

Notitie

Project: Gemeente Den Helder

Onderwerp: Huisvestingsmogelijkheden tijdens de (gefaseerde) verbouwing van het stadhuis (Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder)

Auteur: Renate Bonsang, van Bons@ng

Datum: 25 oktober 2016

1. Inleiding

Een meerderheid van de gemeenteraad van Den Helder heeft op 13 juni 2016 het college de opdracht gegeven om het huidige stadhuis te verbouwen voor maximaal 9 miljoen euro. Het betreft het stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder. De raad wenst een plan op hoofdlijnen met betrekking tot de renovatie van het huidige stadhuis met inbegrip van:

- Een aanpassing van het Programma van Eisen waarmee:
 - o recht wordt gedaan aan de huidige regionale ontwikkelingen met betrekking tot uitvoerende diensten en gemeenschappelijke regelingen;
 - o nadruk wordt gelegd op de duurzaamheid bij de planeisen;
 - o de afdeling Sociaal Domein in het stadhuis wordt gehuisvest;
 - o het benodigde uitvoeringskrediet niet hoger zal zijn dan € 9 mln.
- Een projectplanning, zodat er medio 2017 een daadwerkelijke start kan worden gemaakt met de renovatie.

Inmiddels is er in samenwerking met de organisatie een ruimtelijk en functioneel programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen geeft inzicht in de renovatie en de ingrepen die nodig zijn om een nieuwe werkomgeving te realiseren.

Op basis van het ruimtelijk en functioneel programma van eisen zullen in deze notitie de huisvestingsmogelijkheden omschreven worden die mogelijk zijn tijdens de (gefaseerde) verbouwing van het stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder.

2. Geraadpleegde documenten

De geraadpleegde documenten voor het opstellen van deze notitie zijn:

- Asbestrapporten, Schutte asbestinventarisatie, d.d. 18 september 2014, 23 september 2014, 14 oktober 2014, 10 november 2014, 23 november 2014, 30 november 2014 en 28 september 2015;
- Comfort- en energieanalyse, Merosch, d.d. 14 oktober 2016;
- Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen, ICS adviseurs, d.d. 17 oktober 2016;
- Investeringsraming, Vitruvius, d.d. 3 oktober 2016 en 12 oktober 2016;
- Ontruimingsplattegronden, Gemeente Den Helder, d.d. januari 2016;
- Bezoek Drs. F. Bijlweg 2 te Den Helder en Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder.

3. Afbakening

De ambtelijke organisatie van de gemeente Den Helder is gehuisvest op drie locaties:

- Het stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder;
- Het Sociaal Domein aan de Drs. F. Bijlweg 2 te Den Helder;

- De buitendienst aan de Ambachtsweg 25 te Den Helder.

In deze notitie wordt alleen ingegaan op het stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder en het Sociaal Domein aan de Drs. F. Bijlweg 2 te Den Helder, voor plattegronden zie bijlage I en II. De buitendienst valt buiten de scope van deze notitie.

4. Huidige situatie

Het gebouw aan de Drs. F. Bijlweg 20 te Den Helder is in de jaren '70 gebouwd om dienst te doen als verzorgingstehuis. Vanaf 1985 is de gemeente hier gehuisvest, zie bijlage I voor de plattegronden.

4.1 Publieke dienstverlening

Het stadhuis is geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.30 - 17.00 uur (met uitzondering van donderdagavond tot 19.30 uur). In het stadhuis kunnen burgers, bedrijven en instellingen terecht voor diverse producten en diensten zoals het aanvragen van identiteitsdocumenten, het doen van een geboorteaangifte, etc. De burgers, bedrijven en instellingen kunnen niet zomaar binnenlopen wanneer zij een product of dienst willen aanvragen. Zij dienen een afspraak te maken via internet. De werkprocessen van de afdeling dienstverlening zijn streng beveiligd, omdat zij werken met waarde documenten.

Naast de producten en diensten die geleverd worden aan de burgers, bedrijven en instellingen in de gemeente Den Helder heeft het stadhuis nog een aantal andere publieke voorzieningen:

- De raadzaal
De raadzaal in het stadhuis is ingericht met een vergaderopstelling voor 31 raadsleden en een publieke tribune. Daarnaast is de raadzaal uitgerust met discussieposten en een videovolgsysteem. In de raadzaal vinden wekelijks op maandagavond vergaderingen plaats. De commissies en de gemeenteraad vergaderen om en om: de ene week de commissies en de week erna de gemeenteraad. Er zijn in Den Helder drie commissies die allemaal op dezelfde avond plaatsvinden. Eén commissie wordt gehouden in de raadzaal en voor de overige twee commissies worden de trouwzaal en de plaza gebruikt.
- De trouwzaal
De trouwzaal op het stadhuis is één van de twee gemeentelijke trouwlocaties. Ook vinden alle gratis huwelijken hier plaats.

4.2 Huisvesting organisatie

Op het stadhuis zijn het college van Burgemeester en Wethouders, de concerndirectie, de griffie en het grootste gedeelte van de ambtelijke organisatie gehuisvest. De medewerkers van de afdelingen Concernstaf, Ruimte & Economie, Stadsbeheer (excl. wijkbeheer), Dienstverlening en Veiligheid, Vergunningen & Handhaving hebben hun werkplek op het stadhuis. In totaal zijn dit 317 personen (incl. inhuur en stagiaires), zie bijlage III. Op het stadhuis zijn 328 werkplekken en 9 balies gehuisvest, zie bijlage IV.

Elke medewerker heeft op dit moment zijn eigen werkplek met computer en vaste telefoon. Het huidige meubilair is alleen in hoogte in te stellen met gereedschap. Daarnaast zijn de

meeste bureaus redelijk groot qua omvang, circa 1.80 – 2.00 meter. Wel is het technisch mogelijk om op elke computer (met uitzondering van enkele beheer pc's) in een gemeentelijk pand in te loggen, maar dit gebeurt nog vrij weinig.

Om buiten een gemeentelijk pand in te loggen zijn 250 sms tokens uitgegeven. Een beperking is wel dat de werking gegarandeerd kan worden bij maximaal 40 medewerkers die inloggen, daarna is niet voorspelbaar hoe de hardware hierop reageert.

De vaste telefoons zijn op dit moment gekoppeld aan een medewerker, maar technisch is het mogelijk dat dit gewijzigd wordt zodat medewerkers in en uit kunnen loggen op elke telefoon. Dit vergt alleen wel discipline.

Daarnaast zijn er op het stadhuis nog een aantal specifieke voorzieningen aanwezig voor de organisatie:

- Het bedrijfsrestaurant
Op het stadhuis is een bedrijfsrestaurant met eigen keuken aanwezig. In het bedrijfsrestaurant lunchen dagelijks circa 110 medewerkers.
- Het archief
Op het stadhuis zijn beveiligde ruimtes aanwezig waar het archief in is opgeslagen. Voor het behoud van de documenten zijn deze ruimtes geklimatiseerd. Totaal staat er circa 2.500 – 3.000 strekkende meter.
- Ruimere toegangsmogelijkheden Veiligheid, Vergunningen & Handhaving
Een deel van de medewerkers van de afdeling Veiligheid, Vergunningen & Handhaving werkt buiten de reguliere werktijden. Zij werken 24/7. Op dit moment kunnen zij buiten de reguliere werktijden zelf het stadhuis betreden.
- De serverruimte
Op het stadhuis is een beveiligde ruimte aanwezig waar de servers staan om de ICT-infrastructuur draaiende te houden.
- De kunstopslag
In de kelder van het stadhuis is een ruimte aanwezig die op slot kan waar de kunstcollectie van de gemeente ligt opgeslagen.
- Leeskamer college van B&W en de gemeenteraad
In het stadhuis is een leeskamer voor het college van B&W waar de vertrouwelijke stukken ter inzage liggen. Daarnaast is er ook een leeskamer aanwezig voor de raadsleden. In de nabijheid van de leeskamer is ook een toilet en printer gesitueerd. De leeskamer voor de gemeenteraad inclusief de voorzieningen heeft een aparte ingang en is 24/7 toegankelijk.

4.3 Asbest

Uit de asbestrapporten van Schutte asbestinventarisatie blijkt dat er in het stadhuis asbest aanwezig is. In de onderstaande tabel zijn de reeds bekende bronnen weergegeven.

Bronnen	Locatie	Asbest	Percentages	Hechtgebonden	Algemene staat
Vensterbanken	In archief op 1e verdieping	Chrysotiel	10-15%	Goed	Niet beschadigd
Vensterbanken	In kantoren	Chrysotiel	10-15%	Goed	Niet beschadigd
Golfplaat	Onder opstort CV-ruimte	Chrysotiel	10-15%	Goed	Niet beschadigd
Gevelpanelen	In kozijnen op balkons bij kantoren	Chrysotiel	10-15%	Goed	Niet beschadigd

5. Gewenste situatie

Het stadhuis aan de Drs. F. Bijlweg 20 is gerenoveerd en voldoet aan de uitgangspunten zoals vastgesteld. Het bestaande stadhuis is gemoderniseerd:

- Om de hedendaagse manier van werken beter te ondersteunen;
- Om de bouwfysische en bouwkundige staat van het gebouw te verbeteren en om te voldoen aan de hedendaagse standaard voor klimaat, comfort en bouwkundige eisen. Ook is er een ambitie voor duurzaamheid en energieneutraliteit benoemd;
- Om de afdeling Sociaal Domein, momenteel gehuisvest op de Drs. F. Bijlweg 2, te verhuizen naar het vernieuwde stadhuis (Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen, ICS adviseurs, d.d. 17 oktober 2016).

5.1 *Het inrichtingsconcept*

Het stadhuis heeft eenzelfde uitstraling en een open, welkome en prettige sfeer. Door de toepassing van lichte kleuren, natuurlijke materialen, planten en voldoende daglichttoetreding oogt het geheel rustig en aangenaam. Een goede akoestiek door de juiste materialen en stoffering zorgen voor een goede geluidsisolatie. De verlichting is afgestemd op verschillend gebruik en kent naast een basis verlichting, instelbare sfeer- of individuele verlichting. De ruimtelijke uitgangspunten waarop het huisvestingsconcept gestoeld is zijn:

- Multifunctioneel
De indeling en inrichting van het stadhuis is op diverse manieren te gebruiken, zodat het (onnodig) leegstaan van ruimten wordt beperkt. Daarnaast zorgt dit er ook voor dat alle medewerkers op diverse plekken in het gebouw komen wat ontmoeting stimuleert.
- Werkplekdomeinen
Binnen de gemeente Den Helder zijn drie domeinen te onderscheiden die elk hun eigen functie, openbaarheid en uitstraling hebben. De indeling en inrichting van het stadhuis sluit aan op de behoeften van deze domeinen maar past binnen het concept voor de gehele organisatie wat openheid, transparantie en zichtbaarheid in zich heeft.
- Ruimtelijke verbinding
Het stadhuis kenmerkt zich door openheid op de verdiepingen, maar ook tussen de verdiepingen zodat er overzicht ontstaat wat ontmoeting, samenwerken en afdeling overstijgend werken stimuleert. De routing, loopafstanden en bereikbaarheid, zijn hier een belangrijk onderdeel in.
- Routing
De routing voor zowel bezoekers als medewerkers is logisch even als de entree voor beide doelgroepen.
- Toegankelijkheid en beveiliging
De foyer, met de balies en open spreekkamers, bevindt zich in het hart van het stadhuis. Mensen voelen zich hier veilig en vrij om een plek te zoeken. De toegankelijkheid en beveiliging van het stadhuis voldoet aan de wet- en regelgeving. Voor de diverse doelgroepen worden er verschillende beveiligingszones ingericht.
- Transparantie
Door de toepassing van veel glas in de indeling en inrichting van het stadhuis is er sprake van een transparante werkomgeving.

