



HUISVESTINGSPLAN GEMEENTE VEENDAM

2 NOVEMBER 2022

VERSIE: DEFINITIEF

Colofon

Opdrachtgever:	Gemeente Veendam Anton Jager, Domeinbeheerder gebouwen
Contactpersonen Facilitair Bedrijf:	Arjan Blaauw, Team Realisatie & Beheer Anno Slor, Team Facilitair
Adviseur:	abcnova Vaart N.Z. 50, 9401 GN Assen Tel. 088 - 0 215 315
Contactpersonen:	Eric Zweers Tel: 06 – 55 76 32 54 e.zweers@abcnova.nl Simone Doornbos Tel: 06 - 82 73 04 75 s.doornbos@abcnova.nl Esra van der Zaag Tel: 06 – 13 75 75 29 e.vanderzaag@abcnova.nl
Plaats en Datum:	Assen, 2 november 2022
Status:	DEFINITIEF
Referentie:	W21273

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Totstandkoming	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Organisatie	7
2.1	Organisatiestructuur	7
2.2	Scope	8
3.	Visie	9
3.1	Visie op dienstverlening	9
3.2	Visie op duurzaamheid	9
3.3	Visie op huisvesting	9
4.	Huidige situatie	11
4.2	Functioneel	12
4.3	Ontwikkelingen	14
4.4	Financieel	14
5.	Gewenste situatie	15
5.1	Ruimtelijk programma van eisen	15
5.2	Functionele eisen en wensen	15
5.3	Financieel	19
6.	Toetsingscriteria	21
6.1	Financiën	21
6.2	Aantrekkelijk werkgeverschap	21
6.3	Burgers & Bezoekers	22
6.4	Flexibiliteit	22
6.5	Vitaliteit	22
6.6	Duurzaamheid	22
7.	Scenario's	23
7.1	Scenario 1 Basis	23
7.2	Scenario 2 Basis + Vergadercentrum	25
7.3	Scenario 3 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine	26
7.4	Scenario 4 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine + Nieuwe Raadzaal	27
7.5	Scenario 5 Nieuwbouw	28
7.6	Beoordeling scenario's	29

8.	Conclusie & Advies	31
8.1	Conclusie	31
8.2	Advies	31
8.3	Besluitvorming	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Per 1 januari 2021 is de gemeenschappelijke regeling De Kompanjie van de gemeenten Pekela en Veendam opgeheven. Met ingang van 1 januari 2021 gaan beide gemeenten als zelfstandige organisaties verder. Hierdoor is er een natuurlijk moment ontstaan om een huisvestingsplan op te stellen. Daarnaast wil de gemeente invulling geven aan de wens voor centrale dienstverlening aan de inwoners van de gemeente Veendam en centrale huisvesting van de ambtelijke organisatie. Mede hierom is de gemeente voornemens om het BWI-gebouw af te stoten. Er dient onderzocht te worden hoe de medewerkers van Sociaal Domein na verkoop van het BWI-gebouw gehuisvest kunnen worden. Het streven is om de medewerkers van Sociaal Domein in het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 5 te huisvesten. Onderzocht moet worden of dit past binnen de bestaande muren. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het huisvestingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente op dit moment twee beschikbare kavels nabij het gemeentehuis, namelijk Julianapark 5 (voormalige muziekschool) en een kavel aan de Kerkstraat (aangrenzend aan het binnenterrein van het Gemeentehuis). Naast deze ontwikkelingen spelen er nog diverse huisvestingvragen, waaronder de toekomstbestendigheid van de gebouwen, het voldoen aan duurzaamheidsvereisten, de actualiteit van de inrichting en inventaris, functionaliteit van de raadzaal en de beschikbaarheid over voldoende werk- en vergaderruimte. Ook neemt het hybride werken en thuiswerken onder medewerkers steeds meer toe: een vorm van werken waarbij de medewerkers in overleg met de werkgever meer tijd- en plaats onafhankelijk de taken vervullen.

1.2 Doelstelling

Het voorliggende rapport beschrijft het huisvestingsplan. Het hoofddoel van de gemeente Veendam is om een optimale werkomgeving te realiseren voor de ambtelijke organisatie waarbij de huisvesting zo centraal mogelijk is georganiseerd zonder de processen te verstoren. Het huisvestingsplan geeft uiting aan de vertrekpunten voor de nieuwe huisvesting en heeft als doel om basisinformatie en een toetsingskader te bieden voor het vervolgproces waaronder het beoordelen van het ontwerp. In het huisvestingsplan worden de functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor de toekomstige huisvesting weergegeven.

1.3 Totstandkoming

Aan de hand van de volgende 5 stappen is het huisvestingsplan opgesteld:

1. Analyse bestaande situatie, uitgangspunten, ambities en kansen;
2. Opstellen functioneel en ruimtelijk programma van eisen en toetsingskader;
3. Opstellen huisvestingsscenario's;
4. Scenarioanalyse en keuze voorkeursscenario;
5. Opstellen huisvestingsplan op basis van het voorkeursscenario, inclusief investeringsraming, risicoanalyse en planning;

De huidige situatie is geanalyseerd met behulp van gegevens van de gemeente over het beschikbaar vloeroppervlak (m²), het aantal beschikbare werkplekken in het gemeentehuis, het aantal medewerkers en de benodigde m² in het gemeentehuis en het aantal medewerkers en benodigde m² vanuit BWI en derden naar het gemeentehuis.

De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn geformuleerd aan de hand van verschillende interviews en werksessies met sleutelpersonen binnen de ambtelijke- en bestuurlijke organisatie van de Gemeente Veendam.

Interviews:

Tijdens de interviews zijn de volgende punten besproken: de ervaring en knelpunten van de huidige situatie, de gewenste situatie, welke ontwikkelingen er spelen en welke kansen er zijn die relevant zijn voor het huisvestingsplan, visie op duurzaamheid, werkplekconcept en het hybride werken. Ook is in de interviews gevraagd naar belangrijke thema's/beoordelingscriteria voor het toetsingskader.

Brainstormsessies:

Er zijn daarnaast drie brainstormsessies georganiseerd met afzonderlijk de projectgroep, het MT en de OR. In de brainstormsessies is gesproken over de volgende thema's: centrale huisvesting; identiteit; uitstraling; dienstverlening; werkplekconcepten; duurzaamheid; financiën en mogelijke scenario's.

Inspiratiesessies:

Tot slot zijn er drie inspiratiesessies georganiseerd, waarbij er samen met alle teamleiders en afdelingshoofden gewerkt is aan het bepalen van de functionele en ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij is aandacht besteed aan de werkstijlen, werkplekmix, onderlinge relaties en de look & feel van de werkomgeving.

Met behulp van de uitkomsten van de interviews en werksessies zijn er verschillende toetsingscriteria geformuleerd. Het toetsingskader wordt gebruikt om de verschillende scenario's te toetsen.

Samen met de projectgroep zijn een aantal mogelijke scenario's bepaald. Elk scenario bevat een omschrijving van de kenmerken, mogelijkheden en een eerste financiële verkenning op basis van kengetallen. De verschillende opties zijn uitgewerkt tot het niveau dat ze getoetst kunnen worden aan de gestelde eisen en ambities uit het toetsingskader.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport zal op het volgende ingaan:

Hoofdstuk 1	Geeft inzicht in de aanleiding, het doel van dit rapport evenals de wijze waarop het tot stand is gekomen;
Hoofdstuk 2	Omschrijft de organisatie met haar omvang, structuur en de scope van dit project;
Hoofdstuk 3	Beschrijft de visie op dienstverlening, duurzaamheid en huisvesting
Hoofdstuk 4	Beschrijft de huidige situatie
Hoofdstuk 5	Geeft inzicht in de gewenste situatie inclusief toelichting op de investeringskosten
Hoofdstuk 6	Beschrijft het toetsingskader
Hoofdstuk 7	Bevat de beschrijving en beoordeling van de scenario's
Hoofdstuk 8	Uitwerking van aanbevelingen en conclusies

2. Organisatie

Veendam is een gemeente met ca. 28.000 inwoners. In de gemeenteraad hebben 21 leden zitting die de inwoners van Veendam vertegenwoordigen. De gemeenteraad wordt voorgezeten door de burgemeester en ondersteund door de griffie.

