



## Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 29 november 2023
Petear	: 15 november 2023
Agendapunt	: 2.1
Nummer	:
Datum voorstel	: 03 augustus 2023
Onderwerp	: Ontwerp centrale huisvesting Herema State
Zaaknummer	: Z.760828
Portefeuillehouder	: mevrouw B.H.M. Gardeniers

### Voorstel:

1. Het ontwerp voor de centrale huisvesting Herema State vast te stellen en de inrichting van de raadzaal uit te voeren conform het ontwerp.
2. De benodigde aanvulling van het investeringskrediet ten hoogte van €2.320.000 te autoriseren en de kapitaallasten die voortkomen uit de verhoging van de investering als autonome mutatie te verwerken bij de Perspectiefnota 2025-2028.

### Inleiding

Besturen kun je niet alleen; hiervoor is verbinding nodig tussen de gemeenschap, de gemeenteraad, het college en de gemeentelijke organisatie. Een goede samenwerking staat hierbij voorop en is belangrijk bij de uitvoering van onze taken (Coalitieakkoord "Fûnemint foar moarn", 2022-2026).

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad via het honoreren van de kadernota 2019, ingestemd met het centraal huisvesten van het kantoorpersoneel op Herema State 1 te Joure. De gemeenteraad heeft de middelen die nodig zijn voor deze investering al vastgelegd in de begroting 2020.

Na de noodzakelijke 'pas op de plaats' die gemaakt is door de Coronapandemie, is het project in november 2022 weer proactief opgepakt. U bent hier ook in meegenomen door de memo van 31 oktober 2022, de raadscarrousel van 30 november 2022 en 12 april 2023. Daarnaast heeft de raads werkgroep advies gegeven, voornamelijk procesmatig en deels inhoudelijk. Het inhoudelijke deel betreft voornamelijk de mogelijkheden omtrent het verwerken van zaken uit het programma van wensen.

Op 25 september 2019 heeft u besloten om niet verder te gaan met een nieuw bestuurscentrum, maar om de budget neutrale variant verder uit te werken en het programma van wensen mee te geven aan de architect. De architect heeft verschillende aspecten uit het programma van wensen terug laten komen in het ontwerp, zoals de foyer en het bestuur centraal rondom de raadzaal.

In de nieuwsbrief van 28 juli 2023 bent u via een raads memo en video met presentatie op de hoogte gesteld van de stand van zaken omtrent de centrale huisvesting. In dit raadsvoorstel vindt u de uitwerking van de update. Daarnaast is de raads werkgroep gedurende de ontwerp fase tijdens verschillende bijeenkomsten meegenomen in het participatietraject, het ontwerp en de financiën. De raads werkgroep heeft naast het behartigen van de wensen vanuit de raad, ook meegedacht met het aanvliegen van dit proces.

### Beoogd resultaat

Een toekomstgericht gemeentehuis, waarbij verbinding en samenwerking centraal staan.

## Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

### *1.1 Ontmoeten en verbinden als uitgangspunt, de centrale huisvesting is er "foar dy"*

Een gemeentehuis dat ontmoeten stimuleert en waar samengewerkt kan worden in een prettige, flexibele, gezonde werkomgeving. Dat is hoe de toekomstige huisvesting kan worden omschreven. Het betreft een unieke locatie, in Park Herema, dichtbij de Midstraat en aan de Kolk. In combinatie met de beeldende geschiedenis van Herema State staat hier een sterke basis. De uitbreiding en verbouwing voegen hier vernieuwde, flexibele en multifunctionele elementen aan toe. Zoals de open en transparante entree, de raadzaal met foyer, informele aanlandplekken en flexibele wanden in vergaderruimtes.

De centrale huisvesting is een unieke kans om onze gemeente een nieuw gezicht te geven dat past bij deze tijd: persoonlijk, gastvrij en bereikbaar. De nieuwe ingang ligt op straatniveau en is toegankelijk voor iedereen. De centrale entree ademt een open en warm welkom uit. Er is ruimte voor persoonlijk contact, ontmoeting en efficiënte service. Dit sluit goed aan bij de nieuwe dienstverleningsvisie die vastgesteld is in 2022. We zetten de inwoner centraal. De dienstverleningsvisie vormt het richtinggevend kader voor de doorontwikkeling en innovatie van onze dienstverlening. De centrale huisvesting biedt de mogelijkheid om deze doorontwikkeling en innovatie te realiseren. De adviesraad "Dienstverlening" heeft gefungeerd als klankbord.

