



STRATEGISCH HUISVESTINGSPLAN

31 JANUARI 2020

abcnova

ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

Colofon	
Opdrachtgever	Gemeente Harlingen Voorstraat 35 8861 BD Harlingen
Auteur	Sjoerd Groen
Versie	1.1
Datum	31 januari 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Scope onderzoek	5
1.2	Uitgangspunten documenten	6
1.3	Input medewerkers	6
1.4	Raakvlakken	6
2.	De huidige situatie	7
2.2	Functioneel	8
2.3	Technisch	9
2.4	Financieel	10
3.	Gewenste situatie	14
3.1	Ruimtelijk programma van eisen	14
3.2	Functioneel	14
3.3	Technisch	15
3.4	Financieel	16
4.	Toetsingscriteria	17
4.1	Duurzaamheid	17
4.2	Financieel	17
4.3	Aantrekkelijk werkgeverschap	17
4.4	Burgers en bezoekers	18
4.5	Beleid en locatie	18
5.	Verkenning scenario's	19
5.1	Longlist locaties	19
5.2	Shortlist	20
5.3	Globale beoordeling scenario's	25
6.	Uitwerking scenario's	26
6.1	Scenario 1 Waddenpromenade	26
6.2	Scenario 2 N31	28
6.3	Scenario 3 Centrum	31
6.4	Scenario 4 Westerzeedijk	33
6.5	Beoordeling scenario's	36
7.	Conclusies en aanbevelingen	37
	Bijlage 1 Beoordeling longlist	38

Bijlage 2 Investeringsramingen per scenario

41

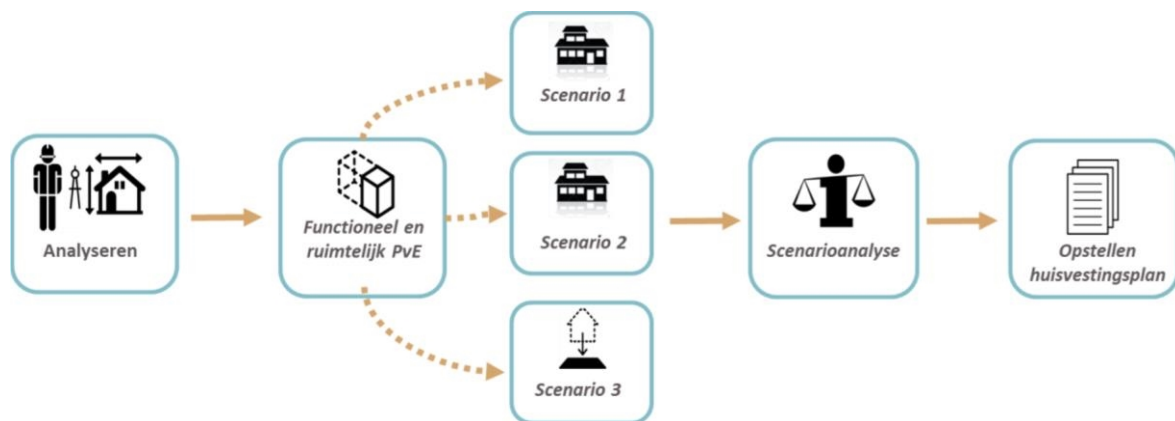
1. Inleiding

De ambtelijke organisatie van de gemeente Harlingen is traditioneel gehuisvest en verdeeld over diverse locaties in en rond het centrum van Harlingen. Uit onderzoek blijkt dat de huidige huisvesting op bepaalde onderdelen gedateerd is. Zo heeft de gemeente te maken met klimaatproblemen, kennen de gebouwen een lage bezetting en nieuwe werkvormen zijn in de huidige huisvesting lastig inpasbaar. Daarnaast wil de gemeente Harlingen zich blijven profileren als een goede en aantrekkelijke werkgever.