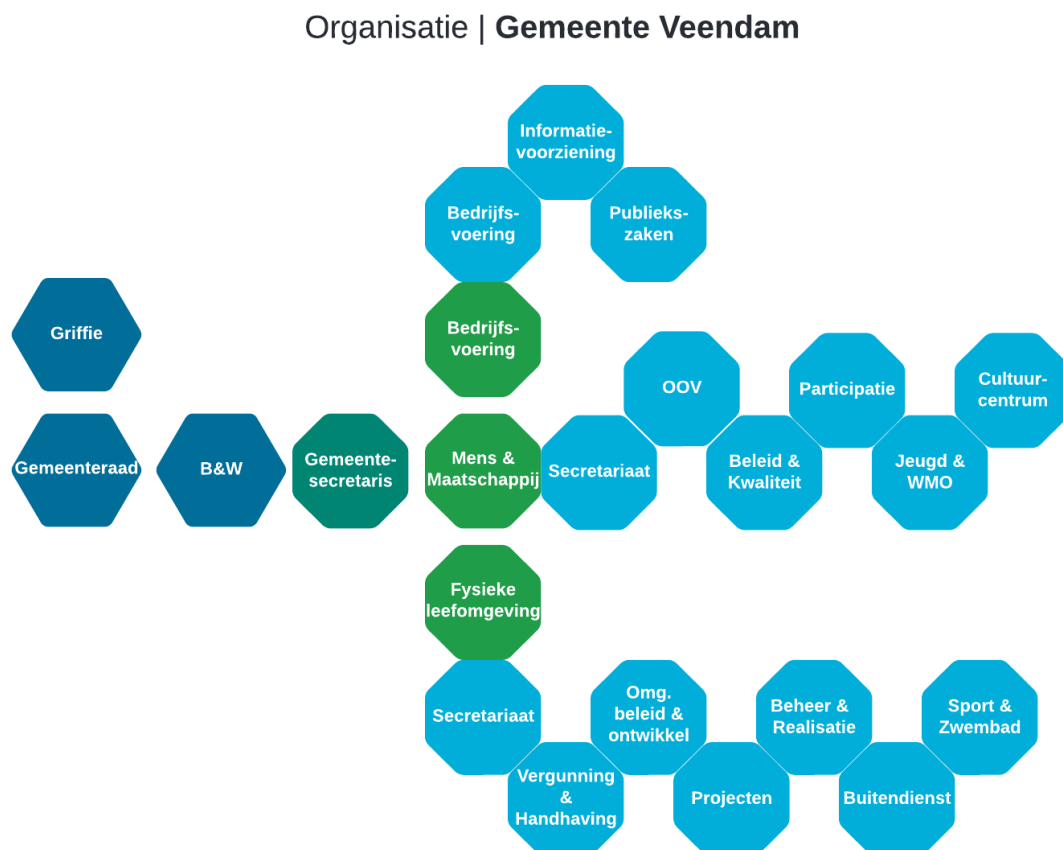
Het dagelijks bestuur van de gemeente wordt gevormd door het college van burgemeester en wethouders met in totaal vijf leden. De ambtelijke organisatie zorgt voor de ondersteuning en uitvoering van besluiten van het gemeentebestuur. Aan het hoofd van de ambtelijke organisatie staat de gemeentesecretaris.

De ambtelijke organisatie van de gemeente Veendam is verspreid gehuisvest over 11 locaties. Hier gaat het om:

- | | |
|---|--|
| 1. Gemeentehuis, Raadhuisplein 5; | 7. Begraafplaats Buitenwoel, Langeleegte 54; |
| 2. BWI-gebouw, Jan Salwaweg 1; | 8. Brengstation, Meihuizenweg 25 te Wildervank |
| 3. VanBeresteyn, Museumplein 5a; | 9. Loods Sport, Langeleegte 16; |
| 4. Leer- en Sportpark, Langeleegte 16; | 10. Indoorcentrum, Jan Salwaplein 1; |
| 5. Kringloopwinkel Wedeka Veendam, Spoorweg 10; | 11. Zwembad, Jan Salwaweg 2. |
| 6. Gemeentewerf, Industrieweg 8 te Veendam | |

2.1 Organisatiestructuur

De gemeente Veendam bestaat uit drie afdelingen, 16 teams, een griffie en circa 390 medewerkers. De organisatiestructuur is hieronder schematisch weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Organigram gemeente Veendam

2.2 Scope

Het huisvestingsplan richt zich in de basis alleen op de medewerkers die werkzaam zijn in het Gemeentehuis en het BWI-gebouw. Een aantal teams zijn niet op deze locaties gehuisvest en vallen buiten de scope. De tabel hieronder geeft de teams weer die binnen de scope vallen.

Tabel 1: Onderverdeling aantal fte per team

Team/onderdeel	Aantal FTE
Gemeentesecretaris	1
Concerncontroller	1
Control / Ciso / FG	2
Secretaris MT	0,8
Afdelingshoofd Bedrijfsvoering	1
Bedrijfsvoering	38,5
Informatievoorziening	20,2
Publiekszaken	27,5
Afdelingshoofd Mens en Maatschappij	1
Secretariaat	1,1
OOV	3,9
Beleid & Kwaliteit	13,4
Participatie	34,1
Jeugd & WMO	22,9
Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving	1
Secretariaat	1
Vergunning & Handhaving	15,5
Omgevingsbeleid & -ontwikkeling	14,7
Projecten	2,7
Beheer & Realisatie	19,3
Totaal	222,6

De volgende teams vallen buiten de scope, maar hebben wel meegedaan aan de inspiratiesessies:

- Cultuurcentrum
- Buitendienst
- Sport & Zwembad

De teams die buiten de scope vallen zijn gehuisvest op verschillende locaties. De volgende locaties worden wel meegenomen op het gebied van een upgrade van meubilair:

- Leer- en Sportpark, Langeleegte 16 (Sport);
- Gemeentewerf, Industrieweg 8

Het Cultuurcentrum en het Zwembad vallen buiten de scope.

3. Visie

3.1 Visie op dienstverlening

Onder dienstverlening wordt de omgang met inwoners, bedrijven of (maatschappelijke) instellingen, stakeholders, ketenpartners en de gemeente verstaan.

In de huidige situatie komen bewoners en bezoekers op afspraak naar de gemeente. In de toekomst zal de aanloop in het gemeentehuis toenemen wanneer ook de bezoekers vanuit het Sociaal Domein naar het gemeentehuis komen waar dit in de huidige situatie in het BWI-gebouw plaatsvindt. Het front office gebied moet in de toekomst kunnen faciliteren in centrale, adequate- en efficiënte dienstverlening voor alle doelgroepen van de gemeente Veendam.

Het doel is een toekomstbestendige, klantgerichte dienstverlening voor iedereen. De gemeente wil zichtbaar en gastvrij zijn voor haar burgers. De dienstverlening moet daarom toegankelijk en dichtbij zijn. De burgers weten waar ze de gemeente kunnen vinden, op welke locatie en in welk gebouw ze terecht kunnen. In de nieuwe huisvesting is het eenvoudig om langs te komen. Om de zichtbaarheid van de gemeente te realiseren is het wenselijk dat de publieksbalies een centrale plek hebben in het gemeentehuis. Daarnaast moet de gemeente een toegankelijke uitstraling hebben en er moet gebruik worden gemaakt van open ruimtes waarbij zo min mogelijk gebruikt wordt gemaakt van beveiliging. Tegelijkertijd moet de privacy van de burger gewaarborgd worden en moeten medewerkers zich prettig en veilig voelen.

3.2 Visie op duurzaamheid

Duurzaamheid en de bewustwording daaromtrent spelen een alsmaar grotere rol in ons dagelijks leven. Ook bij de gemeente Veendam speelt duurzaamheid, mede vanuit haar voorbeeldfunctie naar de omgeving, een belangrijke rol. De gemeente heeft hoge ambities met betrekking tot duurzaamheid. De focus ligt hierbij primair op energiebesparing waarbij maatregelen voor duurzame opwekking pas worden gerealiseerd nadat het gebouw optimaal is voorzien van isolatie. Ecocert heeft voor de gemeente Veendam een adviesrapport geschreven met daarin mogelijke bespaar- en verbetermaatregelen. Op basis van het rapport van Ecocert worden de duurzaamheidsambities in dit huisvestingsplan meegenomen.

3.3 Visie op huisvesting

Centrale huisvesting betekent voor de gemeente Veendam alle medewerkers en processen zo centraal mogelijk huisvesten zonder de werkprocessen te belemmeren. De teams Cultuurcentrum, Buitendienst en Sport & Zwembad zijn momenteel gevestigd op externe locaties. De huisvesting op externe locaties zorgt ervoor dat zaken efficiënter op locatie geregeld kunnen worden. Deze teams hebben deelgenomen aan de georganiseerde inspiratiesessies. Op de locaties Leer- en Sportpark, Langeleegte 16 (Sport) en Gemeentewerf, Industrieweg 8 zal een upgrade van het meubilair plaatsvinden. Het Cultuurcentrum en het Zwembad vallen buiten de scope omdat deze locaties een eigen bedrijfsvoering hebben.

Naar verwachting zal op de lange termijn als gevolg van de Coronacrisis het digitaal (samen)werken een vast onderdeel van het werkpatroon worden. We gaan naar een model van 'hybride werken'. Hybride werken houdt in dat medewerkers gedeeltelijk op kantoor en deels thuiswerken. Dit betekent dat fysiek en digitaal samenwerken door elkaar heen loopt en soms zelfs op hetzelfde moment plaatsvindt (een vergadering waarbij enkele mensen fysiek aanwezig zijn en anderen via een beeldverbinding). Het is van belang om de werkomgeving hierop in richten. Denk hierbij aan vergaderruimtes met apparatuur om hybride vergaderingen in grotere groepen te ondersteunen.

Ook zullen medewerkers vaker individueel deelnemen aan digitale overleggen waarvoor ze dan op kantoor wel de juiste ruimtes tot hun beschikking moeten hebben (een akoestisch goed geïsoleerde belcel met plek voor een laptop of een eenpersoonskamer). Het kantoor zal een plek worden die meer voor ontmoeting wordt gebruikt, voor het 'aanlanden' tussen andere werkzaamheden en overleggen door.