Het uitgangspunt bij renovatie, nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen is dat iedereen alle ruimtes en routes in een gebouw kan gebruiken. We draaien hiervoor ons denkproces om: met de toekomstige gebruikersgroepen en/of belangenorganisaties bespreken we welke ruimtes *niet* voor iedereen toegankelijk hoeven te zijn. In het hele bouwproces komt toegankelijkheid terug. Per fase stellen we een toetsingsdocument of fasedocument op. Eventuele onontkoombare concessies op het gebied van toegankelijkheid (t.o.v. het programma van eisen) worden tijdig besproken met de toekomstige gebruikersgroepen en/of belangenorganisaties.

### *1.2 De nieuwe bestuursvleugel wordt het zichtbare hart van de democratie*

In de nieuwe huisvesting zit het bestuur in een vleugel bij elkaar en om de raadzaal heen. Voor de raadzaal komt de nieuwe foyer (uit het programma van wensen van de raad). De foyer dient voornamelijk als publiekstribune, maar kan ook omgetoverd worden tot informele overlegplek. Vanuit de open entree is er direct zicht op de raadszaal. Dit maakt het hart van de democratie zichtbaar en toegankelijk, zo is er meer verbinding met onze inwoners. Er is uiteraard ook de mogelijkheid om dit geluidsdicht af te sluiten met glazen taatsdeuren. Door het gebruik van gordijnen, kunnen vergaderingen ook in een besloten ruimte gehouden worden.

### *1.3 De centrale huisvesting sluit aan bij de nieuwe visie op werken*

Dit doen we door alle medewerkers samen onder één dak te huisvesten. We willen een slagvaardige en toekomstgerichte organisatie zijn. Daardoor is er een grote behoefte om samen op één plek te kunnen werken en ontmoeten. Dit doen we om letterlijk de afstand te verkleinen, zodat er meer verbinding is. Hierdoor zetten we de inwoner ook echt centraal en maken we onze dienstverlening persoonlijk, gemakkelijk en eenvoudig. Daarnaast is ook onze visie op werken de afgelopen tijd (onder andere door de corona-pandemie) veranderd. We vinden het belangrijk dat onze medewerkers de ruimte krijgen om hun manier van werken optimaal aan te laten sluiten bij wat er nodig is voor de taken en opgaven waar zij op dat moment aan werken. Dit zodat er resultaatgericht (samen) wordt gewerkt aan de ontwikkeling van onze organisatie.

Daarnaast sluit de nieuwe centrale huisvesting naadloos aan op onze nieuwe visie op werken, waarbij we op basis van expertise, vertrouwen en eigenaarschap ons werk *daar* en op *dat moment* doen zodat we de beste resultaten in ons werk behalen. Activiteitgerelateerd werken dus. De Fryske Marren wordt hiermee een nog slagvaardige organisatie en minder afhankelijk van het fysieke kantoorpand om het werk te doen. En dat maakt ons wendbaar. Voor het waarmaken van onze ambities zijn wendbare professionals essentieel. De centrale huisvesting draagt door het faciliteren van hybride werken en een vernieuwend werkcafé bij aan aantrekkelijk werkgeverschap van gemeente De Fryske Marren.

Ook ontmoeten we in de centrale huisvesting niet alleen elkaar, maar ook onze inwoners en ketenpartners. Hierdoor wordt “Wisselwurk” tastbaar. Om te zorgen dat de centrale huisvesting ook echt “foar dy” is, zijn er veel relevante stakeholders (bijvoorbeeld: omwonenden, inwonerspanel dienstverlening en de raads werkgroep huisvesting) betrokken bij het ontwikkelen van de ontwerpen. U leest hier meer over onder het kopje ‘participatie’.

#### *1.4 De nieuwe huisvesting is toekomstbestendig*

We willen een toekomstbestendige en slagvaardige organisatie zijn. De centrale huisvesting is dé voorziening om dit te faciliteren. Door multifunctionele en flexibele elementen worden we wendbaar. Sommige vergaderruimtes en fractiekamers worden gebouwd met schuifwanden. Dit kan bijvoorbeeld één grote ruimte zijn, maar ook drie kleine ruimtes. Zo kunnen we meebewegen met onvoorziene ontwikkelingen en is het gebouw flexibel inzetbaar. Ook bouwen we maximaal duurzaam (energieleverend, indien mogelijk afvalwaterzuiverend, materiaalkringloop-sluitend, klimaatadaptief en natuur-inclusief), volledig gasloos en zo veel mogelijk circulair. Verder worden er zonnepanelen geplaatst.