In het Bestuursakkoord 'Bouwen aan een betere toekomst', heeft het College haar ambities voor de komende jaren geformuleerd. Zo wil zij haar eigen vastgoed energieneutraal maken en moet een integraal plan voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie worden opgesteld. Met deze rapportage zet het college de belofte voor een integraal huisvestingsplan om in acties. Het doel van dit Strategisch Huisvestingsplan (SHP), van de gemeente Harlingen, is hoe de ambtelijke huisvesting kan bijdragen aan de profilering en hoe de huisvesting efficiënter en duurzamer gebruikt kan worden, zonder dat de kosten voor huisvesting stijgen en daarnaast bijdraagt aan een betere bezetting van de werkplekken. Door dit onderzoek is er beter zicht op:

- Welke ambitie gemeente Harlingen heeft met haar ambtelijke huisvesting.
- Aan welke eisen de ambtelijke huisvesting moet voldoen (functioneel, ruimtelijk) inclusief visie op duurzaamheid, werkplekconcept en dienstverlening.
- In welk scenario de ambities en eisen het beste tot hun recht komen.
- Hoe wordt dit vertaald naar een integraal plan voor huisvesting van de ambtelijke organisatie, inclusief financiële verkenning, proces en risico.

De aanpak om tot het SHP te komen is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Schematische weergave van de aanpak

1.1 Scope onderzoek

Tot de scope van het onderzoek behoren alleen de gebouwen voor ambtelijke huisvesting en specifiek de kantoorwerkplekken hierbinnen (Stadhuis, Groenlandvaarder en Waddenpromenade). Uitzondering op deze werkplekken zijn de werkplekken in MFC Het Vierkant en de werkplekken, kantine en werkplaatsen die gehuisvest zijn op de locatie Westerzeedijk.

1.2 Uitgangspunten documenten

Voorafgaand aan dit SHP zijn op diverse vlakken al onderzoeken uitgevoerd over de huidige huisvesting, dienstverlening, werkplekconcepten en aanverwante zaken. De uitgangspunten en resultaten van deze onderzoeken en rapporten zijn niet altijd expliciet vastgelegd door middel van een collegebesluit. Wel zijn de uitkomsten ter kennisgeving meegenomen in dit onderzoek om zo een helder beeld te krijgen van wat al is onderzocht. In tabel 1 wordt weergegeven welke rapporten dit betreft.

Tabel 1. Geraadpleegde documenten

Document	Datum	Status
Visie op dienstverlening op weg naar 2025, gemeente Harlingen	17-07-2017	Vastgesteld
Visiedocument Harlingen op Koers		Ter kennisgeving
Rapportage Trots	December 2017	Ter kennisgeving
Rapportage onderzoek verplaatsen gemeentewerf	November 2017	Ter kennisgeving
Formatieomvang, peilperiode 01-09-2010	Juli 2018	Vastgesteld
Financiële gegevens Huisvestingsplan – Mail Jacob Tichelaar	24-09-2018	Vastgesteld
Uitgangspuntennotitie SHP	01-11-2018	Vastgesteld
Voorkeursmodel ruimtelijk raamwerk Westerzeedijk	September 2018	Vastgesteld
Financiële verordening van de gemeente Harlingen	28 februari 2017	Vastgesteld

1.3 Input medewerkers

Om een goed beeld te krijgen van de organisatie zijn naast deskresearch diverse interviews gehouden met medewerkers en met vertegenwoordigers van de OR. Tijdens de interviews zijn de volgende punten besproken: de omvang en werkzaamheden van de teams en de wensen en ideeën van de medewerkers. Daarnaast is een interactieve sessie georganiseerd tijdens de 'Harlingen op Koers-week' waarin de bevindingen van de medewerkers omtrent de huisvesting zijn opgehaald. Al deze informatie is verwerkt in dit rapport, voornamelijk bij de huidige en gewenste situatie (hoofdstuk 2 en 3). In november 2019 is gestart met medewerkers- en burgerparticipatie. Dit valt buiten de scope van dit onderzoek.