Deze ontwikkeling vraagt om meer Activiteit Gericht Werken (AGW). Medewerkers kiezen een werkplek, passend bij de activiteit die hij/zij op dat moment doet. Teams krijgen daarnaast een vlek toegewezen wat dient als uitvalsbasis.

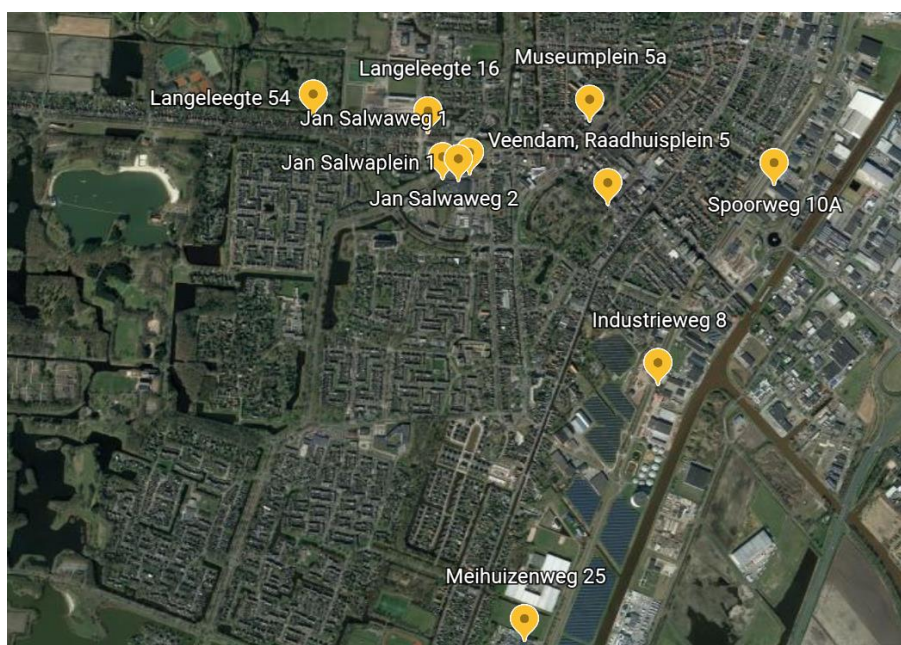
Het faciliteren van een goede werkomgeving is daarnaast een vereiste. De juist ICT-middelen dragen hieraan bij, maar ook een verstelbaar bureau en bureaustoel zijn ondersteunend aan een prettige, gezonde en duurzame werkplek voor iedere medewerker.

4. Huidige situatie

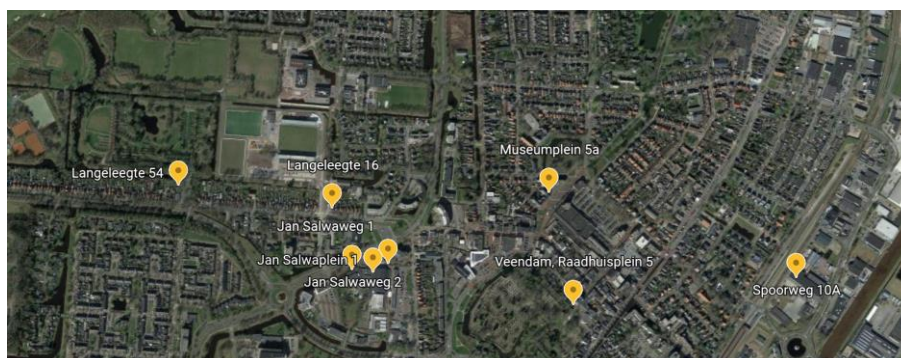
De ambtelijke organisatie van de gemeente Veendam is verspreid gehuisvest over 11 locaties (weergegeven op figuur 2).

Hieronder staan de locaties benoemd:

- | | |
|---|---|
| 1. Gemeentehuis, Raadhuisplein 5; | 7. Begraafplaats Buitenwoel, Langeleegte 54; |
| 2. BWI-gebouw, Jan Salwaweg 1; | 8. Brengstation, Meihuizenweg 25 te Wildervank; |
| 3. VanBeresteyn, Museumplein 5a; | 9. Loods Sport, Langeleegte 16; |
| 4. Leer- en Sportpark, Langeleegte 16; | 10. Indoorcentrum, Jan Salwaplein 1; |
| 5. Kringloopwinkel Wedeka Veendam, Spoorweg 10; | 11. Zwembad, Jan Salwaweg 2. |
| 6. Gemeentewerf, Industrieweg 8; | |



Figuur 2: Huidige locaties gemeente Veendam



Figuur 3. Huidige locaties gemeente Veendam (ingezoomd)

4.1.1 Medewerkers en verspreiding

De gemeente heeft circa 390 medewerkers in dienst, waarvan circa 330 medewerkers een kantoorfunctie hebben. Het gaat hierbij om circa 262 fte met een kantoorfunctie, waarvan 150 fte in het gemeentehuis en 72,6 fte in het BWI-gebouw. De onderverdeling van het aantal fte per gebouw is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2. Locaties en aantal fte met kantoorfunctie

Locatie	Aantal fte (met kantoorfunctie)
Gemeentehuis	150,0
BWI	72,6
Gemeentewerf	6,9
Begraafplaats Buitenwoel	1,0
Brengstation	2,0
Stadion	10,1
Loods Sport	2,0
Indoorcentrum	1,0
Zwembad	9,1
Cultuurcentrum	7,4
Totaal	262,1

4.1.2 Sociaal Domein

Zoals eerder genoemd, is de gemeente voornemens het BWI-gebouw af te stoten, wat inhoudt dat medewerkers van het Sociaal Domein gehuisvest dienen te worden in het gemeentehuis aan het Raadhuisplein. Dit betekent dat er voor 72,6 FTE extra huisvesting gecreëerd moet worden. Dit heeft invloed op de kantooromgeving, maar ook op het frontoffice-gebied. Voor het Sociaal Domein zijn de volgende aanvullende voorzieningen nodig, welke bij de herindeling van het frontoffice-gebied extra meegenomen moeten worden naast de reeds aanwezige balies en spreekkamers in het gemeentehuis.

- 2x balies
- 2x spreekkamer klein
- 1x spreekkamer groot / familiekamer

4.2 Functioneel

De functionaliteit van een gebouw wordt bepaald door hoe goed het gebouw een medewerker faciliteert in zijn of haar werkzaamheden en welke ervaring hij of zij daarbij heeft. Hiervoor zijn de uitkomsten van de brainstormsessies en de interviews gebruikt. De opvallendste en meest voorkomende onderwerpen worden hieronder beschreven.

4.2.1 Te kort aan vergaderruimtes

Er is een structureel tekort aan vergaderruimtes en overlegplekken. De vergaderruimtes die er zijn, zijn niet allemaal geschikt voor hybride vergaderingen door het ontbreken van benodigde technische voorzieningen.

4.2.2 Veel fysieke aanloop front office

De gemeente Veendam werkt op afspraak. Uit de werksessies en interviews blijkt dat bezoekers en bewoners veelal gebruik maken van fysieke afspraken en dat er weinig digitale aanvragen zijn. In de toekomst zal de aanloop in het gemeentehuis toenemen wanneer ook de bezoekers vanuit het Sociaal Domein naar het gemeentehuis komen waar dit in de huidige situatie in het BWI-gebouw plaatsvindt. De huidige front office in het gemeentehuis is niet geschikt voor de extra toestroom door de komst van het Sociaal Domein. In de toekomst moet het front office gebied kunnen faciliteren in centrale dienstverlening voor alle doelgroepen van de gemeente Veendam.

4.2.3 Verschillende locaties

De verschillende locaties van de gemeente worden door sommige medewerkers als “eilandjes” ervaren. Dit komt door de fysieke afstand tussen de teams. De teams Buitendienst, Cultuurcentrum en Buitendienst zijn gehuisvest op externe locaties. Dit betekent dat spontane ontmoetingen tussen de medewerkers van bovenstaande teams en de teams gehuisvest op het gemeentehuis weinig voorkomt. Het samenwerken met collega's op andere locatie kan daarom als lastig worden ervaren.

4.2.4 De huidige raadzaal

De meningen over de huidige raadzaal zijn verdeeld. De huidige raadzaal is met het oog op ICT, klimaat en comfort niet geschikt maar er wordt veel waarde aan de raadzaal gehecht, onder andere vanwege het monumentale karakter en de uitstraling. Daarnaast wordt de raadzaal door sommigen als te klein ervaren, omdat er nagenoeg geen publieke tribune beschikbaar is. Hierdoor wordt publiek tijdens ‘populaire’ raadsvergaderingen soms geplaatst in de aangrenzende Commissiekamer.

4.2.5 Afstand bestuurlijke- en ambtelijke organisatie

Er is een verdeeldheid van meningen over de afstand tussen de bestuurlijke en ambtelijke organisatie. Uit de interviews blijkt dat sommige medewerkers vinden dat de lijntjes tussen de twee kort zijn maar andere geïnterviewden vinden dat er veel afstand tussen de partijen zit mede veroorzaakt door de fysieke afstand tussen de ambtelijke organisatie en het bestuurscentrum in het monumentale raadhuis

4.2.6 Werkomgeving

In de huidige situatie hebben vrijwel alle medewerkers een eigen vaste werkplek. Zoals eerder omschreven in dit plan is de huidige visie op de werkomgeving meer flexibiliteit en Activiteit Gericht Werken (AGW). Bij flexibel werken moet er aandacht zijn voor de activiteiten en de werkprocessen van de medewerkers.