- Groen
Rondom het stadhuis is de buitenruimte voorzien van een groene verblijfsplek in de nabijheid van het restaurant. De medewerkers brengen bij mooi weer hier hun pauzes door of spreken met elkaar af voor een kort overleg (Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen, ICS adviseurs, d.d. 17 oktober 2016).

5.2 Benodigde werkzaamheden

Om tot het gewenste inrichtingsconcept te komen dient het stadhuis ingrijpend verbouwd te worden. De onderstaande werkzaamheden dienen onder andere uitgevoerd te worden:

- Het vervangen van de kozijnen op de balkons;
- Het isoleren van de gevel;
- Daklichtopeningen en vides maken waar mogelijk in verband met de belichting van het middengedeelte (daglichttoetreding);
- Alle (niet dragende) zijwanden aan de binnenkant slopen;
- Doorbreking van 40% van de dragende binnenwanden;
- Het vernieuwen van alle vloer-, plafond en wandafwerking;
- Het vernieuwen van de liften, ze blijven wel op dezelfde positie;
- Het realiseren van een extra trap;
- Het vernieuwen van het huidige sanitair;
- Het vernieuwen van de keukenvoorzieningen;
- Het isoleren van het dak en de vloeren;
- Vervangen/herstel rioolinstallatie waar sprake is van lekkage, stankoverlast, etc.;
- De water, gas en elektra installaties (inclusief de verlichting) vervangen;
- De luchtbehandelingsinstallatie vervangen door middel van verticale kanalen, zie bijlage V;
- De ICT-bekabeling conform de hedendaagse standaard vervangen;
- Een beveiligingsinstallatie plaatsen;
- (Bij)plaatsing radiatoren en vervanging indien nodig;
- Volledige asbestsanering;
- Mogelijk gevel(afwerking) opknappen: lucht- en waterdicht maken;
- Mogelijk vervangen radiatoren en distributieleidingen.

De overmaat van het oppervlakte (BVO PVE < het beschikbare BVO) wordt casco opgeleverd met de installatievoorbereiding (Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen, ICS adviseurs, d.d. 17 oktober 2016) (Comfort- en energieanalyse, Merosch, d.d. 14 oktober 2016).

5.3 Overlast

Tijdens de verbouwing van het stadhuis dient de dienstverlening aan burgers, bedrijven en instellingen doorgang te vinden even als de bedrijfsvoering van de gemeente. Het is van belang dat zowel de burgers, bedrijven en instellingen als de ambtelijke organisatie zo min mogelijk overlast van de verbouwing ondervinden. Ook dient de overlast voor de omwonenden zoveel als mogelijk beperkt te worden.

6. Huisvestingsmogelijkheden tijdens de (gefaseerde) verbouwing van het stadhuis

Wanneer het stadhuis wordt verbouwd dient er een tijdelijk oplossing gevonden te worden, zodat zowel de dienstverlening aan de burgers, bedrijven en instellingen in Den Helder als

de bedrijfsvoering van de gemeente zijn doorgang kan vinden. Op basis van de huidige en gewenste situatie zijn er twee scenario's mogelijk:

- Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op een externe locatie;
- Scenario 2 Gefaseerd verbouwen.

In de onderstaande paragrafen worden de beide scenario's uitgewerkt.

6.1 Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)

Voor de verbouwing van het stadhuis worden alle medewerkers en voorzieningen die op dit moment gehuisvest zijn op het stadhuis verhuist naar (een) externe locatie(s). De aannemer krijgt het volledige stadhuis tot zijn beschikking om de verbouwing te realiseren. Na de oplevering van het stadhuis inclusief de inhuizing van het nieuwe meubilair zullen de medewerkers en voorzieningen die tijdelijk gehuisvest zijn op de externe locatie(s) weer terug verhuist worden naar het stadhuis.

6.1.1 Bereikbaarheid en eisen locatie

Aangezien het stadhuis een publieke functie heeft is het van belang dat de externe locatie(s) waar de publieke dienstverlening, de raadsvergaderingen en de trouwerijen plaatsvinden centraal lig(t)(gen) en makkelijk bereikbaar is/zijn met de fiets, de auto en het openbaar vervoer. Daarnaast dien(t)(en) de locatie(s) ook een representatieve uitstraling te hebben.

De externe locatie(s) dien(t)(en) in ieder geval ruimte te bieden aan:

- De publieke dienstverlening

De burgers, bedrijven en instellingen van de gemeente Den Helder dienen van maandag tot en met vrijdag van 8.30 - 17.00 uur (met uitzondering van donderdagavond tot 19.30 uur) terecht te kunnen in het stadhuis voor diverse producten en diensten. Op de locatie dienen 9 balies aanwezig te zijn om de klanten te helpen. Daarnaast dienen er vanuit de wet- en regelgeving een aantal veiligheidsmaatregelen met betrekking tot de toegang tot Burgerzaken en de werkprocessen gerealiseerd te worden.

- De raads- en commissievergaderingen

Er dient een ruimte aanwezig te zijn waar een raadsvergadering gehouden kan worden met 31 raadsleden en ruimte voor een publieke tribune. Het installeren van een discussie- en video volgsysteem dient tot de mogelijkheden te behoren. Daarnaast dienen er nog twee grote vergaderzalen aanwezig te zijn voor de commissievergaderingen.

- De trouwzaal

Er dient een representatieve ruimte aanwezig te zijn waar de huwelijken plaats kunnen vinden.

- Werkomgeving voor het bestuur en de ambtelijke organisatie

Voor het bestuur en de ambtelijke organisatie dient er een nette werkomgeving te zijn die voldoet aan de Arbo eisen. Wanneer het huidige meubilair mee wordt verhuist dienen er 328 werkplekken gerealiseerd te worden, omdat het meubilair alleen met gereedschap in hoogte verstelbaar is. Naast de werkplekken dienen er ook circa 25 vergaderruimtes aanwezig te zijn die ruimte bieden aan groepen van kleine en grote omvang. Ook dienen de voorzieningen zoals bijvoorbeeld het sanitair, de koffie, de printers, etc. in de juiste omvang aanwezig te zijn.

- Het bedrijfsrestaurant
De medewerkers van het bedrijfsrestaurant dienen de beschikking te hebben over een keuken met uitgifte voor het verstrekken van de lunch aan circa 110 medewerkers per dag.
- Het archief
Er dient een beveiligde ruimte aanwezig te zijn die voldoet aan de wet- en regelgeving waar circa 2.500 – 3.000 strekkende meter archief in opgeslagen kan worden.
- Ruimere toegangsmogelijkheden Veiligheid, Vergunningen & Handhaving
Er moet een mogelijkheid zijn om een deel of het gehele pand 24/7 te betreden. De medewerkers van Veiligheid, Vergunningen & Handhaving die hiervoor een autorisatie hebben moeten zelf het alarm uit kunnen schakelen en gebruik kunnen maken van de voorzieningen in het stadhuis.
- De ICT-infrastructuur
De ICT-infrastructuur van de Gemeente Den Helder draait op een server op het stadhuis. Het verplaatsen van de gehele serverruimte naar een tijdelijke locatie zal zeer kostbaar en technisch uitdagend zijn waardoor dit nagenoeg onmogelijk zal zijn. Daarnaast dient tijdens de verbouwing ook de nieuwe ICT-infrastructuur in het stadhuis gerealiseerd te worden. De server kan naar verwachting het beste blijven draaien in het stadhuis. Tussen de tijdelijke locatie(s) en het stadhuis is een glasvezelverbinding noodzakelijk om de ICT-infrastructuur op de tijdelijke locatie(s) te laten functioneren. Indien de externe locatie(s) hier niet over beschik(t)(en) dient deze verbinding aangebracht te worden. Ook dient het pand te beschikken over een bestaande ICT-infrastructuur waar voldoende werkplekken gerealiseerd kunnen worden. Het bovenstaande is op basis van ervaringen opgeschreven, wat daadwerkelijk de mogelijkheden zijn dient in samenwerking met de afdeling ICT nader onderzocht te worden.
- Leeskamer college van B&W en de gemeenteraad
Er dient een ruimte afgesloten te kunnen worden als leeskamer voor het college. Daarnaast dient er een ruimte aanwezig te zijn met een apart ingang voor de raadsleden naar de leeskamer voor de raad. Deze leeskamer inclusief een printer, toilet en (warme) drankenautomaat dient 24/7 benaderbaar te zijn.

Voor de kunstopslag wordt geadviseerd deze tijdelijk extern op te slaan, zo wordt het verlies van kunstwerken geminimaliseerd. Wel is het van belang dat de tijdelijk opslagruimte voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een ruimte waarin kunst wordt opgeslagen dit om beschadigingen te voorkomen.

6.1.2 Geschikte locaties

Op basis van de bovenstaand eisen is een eerste inventarisatie gemaakt van de beschikbare panden in Den Helder. Hieruit blijkt dat er geen één pand beschikbaar is wat groot genoeg is om de medewerkers en voorzieningen van het stadhuis te huisvesten. Wanneer er gekozen wordt voor dit scenario zal de tijdelijke huisvesting naar verwachting altijd bestaan uit meerdere locaties.

Eventueel is het mogelijk om een aantal keuzes te maken voor wat betreft de voorzieningen waaraan de externe locatie(s) ruimte moeten bieden. De keuzes die gemaakt kunnen worden zijn:

- Minder balies

Op dit moment zijn er in het stadhuis 9 balies aanwezig. Uit het onderzoek is niet gebleken of alle balies tijdens de openingstijden van het stadhuis bezet zijn. De verwachting is dat dit niet zo is. Geïnterviewd moet worden hoeveel balies er tijdens de piekmomenten nodig zijn en of het eventueel mogelijk is de dienstverlening op een andere wijze te organiseren waardoor er minder balies nodig zijn.

- Geen videovolgsysteem in de raadzaal

De raadzaal in het stadhuis is uitgerust met een videovolgsysteem. Een keuze is om ervoor te kiezen om op een externe locatie de raadzaal niet te voorzien van een videovolgsysteem.

- Geen huwelijken op het stadhuis

Het stadhuis is één van de twee gemeentelijke trouwlocaties waar naast betaalde huwelijken ook de gratis huwelijken plaatsvinden. Er kan voor gekozen worden om tijdelijk geen trouwlocatie te hebben op het stadhuis en de gratis huwelijken te verplaatsen naar de andere gemeentelijke trouwlocatie. Ook is het eventueel mogelijk om voor de huwelijken tijdelijk een andere locatie aan te wijzen.

