkers en bezoekers zich in de dorpskernen van Winsum en Uithuizen. Het Hogeland is een uitgestrekte gemeente. Dit betekent dat er vanaf de west- of oostkant een flink aantal km's moet worden gereisd om bij het gemeentehuis te komen.

Het gebruik van het openbaar vervoer kan door de gemeente Het Hogeland worden gestimuleerd in ruil voor een (volledige) compensatie van de reiskosten, indien de medewerker geen gebruik maakt van een auto. Dit is schoner voor het milieu en heeft een positieve uitstraling naar de bewoners. Het gebruik van het openbaar vervoer lijkt een goed alternatief voor de medewerkers en bezoekers van de gemeentehuizen in Winsum of Uithuizen. Een groot voordeel is dat de treinstations zowel in Uithuizen als in Winsum vlak bij de gemeentehuizen zijn gelegen.

► Busverbindingen

Busverbinding Winsum: Vanuit het busstation in Winsum vertrekken bussen in de richting van Onderdendam, Oldehove, Groningen, Hornhuizen via Leens en richting Zoutkamp. Hiermee kan worden gezegd dat een groot deel van de gemeente Het Hogeland kan worden bereikt middels de bus. Daarnaast is er ook een goede treinverbinding.

Busverbinding Uithuizen: Vanuit Uithuizen vertrekt elk uur een bus in de richting Appingedam via Eemshaven - Spijk, een bus naar Groningen en een bus richting Loppersum. Hiermee is in combinatie met de treinverbinding een groot gedeelte van de gemeente bereikbaar middels het openbaar vervoer.

► **Treinverbindingen:**

Treinverbinding Winsum: Vanuit station Winsum vertrekt er iedere 30 minuten een trein naar Groningen, richting de Eemshaven en Roodeschool vertrekt afwisselend een trein per half uur.

Treinverbinding Uithuizen: vanuit Uithuizen vertrekt afwisselend ieder half uur een trein in de richting van Groningen en in de richting van Roodeschool.

► **Fietsligging Winsum en Uithuizen**

Naast de reeds besproken verkeersmodaliteiten zouden medewerkers en bezoekers gebruik kunnen maken van de fiets. Hierbij zal tussen dorpen en steden gebruik worden gemaakt van de fietspaden in de gemeente. In Nederland is een fietsknooppuntenroute opgezet waarin alle grote fietspaden zijn opgenomen en waarmee een route kan worden gepland en worden uitgereden.

In dit scenario is sprake van een goede bereikbaarheid; zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Zie bijlage 5 voor een overzicht van de reistijden bij gebruik van openbaar vervoer naar Winsum en Uithuizen. Zoals in § 3.1 is aangegeven is voor een oordeel over de gevolgen van verkeersbewegingen voor de beide dorpen Winsum en Uithuizen nader onderzoek nodig. Eerste indruk is dat de inwoners van beide dorpen mogelijk hinder zullen ervaren van de toename in verkeers- en parkeerdruk.

Koppelkansen binnendienst – buitendienst

Zie hieronder in § 4.3.

Centrale ligging

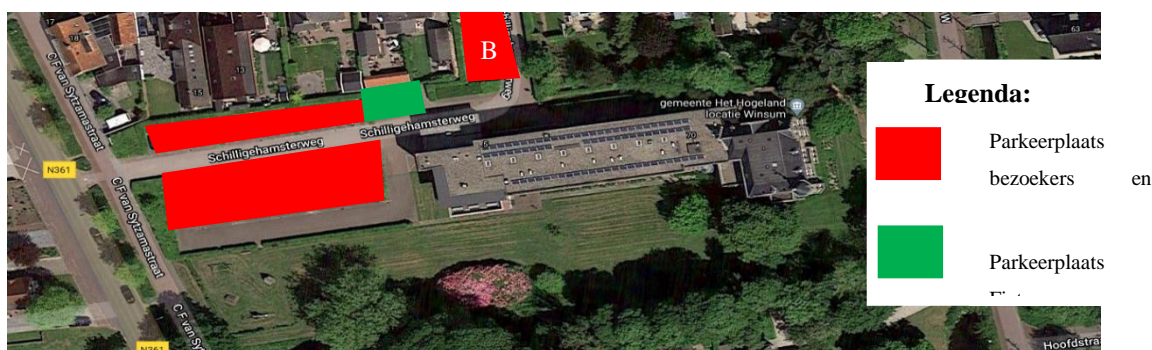
Geografisch gezien is het gemeentehuis in Winsum door de centrale ligging in de gemeente gunstig gelegen. Het gemeentehuis in Uithuizen is het meest noordelijk gelegen gemeentehuis in de gemeente Het Hogeland.

Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit

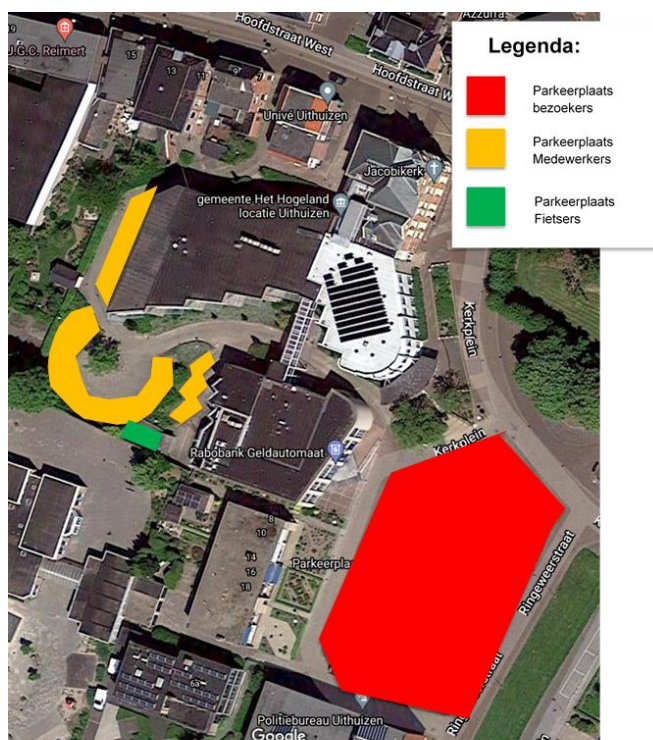
Er zal in dit scenario wel een renovatie/verbouwing moeten plaats vinden om de binnenruimte ook efficiënt te gebruiken. Daar is een omgevingsvergunning voor nodig.

Het Hogeland is een uitgestrekte gemeente. Dit betekent dat er vanaf de west- en oostkant een stuk moet worden gereisd om bij het gemeentehuis te komen. De keuze voor een bepaald vervoersmiddel hangt af van factoren als duur van de reis, weersomstandigheden, maar zeker ook hoe bijvoorbeeld het vervoersmiddel kan worden geparkeerd bij de bestemming.