4.2.7 Informatievoorzieningen

Het ICT-platform is extern belegd bij GRID. GRID is verantwoordelijk voor de software, de telefonie, programmeren en de digitale veiligheid. Binnen gemeente Veendam bestaat de ICT-afdeling uit een aantal Functioneel Beheerders die de applicaties van de verschillende afdelingen beheren. In de huidige situatie wordt door medewerkers aangegeven dat de camera's en het geluid van laptops niet van voldoende kwaliteit zijn. Daarnaast zijn de ICT-middelen in de raadzaal niet geschikt voor het huidige gebruik.

4.3 Ontwikkelingen

Uit de brainstormsessies en de interviews is gebleken dat er een aantal ontwikkelingen spelen op het gebied van verkeer, stedenbouw en informatievoorzieningen. Deze ontwikkelingen zijn hieronder beschreven.

4.3.1 Verkeer

Medewerkers van het gemeentehuis parkeren op het voormalig Aldi-terrein. Dit is een groot parkeerterrein van circa 200 plaatsen op twee minuten loopafstand van het gemeentehuis. Daarnaast is er de mogelijkheid om op het Promenade parkeerterrein te parkeren aan de noordkant van het gemeentehuis. Rondom het Raadhuisplein is er een onderzoek gaande naar de fysieke herinrichting inclusief de toenemende parkeervraag door veranderende functies in het centrum. Bij de verdere ontwikkeling van de huisvestingsplannen van de gemeente, moeten de plannen rondom deze herinrichting meegenomen worden.

Dit heeft effect op de openbare ruimte. Het van oudsher ruime jas m.b.t. parkeren begint langzamerhand te knellen daarom is de gemeente op zoek naar parkeerverruiming. De (oude) muziekschool locatie ligt braak en is onderdeel van de hier bovengenoemde studie.

Bij het BWI-gebouw zijn er veel functies die een hoge parkeercapaciteit genereren. Hiervoor moet bij de doorontwikkeling van de plannen aandacht zijn.

4.3.2 Stedenbouw

In het centrum is de gemeente bezig met het inkrimpen van de detailhandel en een functie transitie naar wonen. De winkels moeten in het hart van het centrum komen en de randen van het centrum krijgen een woonfunctie. Er wordt daarbij ook gekeken naar het verruimen van de parkeercapaciteit.

De gemeente is daarnaast bezig het met opstellen van een nieuwe centrumvisie. De oude muziekschool en de achterkant van de Kerkstraat zijn onderdeel van de centrumvisie.

4.4 Financieel

Om inzicht te verkrijgen in de huidige huisvestingslasten, zijn de huidige exploitatielasten, de kapitaallasten en het verloop van de boekwaarden inzichtelijk gemaakt.

4.4.1 Boekwaarde

De huidige boekwaarden (peildatum: mei 2022) van het Gemeentehuis en het BWI-gebouw zijn als volgt:

- Gemeentehuis € 3.082.601
- BWI-gebouw € 1.844.359

4.4.2 Huisvestingslasten

De jaarlijkse huisvestingslasten per scenario worden door de afdeling Financiën van de gemeente nader uitgewerkt en vergeleken met de huidige huisvestingslasten. De resultaten zullen in een collegevoorstel en raadsvoorstel worden verwerkt.

5. Gewenste situatie

5.1 Ruimtelijk programma van eisen

Het ruimtelijk programma van eisen is tot stand gekomen op basis van de verzamelde informatie en de ervaringen van *abcnova* bij referentie projecten. Het betreft een globaal programma van eisen passend bij de fase van dit onderzoek. Voor wat betreft het vaststellen van het aantal m2 in de kantooromgeving is het op d.d. 19 april 2022 verstrekte FTE overzicht, inclusief de inhuur van externen, gebruikt in combinatie met de flexfactor van 0,72 werkplek per FTE. Deze flexfactor is gebaseerd op de uitkomsten van de inspiratiesessies. De samenvatting daarvan is bijgevoegd als bijlage 1. Binnen de scope van het onderzoek moeten werkplekken gerealiseerd worden voor circa 222,6 FTE. Op basis van de berekende flexfactor resulteert dit in ca. 160 primaire werkplekken.

Tabel 3. Samenvatting ruimtebehoefte peildatum 26-04-2022

Omschrijving	m2 BVO
Frontoffice: Klantcontacten	592
Bestuurscentrum (met nieuwe raadzaal)	1.398
Kantooromgeving	1.964
Vergadercentrum	560
Facilitaire functies	1.066
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	5.580

De uitgebreide ruimtestaat is bijgevoegd als bijlage 2.

5.2 Functionele eisen en wensen

Uit de interviews en de inspiratiesessies zijn de belangrijkste functionele eisen en wensen geanalyseerd. Hier gaat het om ontmoeting, de moderne en flexibele werkomgeving, meer groen en beter licht, werkplekken gericht op functie en een diversiteit aan werkplekken. Deze eisen worden in deze paragraaf beschreven. Naast de beschrijving zijn ook referentiebeelden toegevoegd. Deze referentiebeelden zijn door de teamleiders uitgezocht in de inspiratiesessies.

5.2.1 Ontmoeting

In de nieuwe huisvesting is er reuring. Medewerkers kunnen elkaar eenvoudig opzoeken en spontane ontmoetingen worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Dit betekent dat de afdelingen in elkaars nabijheid zijn gelegen. Dit komt ten goede aan de verbinding tussen de teams. Daarnaast kunnen zaken efficiënter worden geregeld. Ook zijn er ontmoetingsplekken door middel van informele vergader- en overlegplekken.



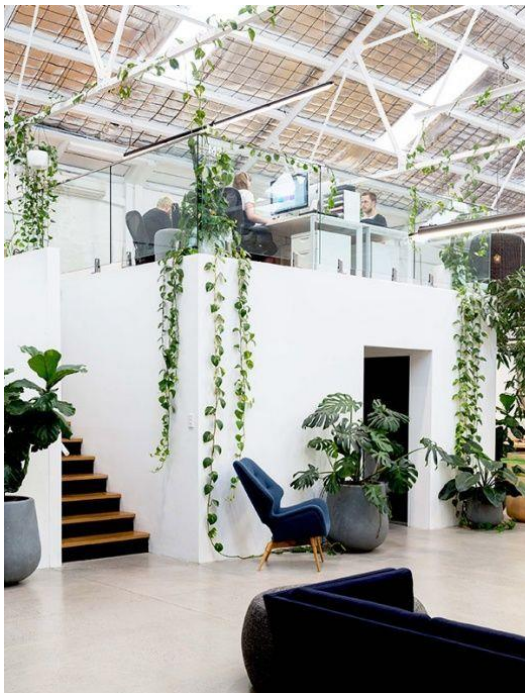
5.2.2 Moderne werkomgeving

De nieuwe werkomgeving is dynamisch en past bij deze tijd en de toekomst. Medewerkers worden geïnspireerd om het beste uit zichzelf te halen. Elke medeweker voelt zich thuis en er is voor hem of haar een geschikte, moderne en prettige werkplek beschikbaar. De nieuwe werkomgeving is flexibel en faciliteert talent. Uiteraard is de nieuwe werkomgeving volledig ARBO proof.



5.2.3 Groen en licht

De wens is om nieuwe huisvesting groen en licht te laten zijn. Groen door middel van planten en licht door voldoende daglicht. Dit zorgt voor een vitale en gezonde werkomgeving, waar medewerkers actief en gezond blijven.



5.2.4 Werkplek gericht op functie (clusters/vlekken)

Elke medewerker moet een voor hem of haar geschikte en prettige werkplek hebben die past bij de werkzaamheden van de functie. Dit betekent ook dat er voor sommige functies een vaste werkplek nodig is. Daarnaast moeten teams die veel met elkaar samenwerken bij elkaar in de buurt zitten.

5.2.5 Diversiteit aan werkplekken (vergaderen/hybride/concentratie/informele werkplekken)

De wens is om verschillende ruimten en werkplekken te bieden aan de medewerkers, waarbij zij de keuze voor een bepaalde ruimte baseren op het werk wat zij gaan verrichten. Er moeten plekken zijn waar medewerkers ongestoord kunnen werken. Is er een vergaderingen met meerdere mensen? Dan moet een grote vergaderzaal geboekt kunnen worden. Moet er snel gebeld worden met een collega? Dan moet de mogelijkheid er zijn om even terug te trekken in een belplek. Wat de activiteit ook is, er moet een geschikte ruimte zijn, klaar voor gebruik.



5.3 Financieel

Per scenario is een investeringsraming opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de volgende investeringskosten;

1. Grondkosten

Scenario 1 t/m 4 vinden allen plaats op de huidige kavel van het gemeentehuis. In scenario 1 en 2 zijn geen additionele kosten opgenomen voor het verwerven van extra grond en de daarmee samenhangende verwervingskosten.