- Het eerder aanschaffen of tijdelijk huren van meubilair

Het huidige meubilair in het stadhuis is alleen met gereedschap in hoogte verstelbaar en is redelijk groot qua omvang, circa 1.80 – 2.00 meter. Er kan voor gekozen worden om het nieuwe meubilair eerder aan te schaffen waardoor je terug kan in het aantal werkplekken, omdat de bureaus flexibel in hoogte te verstellen zijn. Daarnaast kun je meer bureaus kwijt in een kamer doordat ze kleiner zijn qua omvang. Eventueel is het ook een optie om dit meubilair niet eerder aan te schaffen, maar tijdelijk te huren voor de externe locatie(s).

- Minder vergaderruimtes

Op dit moment zijn er circa 25 vergaderruimtes aanwezig in het stadhuis die ruimte bieden aan groepen van kleine en grote omvang. Er kan voor gekozen worden om het aantal vergaderruimtes terug te dringen en alternatieven te zoeken voor overleggen, bijvoorbeeld het bedrijfsrestaurant.

- Geen bedrijfsrestaurant

In het stadhuis is een bedrijfsrestaurant aanwezig dat gerund wordt door eigen personeel en dagelijks aan circa 110 medewerkers een lunch verstrekt. Er kan voor gekozen worden om het bedrijfsrestaurant op de tijdelijke locatie(s) niet terug te laten komen. Wel heeft dit een personele consequentie voor de medewerkers die in het bedrijfsrestaurant werkzaam zijn.

Wanneer besloten wordt tot één of meerdere van de bovenstaande keuzes over te gaan zal dit leiden tot een andere ruimtevraag. Op basis van de eerste inventarisatie van de beschikbare panden in Den Helder is het de verwachting dat er nog steeds geen pand beschikbaar is wat groot genoeg is om de medewerkers en voorzieningen van het stadhuis te huisvesten. Ondanks de keuzes die gemaakt worden is het de verwachting dat de tijdelijke huisvesting zal bestaan uit meerdere locaties.

6.1.3 De neveneffecten

Het huisvesten van de medewerkers en voorzieningen van het stadhuis op (een) externe locatie(s) kent ook een aantal neveneffecten:

- ICT- en Facilitaire dienstverlening

De locatie(s) waar de medewerkers en voorzieningen worden gehuisvest dienen gefaciliteerd te worden om een prettige werkomgeving te creëren en de dienstverlening aan de burgers, bedrijven en instellingen te kunnen aanbieden. De ICT- en Facilitaire dienstverlening dient hierop aangepast te worden, wat financiële en personele consequenties heeft. Denk bijvoorbeeld aan het verspreiden van de post tussen de verschillende locaties, de koffie/thee service tijdens vergaderingen en het oplossen van ICT- en huisvestingsmeldingen op de diverse locaties. Daarnaast heeft het mogelijk ook gevolgen voor lopende overeenkomsten omdat er van bepaalde producten en diensten tijdelijk geen gebruik wordt gemaakt of dat de afname tijdelijk groter of kleiner wordt.

- Overgang van traditioneel naar flexibel

Doordat de medewerkers tijdens de verbouwing gehuisvest worden op een externe locatie krijgen ze weinig mee van de transitie van de traditionele kantooromgeving naar de open kantooromgeving op het stadhuis. Zij zullen één keer verhuizen naar de externe locatie(s) en na de verbouwing weer verhuisd worden naar het verbouwde stadhuis. Het is belangrijk dat er veel aandacht besteed wordt aan de communicatie om de medewerkers mee te nemen in de verbouwing ondanks dat ze op een andere locatie gehuisvest zijn. Ook dient er veel aandacht besteed te worden aan het opruimen en de mens & sturing kant, zodat de medewerkers wel weten wat er van ze verwacht wordt in de nieuwe werkomgeving op het stadhuis.

- Reistijd

Afhankelijk van de locatie(s) waar de medewerkers en voorzieningen gehuisvest worden zal er mogelijk extra reistijd ontstaan. Op dit moment is het stadhuis op steenworp afstand gevestigd van de Sociale Dienst en aangezien het de verwachting is dat de medewerkers en voorzieningen niet tijdelijk gehuisvest kunnen worden op één locatie neemt de reistijd ten opzichte van de huidige situatie toe, wat leidt tot financiële gevolgen.

- Tijd voor afstemming

Aangezien het de verwachting is dat de medewerkers en voorzieningen van het stadhuis gehuisvest worden op meerdere locaties zullen de afdelingen opgesplitst worden. Hierbij is het belangrijk goed te kijken naar de intensiteit van de onderlinge samenwerking en op basis hiervan een keuze te maken wie op welke locatie gehuisvest wordt. Ondanks dat zal de tijd die de organisatie kwijt is aan onderlinge afstemming meer worden door de verschillende locaties. Daarnaast is het de verwachting dat de medewerkers elkaar eerder via de mail zullen benaderen in plaats van dat ze even bij elkaar langslopen.

6.1.4 Raming

Op dit moment zit de renovatie van het stadhuis nog in de voorfase en is er een ruimtelijk functioneel Programma van Eisen opgesteld. Aangezien de beschikbare informatie voornamelijk op hoofdlijnen is, is het niet mogelijk om de kosten gedetailleerd uit te werken. Naarmate de fases vorderen wordt dit steeds concreter en kan er ook een gedetailleerde

raming opgesteld worden. Op dit moment zijn de kosten die gemeoid zijn met dit scenario grotendeels afhankelijk van de locatie(s) waar de medewerkers en voorzieningen van het stadhuis tijdelijk gehuisvest worden. Onderstaand is een globale raming uitgewerkt voor de verhuizing.

Element	Aantal	Begroting per stuk	Totaal
Werkplek (incl. stoel, bureau, scherm en telefoon)	656	€ 30,00	€ 19.680,00
Kasten	656	€ 20,00	€ 13.120,00
Printers	24	€ 500,00	€ 12.000,00
Plotters	4	€ 750,00	€ 3.000,00
Koffie automaten	24	€ 150,00	€ 3.600,00
Verhuisbakken	656	€ 7,50	€ 4.920,00
Vergadertafels	50	€ 150,00	€ 7.500,00
Bijzonderheden (bijv. kluis paspoorten)	30	€ 150,00	€ 4.500,00
kunst (incl. transport en opslag 6 maanden)	350	€ 60,00	€ 21.000,00
Overig (prullenbakken, kapstukken etc.)	3280	€ 5,00	€ 16.400,00
Totale kosten			€ 105.720,00
Opslag 40% voor verhuizing naar externe locatie			€ 42.288,00
Totale kosten			€ 148.008,00
Onvoorzien 25%			€ 37.002,00
Totale kosten inclusief onvoorzien			€ 185.010,00

In de bovenstaande raming is een aanname gedaan voor wat betreft de aantallen die verhuisd moeten worden ook is er rekening mee gehouden dat het huidige meubilair kosten neutraal wordt afgevoerd. De huidige meubels zijn gezien hun leeftijd en de staat niet meer geschikt voor een opkoper. Ook is aangenomen dat de nieuwe meubels ingehuisd worden door de nieuwe leverancier en dat de planten voor de eerste verhuisbeweging uit het stadhuis verwijderd worden. Daarnaast zijn de kosten voor het verhuizen van het archief niet meegenomen. Gerekend moet worden op circa € 7,50 per strekkende meter. Geadviseerd wordt om te kijken welke mogelijkheden er zijn om een deel van het archief vroegtijdig over te brengen naar het streekarchief en het archief dat minimaal geraadpleegd wordt extern op te slaan.

Voor de totale kosten is een grove en indicatieve raming opgesteld op basis van de informatie die op dit moment beschikbaar is. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op kengetallen.

	Minimaal	Maximaal
BVO tijdelijke situatie	7.970	7.970
Indikken	15%	10%
BVO tijdelijk	6.775	7.173
Huurtijd in jaren	1	1
Huur/m2 per jaar	€ 80	€ 100
Kosten tijdelijke huisvesting	€ 541.960	€ 717.300
Bouwkundige aanpassingen gemeentelijke wensen	€ 677.450	€ 717.300
Wachttijden aannemer	€ -	€ -
Verhuiskosten	€ 185.010	€ 185.010
Projectkosten	€ 86.246	€ 90.231
Totale kosten tijdelijke huisvesting	€ 1.490.666	€ 1.709.841
Onvoorzien 10%	€ 149.067	€ 170.984
Totale kosten tijdelijke huisvesting incl. onvoorzien	€ 1.639.733	€ 1.880.825

De (installatie technische) investeringen die daarnaast noodzakelijk zijn voor het gebruiksklaar maken van de externe locatie(s) is volledig afhankelijk van de staat van het gebouw en de voorzieningen die reeds aanwezig zijn. De volgende voorzieningen dienen wanneer zij niet aanwezig zijn in ieder geval gerealiseerd te worden:

- Een werkende ICT-infrastructuur voor de medewerkers en de dienstverlening;
- Een beveiligd werkgebied voor Burgerzaken inclusief balies dat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving;
- Een geklimatiseerde en beveiligde ruimte voor het archief (eis wet- en regelgeving);
- Het aanleggen en/of inregelen van de beveiligingsinstallaties inclusief de bijbehorende zones en toegang;
- Het installeren van een discussie systeem in de raadzaal;
- Het installeren van een video volgsysteem in de raadzaal (dit is een keuze of dit wel/niet noodzakelijk is).

6.2 Scenario 2 Gefaseerd verbouwen

Tijdens de verbouwing van het stadhuis worden alle medewerkers en voorzieningen in het stadhuis verhuisd op basis van de planning van de aannemer. Er wordt ingedikt waardoor het mogelijk is om steeds een deel van het stadhuis vrij te spelen waar de aannemer de renovatie kan verrichten. Tijdens de verbouwing wordt er gebruik gemaakt van de overmaat van het oppervlakte (BVO PVE < het beschikbare BVO). Na de oplevering en inhuizing van het nieuwe meubilair verhuizen de medewerkers naar het verbouwde deel van het stadhuis.

6.2.1 Aantal te realiseren werkplekken

In het stadhuis zijn op dit moment 317 medewerkers werkzaam inclusief inhuur en stagiaires. Gezamenlijk maken zij gebruik van 328 werkplekken. De werkplekken zijn op dit moment gesitueerd in de diverse kamers in het stadhuis. Het aantal werkplekken per kamer verschilt op dit moment sterk. Zo staan er op de meeste kamers meerdere werkplekken, maar hebben de managers op dit moment nog een kamer voor zichzelf.

Op basis van het huidige meubilair, de beschikbare aansluitingen en de omvang van de kamers is het in de huidige situatie mogelijk om maximaal 3 werkplekken per kamer te plaatsen. Als dit uitgangspunt wordt aangehouden is het mogelijk om in het gehele stadhuis 510 werkplekken te realiseren, waarbij de archiefruimtes, leeskamers, fractiekamers, raadzaal, trouwzaal, B&W kamer, serverruimte, werkruimte verkiezingen, het bedrijfsrestaurant, de opslag, de repro en de kamer van de bedrijfsarts in stand worden gehouden. In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van het maximaal aantal werkplekken per bouwdeel. Waarbij beuk 1 het meest dichtbij het centrale trappenhuis ligt en beuk 3 het verst weg.