In onderstaand plaatje is het gemeentehuis in Winsum afgebeeld. Hierop is te zien dat bezoekers van het gemeentehuis en medewerkers van de gemeente de parkeerplaats delen. Totaal zijn er 63 personenauto-parkeerplaatsen beschikbaar. Deze moeten worden gedeeld door bezoekers, medewerkers en indien nodig omwonenden. De medewerkers die met de fiets komen kunnen met de medewerkersspas in de fietsenstalling komen. Hier kan de fiets (beveiligd) worden gestald. Met de centrale ligging in de gemeente is dit een goede stimulans om werknemers met de fiets te laten komen. Bij goede bezetting wordt ook geparkeerd aan de parallelstraat van de N361.



Figuur 1: Parkeerplaatsen bij gemeentehuis Winsum.



Figuur 1: Parkeerplaatsen bij gemeentehuis Uithuizen.

Bij het gemeentehuis in Uithuizen (links) zijn de parkeerplaatsen voor de medewerkers wel gescheiden van de bezoekers van het gemeentehuis. Het gemeentehuis in Uithuizen bestaat uit twee delen verbonden met een luchtbrug. Hier zijn ook twee fietsparkeerplaatsen ter beschikking. Een fietsparkeerplaats is bovengronds (wel ingetekend) en de andere bevindt zich onder het oorspronkelijke gemeentehuis -(Niet ingetekend). Achter het gemeentehuis zijn 26 parkeerplaatsen beschikbaar voor personeel en 76 voor de bezoekers. Hier kan ook lang geparkeerd worden indien nodig. De parkeerplaats voor bezoekers wordt wel gedeeld met de omliggende panden waarin onder andere het politiebureau (tot 2024) is gevestigd. Tevens parkeren medewerkers bij de Albert Heijn.

Zoals aangegeven in § 3.1 is nader onderzoek nodig naar de parkeerbehoefte. Ook is eerder aangegeven dat de indruk bestaat dat dit scenario zal leiden tot een toename in verkeersbewegingen en in de behoefte aan parkeerplekken in de dorpskernen van Winsum en Uithuizen. Bovendien zijn voor eventuele uitbreidingen van de parkeerplaatsen wijziging van de betrokken bestemmingsplannen noodzakelijk.

4.2 Scenario 2: centraal en doelmatig

In scenario 2 wordt ervoor gekozen om de gehele binnendienst te huisvesten in de locatie Winsum of Uithuizen.

Ruimtebehoefte

In dit scenario zal er extra ruimte bijgebouwd moeten worden. Als er gekozen wordt voor Winsum dan moet in scenario A (werkplekfactor 0,8) bijna 4600 m² bijgebouwd worden en in scenario b (werkplekfactor 0,5) 1900 m². Als er gekozen wordt voor Uithuizen moet er in scenario A ruim 3400 m² bijgebouwd worden en in scenario b 770 m².

Deze bouwkundige uitbreidingen betekenen dat de huidige gebouwen in bouwvolume met de volgende percentages toenemen:

- | | | |
|---------------------|-------------------|------------------|
| ▪ locatie Winsum | scenario A: 130 % | scenario B: 60 % |
| ▪ locatie Uithuizen | scenario A: 80 % | scenario B: 20 % |

In bijlage 6 zijn enkele visuele impressies opgenomen. Deze impressie zijn niet bedoeld als esthetisch advies over een (steden)bouwkundige inpassing. Deze impressies geven een beeld wat de toename-percentages in geval van scenario A betekenen voor het bouwvolume deze locaties.

Bereikbaarheid & verkeer

De gevolgen van scenario 2 voor het thema bereikbaarheid en verkeer komen wat inhoud betreft overeen met de beschrijving van dit thema in § 4.1. Met dit verschil dat de impact van deze gevolgen zich concentreren in de dorpskern Winsum óf in de dorpskern Uithuizen.

Koppelkansen binnendienst – buitendienst

Zie hieronder in § 4.3.

Centrale ligging

Zie hierboven in § 3.1.

Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit

Indien gekozen wordt voor de uitbreiding van de huidige locatie Uithuizen of Winsum, dan is de verwachting dat dit niet past binnen het betrokken bestemmingsplan. Op basis van een toetsing van het daadwerkelijke ontwerp kan hierover een definitief oordeel gegeven worden. Zo geldt bij voorbeeld volgens het huidige bestemmingsplan een maximale goothoogte van 9 meter. Gelet op de bestemmingen van de gemeentehuizen kan wel worden geconcludeerd dat het huisvesten van een gemeentehuis en een buitendienst gezamenlijk niet mogelijk is op de bestaande locaties.

Ook over de planologische situatie van de locaties Winsum en Uithuizen en de mogelijkheden voor uitbreiding daarvan is nader onderzoek nodig. Een eerste verkenning geeft het volgende beeld:

► *locatie Winsum*

Hierboven blijkt dat in geval van scenario A het gebouw ruim wordt verdubbeld. Aan het gemeentehuis in Winsum grenst nog wel een vrij grasveld. Dit grasveld heeft momenteel de bestemming: groen. Hier zou kunnen worden aangebouwd vanaf de begane grond. Gelet op het bestemmingsplan kan alleen aan de westzijde worden bijgebouwd indien het bestemmingsplan kan worden gewijzigd van groen naar bouwvlak.

Verder zal mogelijk archeologische onderzoek moeten worden gedaan waaruit moet blijken of de bouw wel of niet door kan gaan.

► *locatie Uithuizen*

Het gemeentehuis in Uithuizen is al uitgebreid met de luchtbrug naar het oude Rabobank kantoor. Een aangrenzend voormalig schoolgebouw is in eigendom van de gemeente. Dit gebouw zou ook gebruikt kunnen worden voor uitbreiding. Om het gebouw heen is verder weinig ruimte om uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding zal ten koste gaan van de al schaarse parkeerplaatsen die het gemeentehuis biedt aan de medewerkers. Opties als ‘bouwen boven de parkeerplaatsen’ of het realiseren van een parkeergarage zijn kostbare oplossingen. En voor het op de daken van de gebouwen bijbouwen/optoppen zal de constructie moeten worden her berekend. Naar verwachting zal de noodzakelijke versteviging eveneens een substantiële kostenpost opleveren.

4.3 Scenario 3: centraal en hoogwaardig

In dit scenario wordt er nieuwbouw gerealiseerd op één locatie.

Ruimtebehoefte

In dit scenario kan de benodigde ruimte worden afgestemd op de behoefte.

Bereikbaarheid & verkeer

Dit thema wordt hieronder meegenomen bij het thema centrale ligging.

Koppelkansen binnendienst – buitendienst

In § 3.1 heeft de werkgroep reeds de voordelen geschetst van het huisvesten van de binnen- én buitendienst op een gezamenlijke locatie. Voorwaarde van deze gezamenlijke huisvesting is het vinden van een geschikte locatie/perceel met een omvang tussen 1,5 – 2 hectare. Het aspect geschikte locatie/perceel komt hieronder bij het thema centrale ligging aan de orde.

