

## **Long-list scenario's huisvesting gemeentehuis**

---

Er is bij het in opdracht geven van het scenario-onderzoek een driedeling gemaakt in type scenario's :

1. Huisvesting in de huidige gebouwen;
2. Huisvesting in bestaand vastgoed elders;
3. Huisvesting op een nieuwbouwlocatie.

### **1. Huisvesting in de huidige gebouwen**

- In de scenario's zijn de huidige gebouwen Werkstate, Crackstate en het gemeentehuis meegenomen.
- Heel Werkstate meenemen is als alternatief afgevalen:
  - o omdat de rest van het gebouw verhuurd is;
  - o het gemeentehuis de primaire locatie is, meer ruimte in Werkstate levert geen direct voordeel voor het gemeentehuis, of een nadeel (hogere kosten of leegstand).

### **2. Huisvesting in bestaand vastgoed**

- Voor het huisvesten in bestaand vastgoed is het van belang dat het om grote locaties gaat; conform huisvestingsvisie is het de wens om alles onder één dak/ in één gebied te realiseren. Als we breder kijken naar de huidige situatie met twee locaties (gemeentehuis en Werkstate) en dit als uitgangspunt nemen, dan gaat het evengoed om gebouwen met een oppervlakte van ca. 4.000 – 5.000 m<sup>2</sup> BVO.
- Gebouwen met deze omvang zijn niet of nauwelijks beschikbaar.
- De Thialf locatie is in het voortraject bekeken. De locatie biedt onvoldoende ruimte; daarnaast is er in de directe nabijheid geen tweede grote locatie, waardoor de afstand tussen beide locaties relatief groot is. Dit is vanuit interne en externe dienstverlening niet gewenst. Tot slot is de verbinding met het centrum en de ondernemers, een van de ambities in de huisvestingsvisie, lastig te realiseren gelet op de afstand tussen het centrum en Thialf.
- Overige gebouwen met een omvang van 4.000 m<sup>2</sup>+ zijn vooralsnog niet aangetroffen.
- Daarbij is het van belang om bij bestaand vastgoed te kijken naar de mogelijkheden en noodzakelijke ingrepen om het geschikt te maken als kantoorruimte. Een gebouw met een andere functie, bijvoorbeeld een school, is vaak relatief kostbaar om te transformeren of bij beschikbaarheid al aan het einde van de technische levensduur. Het ligt dan voor de hand om in te zetten op spoor 3 (nieuwbouw).

### **3. Huisvesting in nieuwbouwlocaties**

- Voor wat betreft de nieuwbouwlocaties is gekeken naar locaties in het centrumgebied.
- Hieruit volgen de gepresenteerde locaties in het Stadiongebied en rondom het ABC-complex.
- Alternatieve locaties – buiten het centrum – zijn vanwege de gewenste relatie met het centrum afgevalen: bijvoorbeeld Skoatterwald, Fedde

Schurerplein; Heerenveen Noord Oost (achter de McDonalds). Voor de eerstgenoemde twee locaties geldt daarnaast dat er een verwachte grondopbrengst onder de grond zit, waardoor het relatief dure grond is.

- In het centrum is ook naar alternatieven gekeken zoals de huidige bibliotheeklocatie. De locatie is qua ligging minder gunstig dan het ABC-complex en daarnaast is de locatie pas beschikbaar wanneer de bibliotheek verplaatst. Tot slot is het de vraag of de locatie voldoende omvang heeft.
- Ook is gekeken naar huidige KPN-locatie achter het gemeentehuis. Deze locatie is vooralsnog niet beschikbaar. Daarnaast is sprake van sloop/nieuwbouw, een te betalen grondwaarde en kent het scenario geen meerwaarde ten opzichte van het huidige scenario 2 (sloop/nieuwbouw huidige gemeentehuis).
- Tot slot is in het Stadiongebied gekeken naar de resterende kavel ten zuiden van de boulevard. Ten opzichte van scenario 3 is dit scenario minder interessant als we o.a. kijken naar de onderlinge afstand tussen de gebouwen. In het terugbrengen van de scenario's is deze optie komen te vervallen.

### **Huidig aantal FTE in verhouding tot ruimtestaat in het PVE**

*Tijdens de informatievraag werd de vraag gesteld hoe het huidige aantal FTE van 448 zich verhoudt tot de 474 FTE benoemd in de ruimtestaat. Vraag: wordt er al rekening gehouden met groei?*

Antwoord:

Nee, in eerste instantie is op basis van de gegevens van P&O het aantal van 448 FTE bepaald (o.b.v. een nauwe definitie van de scope). Vervolgens is in een verdieping - in samenwerking met MT o.b.v. de medewerkersprofielen - het werkelijk aantal binnen de scope bijgesteld naar 474. In het programma van eisen hoofdstuk 2 is per abuis het oude getal 448 blijven staan. Dit had 474 moeten zijn.

Het gehanteerde aantal van 474 in de ruimtestaat in hoofdstuk 7 is correct, waarmee de tabellen, het aantal vierkante meters en het vergelijk in de scenario's ongewijzigd blijft.

Er is in het programma van eisen geen rekening gehouden met een substantiële structurele groei of krimp van de organisatie. Op dit moment is deze ook niet aannemelijk geacht op basis van de uitgevoerde verkenning. Het nieuwe Huisvestingsconcept is wel zo opgezet dat enige groei op te vangen is binnen het concept (+/- 5% van het totaal).