	Maximaal aantal werkplekken
Beuk 1	156
Beuk 2	172
Beuk 3	165
Het centrale deel	17
Totaal	510

6.2.2 Andere gemeentelijke locaties

Er is ook gekeken of er andere gemeentelijk locaties zijn waar het eventueel mogelijk is om tijdens de verbouwing van het stadhuis een aantal medewerkers en voorzieningen van het stadhuis te huisvesten. Het enige pand dat hiervoor in aanmerking komt is de locatie waar het Sociaal Domein is gehuisvest aan de Drs. F. Bijlweg 2. Bij een rondleiding is gebleken dat dit pand al zo vol zit dat hier geen medewerkers meer bij kunnen worden geplaatst.

6.2.3 Aanpak verbouwing en verhuizing

Aangenomen is dat de overmaat die het stadhuis in zich heeft op basis van het opgestelde Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen alleen casco wordt aangepakt inclusief de installatievoorbereidingen. De inschatting is dat de omvang van deze overmaat één beuk betreft en de meest logische beuk de derde is vanaf het centrale trappenhuis. Het voorstel is om deze beuk tijdens de verbouwing van het stadhuis te gebruiken om zoveel mogelijk medewerkers in te huisvesten, zodat er ruimte vrij gespeeld kan worden voor de aannemer. Het voordeel hiervan is dat deze medewerkers kunnen blijven zitten totdat de verbouwing van het stadhuis gereed is. Nadat deze medewerkers zijn verhuisd naar de nieuwe werkomgeving wordt de overmaat verbouwd.

Op basis van de gegevens die nu bekend zijn wordt de onderstaande fasering voorgesteld:

- Fase 1: In de 2^e en 3^e beuk worden in totaal 328 werkplekken gerealiseerd, zodat de 1^e beuk beschikbaar is voor de aannemer om te verbouwen.
- Fase 2: De werkplekken die in de 2^e beuk staan worden verhuisd naar de 1^e beuk die verbouwd is, zodat de 2^e beuk beschikbaar is voor de aannemer om te verbouwen.
- Fase 3: De medewerkers worden verhuisd naar de nieuwe werkomgeving in de 1^e en 2^e beuk, zodat de 3^e beuk beschikbaar is voor de aannemer om te verbouwen.

De aannemer zal elke fase steeds op donderdagmiddag opleveren en kan de maandag daarop aanvangen met de volgende fase.

Op basis van de bovenstaande fasering is het gedurende de verbouwing tijdens alle fases mogelijk om het huidige aantal werkplekken van 328 te realiseren, waarbij de specifieke voorzieningen zoals in paragraaf 6.2.1 genoemd in stand worden gehouden. Dit geldt alleen niet voor de vergaderkamers. Waar mogelijk zullen deze gerealiseerd worden, maar dit zullen er naar verwachting een stuk minder zijn dan in de huidige situatie.

Op basis van de beschikbare informatie is het op dit moment nog niet in te schatten of het mogelijk is om de verbouwing van de trouwzaal, de raadzaal en de balies voor de publieke dienstverlening intern op te vangen. Dit zal in een latere fase nader bekeken moeten worden als het ontwerp beschikbaar is

De voorgestelde fasering is ruimtelijk bekeken en niet in relatie tot de constructie van het gebouw, de uit te voeren werkzaamheden en de geluidsoverlast. Hier dient nader onderzoek naar te worden gedaan. Daarnaast is het van belang om de aannemer zo vroeg mogelijk te betrekken en in nauw overleg te kijken naar de meest efficiënte fasering voor beide partijen waarbij er zoveel mogelijk specifieke voorzieningen in stand kunnen worden gehouden. Het indienen van een plan van aanpak tijdens de aanbesteding hoe zij dit voor zich zien zou een mogelijkheid zijn.

6.2.4 Te maken keuzes

Eventueel is het mogelijk om een aantal keuzes te maken voor tijdens de gefaseerde verbouwing. De keuzes die gemaakt kunnen worden zijn:

- Het eerder aanschaffen of tijdelijk huren van meubilair

Het huidige meubilair in het stadhuis is alleen met gereedschap in hoogte verstelbaar en is redelijk groot qua omvang, circa 1.80 – 2.00 meter. Er kan voor gekozen worden om het nieuwe meubilair eerder aan te schaffen waardoor je terug kan in het aantal werkplekken, omdat de bureaus flexibel in hoogte te verstellen zijn. Het voordeel hiervan is dat de medewerkers alvast wennen aan het flexibel werken en er meer ruimte in het pand beschikbaar is om bijvoorbeeld vergaderzalen te realiseren of specifieke voorzieningen te verplaatsen. Geadviseerd wordt om te kiezen voor een percentage van circa 85–90% wanneer besloten wordt om tijdens de verbouwing alvast terug te gaan in het aantal werkplekken. Wel is een randvoorwaarde dat het mogelijk is om vanaf dat moment in te loggen op de vaste telefoon. Eventueel is het ook een optie om dit meubilair niet eerder aan te schaffen, maar tijdelijk te huren voor de externe locatie(s).

- De trouwzaal en de raad op een externe locatie huisvesten

De trouwzaal en ruimtes die de gemeenteraad tot zijn beschikking heeft betreft een groot aantal vierkante meters. Tijdens de gefaseerde verbouwing wordt het mogelijk lastig om voor deze voorzieningen in het stadhuis een passende oplossing te vinden die aan alle eisen en wensen voldoet. Er kan voor gekozen worden om de trouwzaal en de ruimtes die de gemeenteraad tot zijn beschikking heeft extern te huisvesten tijdens de periode dat deze ruimtes verbouwd worden. Eventueel kan er ook voor gekozen worden om tijdelijk geen tweede gemeentelijke trouwlocatie te hebben en de gratis huwelijken te verplaatsen naar de andere gemeentelijke trouwlocatie. Ook is het eventueel mogelijk om voor de huwelijken tijdelijk een andere locatie aan te wijzen.

Wanneer besloten wordt tot één of meerdere van de bovenstaande keuzes over te gaan zal dit mogelijk leiden tot een andere fasering.

6.2.5 De neveneffecten

Het gefaseerd verbouwen van het stadhuis kent ook een aantal neveneffecten:

- Geluidsoverlast

De verbouwing van het stadhuis is ingrijpend te noemen. Aangezien het stadhuis openblijft voor de publieke dienstverlening en de ambtelijke organisatie is het van belang dat er zo min mogelijk geluidsoverlast is. De aannemer dient er alles aan te doen om deze overlast te beperken. Werkzaamheden die veel geluidsoverlast veroorzaken dienen bijvoorbeeld uitgevoerd te worden buiten de reguliere openingstijden en in het weekend. Wel dient hij ook rekening te houden met de omwonenden in de omgeving.

- Asbestsanering

In het stadhuis is in bepaalde onderdelen asbest aangetroffen. De aannemer dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving voor het verwijderen van asbest en dient maatregelen te nemen om het bouwgebied volledig af te sluiten, zodat er geen risico is op besmetting.

6.2.6 Raming

Op dit moment zit de renovatie van het stadhuis nog in de voorfase en is er een ruimtelijk functioneel Programma van Eisen opgesteld. Aangezien de beschikbare informatie voornamelijk op hoofdlijnen is, is het niet mogelijk om de kosten gedetailleerd uit te werken. Naarmate de fases vorderen wordt dit steeds concreter en kan er ook een gedetailleerde raming opgesteld worden. Op dit moment zijn de kosten die gemeoid zijn met dit scenario grotendeels afhankelijk van de planning en fasering van de verbouwing. Onderstaand is een globale raming uitgewerkt voor de verhuizing.

Fase 1 Het leegmaken van beuk 1 door te verhuizen naar beuk 2 en 3

Element	Aantal	Begroting per stuk	Totaal
Werkplek (incl. stoel, bureau, scherm en telefoon)	328	€ 30,00	€ 9.840,00
Kasten	328	€ 20,00	€ 6.560,00
Printers	12	€ 500,00	€ 6.000,00
Plotters	2	€ 750,00	€ 1.500,00
Koffie automaten	12	€ 150,00	€ 1.800,00
Verhuisbakken	328	€ 7,50	€ 2.460,00
Vergadertafels	16	€ 150,00	€ 2.400,00
Bijzonderheden (bijv. kluis paspoorten)	10	€ 150,00	€ 1.500,00
kunst (incl. transport en opslag 6 maanden)	350	€ 40,00	€ 14.000,00
Overig (prullenbakken, kapstukken etc.)	1640	€ 5,00	€ 8.200,00
Totale kosten			€ 54.260,00

Fase 2 Het leegmaken van beuk 2 door te verhuizen naar beuk 1

Element	Aantal	Begroting per stuk	Totaal
Werkplek (incl. stoel, bureau, scherm en telefoon)	163	€ 30,00	€ 4.890,00
Kasten	163	€ 20,00	€ 3.260,00
Printers	6	€ 500,00	€ 3.000,00
Plotters	2	€ 750,00	€ 1.500,00
Koffie automaten	6	€ 150,00	€ 900,00
Verhuisbakken	163	€ 7,50	€ 1.222,50
Vergadertafels	8	€ 150,00	€ 1.200,00
Bijzonderheden (bijv. kluis paspoorten)	10	€ 150,00	€ 1.500,00
kunst (incl. transport en opslag)	0	€ 35,00	€ -
Overig (prullenbakken, kapstokken etc.)	815	€ 5,00	€ 4.075,00
Totale kosten			€ 21.547,50

Fase 3 Het verhuizen naar het gerenoveerde stadhuis en het leegmaken van beuk 3

Element	Aantal	Begroting per stuk	Totaal
Werkplek (incl. stoel, bureau, scherm en telefoon)	328	€ 30,00	€ 9.840,00
Kasten	328	€ 20,00	€ 6.560,00
Printers	12	€ 500,00	€ 6.000,00
Plotters	2	€ 750,00	€ 1.500,00
Koffie automaten	12	€ 150,00	€ 1.800,00
Verhuisbakken	328	€ 7,50	€ 2.460,00
Vergadertafels	25	€ 150,00	€ 3.750,00
Bijzonderheden (bijv. kluis paspoorten)	10	€ 150,00	€ 1.500,00
kunst (incl. transport)	350	€ 20,00	€ 7.000,00
Overig (prullenbakken, kapstokken etc)	1640	€ 5,00	€ 8.200,00
Totale kosten			€ 48.610,00
Totale kosten			€ 124.417,50
Onvoorzien 25%			€ 31.104,38
Totale kosten inclusief onvoorzien			€ 155.521,88

In de bovenstaande raming is een aanname gedaan voor wat betreft de aantallen die verhuist moeten worden ook is er rekening mee gehouden dat het huidige meubilair kosten neutraal wordt afgevoerd. De huidige meubels zijn gezien hun leeftijd en de staat niet meer geschikt voor een opkoper. Ook is aangenomen dat de nieuwe meubels ingehuist worden door de nieuwe leverancier en dat de planten voor de eerste verhuisbeweging uit het stadhuis verwijderd worden. Daarnaast zijn de kosten voor het verhuizen van het archief niet meegenomen. Gerekend moet worden op circa € 7,50 per strekkende meter. Geadviseerd wordt om te kijken welke mogelijkheden er zijn om een deel van het archief vroegtijdig over te brengen naar het streekarchief en het archief dat minimaal geraadpleegd wordt extern op te slaan.