In scenario 3 en 4 is rekening gehouden met het verwerven van een beperkt stuk grond, grenzend aan de kavel van het gemeentehuis. In scenario 5, volledige nieuwbouw op een nader te bepalen locatie, is wel rekening gehouden met grondkosten zoals; verwervingskosten, bestemmingsplanprocedure en infrastructurele voorzieningen.

2. Bouwkosten

In scenario 1 t/m 4 is rekening gehouden met de renovatie en herindeling van de volledige werkomgeving (3.314m²) en de facilitaire- en overige ruimten (1.066 m²) in alle bouwdelen en het aanpassen van de gevels van de C-vleugel (1.306 m²) zowel isoleren als esthetische uitstraling.

In scenario 1 t/m 4 is tevens rekening gehouden met het verduurzamen van de bestaande gebouwen conform het onderzoek van Ecocert (mei 2022). Voor de B en C vleugel wordt uitgegaan van ambitieniveau aardgasvrij energieneutraal (A++++) en voor het monumentale raadhuis wordt uitgegaan van ambitieniveau budgetneutraal (A+). De door Ecocert berekende investeringskosten zijn meegenomen in de investeringsramingen van dit huisvestingsplan.

In scenario 2 is naast bovengenoemde kosten ook rekening gehouden met de nieuwbouw van een extra verdieping op de B-vleugel (560 m²) t.b.v. een vergadercentrum.

In scenario 3 is naast bovengenoemde kosten ook rekening gehouden met de nieuwbouw van een bedrijfskantine (220 m²).

In scenario 4 is naast bovengenoemde kosten ook rekening gehouden met de nieuwbouw van een raadzaal (420m²).

In scenario 5 is rekening gehouden met volledige nieuwbouw van een gemeentehuis (5.580 m²).

3. Installatiekosten

In scenario 1 t/m 4 is rekening gehouden met de renovatie en herindeling van de volledige werkomgeving (3.314m²) en de facilitaire- en overige ruimten (1.066 m²) in alle bouwdelen. Dit betreft de werktuigkundige installatie (verwarming, ventilatie en koeling), de elektrotechnische installatie (verlichting, telecom en beveiliging), de ICT installatie (data en Wi-Fi), de transport installatie (liften) en de AV installatie (audiovisuele middelen). In scenario 5 is rekening gehouden met een volledig nieuwe installatie.

4. Terrein

In scenario 1 en 2 is rekening gehouden met een overdekte fietsenstalling buiten op het terrein.

In scenario 3 en 4 is rekening gehouden met een inpandige fietsenkelder onder de nieuwe aanbouw.

Er is vooralsnog geen rekening gehouden met kosten voor het aanleggen van laadpalen voor elektrische auto's.

5. Inrichting

In alle scenario's is rekening gehouden met nieuwe vaste inrichting (maatwerk) voor de werkomgeving en front-office (receptie, balies, pantry's) en nieuwe losse inrichting voor de werkomgeving (werkplekken, loungeplekken, aanlandplekken, overlegplekken). Er is tevens rekening gehouden met nieuwe losse inrichting voor de werkplekken in de kantooromgeving van het stadion en de gemeentewerf en de kantine in de gemeentewerf.

In scenario 2 is naast bovengenoemde kosten ook rekening gehouden met nieuwe inrichting voor het vergadercentrum.

In scenario 3 is naast bovengenoemde kosten ook rekening gehouden met nieuwe inrichting voor de bedrijfskantine.

In scenario 4 is naast bovengenoemde kosten ook rekening gehouden met nieuwe inrichting voor de raadzaal.

In scenario 5 is rekening gehouden met volledige nieuwe vaste- en losse inrichting voor een nieuw gemeentehuis.

6. Honoraria

In alle scenario's is rekening gehouden met de benodigde kosten voor ontwerp- en adviesdiensten. (15% van de bouwkosten).

7. Organisatiekosten

Bij organisatiekosten is rekening gehouden met verhuiskosten en openingskosten. Er is vooralsnog geen rekening gehouden met interne uren van de ambtelijke organisatie.

8. Bijkomende kosten

In de bijkomende kosten is rekening gehouden met kosten voor leges, verzekeringen en aansluitkosten (NUTS).

9. Frichtiekosten

Bij frichtiekosten is rekening gehouden met kosten voor tijdelijke huisvesting tijdens de bouwperiode zoals huur, verhuiskosten en schoonmaakkosten.

10. Risicoreservering

Bij de risicoreservering is rekening gehouden met een post onvoorzien (10%) en indexering voor prijsstijgingen tot start bouw (8%) en tijdens de bouwperiode (8%).

11. BTW

Alle bovengenoemde kostenposten zijn exclusief BTW geraamd. Vooralsnog gaan wij er van uit dat de BTW volledig compensabel is en er derhalve geen sprake zal zijn van kostenverhogende BTW. Hierover zullen nog nadere afspraken moeten worden gemaakt met fiscalisten en de belastingdienst.

De uitgewerkte investeringsramingen per scenario zijn als bijlage 3 aan dit huisvestingsplan toegevoegd.

6. Toetsingscriteria

Het toetsingskader is ontstaan uit de analyse op de huidige situatie, de gewenste situatie en de beleids- en organisatie uitgangspunten van de gemeente Veendam. Dit heeft geresulteerd in de volgende toetsingscriteria:

- Financiën
- Aantrekkelijk werkgeverschap
- Burgers & Bezoekers
- Flexibiliteit
- Vitaliteit
- Duurzaamheid

De toetsingscriteria worden in dit hoofdstuk toegelicht. Deze criteria vormen de kern van de wensen en eisen van de gemeente Veendam. De scenario's worden aan deze zes toetsingscriteria getoetst. In het volgende hoofdstuk worden de scenario's beschreven.

6.1 Financiën

Financieel gaat het niet alleen om de eenmalige investering, maar juist om de totale structurele lasten. Het streven is dat de totale structurele lasten van de gewenste situatie (het gemeentehuis na afstoten BWI-gebouw) gelijk of lager zijn dan de bestaande totale structurele lasten van het gemeentehuis én het BWI-gebouw. Daarnaast moeten de uiteindelijke huisvestingslasten passen binnen de gemeentebegroting 2025. De jaarlijkse huisvestingslasten per scenario worden door de afdeling Financiën van de gemeente nader uitgewerkt en vergeleken met de huidige huisvestingslasten. De resultaten zullen in een collegevoorstel en raadsvoorstel worden verwerkt.

6.2 Aantrekkelijk werkgeverschap

In de huidige krapte van de arbeidsmarkt is het belangrijk om door middel van aantrekkelijk werkgeverschap nieuwe medewerkers aan te trekken maar ook huidige medewerkers te behouden. Het streven is dat medewerkers trots zijn dat ze bij de gemeente Veendam werken. Om een aantrekkelijke werkgever te blijven en te zijn dient het volgende uitgangspunt 'het moet nóg leuker worden dan het nu al is' als toetsingscriteria. Hiervoor dient een flexibel(-er) werkplekconcept ingevoerd te worden en er moet een nieuwe "Look and Feel" komen dat past bij de wensen van de medewerkers. Onderstaande 5 kernwaardes vanuit de inspiratiesessie vormen hiervoor de basis, namelijk;

- Groen en Licht
- Ontmoeten/verbinden
- (Multi-) functioneel
- Werkplek gericht op functie van de medewerker (clusters/vlekken)
- Diversiteit aan werkplekken (vergaderen/hybride/concentratie/informele werkplekken)

Het werkplekconcept wordt hierdoor in de basis gebaseerd op activiteit gericht werken, waarbij flexwerken geen doel op zich is. Het gaat vooral om het stimuleren van ontmoeten en samenwerken.

6.3 Burgers & Bezoekers

Eén van de belangrijkste onderdelen van de gemeente Veendam is de dienstverlening naar haar inwoners. Het faciliteren van de totale bezoekersstroom (burgers en derden) vanuit alle afdelingen (team buitendienst en sport is een uitzondering), B&W en de gemeenteraad. De uitstraling dient transparant te zijn met het gevoel dat men welkom is. Anderzijds dient er aandacht te zijn voor de veiligheid van de medewerkers en beveiligde delen van het gebouw (beveiligde spreekkamers, beveiligde zones, panieknoppen, etc.). De medewerkers dienen zich veilig en prettig te voelen bij het uitvoeren van hun taken.

6.4 Flexibiliteit

Groei en krimp van de organisatie dienen op een eenvoudige en kostenefficiënte manier opgevangen te worden binnen het nieuw te realiseren gebouw. Voor het aantal Arbo-werkplekken wordt een factor 0,72 gehanteerd. Een toelichting op de flexfactor 0,72 staat in hoofdstuk 1.2a in bijlage 1. Verder dienen er voldoende aanlandplekken aanwezig te zijn om o.a. eventuele pieken op te vangen. Vanwege het thuiswerken en activiteit gericht werken wordt de behoefte naar vergaderen en ontmoeten vergroot. Hiervoor dienen extra voorzieningen en ruimtes gerealiseerd te worden. Papierloos werken wordt als uitgangspunt gehanteerd voor elk werkproces en voor elke medewerker (IT-deelprojecten opzetten om dit te realiseren). De IT-middelen dienen dan ook op kantoor en thuis op een goed niveau te zijn (beeldschermen, presentatieschermen, laptops, digitaal vergaderen, programma's t.b.v. werkprocessen, etc....).