#### *1.5 Het ontwerp weerspiegelt de diverse landschappen uit gemeente De Fryske Marren*

Herema State heeft een unieke ontstaansgeschiedenis waar we op goede manier mee om moeten gaan. We hebben de kans om bij te dragen aan de toekomstwaarde ervan. Dit komt terug in het schetsontwerp (een warm welkom, ontmoeten, samenwerken en natuurbeleving). Het verbeelden van de identiteit van onze mooie gemeente is ook van belang. Dit doen we door een verwijzing naar de verschillende landschapstypen binnen het nationaal landschap terug te laten komen in het ontwerp. Een voorbeeld hiervan is het maken van een verbinding tussen de poort van het park naar de nieuwe parkeervoorziening. Dit met oog voor het groen, langs een vergrote spiegelvijver met waterfilter. Dit verwijst naar De Fryske Marren en veenweide.

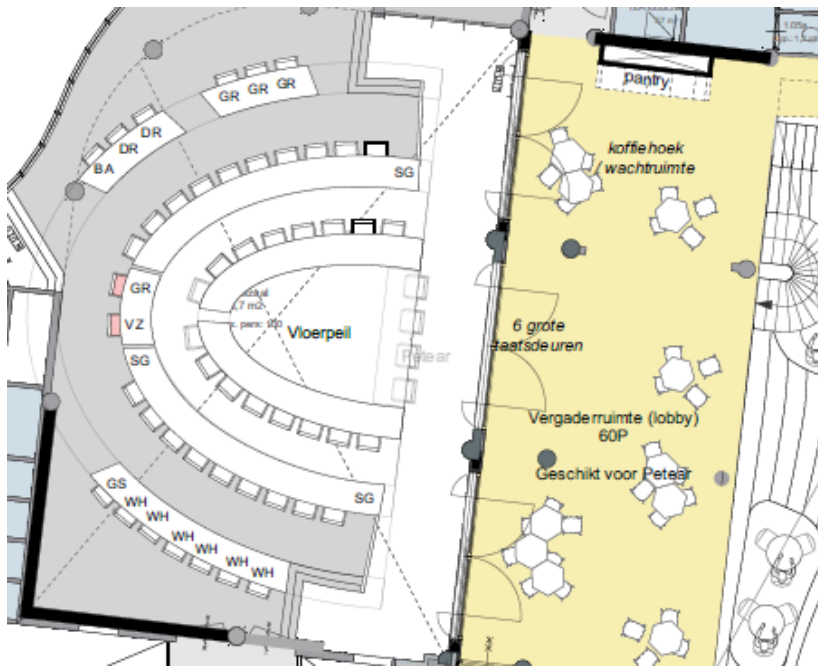
#### *1.6 Efficiëntie in gelijktijdig aanpakken park, parkeren en Herema State 5*

Door de verschillende behoeftenonderzoeken en participatietrajecten zijn naast het aanpakken van Herema State 1 ook andere aspecten naar voren gekomen die aandacht behoeven. Wanneer we spreken over centrale huisvesting, hoort hier ook het park, Herema State 5 en de parkeermogelijkheden voor zowel bezoekers als medewerkers bij. Wanneer dit allen gelijktijdig aangepakt wordt, kan dit efficiëntie in werk, tijd en materialen opleveren. Daarnaast levert het minder overlast op in vergelijking met het in fases aanpakken van het park.

Verschillende stakeholders, waaronder Hús en Hiem, inwoners en medewerkers, hebben input geleverd voor het ontwerp zoals dat nu voor ligt. Onderdeel hiervan is het park, waar toegankelijkheid en uitstraling van cultuurhistorische waarden hoog in het vaandel staat. Ook de parkeerplaats voor bezoekers dient hierbij aangepakt te worden. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de parkeergelegenheid voor medewerkers. Hiervoor loopt, samen met omwonenden, een onderzoek naar de beste oplossing. In het park staat ook Herema State 5, in samenspraak met politie wordt gewerkt aan de mogelijkheid tot een politiesteunpunt en locatie voor Boa’s voor de weekend- en nachtdiensten. Ook zal in Herema State 5 nog ruimte zijn om te vergaderen. Dit alles draagt bij aan de flexibele en efficiënte inzet van de ruimte.