Voor de totale kosten is een grove en indicatieve raming opgesteld op basis van de informatie die op dit moment beschikbaar is. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op kengetallen.

	Minimaal	Maximaal
In stand houden gebouw	€ 144.000	€ 144.000
Wachttijden aannemer	€ -	€ -
Buiten reguliere werktijden werken	€ 360.000	€ 540.000
Verhuiskosten	€ 155.522	€ 155.522
Projectkosten	€ 65.952	€ 83.952
Totale kosten gefaseerd verbouwen	€ 725.474	€ 923.474
Onvoorzien 10%	€ 72.547	€ 92.347
Totale kosten tijdelijke huisvesting incl. onvoorzien	€ 798.021	€ 1.015.821

De investeringen die daarnaast noodzakelijk zijn tijdens de gefaseerde verbouwing van het stadhuis zijn volledig afhankelijk van de planning en fasering van de verbouwing. Wanneer specifieke voorzieningen in het stadhuis tijdelijk niet beschikbaar zijn dienen deze elders in het stadhuis gerealiseerd te worden, te denken valt hier bijvoorbeeld aan:

- Het aanpassen van de beveiligingsinstallatie inclusief de bijbehorende zones en toegang;
- Het tijdelijk uitbreiden van de ICT-infrastructuur.

7. Advies

Uit de omschrijving van beide scenario's in hoofdstuk 6 blijkt dat ze allebei technisch haalbaar zijn, maar ze hun eigen voor- en nadelen kennen. Onderstaand zullen de beide scenario's belicht worden vanuit een aantal perspectieven op basis waarvan een advies wordt gegeven.

Burgers, bedrijven en instellingen

- *Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)*
De burgers, bedrijven en instellingen hebben wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest wordt op (een) externe locatie(s) geen last van de geluidsoverlast. Wel is het de vraag of het stadhuis op een centrale plek komt te liggen die makkelijk bereikbaar is met de fiets, de auto en het openbaar vervoer. De gewijzigde locatie dient goed gecommuniceerd te worden, zodat de burgers niet denken dat ze nog bij het oude stadhuis terecht kunnen. Ook kan het zo zijn dat wanneer de medewerkers en voorzieningen van het stadhuis gehuisvest worden op meerdere locaties de wacht- en doorlooptijd van bepaalde producten- en diensten langer worden.
- *Scenario 2 Gefaseerd verbouwen*
De burgers, bedrijven en instellingen hebben wanneer de gemeente tijdens de verbouwing gehuisvest blijft op het stadhuis last van bouwwerkzaamheden en geluidsoverlast. Wel kunnen zij terecht op de locatie die al jaren dienst doet als stadhuis.

De medewerkers (incl. het bestuur en de raad)

- *Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)*

De medewerkers hebben wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest wordt op (een) externe locatie(s) geen last van de geluidsoverlast. Ze verhuizen twee keer wat gepaard gaat met wat overlast. Het is de vraag of het stadhuis op een goed bereikbare plek komt te liggen en hoe de werkomgeving eruit komt te zien. Daarnaast zullen ze naar verwachting verspreid gaan worden over meerdere locaties wat de afstemming en de onderlinge samenwerking niet ten goede komt.

- *Scenario 2 Gefaseerd verbouwen*

De medewerkers hebben wanneer de gemeente tijdens de verbouwing gehuisvest blijft op het stadhuis last van de bouwwerkzaamheden en geluidsoverlast. Het minimale aantal keer dat de medewerkers moeten verhuizen is twee en dit brengt overlast met zich mee.

Omwonenden

- *Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)*

Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest wordt op (een) externe locatie(s) zal de doorlooptijd van het totale project zo kort mogelijk zijn wat prettig is voor de omwonenden. Wel zal er overlast ervaren worden rondom het stadhuis van een bouwterrein en het bouwverkeer.

- *Scenario 2 Gefaseerd verbouwen*

Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest blijft in het huidige pand zullen de zwaar overlast gevende werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de reguliere openingstijden en in de weekenden plaatsvinden om de geluidsoverlast voor de publieke dienstverlening en de medewerkers te beperken. Daarnaast zal er overlast ervaren worden rondom het stadhuis van een bouwterrein en het bouwverkeer.

De organisatie

- *Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)*

Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest wordt op (een) externe locatie(s) zal de ICT- en Facilitaire dienstverlening hierop aangepast moeten worden. Daarnaast ervaren de medewerkers weinig van de verbouwing wat niet meehelpt in de verandering die nodig is om straks in de nieuwe werkomgeving met elkaar te kunnen werken.

- *Scenario 2 Gefaseerd verbouwen*

Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest blijft in het huidige pand hoeft er organisatorisch niks gewijzigd te worden. Door de diverse verhuizingen die er intern plaatsvinden, de beperkingen vanwege de verbouwing en de tussentijdse oplevering wennen de medewerkers alvast langzaam aan de nieuwe manier van werken.

Planning

- *Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)*
Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest wordt op (een) externe locatie(s) zal de doorlooptijd van het totale project zo kort mogelijk zijn, omdat zij in één keer het volledige pand tot hun beschikking hebben waardoor het proces zo efficiënt mogelijk georganiseerd kan worden. Wel is er meer tijd nodig in de voorbereiding omdat de verwachting is dat de externe locatie(s) geschikt te gemaakt moeten worden voor de huisvesting van de gemeente.
- *Scenario 2 Gefaseerd verbouwen*
Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest blijft in het huidige pand zal de doorlooptijd van het totale project langer zijn, omdat de aannemer steeds een klein gedeelte van het pand tot zijn beschikking krijgt. Daarnaast vergt het meer afstemming en dient hij bij het uitvoeren van zijn werkzaamheden ook rekening te houden met de geluidsoverlast en de asbestsanering. Wel is het de verwachting dat de 1^e fase op korte termijn vrij gespeeld kan worden voor de aannemer.

Kosten

- *Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)*
Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest wordt op (een) externe locatie(s) zullen de kosten naar verwachting hoog zijn door de huur van de locatie(s), maar ook door het geld dat in de locatie geïnvesteerd moet worden om bepaalde voorzieningen te creëren. Daarnaast zitten er naar verwachting aardig wat kosten aan het realiseren van de ICT- en Facilitaire dienstverlening op de externe locatie(s).
- *Scenario 2 Gefaseerd verbouwen*
Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest blijft in het huidige pand zullen de kosten minimaal zijn. Het grootste gedeelte van de kosten bestaat uit de verhuiskosten, het aanpassen van de beveiligingsinstallatie en het eventueel tijdelijk huisvesten van de trouwzaal en de gemeenteraad op een externe locatie.

Risico's

- *Scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s)*
Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest wordt op (een) externe locatie(s) zijn er risico's aanwezig met betrekking tot de verbouwing, maar deze hebben deels weinig impact. Wanneer er bijvoorbeeld een lekkage ontstaat tijdens de verbouwing of het brandalarm gaat heeft alleen de aannemer hier last van.
- *Scenario 2 Gefaseerd verbouwen*
Wanneer de gemeente tijdens de verbouwing van het stadhuis gehuisvest blijft in het huidige pand zullen er risico's aanwezig zijn met betrekking tot de verbouwing die direct een impact hebben op de medewerkers en de publieke dienstverlening. Wanneer er bijvoorbeeld een lekkage ontstaat tijdens de verbouwing of het brandalarm gaat heeft iedereen die op dat moment in het stadhuis aanwezig is hier overlast van.

Uit de bovenstaande omschrijving komt naar voren dat beide scenario's vanuit de diverse perspectieven hun voor- en nadelen kennen. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er op dit moment geen externe locatie in Den Helder beschikbaar is om de medewerkers en voorzieningen van het stadhuis te huisvesten. Daarnaast leidt tijdelijke huisvesting tot een aanzienlijke verhoging van de benodigde kosten. Het is aan de gemeente Den Helder om daadwerkelijk een afweging te maken in hoeverre het accepteren van overlast opweegt tegen een hogere prijs.

In eerste instantie wordt de voorkeur uitgesproken voor gefaseerd verbouwen, vanwege de voorgaande argumentatie. Gelet op het huidige projectstadium, waarin de definitieve bouwkundige ingrepen nog niet bekend zijn, is het echter nog niet mogelijk om de daadwerkelijke mate van overlast te bepalen. Pas in de ontwerpfase wordt bekend welke bouwkundige ingrepen daadwerkelijk worden uitgevoerd, dit hangt onder andere af van de gekozen modules. In de vervolgfase dient er daarom voordat er definitief gekozen wordt voor het scenario van gefaseerd verbouwen een constructief onderzoek plaats te vinden inclusief een geluidsmeting. Op basis van het onderzoek en de meting kan bepaald worden of het daadwerkelijk technisch haalbaar is om gefaseerd te verbouwen in het stadhuis met de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden. Wanneer blijkt dat het gezien de constructie of de overlast niet mogelijk is om gefaseerd te verbouwen dient alsnog uitgeweken te worden naar scenario 1 Tijdelijke huisvesting op (een) externe locatie(s). Dit onderzoeksrapport heeft aangetoond dat het ruimtelijk in ieder geval inpasbaar is.

In alle gevallen is het van belang dat er al vroeg in het proces aandacht wordt besteed aan de wijze waarop de overlast tijdens de verbouwing voor de medewerkers, burgers, bedrijven, instellingen en omwonenden tot een minimum wordt beperkt. Om dit goed vorm te geven wordt geadviseerd dit al mee te nemen in de aanbesteding en hier ook een gunningscriterium van te maken. Hetzelfde geldt voor hoe er wordt omgegaan met de mogelijke risico's.

Disclaimer

Tot slot dient opgemerkt te worden dat het op dit moment erg lastig is om een concrete uitspraak te doen over een scenario gezien de fase waar de renovatie van het stadhuis zich in bevindt. Zodra het proces vordert wordt steeds meer duidelijk hoe het stadhuis verbouwd zal worden en wat de (on)mogelijkheden zijn met betrekking tot een gefaseerde verbouwing. Om deze reden is het van belang om tijdens het verder proces de scenario's in dit licht te blijven bekijken.

Bijlage 1 Plattegronden stadhuis Drs. F. Bijlweg 20

De plattegronden in deze bijlage zijn de meest recente plattegronden die bij de gemeente Den Helder aanwezig zijn. Wel dient opgemerkt te worden dat ze op enkele punten afwijken met de daadwerkelijk indeling van het pand.

Bijlage II Plattegronden Sociaal Domein Drs. F. Bijweg 2

De plattegronden in deze bijlage zijn de meest recente plattegronden die bij de gemeente Den Helder aanwezig zijn. Wel dient opgemerkt te worden dat ze op enkele punten afwijken met de daadwerkelijk indeling van het pand.