Centrale ligging

Bij het scenario volledige nieuwbouw zijn er in zekere zin 2 varianten:

- nieuwbouw op de huidige locatie van Winsum of Uithuizen
- nieuwbouw op een alternatieve locatie

Gelet op de kaders ‘koppelkansen binnendienst – buitendienst’ en ‘centrale ligging’ beperkt de werkgroep zich bij scenario 3 tot het zoeken van een geschikte alternatieve locatie. In § 3.3 heeft de werkgroep reeds geadviseerd over het zoekgebied voor een centrale locatie van de nieuwe huisvesting: Winsum – Baflo – Warffum. Verder adviseert de werkgroep uit kostenoverwegingen om het zoeken in eerste instantie te beperken tot percelen die de gemeente zelf in eigendom heeft. Als uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille geen geschikte locatie wordt gevonden, kan het zoekproces alsnog worden uitgebreid naar een geschikte locatie in particulier bezit.

De werkgroep heeft de percelen in het gebied Winsum – Baflo – Warffum, die in het bezit van de gemeente zijn en groter dan 2 hectare (zie overzicht in bijlage 7), langs de lat van de volgende criteria gelegd:

- bereikbaar auto
- afstand treinstation
- afstand dichtstbijzijnde bushalte
- nabijheid fietspad
- bestemmingsplansituatie

Deze screening levert 4 potentieel geschikte locaties op (zie bijlage 8):

- perceel 3 ► Winsum: langs N361 (zuiden van Wierdweg sportcomplex)
- perceel 16 ► Winsum: ten noorden van het Omsnijdingskanaal (vm. Viboa-veld)
- perceel 19 ► Winsum: Schouwerzijlsterweg (vm. NAM-locatie)
- perceel 26 ► Baflo: Maarhuizerweg (achter Kwekerij De Dageraad)

De werkgroep adviseert in dit verband aan het criterium ‘goede bereikbaarheid’ meer gewicht toe te kennen. Zie bijlage 9 voor een overzicht van de reistijden met openbaar vervoer. Deze weging betekent dat de percelen 3 en 26 als beste uit deze screening naar voren komen. Vanwege de grootte biedt perceel 26 (> 3ha) de beste mogelijkheden om de binnen- én buitendienst op een gezamenlijke locatie te huisvesten.

► **Separate huisvesting binnen- en buitendienst**

Bestuurlijke of financiële overwegingen kunnen aanleiding geven om de binnen- én buitendienst elk toch op een zelfstandige centrale locatie te huisvesten. In dat geval biedt perceel 26 ook de beste mogelijkheden om de binnendienst op een deze locatie centraal en hoogwaardig te huisvesten.

Voor een centraal gelegen zelfstandig huisvesting van de buitendienst biedt de huidige ontwikkeling van bedrijventerrein Het Aanleg (Winsum) goede mogelijkheden. Het management van de buitendienst deelt dit standpunt van de werkgroep.

Perceel 16 grenst aan de rechterzijde aan de huidige locatie van de buitendienst (zie bijlage 10). Dit perceel kan voorzien in de ruimtebehoefte van de gewenste uitbreiding van de buitendienst. Met de projectleider van Ontwikkelingsvisie Het Aanleg is reeds besproken dat deze uitbreiding

- indien daartoe wordt besloten - goed kan worden ingepast in de ontwikkeling van de 2e fase van de gebiedsvisie Het Aanleg.

Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit

Perceel 3 ligt planologisch gezien in het buitengebied. Naast toetsing van de bouwplannen aan het eigen gemeentelijk beleid (Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit) en relevante wetgeving in het kader van de omgevingsvergunning, is hoogstwaarschijnlijk ook aanpassing van het betrokken bestemmingsplan aan de orde. Vanwege de ligging in het buitengebied is in dit geval ook een provinciale planologische toetsing aan de orde.

Grote bouwwerken in het open gebied zijn niet op voorhand onmogelijk. De werkgroep wijst in dit verband op het in 2018 gerealiseerde Ommelander Ziekenhuis in Scheemda. Onder andere de landschappelijke impact vraagt om een solide ruimtelijke onderbouwing van deze plannen.

5. Vergelijking gevolgen scenario's

In dit hoofdstuk vergelijkt de werkgroep naar aanleiding van de beschrijvingen in de hoofdstukken 3 en 4, hieronder per thema de gevolgen voor de locatie van de 3 scenario's.

Ruimtebehoefte

In scenario 1 en 2 is sprake van een grondig renovatie om de gebouwen geschikt te maken voor het nieuwe werkplek- en dienstverleningsconcept. De huidige gebouwen zijn nogal klassiek van opzet: lange wandelgangen met links en rechts werk- en vergaderruimtes. Het nieuwe werkplek- en kantoorconcept is meer gericht op het realiseren van ontmoetingsplekken dan op werkplekken. Deze focus op het ontmoeten van collega's en bezoekers betekent dat er in nieuwe huisvesting veel aandacht is voor het realiseren van:

projectkamers/scrum-ruimtes/lounges/pantry's/ bedrijfsrestaurant. In de huidige gebouwen ontbreekt ook een centrale hal die voldoende ruimte en mogelijkheden biedt voor een goede interactie met het oog op de fysieke dienstverlening aan de inwoners.

In scenario 2 dient daarnaast bijgebouwd te worden om de benodigde werkplekken te kunnen faciliteren. Scenario 3 biedt de beste mogelijkheden om bij nieuwbouw rekening te houden met de realisatie van het nieuwe werkplek- en dienstverleningsconcept en de benodigde werkplekken.

Bereikbaarheid & verkeer

De voormalige gemeentehuizen in Winsum en Uithuizen zijn aangesloten op het verkeersnetwerk en bieden hiermee een goede aansluiting aan modaliteiten als de fiets, auto, bus en trein. Dat is zeer wenselijk omdat zowel medewerkers als inwoners met een van de vier genoemde modaliteiten naar het gemeentehuis kunnen komen. Hetzelfde beeld geldt voor de verkende alternatieve centrale locaties bedoeld bij de beschrijving van scenario 3.

Thema verkeer vraagt nader onderzoek. De voormalige gemeentehuizen in Winsum en Uithuizen liggen midden in de dorpskernen. Vooruitlopend op de verkeersonderzoeken bestaat ten aanzien van de scenario's 1 en 2 de indruk dat de inwoners van de beide dorpen hinder zullen ervaren van de toename in verkeers- en parkeerdruk. De verkende alternatieve centrale locaties bedoeld bij de beschrijving van scenario 3 liggen niet midden in een dorpskern. De geschetste verkeerproblematiek lijkt daarmee minder te spelen bij scenario 3.

Koppelkansen binnendienst – buitendienst

Zoals beschreven in de §§ 3.2 en 4.3 biedt alleen scenario 3 goede mogelijkheden om de binnen- én buitendienst op een gezamenlijke locatie te huisvesten.