#### *1.7 Ontwerp raadzaal voldoet aan wensen en technische eisen*

Vanuit de raads werkgroep zijn verschillende wensen voor de nieuwe raadzaal gedeeld. Deze wensen zijn vormgegeven in een nieuw ontwerp, waarbij onder andere een verhoogde tweede ring vergaderplaatsen meegenomen is. In deze vaste opstelling is elektrificatie (o.a. stopcontact en vaste microfoons) in het meubilair verwerkt. Voordelen van een vaste opstelling zijn onder andere dat er minder tijd nodig is voor het inregelen van de opname apparatuur, de werkplekken goed uitgerust zijn voor gebruik en zichtbaarheid tijdens vergaderingen. Door deze vaste opstelling missen we een flexibel in te delen ruimte. Echter door het ontwerp lenen de foyer en welkomsthal op de benedenverdieping zich hier uitstekend voor. In de onderstaande afbeelding is het ontwerp van de raadzaal te zien. De lichtgrijze intekening in de raadzaal is de verhoging van de vloer.



Afbeelding 1: Ontwerp raadzaal

### 1.8 De andere mogelijkheden voor de raadzaal die zijn onderzocht sluiten minder aan bij wensen en technische eisen

Er zijn ook andere opties voor de inrichting van de raadzaal onderzocht. Een optie was het bestaande meubilair een kwartslag draaien, zodat de gemeenteraad met een open blik naar het publiek in de foyer kan kijken. Deze flexibele optie brengt als nadeel met zich mee dat het omzetten en instellen van de opname apparatuur veel tijd in beslag neemt. Ook is er geen mogelijkheid tot stopcontact voor opladen op de werkplekken. Deze optie zou €150.000 goedkoper zijn dan de huidige doorrekening in het ontwerp.

Daarnaast is naar aanleiding van de raads werkgroep huisvesting op 11 juli 2023 nog een optie onderzocht. Deze variant bestaat uit flexibel meubilair, waarbij de tweede ring uit verhoogde tafels en stoelen bestaat. Als voorbeeld werd de raadzaal van de gemeente Waadhoeke voorgesteld. Na een bezoek op deze locatie en gesprekken met de projectleider vernieuwing raadzaal, zijn de kosten voor deze indeling doorgerekend. en blijkt €25.000 goedkoper dan het ontwerp. Deze indeling behoudt de flexibiliteit van de ruimte, maar ook hier is vaste elektrificatie niet mogelijk en moet de ruimte voor iedere uitzending opnieuw ingesteld en getest worden, wat erg veel tijd kost.

### 2.1 Het investeringskrediet verhogen en daar uit vloeiende kapitaallasten verwerken bij de perspectiefnota 2025

Sinds de aanvraag van het investeringskrediet centrale huisvesting zijn er een aantal ontwikkelingen die invloed hebben op de invulling en doorrekening van het ontwerp. Verschillende behoeftenonderzoeken (zoals ook te lezen in 1.6 en de presentatie die via de nieuwsbrief van 28 juli 2023 verspreid is) hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp. Onder andere de invulling van het klant contact centrum en de raadzaal zijn hier voorbeelden van. Daarnaast zijn ook parkeergelegenheid voor zowel bezoekers als medewerkers, het behouden van de cultuurhistorische waarden van het park en de efficiëntie van het gelijktijdig aanpakken van Herema State 5 ontwikkelingen waar op ingespeeld is in het ontwerp zoals dat nu voor ligt.

Daarnaast hebben we te maken met een algemene prijsstijging, waarvoor bij de najaarsrapportage 2022 al een eerste aanvulling is geweest. Aan de hand van het ontwerp zoals deze nu voorligt, is een nauwkeurige doorrekening gemaakt. Op basis van de financiële verordening zijn de afschrijvingstermijnen gespecificeerd toegepast, waardoor ook de kapitaallasten die horen bij de investering hebben kunnen berekenen. In de berekening is ook rekening gehouden met de indexatie van de huur van Woudstate en stijging van energiekosten, wat voor extra dekking zorgt. Per saldo is er €100.000,- extra jaarlijks nodig om de kapitaallasten te dekken.

In totaal is er € 2.320.000 extra investeringskrediet nodig, en zijn de jaarlijkse kapitaallasten € 100.000. Wanneer u instemt met dit voorstel, zullen deze kapitaallasten bij de Perspectiefnota 2025-2028 verwerkt worden autonome mutatie ten laste van het financieel meerjarenperspectief.

### **Beleid- en regelgeving**

Coalitieakkoord "Fûnemint foar moarn", 2022-2026

Het functioneel en ruimtelijk programma van eisen (HEYDAY), augustus (2022)

De nieuwe visie op werken, april (2022)

Financiële verordening gemeente De Fryske Marren

### **Financiën**

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad, via het honoreren van de kadernota 2019, een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 6.100.000. In de najaarsrapportage 2022 is de raad akkoord gegaan met een prijscompensatie van € 610.000, waarmee het toegekende krediet uitkomt op € 6.710.000. Met het vaststellen van het voorliggende raadsvoorstel stelt de raad het benodigde investeringskrediet beschikbaar.