Bijlage III Formatie overzicht 18 oktober 2016

Totaal aantal medewerkers incl. Sociale Dienst	400
Sociale Dienst	148
Totaal aantal medewerkers stadhuis	252
Stagiares op het stadhuis	14
Inhuur op het stadhuis	50
Totaal aantal medewerkers stadhuis incl. stagiaires en inhuur	317

Bijlage IV Werkplektelling

Ruimtenummer	Afdeling	Bestemming	
-1.001		Niet bekend	
-1.002		Niet bekend	
-1.004		Trappenhuis	
-1.005		Niet bekend	
-1.006		Niet bekend	
-1.007		Niet bekend	
-1.008		Niet bekend	
-1.009		Niet bekend	
-1.010		Fietsenstalling	
-1.011		Kunstopslag	
0.01		Raadzaal	
0.02		Fractiekamer	
0.03		Trouwzaal	
0.04		Fractiekamer	
0.05		Fractiekamer	
0.06		Fractiekamer	
0.07		Fractiekamer	
0.08		Fractiekamer	
0.09	Dienstverlening		1 Werkplek
0.10		Fractiekamer	
0.11	Dienstverlening		7 Werkplekken
0.12	Dienstverlening		6 Werkplekken
0.14	Dienstverlening		5 Werkplekken
0.15	Dienstverlening		2 Werkplekken
0.17	Dienstverlening		1 Werkplek
0.19	Dienstverlening	Werkruimte verkiezingen	
0.20	Dienstverlening	Voorruimte	
0.21	Dienstverlening		2 Werkplekken
0.22		Fractiekamer	
0.23	Dienstverlening		2 Werkplekken
0.24		Fractiekamer	
0.25	Dienstverlening		2 Werkplekken
0.26		Fractiekamer	
0.27	Dienstverlening		1 Werkplek
0.28	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		3 Werkplekken
0.29	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken
0.30	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		6 Werkplekken
0.31	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken
0.33	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken

0.34	Gemeenteraad	Leeskamer	
0.35	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		1 Werkplek
0.36	Gemeenteraad	Ingang 24/7 raad	
0.37	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken
0.38	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken
0.39	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		3 Werkplekken
0.40	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		3 Werkplekken
0.41	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		3 Werkplekken
0.42	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		1 Werkplek
0.43	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken
0.44	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		1 Werkplekken
0.45	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken
0.46	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		3 Werkplekken
0.47	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		2 Werkplekken
0.48	Veiligheid, Vergunningen & Handhaving		8 Werkplekken
0.52	Dienstverlening		2 Werkplekken
0.56	Dienstverlening	Postkamer	
0.58	Dienstverlening		6 Werkplekken
0.60		Bedrijfsrestaurant	
0.70		Archief	
1.01		Vergaderen	
1.02	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.03		Vergaderen	
1.04	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.05	Dienstverlening		1 Werkplek
1.06	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.07	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.08		Opslag	
1.09	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.10		Vergaderen	
1.11	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.12		Opslag	
1.13	Dienstverlening		1 Werkplek
1.14	Ondernemingsraad		1 Werkplek
1.15	Dienstverlening		1 Werkplek
1.16	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.17	Dienstverlening	Server	
1.18		Vergaderen	
1.19	Dienstverlening	Server	
1.20		Vergaderen	
1.21	Dienstverlening		3 Werkplekken
1.22	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.23	Dienstverlening		3 Werkplekken

1.24	Dienstverlening		1 Werkplek
1.25	Dienstverlening		3 Werkplekken
1.26	Dienstverlening		1 Werkplek
1.27	Dienstverlening		3 Werkplekken
1.28	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.29	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.30	Dienstverlening		6 Werkplekken
1.31	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.33	Dienstverlening	Repro	
1.34	Dienstverlening		4 Werkplekken
1.35	Dienstverlening		3 Werkplekken
1.36	Dienstverlening		6 Werkplekken
1.37	Dienstverlening	Repro	
1.38		Archief	
1.39	Dienstverlening		1 Werkplek
1.40		Archief	
1.41	Dienstverlening		3 Werkplekken
1.42		Archief	
1.43	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.44		Archief	
1.45	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.46		Archief	
1.47	Dienstverlening		2 Werkplekken
1.48		Archief	
1.50		Archief	
1.52		Archief	
1.54		Wordt repro	
1.56		Wordt repro	
2.01	Concernstaf		2 Werkplekken
2.02	Concernstaf		2 Werkplekken
2.03	Concernstaf		2 Werkplekken
2.04	Concernstaf		3 Werkplekken
2.05	Concernstaf		2 Werkplekken
2.06	Concernstaf		2 Werkplekken
2.07	Concernstaf		2 Werkplekken
2.08	Concernstaf		2 Werkplekken
2.09	Concernstaf		2 Werkplekken
2.10	Concernstaf		2 Werkplekken
2.11	Concernstaf		1 Werkplek
2.12		Vergaderen	
2.13	Concernstaf		2 Werkplekken
2.14	Concernstaf		4 Werkplekken
2.15	Concernstaf		3 Werkplekken

2.16	Concernstaf		3 Werkplekken
2.17	Concernstaf		2 Werkplekken
2.18		Vergaderen	
2.19	Concernstaf		1 Werkplek
2.20	Concernstaf		2 Werkplekken
2.21	Concernstaf		2 Werkplekken
2.22	Concernstaf		1 Werkplek
2.23	Concernstaf		2 Werkplekken
2.24	Concernstaf		3 Werkplekken
2.25	Concernstaf		2 Werkplekken
2.26	Concernstaf		1 Werkplek
2.27	Concernstaf		2 Werkplekken
2.28	Concernstaf		2 Werkplekken
2.29	Concernstaf		2 Werkplekken
2.30	Concernstaf		3 Werkplekken
2.31	Concernstaf		3 Werkplekken
2.32	Concernstaf		1 Werkplek
2.33	Ondersteuning college		3 Werkplekken
2.34		Vergaderen	
2.35		Vertrouwelijke stukken college	
2.36		Vergaderen	
2.37	College van B&W		1 Werkplek
2.38	Ondersteuning college		3 Werkplekken
2.39	College van B&W		1 Werkplek
2.40	Gemeentesecretaris		1 Werkplek
2.41	College van B&W		1 Werkplek
2.42	College van B&W		2 Werkplekken
2.43	College van B&W		1 Werkplek
2.44	College van B&W		1 Werkplek
2.45	College van B&W		1 Werkplek
2.47	College van B&W		1 Werkplek
2.48	College van B&W		1 Werkplek
2.50		B&W kamer	
2.54	Griffie		6 Werkplekken
2.56	Griffie		1 Werkplek
3.01	Stadsbeheer		2 Werkplekken
3.02	Stadsbeheer		2 Werkplekken
3.03	Stadsbeheer		2 Werkplekken
3.04	Stadsbeheer		2 Werkplekken
3.05	Stadsbeheer		1 Werkplek
3.06	Stadsbeheer		1 Werkplek
3.07	Stadsbeheer		3 Werkplekken
3.08	Stadsbeheer		3 Werkplekken

3.09		Vergaderen	
3.10	Stadsbeheer		1 Werkplek
3.11		Vergaderen	
3.12	Sociale Dienst		1 Werkplek
3.13	Sociale Dienst		2 Werkplekken
3.14	Stadsbeheer		2 Werkplekken
3.15	Sociale Dienst	Opslag	
3.16		Opslag	
3.17	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.18	Ruimte & Economie		1 Werkplek
3.19	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.20	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.21	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.22	Ruimte & Economie		1 Werkplek
3.23	Ruimte & Economie		1 Werkplek
3.24	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.25	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.26	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.27	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.28	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.29		Vergaderen	
3.30	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.31	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.32	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.33	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.34		Trap naar dak	
3.35	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.36	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.37	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.38	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.39	Ruimte & Economie		1 Werkplek
3.40	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.41	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.42	Ruimte & Economie		1 Werkplek
3.43	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.44	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.45	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.46		Vergaderen	
3.47	Ruimte & Economie		3 Werkplekken
3.48	Ruimte & Economie		2 Werkplekken
3.50	Ruimte & Economie		4 Werkplekken
3.52		Bedrijfsarts	
3.54		Niet bekend	