6.5 Vitaliteit

Gezond klimaat in het gebouw, voldoende daglicht en goede verlichting is een vereiste. Een gezonde leefstijl van medewerkers dient gestimuleerd te worden door middelen beschikbaar te stellen voor o.a. het verbeteren van de werkhouding, gezond eten en bewegen. Een bedrijfskantine wordt in scenario 4 van het huisvestingsplan geïntroduceerd waar gezonde voeding wordt aangeboden.

6.6 Duurzaamheid

Het eerste toetsingscriterium is duurzaamheid. De gemeente Veendam heeft de volgende duurzaamheidsambitie:

- Aandacht voor duurzame materialen
- Hergebruik van materialen
- Afval scheiden
- Reduceren energieverbruik

7. Scenario's

Op basis van het ruimtelijk programma van eisen is er een vergelijking gemaakt tussen de huidige en gewenste situatie. Hieruit is geconcludeerd dat met de huidige vierkante meters niet in het gehele ruimtelijk programma van eisen voorzien kan worden. Er is een prioritering aangebracht in ruimtebehoefte en hier is een vijftal scenario's uit voort gekomen, met elk een eigen ruimtelijk programma. Dit ruimtelijke programma is weergegeven in tabel 6. In dit tabel staat aangegeven hoeveel m² BVO er meer gevraagd wordt t.o.v. de huidige vierkante meters.

Tabel 4. Ruimtelijk programma per scenario

Scenario's	Oppervlakte m ² BVO	Tekort t.o.v. huidig m ² BVO
Scenario 1 Basis (binnen de huidige muren)	4.380	0
Scenario 2 Basis + Vergadercentrum	4.940	560
Scenario 3 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine	5.160	780
Scenario 4 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine + Raadzaal	5.580	1.200
Scenario 5 Nieuwbouw	5.580	1.200

Bij alle scenario's verhuist het Sociaal Domein daarnaast vanuit het BWI-gebouw naar het gemeentehuis. Verder zijn er drie programmatische eisen die ook bij alle scenario's worden meegenomen. Deze aanvullende programmatische eisen worden meegenomen in de investeringsraming behorende bij de scenario's. Naast het bovenstaande ruimtelijk programma (ruimte behoefte in m²) gaat het om de volgende inhoudelijke programmatische eisen;

- Integreren van duurzaamheidsmaatregelen conform onderzoek en rapport van Ecocert (mei 2022);
- Esthetische aanpassing van de gevels van de C-vleugel om een eenduidige uitstraling te bereiken;
- Nieuw meubilair ten behoeve van de werkplekken;

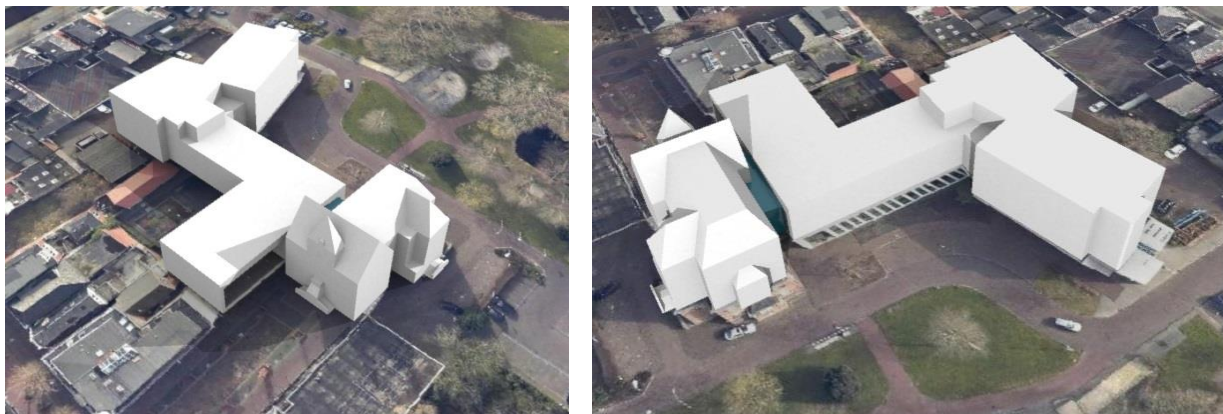
Alle decentrale locaties van de gemeente blijven zoals deze zijn, met dus als uitzondering het BWI-gebouw. Wel zal er op de locaties Leer- en Sportpark, Langeleegte 16 (Sport) en Gemeentewerf, Industrieweg 8 een upgrade van het meubilair plaatsvinden. Het Cultuurcentrum en het Zwembad vallen buiten de scope, omdat deze locaties een eigen bedrijfsvoering hebben.

Als separaat project, dus apart van dit huisvestingplan, worden momenteel de audiovisuele systemen en het meubilair in de huidige raadzaal vernieuwd. Bij de uitwerking van de scenario's wordt deze upgrade daarom niet genoemd.

7.1 Scenario 1 Basis

Gezien het afstoten van het BWI-gebouw, worden de medewerkers van het Sociaal Domein geherhuisvest in het gemeentehuis. Dit betekent een toename in het aantal medewerkers en het aantal fte. Bij het scenario basis wordt het ruimtelijk programma van eisen opgelost binnen de huidige muren van het gemeentehuis. Er worden geen vierkante meters bijgebouwd. Binnen de bestaande muren van het gemeentehuis is er niet genoeg m² beschikbaar voor het realiseren van een vergadercentrum en een bedrijfskantine. Deze functies kunnen alleen gerealiseerd worden wanneer er andere functies vervallen en/of inkrimpen. Het frontoffice-gebied wordt vergroot, zodat de aanloop van bezoekers voor het Sociaal Domein (eerder in het BWI-gebouw) opgevangen kunnen worden in het huidige gemeentehuis.

De afbeeldingen hieronder geven een schematische weergave van scenario 1. Te zien is dat dit scenario geen ruimtelijke impact heeft op het huidige gemeentehuis.



Figuur 4: Schematische weergave scenario 1

7.1.1 Uitgangspunten scenario 1

De volgende uitgangspunten gelden voor scenario 1:

- Binnen de bestaande muren (huidig BVO 4.380 m²)
- Geen aanbouw / uitbreiding
- Huidige raadzaal blijft gehandhaafd en in gebruik
- Vergroten van frontoffice-gebied
- Nieuwe invulling van de gehele werkomgeving (factor 0,72)
- Geen bedrijfskantine en vergadercentrum
- Start voorbereidingsfase na besluitvorming, Q1 2023, doorlooptijd 15 maanden
- Start uitvoeringsfase Q3 2024, doorlooptijd 15 maanden, oplevering Q4 2025.

	2022	2023				2024				2025			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Besluitvorming													
Opstellen PVE													
Aanbesteding ontwerpteam													
Ontwerpfase													
Planologische procedures													
Ingebruikname tijdelijke huisvesting													
Werkvoorbereiding													
Realisatie													
Oplevering + inhuizing													

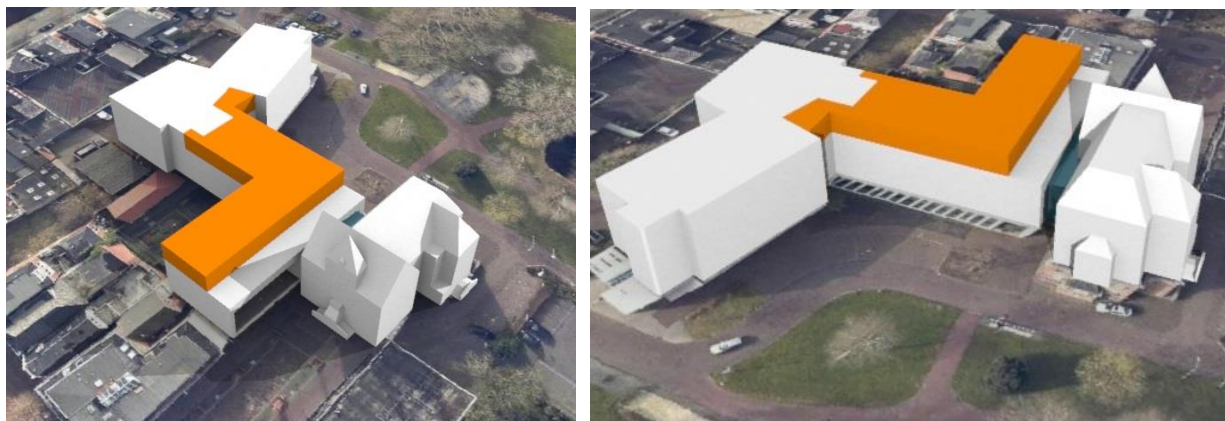
Figuur 5. Planning scenario 1

7.1.2 Financieel scenario 1

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 3. De eenmalige investering behorende bij dit scenario bedraagt € 8.091.840 excl. BTW.