Centrale ligging

In de voorstellen voor het nieuwe dienstverleningsconcept is voor de fysieke dienstverlening aan de inwoners van HHL sprake van een centrale hal die voldoende ruimte en mogelijkheden biedt voor een goede interactie met het oog op de fysieke dienstverlening aan de inwoners. In dat licht is het wenselijk dat het (nieuwe) gemeentehuis geografisch centraal is gelegen. Het voormalig gemeentehuis in Winsum en de verkende alternatieve centrale locaties bedoeld bij de beschrijving van scenario 3 kennen in dit opzicht een gunstige ligging. De kaart in § 3.3 laat zien dat in geval van een centrale locatie 85% van de inwoners binnen 15 minuten het gemeentehuis per auto kan bereiken. In het geval van Uithuizen is dat percentage [info volgt nog].

Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit

In scenario 1 is er sprake van verbouw, in scenario 2 van verbouw en aanbouw en in scenario 3 van nieuwbouw. Voor alle scenario's zijn planologische procedures aan de orde. Daarbij spelen nog diverse onzekerheden over aspecten als impact op de leefomgeving en een goede stedenbouwkundige inpassing. In de scenario's 1 en 2 verleent de gemeente de vergunningen aan zichzelf. Scenario 3 speelt in het landelijk gebied. Daarbij is een provinciale betrokkenheid aan de orde dan bij de scenario's 1 en 2. De uitkomsten van de planologische procedures bij scenario 3 zijn daarmee in zekere zin meer onzeker.

6. Advies werkgroep Locaties

Ter afronding van deze locatiestudie geeft de werkgroep in dit hoofdstuk enkele adviezen met het oog op het vervolg van het project Huisvestingsconcept.

Voorkeursscenario

Op basis van de beschrijving en de vergelijking van de scenario's beschreven in voorgaande hoofdstukken, geeft scenario 3 naar de mening van de werkgroep het meest positieve beeld kijkend naar de gevolgen voor de locatie van de scenario's:

| Beoordeling Thema's | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 |
|---|------------|------------|------------|
| Ruimtebehoefte | | | |
| Bereikbaarheid & verkeer | | | |
| Koppelkansen binnendienst – buitendienst | | | |
| Centrale ligging | | | |
| Ruimtelijke ordening & ruimtelijke kwaliteit | | | |

De werkgroep adviseert daarom vanuit locatie-perspectief scenario 3 als het voorkeursscenario voor het vervolg van het project Huisvestingsconcept.

Geschikte centrale locatie binnendienst

In § 4.3 heeft de werkgroep een eerste verkenning uitgevoerd naar een geschikte locatie voor het realiseren van scenario 3. Deze eerste oriëntatie vraagt om nadere studie: de verkeers- en planologische onderzoeken bedoeld hoofdstuk 3. De werkgroep adviseert deze onderzoeken te richten op een nadere studie naar het voorkeursscenario 3. De werkgroep adviseert verder deze onderzoeken vanwege de complexiteit ervan en benodigde expertise te laten uitvoeren door een stedenbouwkundig adviesbureau. Naar aanleiding van deze stedenbouwkundige studie kan de werkgroep definitief advies uitbrengen over een geschikte locatie binnen scenario 3.

Geschikte centrale locatie buitendienst

Zoals beschreven in de § 4.3 biedt scenario 3 goede mogelijkheden om de binnen- én buitendienst op een gezamenlijke centrale locatie te huisvesten. Indien gekozen wordt om de buitendienst zelfstandig te huisvesten, adviseert de werkgroep de centraal gelegen zelfstandige huisvesting van de buitendienst te betrekken bij de ontwikkeling van de 2e fase van de gebiedsvisie Het Aanleg zoals beschreven in § 4.3.

BIJLAGEN

bij de locatiestudie

- Bijlage 1 -

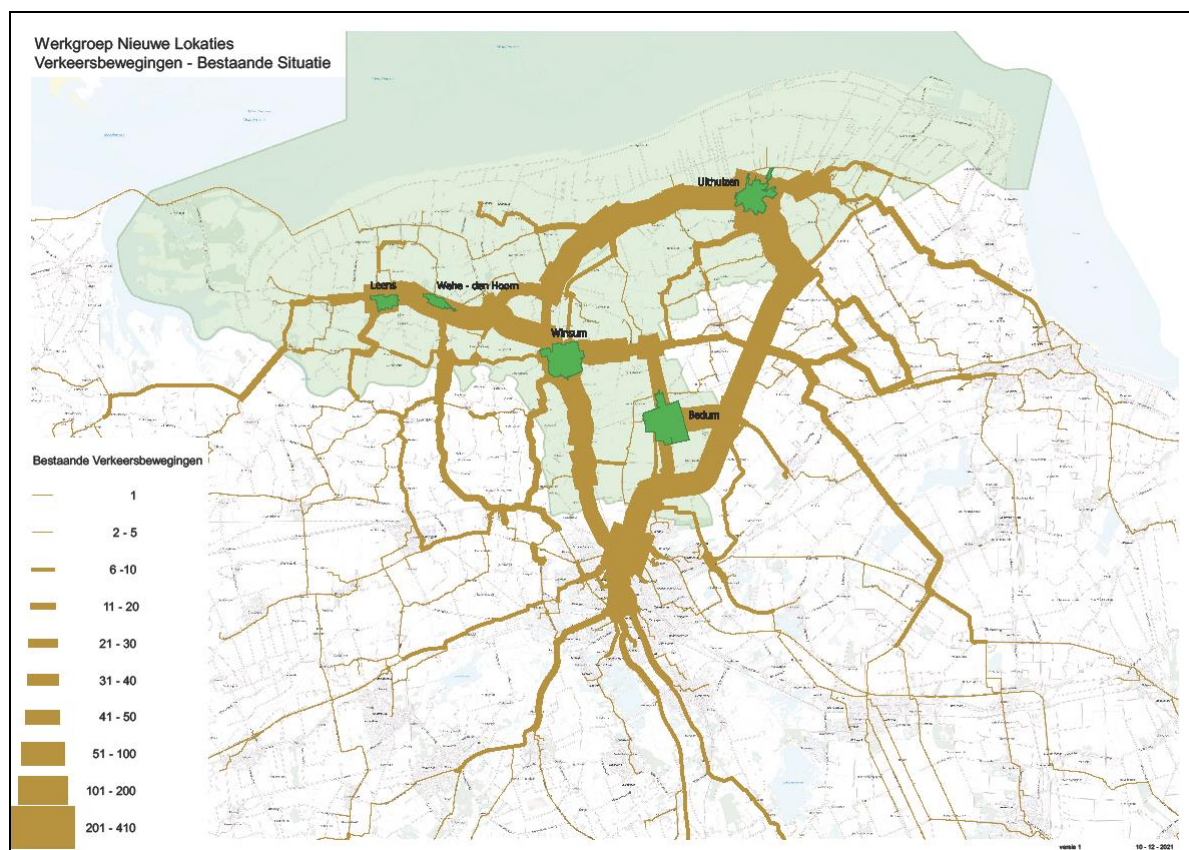
Door de raad vastgestelde kaders voor de scenariostudie:

- locaties moeten goed bereikbaar zijn met zowel de auto als het openbaar vervoer;
- afhankelijk van de uitwerking van de bestuursopdracht Dienstverlening kan de fysieke uitwerking hiervan (o.a. balieconcept) aan elk scenario worden toegevoegd; er volgt vanuit dienstverlening dus geen voorkeursscenario;
- bij de uitwerking van de uitkomsten van de bestuursopdracht Buitendienst is het geen eis dat één of meerdere locaties van de buitendienst een directe relatie/nabijheid hebben met de locatie van de binnendienst, maar mocht een combinatie mogelijk zijn, dan wordt dit wel gezien als ideaal. Het werkplekconcept en de uitstraling van de buitendienst en de binnendienst zijn wel gelijk;
- werkplein Ability (Industrie & Diensten) heeft fysiek en functioneel geen directe relatie met de binnendienst en nabijheid is dan ook geen vereiste. Wel zal ook hier het werkplekconcept voor de kantoorfuncties gelijk zijn aan de binnendienst. De medewerkers belast met PIOFACH-taken worden samengevoegd met de binnendienst;
- het werkplekconcept gaat uit van tijd en plaats onafhankelijk werken. Dat geldt voor alle scenario's. Per scenario kan er wel verschil zijn in de mate waaraan voldaan kan worden aan de randvoorwaarden die dit werkplekconcept met zich mee brengt. De mate waarin wordt voldaan aan deze randvoorwaarden heeft invloed op de werkplekfactor. Wanneer er minder goed kan worden voldaan aan de randvoorwaarden voor het werkplekconcept zal de werkplekfactor hoger liggen en daarmee de benodigde m2. De werkplekfactor is daarmee per scenario verschillend:
 - 0,8 - 0,9 werkplek per medewerker wanneer bestaande locaties aangepast worden;
 - 0,8 werkplek per medewerker bij centralisatie en uitbreiding bestaande locatie;
 - 0,7 - 0,8 werkplek per medewerker bij nieuwbouw.
- per huisvestingsscenario wordt tevens een sub-variant uitgewerkt met een werkplekratio van 0,5 (1 werkplek per 2 medewerkers);
- de raad ontvangt per scenario een financiële uitwerking en analyse; daarin niet alleen de directe kosten van de gebouwen en het gebruik hiervan op te nemen, maar ook de afgeleide kosten (positief en negatief), zoals minder kosten door afstoten gebouw(en), plaatsen kcc's elders, etc;
- inzicht zal worden gegeven in de huidige huisvestingskosten;
- de scenario's die aan de raad worden voorgelegd zullen goedkoper uitvallen dan de huidige huisvestingskosten.
- Beoordelingscriteria zijn (en bij het opstellen van de scenario's wordt aandacht besteed aan):
 - voldoen aan randvoorwaarden werkplekconcept;
 - goede ICT-voorziening aanwezig;
 - locatie(s) is (zijn) centraal en goed bereikbaar;
 - uitgangspunt 'ontmoeten en samenwerken' wordt gefaciliteerd
 - sober, maar wel uitstraling;
 - duurzaamheid: materialengebruik, circulariteit en voldoen aan energielabel-eisen
 - kostenefficiënt en structureel financieel binnen huidig budget
 - goed werkgeverschap
 - inclusie, w.o. toegankelijkheid

- in het algemeen zal er aandacht zijn voor:
 - communicatie richting medewerkers
 - betrokkenheid van medewerkers bij het opstellen van de scenario's
 - communicatie richting inwoners, mede in relatie tot het dienstverleningsconcept
- aan de hand van bespreking en besluitvorming naar aanleiding van een aan de raad aan te bieden notitie over het duurzaamheidsbeleid zal worden bepaald of per scenario de duurzame ontwikkelingsdoelen worden beschouwd;
- in het traject op weg naar een nieuw huisvestingsconcept zal ook de raad als 'medebewoner en – gebruiker' betrokken worden;
- de vrijkomende ruimte op de locatie Ability wordt betrokken bij de oriëntatie op de huisvesting van de buitendienst;
- het college beziet de uitzonderingen en mogelijkheden voor ontheffing (indien noodzakelijk) om het gemeentehuis in Uithuizen te laten voldoen aan energielabel-eisen ter voorkoming van desinvesteringen.