In de aanmelding van het oorspronkelijke krediet van € 6.710.000 is vermeld dat de dekking van de kapitaallasten plaatsvindt vanuit de huidige budgetten. Dit is mogelijk omdat er sprake is van een gelijke besparing op de exploitatie. Dit deel van de investering is hiermee budgettair neutraal. Zoals in de najaarsrapportage 2022 is vermeld worden de kapitaallasten van de aanvullende investering van € 610.000 gedekt vanuit uit de stelpost loon en prijscompensatie die daarvoor bij de meicirculaire 2022 beschikbaar is gesteld.

Bij 3.1 is aangegeven dat de benodigde aanvullende kapitaallasten van € 100.000 als autonome mutatie worden opgenomen in de Perspectiefnota 2025-2028. Met het vaststellen van deze Perspectiefnota stelt de raad deze middelen beschikbaar vanaf het jaar waarin deze lasten zich voor het eerst voordoen.

### **Duurzaamheid**

In het plan voor de uitbreiding is op diverse manieren rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. De uitbreiding wordt:

- Gasloos verwarmd met een lucht/water warmtepomp;
- Uitgevoerd met een ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW);
- Voorzien van energiezuinige LED-verlichting. Waar mogelijk met daglichtregeling en in kleinere ruimten wordt een aanwezigheidsdetectie toegepast.

Ook aan circulariteit wordt ruimschoots aandacht besteed. De kolommen worden uitgevoerd in hout en de horizontale liggers in staal, met daartussen houten balklagen. Deze constructiedelen worden zodanig gekoppeld, dat ze eenvoudig te demonteren en te hergebruiken zijn. De begane grondvloer bestaat uit betonnen plaatvloeren met 50% gerecycled beton. Bij sloop zijn deze eenvoudig te verwijderen en her te gebruiken zijn. Verder zullen de glaspuien eenvoudig te demonteren zijn, zodat ook die hergebruikt kunnen worden. Daarnaast wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van bio-based materialen voor bijvoorbeeld isolatie van vloeren.

### **Participatie**

De volgende stakeholders zijn in kaart gebracht en betrokken bij het behoefteonderzoek:

- Raadswerkgroep
- Omwonenden en belangenverenigingen
- Inwonerspanel "Dienstverlening"
- OR
- Medewerkers, waarvan specifiek:
  - Burgerzaken, KCC en de receptie
  - Bodes & ICT
  - Etc.

Het behoefteonderzoek bestond uit twee sessies:

- Het ophalen van input.
- Het valideren en bespreken van de aanpassingen en keuzes n.a.v. de eerste sessie.

Bij enkele stakeholders was er behoefte om na de twee initiële sessies een vervolg te organiseren. Hier is maatwerk toegepast. Het participatieproces is meer in detail en visueel weergegeven in bijlage 2.

## **Communicatie**

Naast het behoefteonderzoek zijn zowel medewerkers als inwoners proactief geïnformeerd over het proces, de vooruitgang en resultaten van de centrale huisvesting Herema State:

- Medewerkers zijn voornamelijk geïnformeerd via Dieuwke (intranet). De ingezette middelen waren o.a. webinars, filmpjes, infographics en nieuwsbrieven.
- Inwoners zijn geïnformeerd door informatieavonden, persberichten en een interview bij Omrop Fryslân door de portefeuillehouder.

## **Vervolg en evaluatie**

- Na vaststelling van het ontwerp wordt eerst gewerkt aan een bouwkundig- en installatietechnisch bestek. Daarna volgen bouwkundige werktekeningen, werktekeningen van fundering, uitwerking van de constructies en uitwerking van verlichtingsplan, elektra- en werktuigkundige installaties. Deze stukken zijn nodig voor de brandveiligheidstoets en het aanvragen van de omgevingsvergunning. Volgens planning kan de vergunning dan medio januari 2024 verleend zijn.
- Na de omgevingsvergunning kan de aanbesteding starten. De verwachting is dat we eind mei 2024 de aannemer kunnen contracteren.
- Ná de bouwvoorbereiding kan de aannemer dan eind juli 2024 met de bouw starten. We verwachten dat de bouw eind juni 2025 gereed is.
- De raads werkgroep wordt betrokken bij de uitwerking van de raadzaal. Deze werkgroep zal ook advies geven op welke manier de gemeenteraad betrokken wordt bij dit proces.

## **Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**

1. Ontwerp Centrale huisvesting Herema State
2. Infographic Participatieproces

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,  
Ditta Cazemier

burgemeester,  
Fred Veenstra