7.2 Scenario 2 Basis + Vergadercentrum

Bij het scenario Basis + Vergadercentrum wordt het ruimtelijk programma van eisen grotendeels opgelost binnen de huidige muren van het gemeentehuis. Er worden daarnaast vierkante meters bijgebouwd voor het huisvesten van het vergadercentrum. In het gemeentehuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en blijft de huidige raadzaal in gebruik. Het frontoffice-gebied wordt daarnaast vergroot zodat de aanloop van de bezoekers van het Sociaal Domein kunnen worden ontvangen in het gemeentehuis. De afbeeldingen hieronder geven een schematische weergave van scenario 2. Het oranje blok geeft de optopping van de B-vleugel aan. Deze optopping betreft ongeveer 560 m². Er is onderzocht dat een extra verdieping technisch mogelijk is.



Figuur 6: Schematische weergave scenario 2

7.2.1 Uitgangspunten scenario 2

De volgende uitgangspunten gelden voor scenario 2:

- Optoppen van de B-vleugel t.b.v. vergadercentrum
- Huidige raadzaal blijft gehandhaafd en in gebruik.
- Vergroten van frontoffice-gebied
- Nieuwe invulling van de gehele werkomgeving (factor 0,72)
- Geen bedrijfskantine
- Start voorbereidingsfase na besluitvorming, Q1 2023, doorlooptijd 15 maanden
- Start uitvoeringsfase Q3 2024, doorlooptijd 15 maanden, oplevering Q4 2025.

	2022	2023				2024				2025			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Besluitvorming													
Opstellen PVE													
Aanbesteding ontwerpteam													
Ontwerpfase													
Planologische procedures													
Ingebruikname tijdelijke huisvesting													
Werkvoorbereiding													
Realisatie													
Oplevering + inhuizing													

Figuur 7: Planning Scenario 2

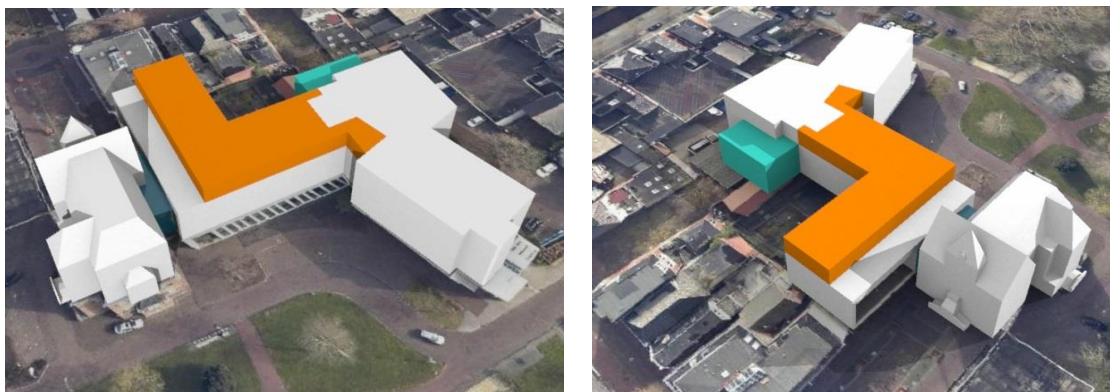
7.2.2 Financieel scenario 2

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 3. De eenmalige investering behorende bij dit scenario bedraagt € 9.569.230 excl. BTW.

7.3 Scenario 3 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine

Bij het scenario Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine wordt de B-vleugel opgetopt voor de realisatie van een vergadercentrum. Daarnaast zal er worden aangebouwd voor de realisatie van een bedrijfskantine. In de A-vleugel van het gemeentehuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en blijft de raadzaal in gebruik.

De afbeeldingen hieronder geven een schematische weergave van scenario 3. Het oranje blok geeft de optopping van de B-vleugel aan. Deze optopping betreft ongeveer 560 m². Daarnaast geeft het blauwe blok de aanbouw aan t.b.v. de bedrijfskantine. De aanbouw heeft een oppervlakte van ongeveer 220 m².



Figuur 8: Schematische weergave scenario 3

7.3.1 Uitgangspunten scenario 3

De volgende uitgangspunten gelden voor scenario 3:

- Optoppen van de B-vleugel t.b.v. vergadercentrum
- Aanbouw t.b.v. een bedrijfskantine
- Huidige raadzaal blijft gehandhaafd en in gebruik
- Vergroten van frontoffice-gebied
- Nieuwe invulling van de gehele werkomgeving (factor 0,72)
- Start voorbereidingsfase na besluitvorming, Q1 2023, doorlooptijd 15 maanden
- Start uitvoeringsfase Q3 2024, doorlooptijd 18 maanden, oplevering Q1 2026.

	2022	2023				2024				2025				2026
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Besluitvorming														
Opstellen PVE														
Aanbesteding ontwerpteam														
Ontwerpfase														
Planologische procedures														
Ingebruikname tijdelijke huisvesting														
Werkvoorbereiding														
Realisatie														
Oplevering + inhuizing														

Figuur 9: Planning Scenario 3

7.3.2 Financieel scenario 3

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 3.

De eenmalige investering behorende bij dit scenario bedraagt € 10.699.040 excl. BTW.

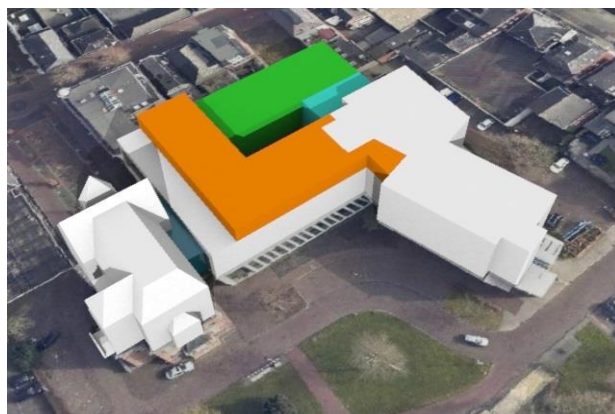
7.4 Scenario 4 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine + Nieuwe Raadzaal

Bij scenario 4 wordt er naast een optopping van de B-vleugel en een aanbouw in de binnentuin, ook een nieuwe raadzaal gerealiseerd in de huidige binnentuin. Het bestuurscentrum houdt kantoren in de A-vleugel en de huidige raadzaal zal dienst (blijven) doen als trouwzaal / vergaderzaal.

Het geüpgradede meubilair en de verplaatsbare (nieuwe) installaties in de huidige raadzaal kunnen (indien gewenst) worden meegenomen naar nieuwe raadzaal.

De afbeeldingen hieronder geven een schematische weergave van scenario 3. Het oranje blok geeft de optopping van de B-vleugel aan. Deze optopping betreft ongeveer 560 m². Het blauwe blok geeft de aanbouw aan t.b.v. de bedrijfskantine. De aanbouw heeft een oppervlakte van ongeveer 220 m². Het groene blok heeft een oppervlakte van 420 m² en geeft de nieuwe raadzaal aan.

7.4.1 Uitgangspunten scenario 4



Figuur 10: Schematische weergave scenario 4

De volgende uitgangspunten gelden voor scenario 4:

- Aanbouw 420 m² in de binnentuin t.b.v. de nieuwe raadzaal
- Huidige raadzaal blijft als trouwzaal / vergaderzaal
- Optoppen van de B-vleugel t.b.v. vergadercentrum
- Aanbouw t.b.v. een bedrijfskantine
- Vergroten van frontoffice-gebied
- Nieuwe invulling van de gehele werkomgeving (factor 0,72)
- Start voorbereidingsfase na besluitvorming, Q1 2023, doorlooptijd 15 maanden
- Start uitvoeringsfase Q3 2025, doorlooptijd 18 maanden, oplevering Q1 2026.

	2022	2023				2024				2025				2026
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Besluitvorming														
Opstellen PVE														
Aanbesteding ontwerpteam														
Ontwerpfase														
Planologische procedures														
Ingebruikname tijdelijke huisvesting														
Werkvoorbereiding														
Realisatie														
Oplevering + inhuizing														

Figuur 11: Planning Scenario 4

7.4.2 Financieel scenario 4

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 3. De eenmalige investering behorende bij dit scenario bedraagt € 11.789.540 excl. BTW.

7.5 Scenario 5 Nieuwbouw

Indien wordt besloten voor het nieuwbouw scenario, dient er een studie te komen voor de mogelijke herontwikkeling van het huidige gemeentehuis en het terrein. De mogelijkheden voor herontwikkeling zijn verhuur, verkoop, sloop, woningbouw, park etc. Het uitgangspunt is dat het Oude Raadhuis eigendom blijft van de gemeente onder andere voor trouwerijen, bijeenkomsten etc.



Figuur 12: Referentiebeelden (gemeente Midden-Groningen en gemeente Woerden)

7.5.1 Uitgangspunten scenario 5

De volgende uitgangspunten gelden voor scenario 5:

- Volledige nieuwbouw op nader te bepalen locatie in Veendam;
- Start voorbereidingsfase Q1 2023, doorlooptijd 15 maanden;
- Start uitvoeringsfase Q3 2024, doorlooptijd 15 maanden, oplevering Q4 2025.

	2022	2023				2024				2025			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Besluitvorming													
Opstellen PVE													
Aanbesteding ontwerpteam													
Ontwerpfase													
Planologische procedures													
Werkvoorbereiding													
Realisatie													
Oplevering + inhuizing													

Figuur 13: Planning Scenario 5

7.5.2 Financieel scenario 5

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 3. De eenmalige investering behorende bij dit scenario bedraagt € 24.193.130 excl. BTW.