1.4 Raakvlakken

Gebiedsontwikkeling Westerzeedijkgebied

Parallel aan de uitwerking van dit SHP, is middels een open planproces een procedure voor de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied doorlopen. De gemeenteraad heeft in november 2018 het voorkeursmodel voor de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied vastgesteld om dit gebied te transformeren tot aantrekkelijk, recreatief gebied voor Harlingers en toeristen. Het voorkeursmodel is middels een open planproces tot stand gekomen met veel draagvlak onder de Harlingers. De huidige buitendienst aan de Westerzeedijk, zowel terrein als opstallen, maken integraal onderdeel uit van deze gebiedsontwikkeling echter de aanpassingen en/of herhuisvesting is geen onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

2. De huidige situatie

De ambtelijke organisatie van de gemeente Harlingen is verspreid gehuisvest over vijf locaties in en rond het centrum van Harlingen (weergegeven in figuur 2). Hier gaat het om:

- Stadhuis, Noorderhaven 86.
- Groenlandsvaarder, Voorstraat 35.
- Waddenspromenade, Waddenspromenade 1.
- Gemeentewerf, Westerzeedijk 9 (geen onderdeel scope).
- MFC Het Vierkant, Johan van Oldenbarneveltstraat 2 (geen onderdeel scope).



Figuur 2. Huidige locatie gemeente Harlingen

2.1.1 Werkplekken en bezetting

De gemeente heeft 136 werkplekken beschikbaar. De onderverdeling per gebouw is weergegeven in tabel 2. Voor de het Stadhuis, Groenlandsvaarder en Waddenspromenade is in 2017 een bezettingsgraad onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat:

- Werkplekken gemiddelde effectieve bezetting¹ hadden van 34%.
- Ondersteunde ruimtes (spreekkamers, overleg kantoor) een effectieve bezetting van 11% hadden.
- Vergaderruimtes een effectieve bezetting hadden van 19%.

¹ Effectieve bezetting is het percentage dat aangeeft in welke mate de elementen (werkplekken, ondersteunende ruimtes, vergaderruimtes) bezet zijn geweest.

Tabel 2. Oppervlakten en aantal werkplekken huidige panden

	Oppervlakte m ² BVO	Werkplekken
Stadhuis	965	17
Groenlandsvaarder	1.455	52
Waddenpromenade	1.115	44
Totaal	3.535 m² BVO	110

* het betreft alleen huidige werkplekken en kantine, overige opstallen zijn geen onderdeel van scope.

2.1.2 Efficiëntie gebouwen en indelingsverliezen

Zowel het Stadhuis als de Groenlandsvaarder worden gekenmerkt door een inefficiënte indeling door de historische waarde van het pand. Hierdoor is in de huidige opzet sprake van indelingsverliezen waardoor de totaal beschikbare oppervlakte niet optimaal wordt benut. Anders gezegd, er worden meer vierkante meters gebruikt voor het huisvesten van bepaalde functies dan nodig op basis van nieuwbouw.

2.2 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 het haalbaarheidsonderzoek van Trots d.d. 7 maart 2018 en de interviews gebruikt. De opvallendste en meest voorkomende onderwerpen worden hieronder beschreven.

2.2.1 Gesloten uitstraling naar burgers

Aangegeven is dat niet alle gebouwen open en toegankelijk zijn voor de burgers. Voor de dienstverlening zijn er diverse locaties. Voor sociale zaken kan men terecht bij Het Vierkant, hier zit de gemeente op de eerste verdieping, waardoor 'even binnenlopen' niet wordt gestimuleerd. Voor overige dienstverlening is er de locatie de Groenlandsvaarder. De ontvangsthuis van de Groenlandsvaarder heeft geen klantvriendelijke uitstraling en de toegangsdeur is klein en onzichtbaar. De hal is donker en oogt somber. Dit maakt het voor burgers onduidelijk waar ze moeten zijn.

2.2.2 Verschillende locaties

De vijf locaties worden door sommige medewerkers als eilandjes ervaren. Hierdoor missen ze de spontane ontmoeting, maar ook het samenwerken met collega's. Aangegeven wordt dat ze nu eerder een mailtje sturen dan dat ze langslopen. Vooral als ze niet zeker weten of de desbetreffende collega op zijn of haar plek aanwezig is. Een aantal ondersteunende afdelingen, zoals financiën, geven aan dichter bij de beleidsafdelingen te willen zitten. De afdeling Veiligheid en Vergunningen Handhaving geeft aan dat het handig is om de BOA's dichtbij te hebben.