3.56		Historische vereniging	
------	--	------------------------	--

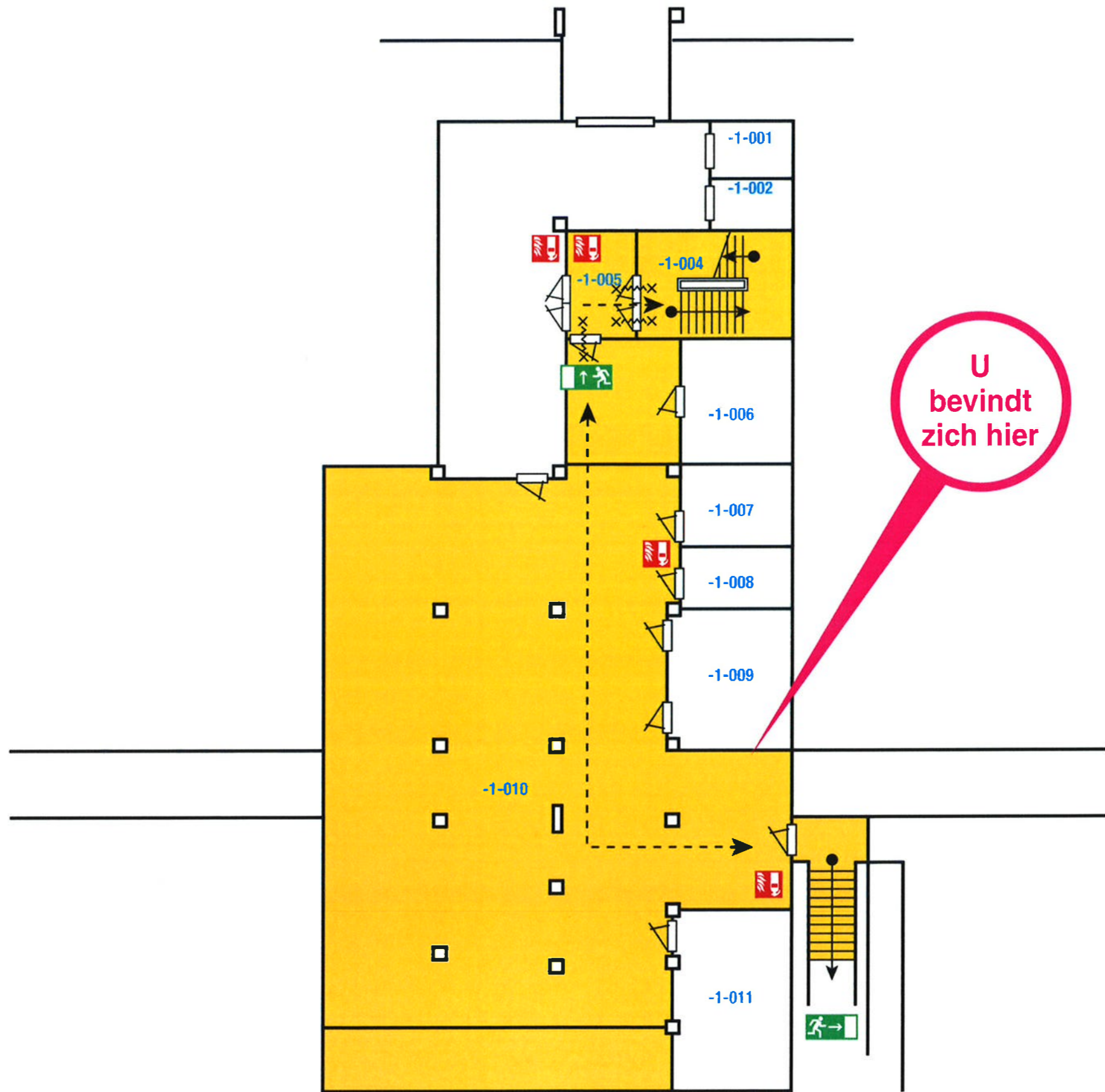
Totaal aantal werkplekken

328 Werkplekken

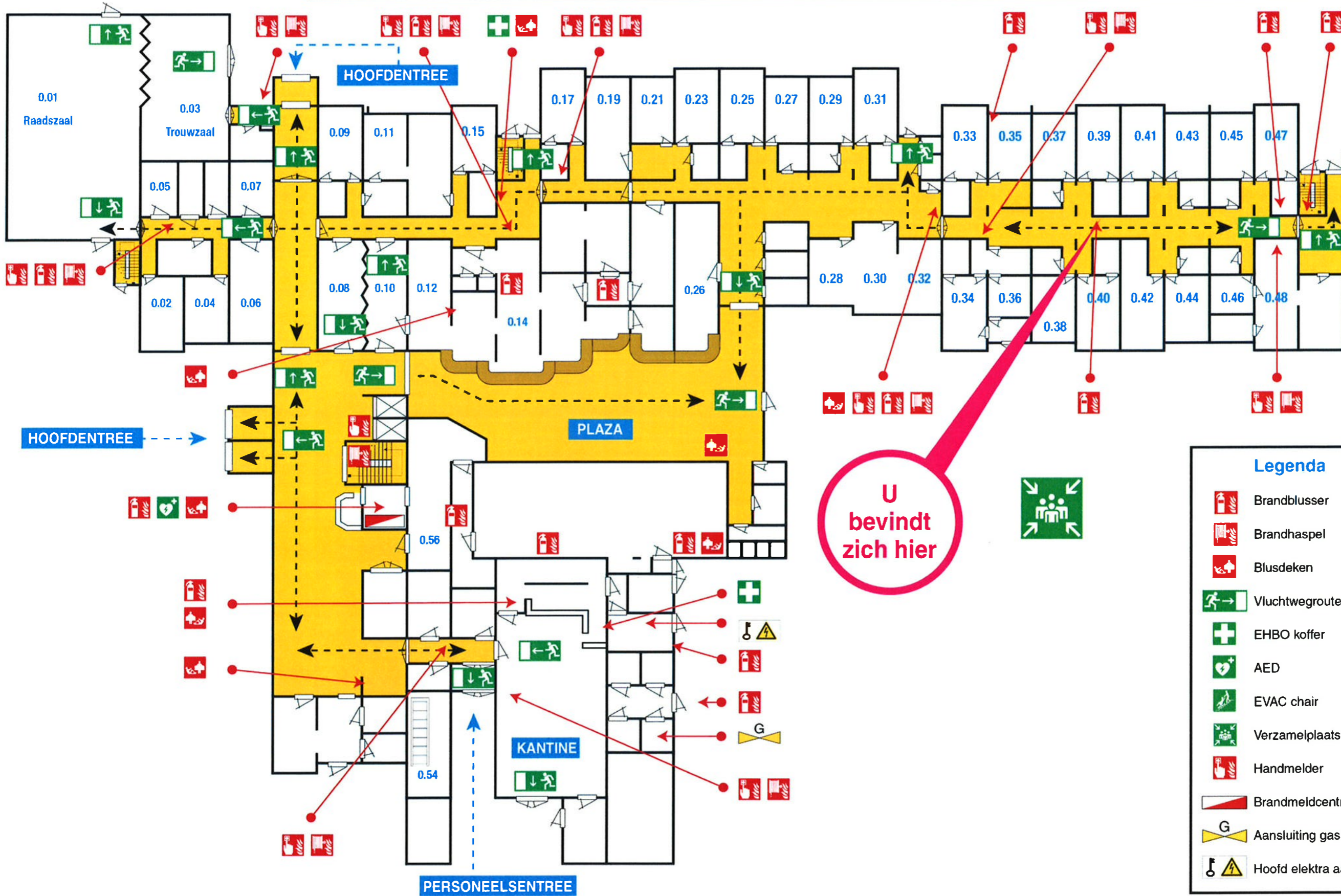
Bijlage V Schets ventilatieprincipes

DRS. F. BIJLWEG 20 - KELDER

Legenda	
	Brandblusser
	Brandhaspel
	Blusdeken
	Vluchtwegroute aanduiding
	EHBO koffer
	AED
	EVAC chair
	Verzamelplaats
	Handmelder
	Brandmeldcentrale



DRS. F. BIJLWEG 20 - BEGANE GROND

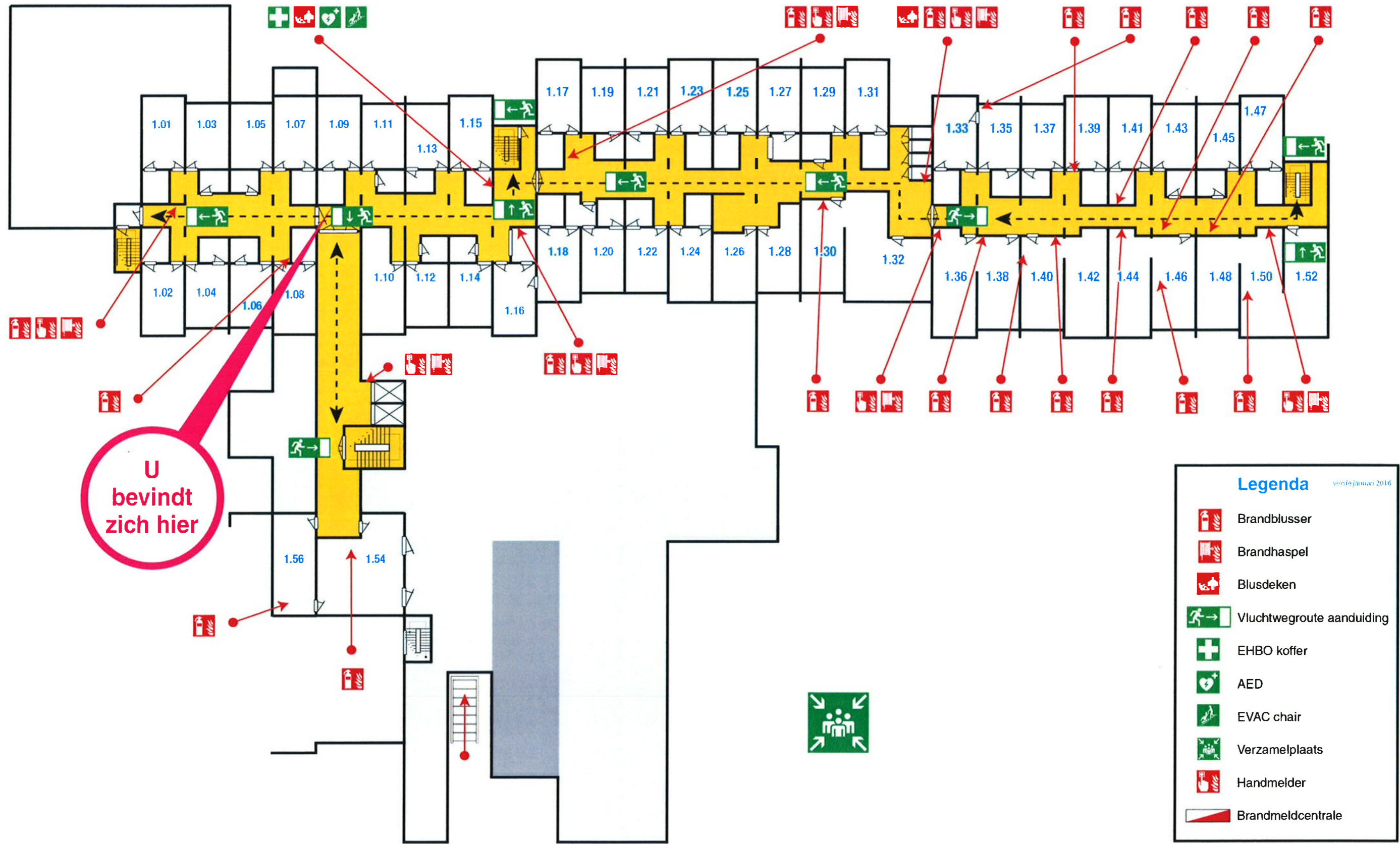


U
bevindt
zich hier

Legenda versie januari 2016

-  Brandblusser
-  Brandhaspel
-  Blusdeken
-  Vluchtwegroute aanduiding
-  EHBO koffer
-  AED
-  EVAC chair
-  Verzamelplaats
-  Handmelder
-  Brandmeldcentrale
-  Aansluiting gas
-  Hoofd elektra aansluiting