7.6 Beoordeling scenario's

De overall beoordeling op basis van de inhoudelijke toetsingscriteria is weergegeven in onderstaande tabel.

In deze inhoudelijke beoordeling is de financiële toets nog niet meegenomen. De jaarlijkse huisvestingslasten per scenario worden door de afdeling Financiën van de gemeente nader uitgewerkt en vergeleken met de huidige huisvestingslasten. De resultaten zullen in een collegevoorstel en raadsvoorstel worden verwerkt.

Tabel 5. Beoordeling scenario's

	Aantrekkelijk werkgeverschap	Burgers & Bezoekers	Flexibiliteit	Vitaliteit	Duurzaamheid	TOTAAL
Scenario 1 Basis	-	++	-	+	++	5
Scenario 2 Basis + Vergadercentrum	+	++	+-	+	++	7
Scenario 3 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine	++	++	++	++	++	10
Scenario 4 Basis + Vergadercentrum + Bedrijfskantine + Raadzaal	++	++	++	++	++	10
Scenario 5 Nieuwbouw	++	--	++	++	++	8

++ zeer van toepassing

+ wel van toepassing

-/+ neutraal

- zeer weinig van toepassing

-- niet van toepassing.

7.6.1 Beoordeling scenario 1

De beoordeling van het scenario is negatief. Het scenario draagt wel bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening. Door het vergroten van de front office kan de totale bezoekersstroom van het huidige gemeentehuis en van het BWI-gebouw gefaciliteerd worden. Daarnaast kan een nieuwe invulling en inrichting zorgen voor een open en toegankelijke ruimte. Daarnaast geeft dit scenario invulling aan de 'voorbeeldfunctie' van de gemeente als het gaat om de verduurzaming door het integreren van duurzaamheidsmaatregelen conform rapport Ecocert (zie H7.0). In dit scenario is er echter onvoldoende ruimte voor het toevoegen van een bedrijfskantine en vergadercentrum. Hierdoor kan het activiteit gericht werken niet optimaal geïmplementeerd worden. Dit komt omdat binnen het activiteit gericht werken verschillende werkomgevingen worden aangeboden voor verschillende activiteiten. Door de afwezigheid van een bedrijfskantine is er minder ruimte voor informeel ontmoeten, samenwerking en onderlinge verbinding. De afwezigheid van een vergadercentrum maakt dat er geen omgeving wordt gerealiseerd om te vergaderen. Tot slot kan het ruimtelijk programma van eisen niet volledig worden opgelost binnen de huidige muren van het gemeentehuis en mogelijke groei van de organisatie kan niet op een eenvoudige en kostenefficiënte manier worden opgevangen in het huidige gebouw. Dit samen maakt ook dat scenario 1 lager scoort op de criteria aantrekkelijk werkgeverschap en flexibiliteit.

7.6.2 Beoordeling scenario 2

Het scenario heeft een positieve beoordeling. Er wordt in grotere mate voldaan aan het ruimtelijk programma van eisen door de toevoeging van het vergadercentrum. De vergadervoorzieningen worden geüpgraded door het optoppen van de B-vleugel waardoor activiteit gericht werken meer mogelijk is en samenwerking extra wordt gestimuleerd. Daarnaast geeft dit scenario invulling aan de 'voorbeeldfunctie' van de gemeente als het gaat om de verduurzaming. Het scenario scoort minder hoog op aantrekkelijk werkgeverschap. In scenario 2 is er onvoldoende m2 voor het realiseren van een bedrijfskantine. Het doel van een bedrijfskantine is het stimuleren van spontane ontmoeting, iets wat in mindere mate gefaciliteerd wordt in het scenario 2.

7.6.3 Beoordeling scenario 3

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. De gemeente Veendam realiseert in dit scenario nagenoeg alle criteria uit hoofdstuk 6. Het scenario faciliteert de totale bezoekersstromen vanuit alle afdelingen (team buitendienst en sport is een uitzondering), B&W en de gemeenteraad. Daarnaast draagt de realisatie van de bedrijfskantine bij aan vitaliteit, ontmoeting en onderling plezier. Ook kan het nieuwe werkplekconcept volledig worden geïmplementeerd waarbij het vergadercentrum bijdraagt aan het activiteit gericht werken. Het vergadercentrum biedt daarnaast een oplossing voor het tekort aan vergaderruimtes dat wordt ervaren in de huidige situatie. Tot slot kan de gemeente Veendam in dit scenario invulling geven aan haar voorbeeldfunctie in verduurzaming.

7.6.4 Beoordeling scenario 4

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. Scenario 4 is vrijwel gelijk aan scenario 3 en voldoet volledig aan het ruimtelijk programma van eisen (zie beoordeling scenario 3). In aanvulling op scenario 3 wordt in scenario 4 een nieuwe toekomstbestendige raadzaal gerealiseerd. In de nieuwe raadzaal worden de audio visuele systemen geüpgraded, wordt de akoestiek en het klimaat verbeterd, wordt de zichtbaarheid voor het publiek vergroot en tot slot is er meer ruimte beschikbaar voor het publiek. Scenario 4 kan indien gewenst ook later (gefaseerd) worden toegevoegd na realisatie van scenario 3.

7.6.5 Beoordeling scenario 5

De beoordeling van dit scenario is neutraal. Dit komt doordat het nieuwe werkplekconcept optimaal kan worden geïmplementeerd, wat bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Daarnaast draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening, waarbij bezoekersstromen centraal worden gefaciliteerd. De gemeente Veendam kan in dit scenario ook optimaal invulling geven aan haar voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. De duurzaamheidsambities zijn namelijk eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Wel betekent nieuwbouw dat de investering fors hoger uitvalt dan de andere vier scenario's. Nadeel van scenario 5 is dat het monumentale raadhuis aan het Raadhuisplein dan geen onderdeel meer uitmaakt van het gemeentehuis en hiervoor een andere bestemming moet worden gevonden.

8. Conclusie & Advies

Op basis van de inhoudelijke scenario beoordeling in hoofdstuk 7 kunnen een aantal conclusies worden getrokken die leiden tot een advies.

8.1 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het in alle scenario's mogelijk is om de activiteiten die nu nog in het BWI-gebouw aan het Salwaplein gehuisvest zijn te huisvesten in het gemeentehuis aan het Raadhuisplein. In alle scenario's is er voldoende m² beschikbaar om het aantal werknemers te huisvesten (met een flexfactor van 0,72). Daarnaast wordt in alle scenario's het frontoffice-gebied vergroot waardoor de aanloop van bezoekers voor het Sociaal Domein (eerder in het BWI-gebouw) opgevangen kunnen worden in het huidige gemeentehuis. Hierdoor is het mogelijk om bezoekersstromen vanuit alle afdelingen (team buitendienst en sport zijn een uitzondering), B&W en de gemeenteraad te faciliteren.

Geconstateerd wordt dat scenario 2, 3 en 4 het best aansluiten bij de wensen en ambities van de gemeente Veendam. Zoals in bovenstaande alinea genoemd voldoen de scenario's aan de benodigde m² voor het aantal werkplekken. Daarnaast worden in alle drie de scenario's de vergadervoorzieningen geüpgraded waardoor het activiteit gericht werken mogelijk is en samenwerking extra wordt gestimuleerd. Het upgraden van de vergadervoorzieningen biedt daarnaast een oplossing voor het tekort aan vergaderruimtes dat wordt ervaren in de huidige situatie.

Scenario 1 valt af omdat dit te beperkend is in de bedrijfsvoering van de gemeentelijke organisatie en het werkplekconcept AGW. Dit komt omdat binnen het activiteit gericht werken verschillende werkomgevingen worden aangeboden voor verschillende activiteiten. Door de afwezigheid van een bedrijfskantine is er geen of minder ruimte voor informeel ontmoeten en overleg. De afwezigheid van een vergadercentrum maakt dat er geen werkomgeving is gerealiseerd om te kunnen vergaderen, brainstormen of in projectteams samen te werken.

Scenario 5 valt af omdat dit te ingrijpend en te kostbaar is in relatie tot de andere scenario's.

8.2 Advies

Het kernteam huisvesting adviseert de stuurgroep huisvesting om te kiezen voor scenario 3 met de mogelijkheid om op (langere) termijn scenario 4 (het toevoegen van een nieuwe raadzaal) alsnog te kunnen realiseren. Scenario 3 wordt geadviseerd omdat deze zeer positief scoort op de criteria en de gemeente dan volledig voldoet aan het ruimtelijk programma van eisen t.b.v. de werkomgeving. In dit scenario wordt een duurzaam en toekomstbestendig gemeentehuis gerealiseerd.

Uiteraard vormen de financiële consequenties van de verschillende scenario's ook een belangrijk beoordelingscriterium. De jaarlijkse huisvestingslasten per scenario worden door de afdeling Financiën van de gemeente nader uitgewerkt en vergeleken met de huidige huisvestingslasten. De resultaten zullen in een collegevoorstel en raadsvoorstel worden verwerkt.

8.3 Besluitvorming

Over dit huisvestingsplan zal (politieke) besluitvorming plaats moeten vinden.

De stuurgroep streeft naar onderstaande besluitvormingsprocedure;

- Collegebesluit: september 2022;
- Raadsbesluit: oktober 2022;