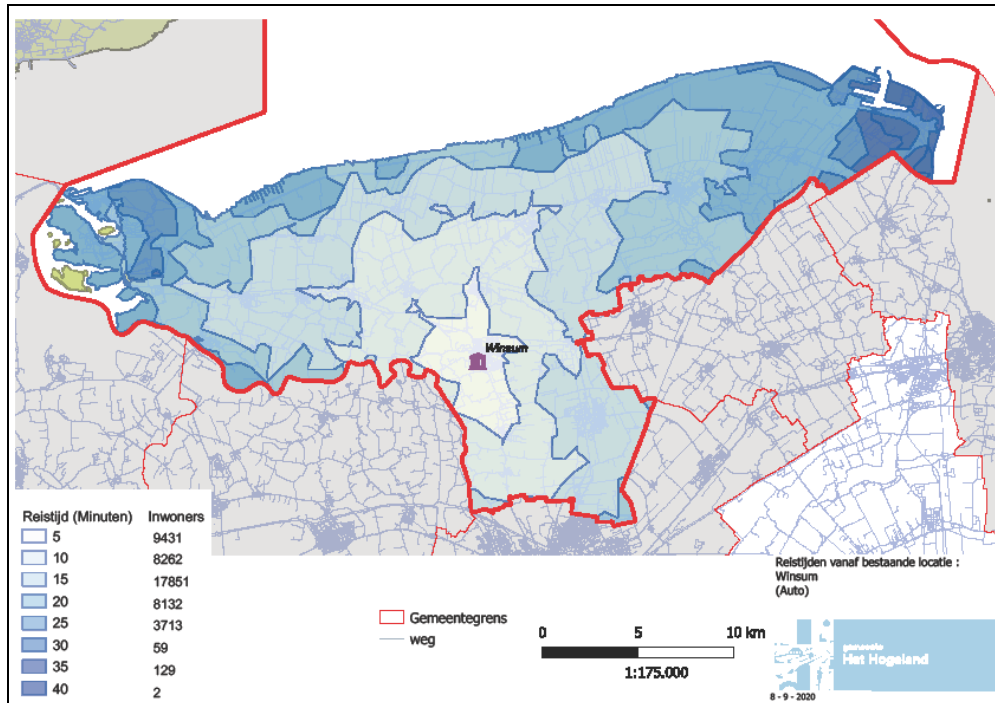
- Bijlage 2 –

Vervoersbewegingen medewerkers

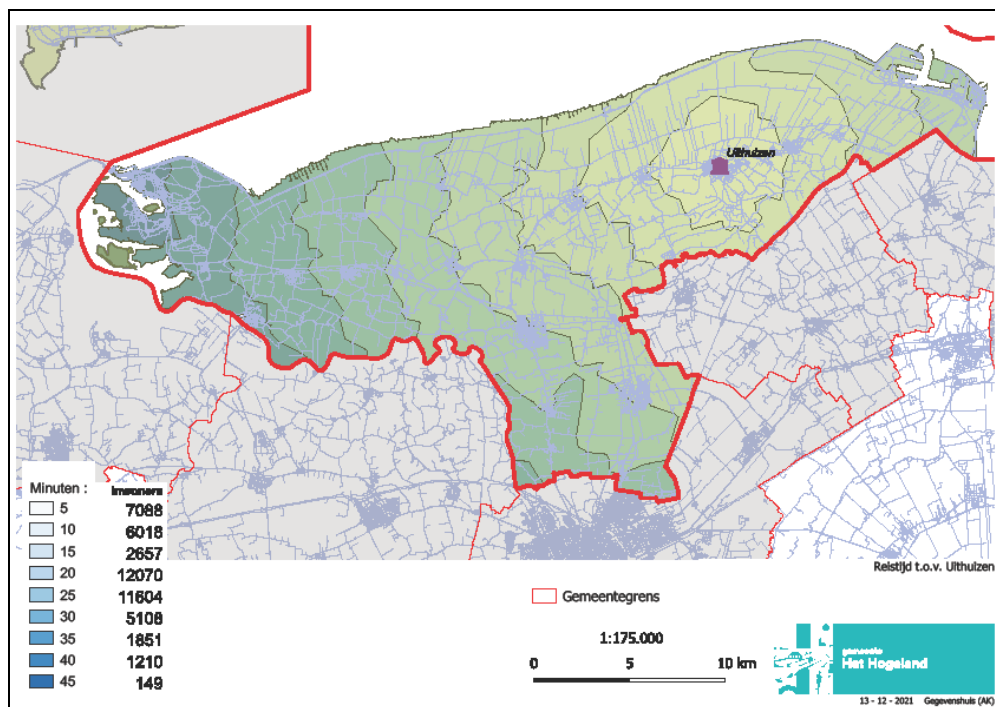


- Bijlage 3 -

Reistijden auto naar Winsum:



Reistijden auto naar Uithuizen:



- Bijlage 4 -

Passage uit de overeenkomst met de Albert Heijn Uithuizen

Het doel van deze intentieovereenkomst is het door Partijen geven van een eerste uitwerking aan de zes doelen die Partijen willen realiseren, te weten:

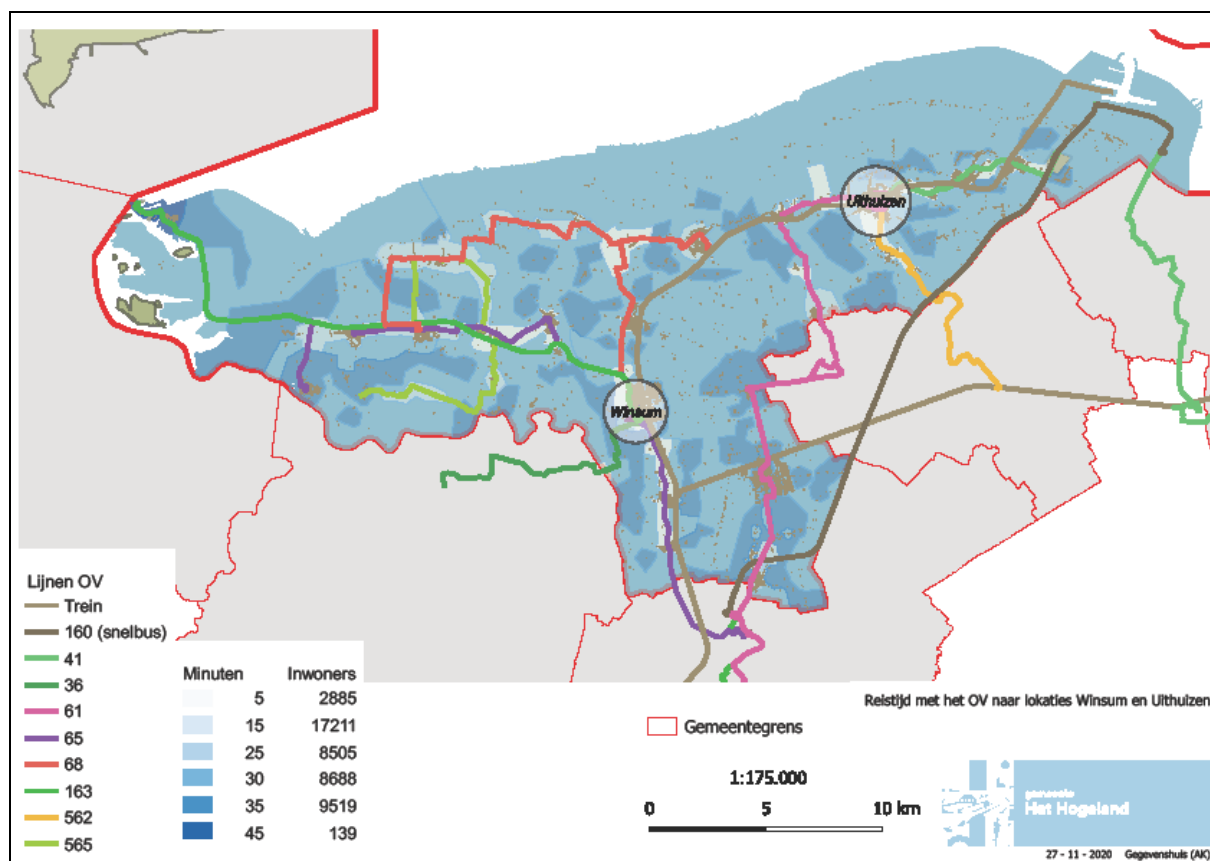
- 1.1. Het afsluiten van een koop- en realisatieovereenkomst die artikel 1.2 tot en met 1.6 mogelijk zullen maken;*
- 1.2. Het opstellen van een bestemmingsplan die artikel 1.2 tot en met 1.6 mogelijk zullen maken;*
- 1.3. De bouw van een grotere supermarkt met twee dagwinkels met minimaal 100 openbare parkeerplaatsen, welke duurzaam beschikbaar te houden ten behoeve van het winkelend publiek;*
- 1.4. De bouw van een drietal appartementen boven de supermarkt aan de Hoofdstraat Oost;*
- 1.5. Het ontwerpen van de gevel aan de Hoofdstraat Oost met een dorps kwaliteit vertaald naar de volgende opgave voor de herontwikkeling door AH Uithuizen:*
 - a. De overhoekse oriëntatie van het voormalige hotel op de locatie van de huidige AH wordt teruggebracht in het gevelbeeld.*
 - b. Er wordt aangesloten op de aanwezige korrelgrootte in de Hoofdstraat Oost.*
 - c. Gewenste bouwhoogte wordt aan de Hoofdstraat Oost gerealiseerd door de realisatie van 3 bovenwoningen aan de Hoofdstraat; Levendigheid wordt gerealiseerd door middel van een dagwinkel en een sociale ruimte (kantine) voor de supermarkt aan de Hoofdstraat.*
 - d. De supermarkt heeft een secundaire entree aan de Hoofdstraat;*
- 1.6. De aanleg van een nieuwe weg waarvan het tracé tussen de Schoolstraat en de Hoofdstraat Oost komt te liggen, zodoende dat de parkeerplaats makkelijk bereikbaar wordt.*