DRS. F. BIJLWEG 20 - EERSTE VERDIEPING

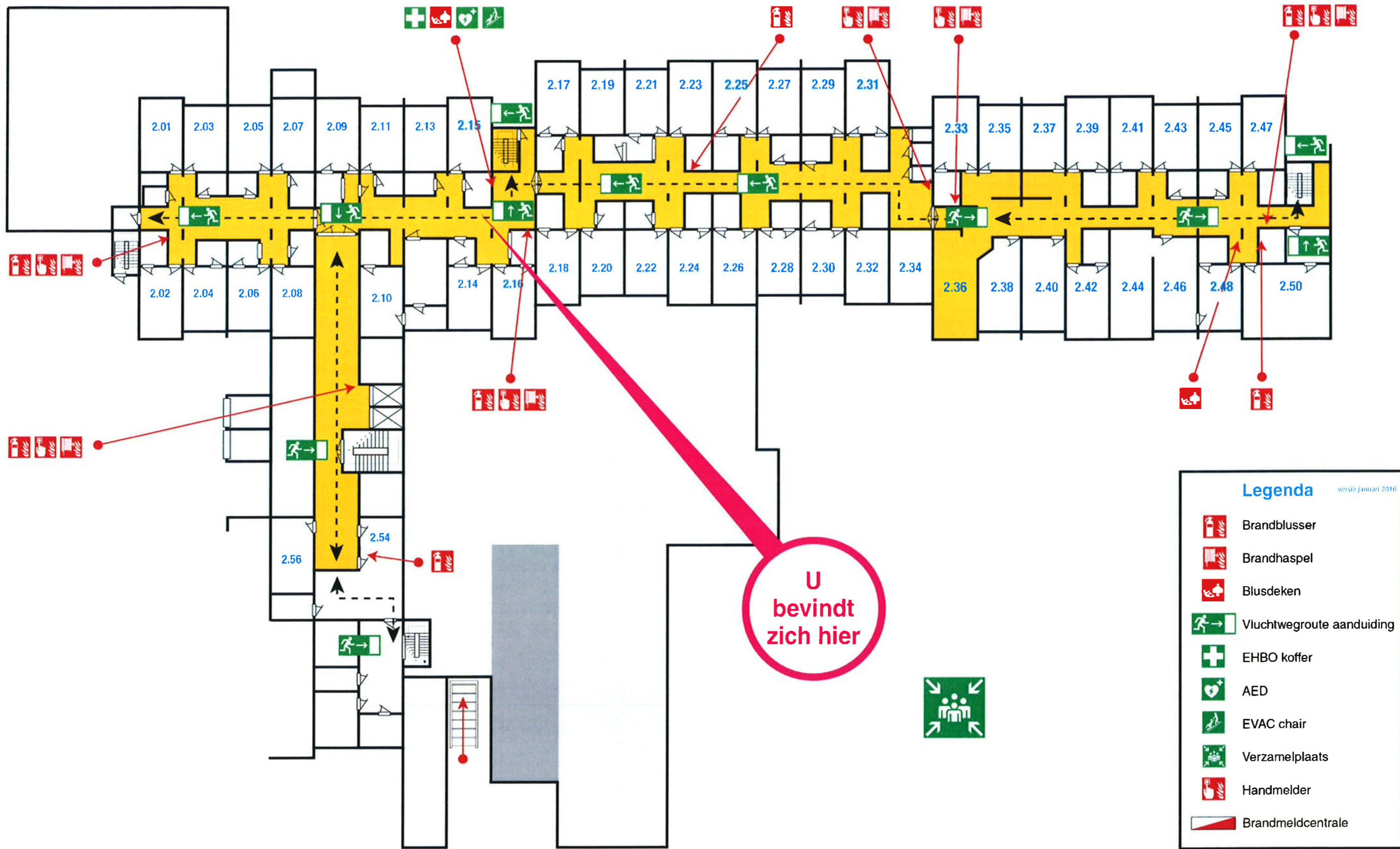


U
bevindt
zich hier











Legenda versie januari 2016

-  Brandblusser
-  Brandhaspel
-  Blusdeken
-  Vluchtwegroute aanduiding
-  EHBO koffer
-  AED
-  EVAC chair
-  Verzamelplaats
-  Handmelder
-  Brandmeldcentrale

DRS. F. BIJLWEG 20 - TWEEDE VERDIEPING

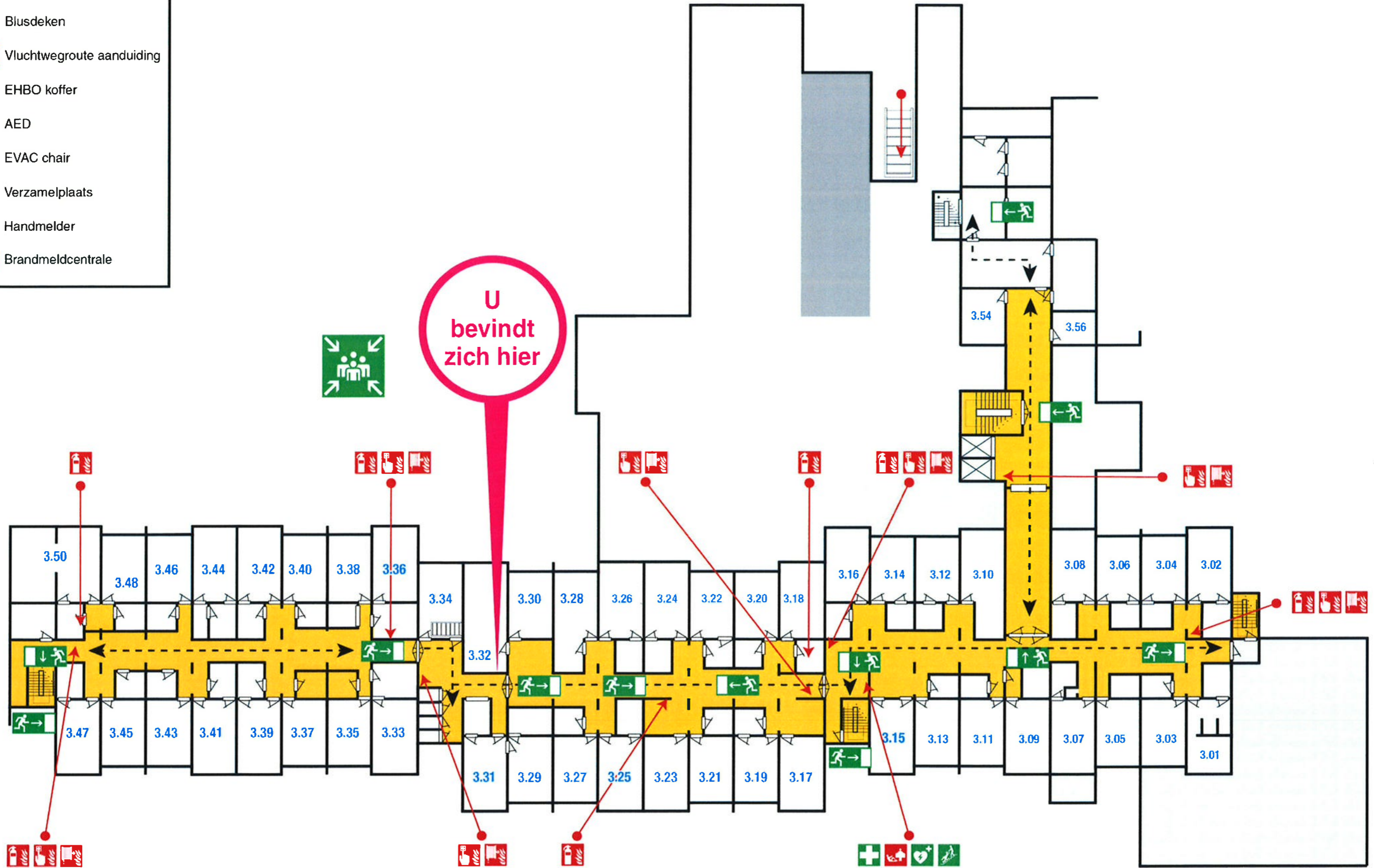


Legenda versie januari 2016

-  Brandblusser
-  Brandhaspel
-  Blusdeken
-  Vluchtwegroute aanduiding
-  EHBO koffer
-  AED
-  EVAC chair
-  Verzamelplaats
-  Handmelder
-  Brandmeldcentrale

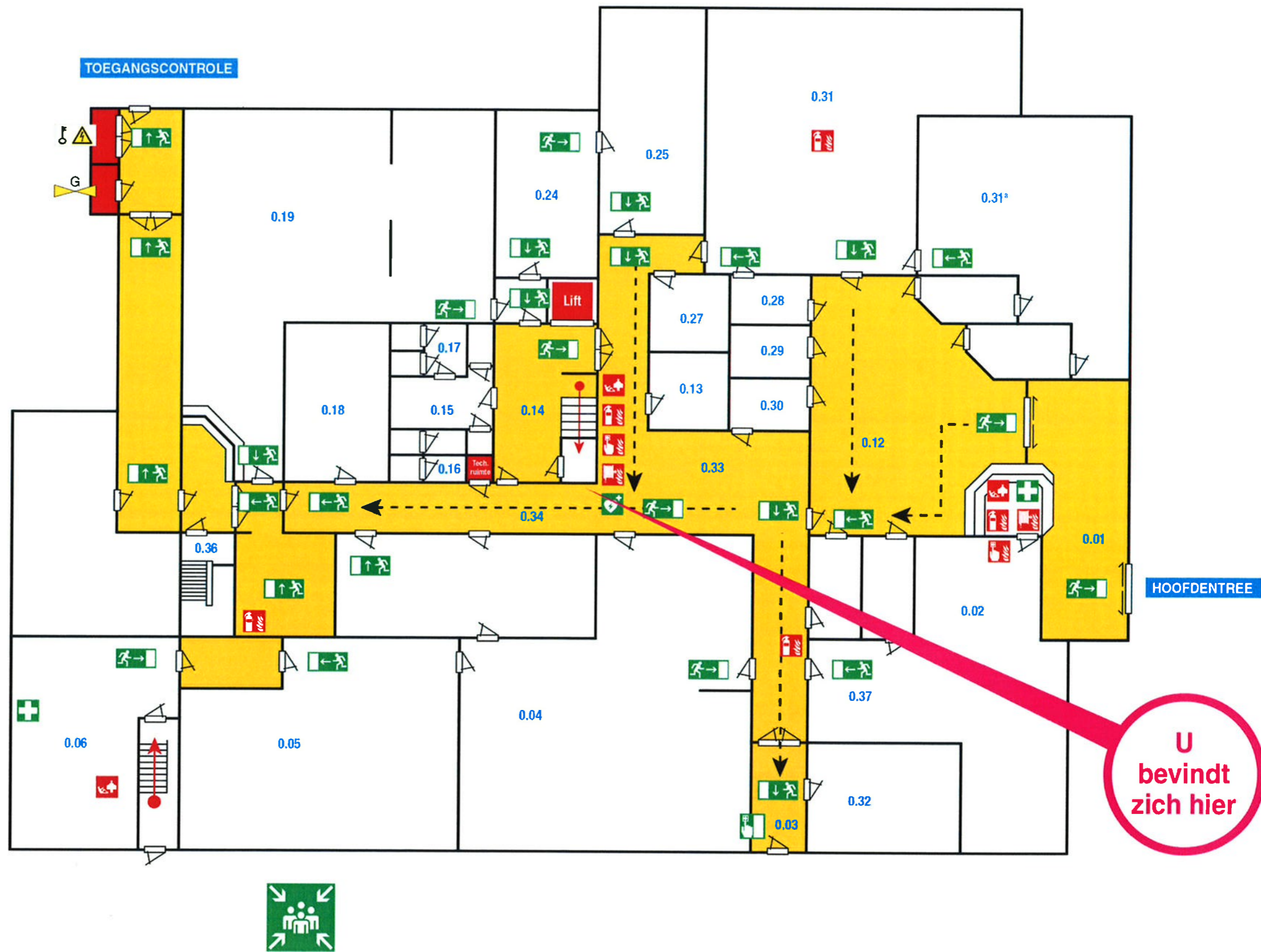
DRS. F. BIJLWEG 20 - DERDE VERDIEPING

- Legenda** versie februari 2016
-  Brandblusser
 -  Brandhaspel
 -  Blusdeken
 -  Vluchtroute aanduiding
 -  EHBO koffer
 -  AED
 -  EVAC chair
 -  Verzamelplaats
 -  Handmelder
 -  Brandmeldcentrale














DRS. F. BIJLWEG 2 - BEGANE GROND

- Legenda** versie januari 2019
-  Brandblusser
 -  Brandhaspel
 -  Blusdeken
 -  Vluchtwegroute aanduiding
 -  EHBO koffer
 -  AED
 -  EVAC chair
 -  Handmelder
 -  Brandmeldcentrale
 -  Aansluiting gas
 -  Hoofd elektra aansluiting
 -  Deurmelder



DRS. F. BIJLWEG 2 - EERSTE VERDIEPING

Legenda	
	Brandblusser
	Brandhaspel
	Blusdeken
	Vluchtwegroute aanduiding
	EHBO koffer
	AED
	EVAC chair
	Handmelder
	Brandmeldcentrale
	Aansluiting gas
	Hoofd elektra aansluiting



**U
bevindt
zich hier**



Bijlage 1: Schets ventilatieprincipe