Artikel 2. Locatie

- 2.1 De herontwikkeling zal worden gerealiseerd te Uithuizen, gemeentecode UHZ01, sectie E, de nummers 1339, 1535, 1556, 1557 1688, 1689, 2330, 2331, 2339, 2448, 2450, 2472, 2473, 2474, 2475, 2769, 3316, 3452, 3453, 3455, 3455, 3925, 3926 en 3948, in totaal ongeveer 7.700 m2.*

- Bijlage 5 -

Overzicht reistijden bij gebruik van openbaar vervoer naar Winsum en Uithuizen



- **Bijlage 6 –**

-

Visuele impressies toename gebouw locatie Winsum:

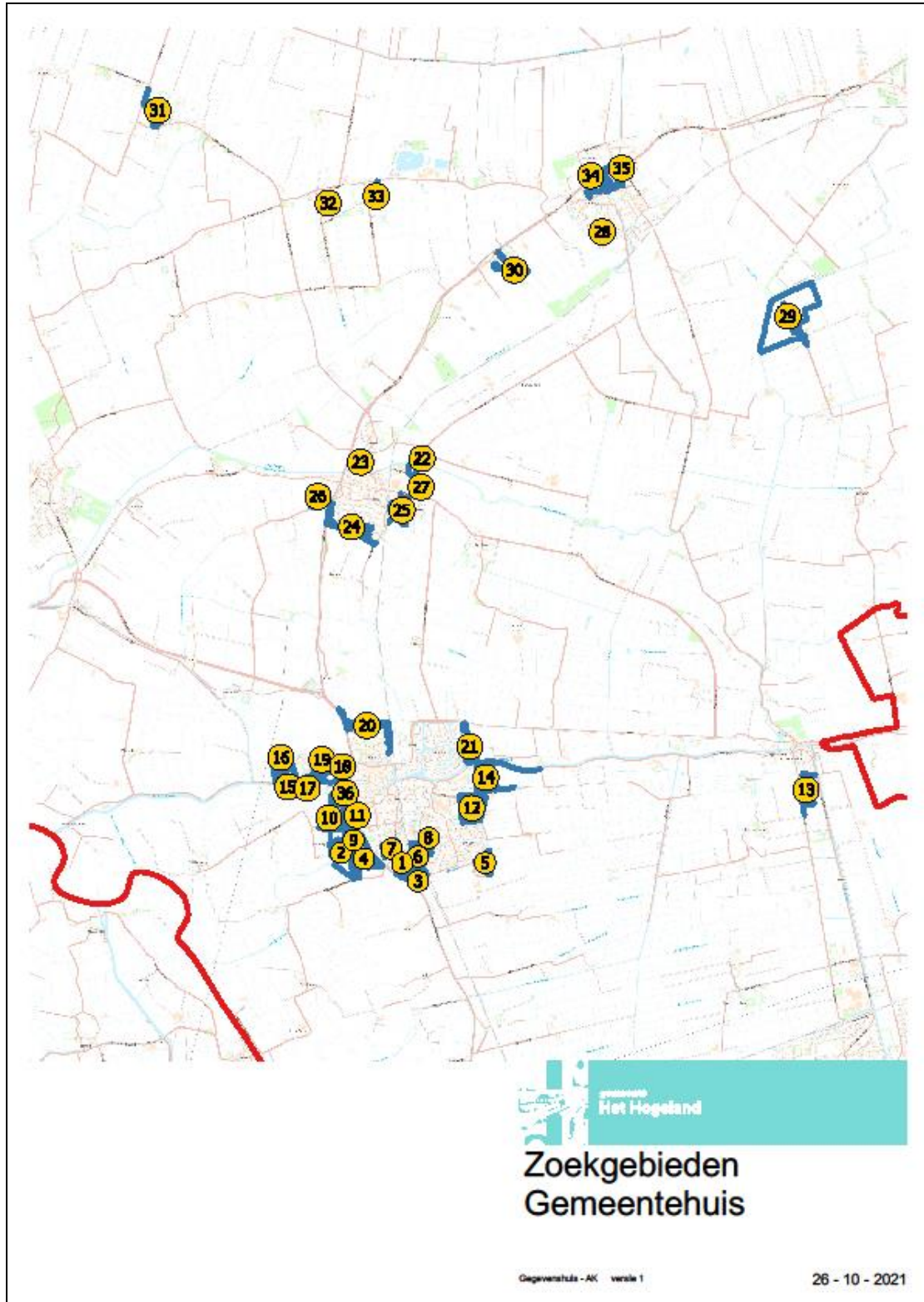


Visuele impressies toename gebouw locatie Uithuizen:



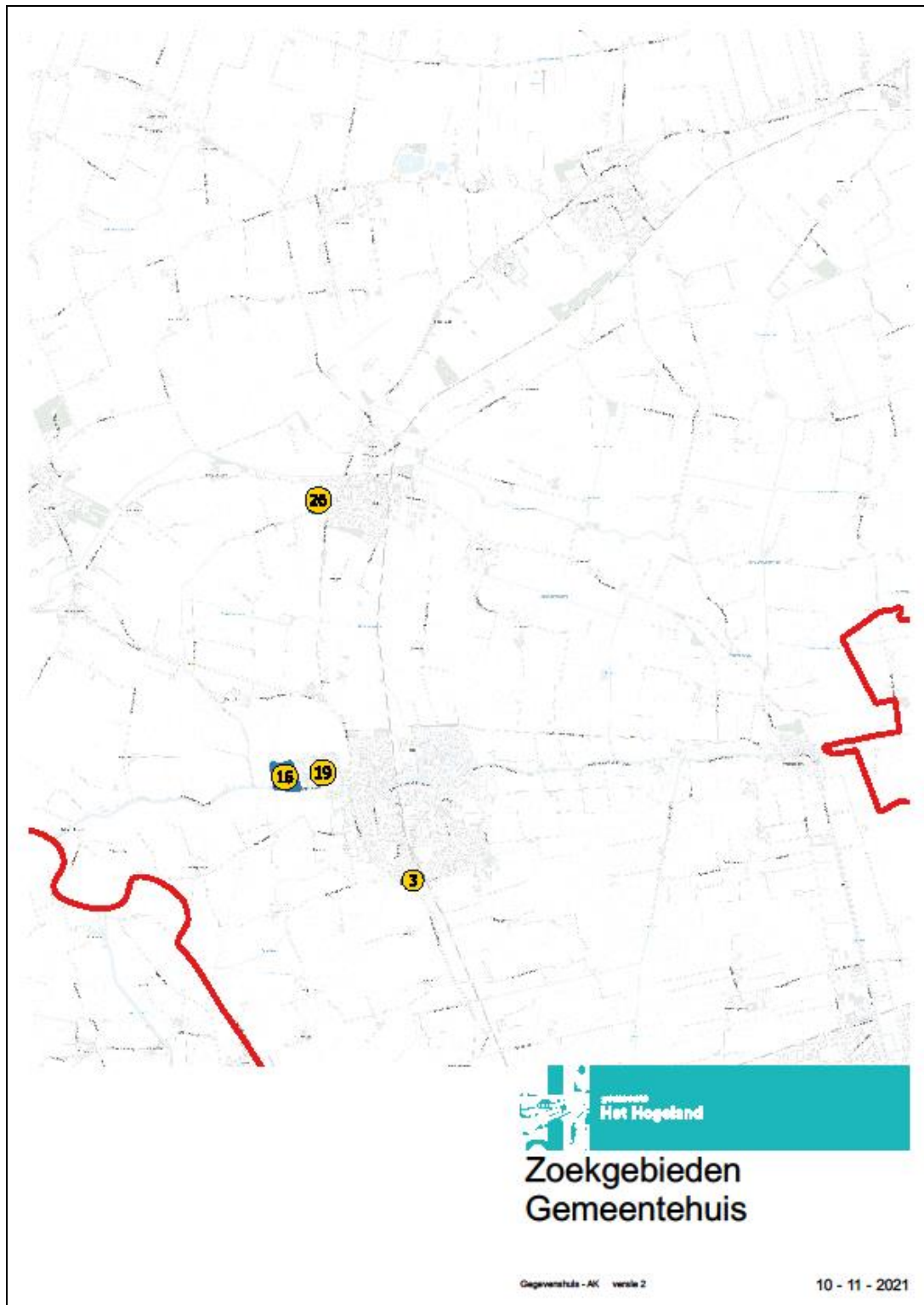
- Bijlage 7 -

Percelen groter dan 2 ha in het gebied Winsum – Baflo – Warffum in het bezit van HHL



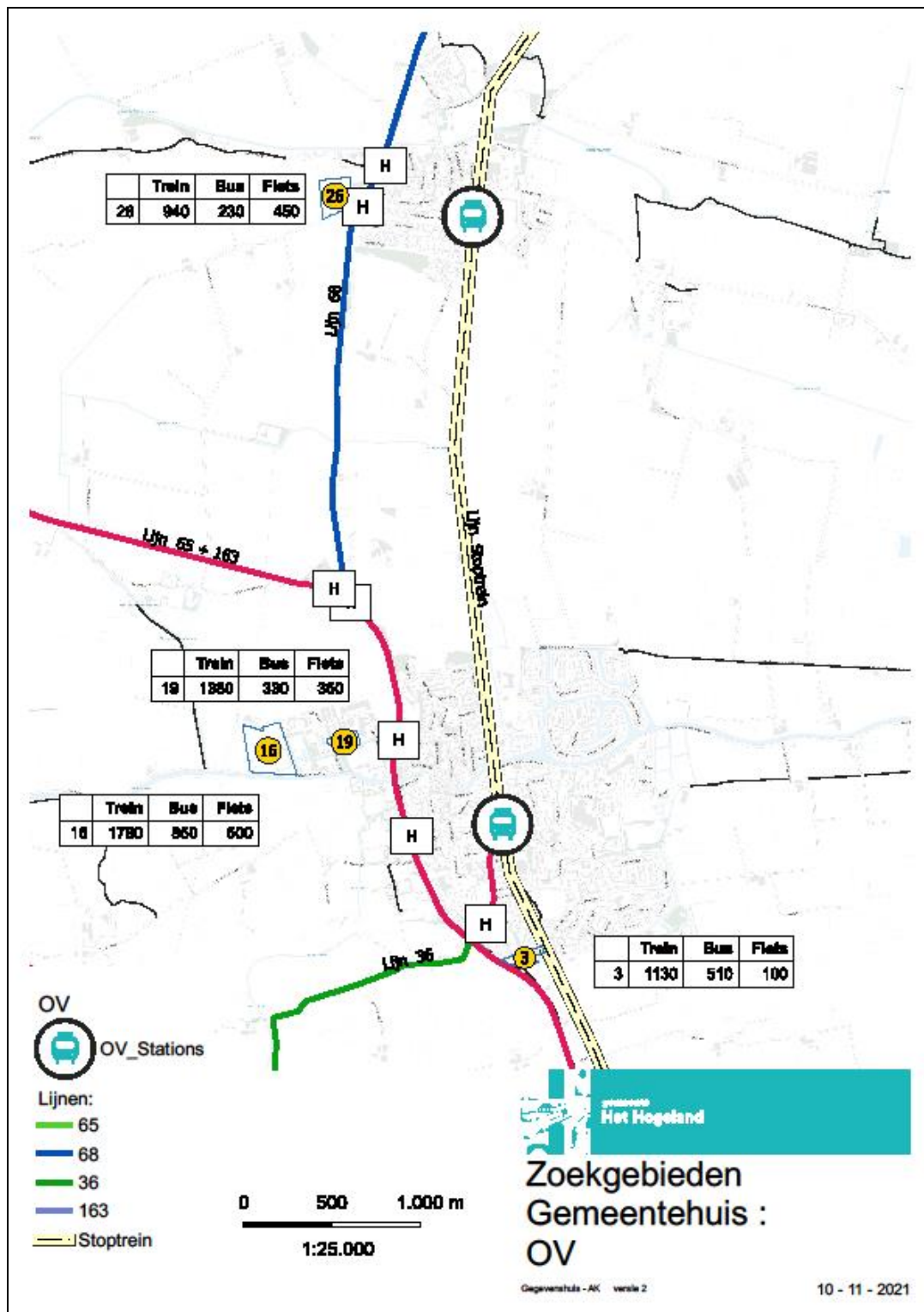
- **Bijlage 8 –**

Potentieel geschikte percelen voor locatie nieuwbouw gemeentehuis Het Hogeland



- Bijlage 9 -

Bereikbaarheid geschikte percelen voor locatie nieuwbouw gemeentehuis Het Hogeland



- Bijlage 10 -

Huidige locatie van de buitendienst Winsum + vm. Viboa terrein