2.2.3 Gesloten hokjes en monofunctionele werkplekken

Vooral de oude gebouwen (Groenlandsvaarder en Stadhuis) kennen vaak een gesloten, hokkerige indeling. Dit zorgt ervoor dat mensen elkaar niet ontmoeten, ook niet de leidinggevende en haar team. Dit draagt bij aan het gevoel van een hiërarchische structuur en biedt geen flexibiliteit voor de organisatie. Voornamelijk wanneer de deuren van de kantoren gesloten zijn, hebben medewerkers minder snel de neiging om binnen te lopen. Tevens is het een monofunctionele werkomgeving, doordat de werkomgeving alleen vaste bureaus en vergaderplekken heeft.

2.2.4 Gebruik stadhuis niet optimaal

Het stadhuis kenmerkt zich door de historische details, maar wordt nu niet optimaal gebruikt. De raadzaal is te klein, omdat er nagenoeg geen publieke tribune beschikbaar is. Hierdoor worden 'populaire' raadsvergaderingen soms verplaatst naar externe locaties. De fractiekamer wordt minimaal gebruikt.

2.2.5 Parkeren

Voor de centrumlocaties (Stadhuis en Groenlandsvaarder) en Waddenpromenade is parkeren voor medewerkers niet mogelijk. Bezoek kan beperkt parkeren aan de Noorderhaven en aan de Waddenpromenade. De beschikbare plekken rondom de Waddenpromenade worden vaak gebruikt door mensen die naar de boot gaan, waardoor bezoekers van de gemeente geen plek kunnen vinden.

2.3 Technisch

Met de afdeling gebouwenbeheer is gesproken over de technische staat van de gebouwen. De uitkomsten uit de gesprekken zijn hieronder weergegeven.

2.3.1 Onderhoud, klimaat en installaties

Klimaatbeheersing is in elk gebouw beperkt aanwezig. Het Stadhuis is goed onderhouden, zowel bouwkundig als het interieur. Op alle locaties vindt regelmatig instandhoudingsonderhoud plaats. Uit het onderzoek van Trots blijkt dat er in de Groenlandsvaarder veel klachten over het klimaat en gebruik zijn. De klachten over het klimaat uit zich fysiek in droge ogen en veel voorkomende verkoudheid. De interviews bevestigden dit beeld nogmaals.

2.3.2 Verlichting

In de Groenlandsvaarder is de lichtsterkte in veel gevallen te laag. Tevens is het verschil in lichtsterkte tussen de werkplekken groot. Dit veroorzaakt een onaangenaam contrast, wat klachten als vermoeide ogen en hoofdpijn kan opleveren. De verlichting in de Waddenpromenade wordt als prettiger ervaren. Wel is door Trots opgemerkt dat er verschillende typen TL armaturen zijn toegepast. Dit zorgt voor veel variaties in kleur van de verlichting, maar ook in lichtsterkte.

2.3.3 Geluidsoverlast

In alle gebouwen zijn de elementen, zoals wanden en vloeren, in goede staat. Wel klaagt men over tocht en geluidsoverlast. Dit speelt vooral op de Groenlandvaarder.

2.3.4 Vervuilde grond

De locatie Westerzeedijk heeft een lange geschiedenis als gemeentewerf en vuilstort. Door het opslaan van materialen en de werkzaamheden die er plaats hebben gevonden is de grond vervuild zoals omschreven in het haalbaarheidsonderzoek verplaatsing gemeentewerf d.d. 5 november 2017.

2.3.5 Energieprestatie

De meeste panden zijn op dit moment niet energiezuinig en duurzaam. De huidige inschatting van de energie labels is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3. Inschatting energielabel gebouwen

Locatie	Labelinschatting
Stadhuis	Label G
Groenlandsvaarder	Label G
Waddenpromenade	Label E

2.4 Financieel

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

2.4.1 Boekwaarde

In tabel 4 is het verloop in boekwaarde over de periode 2019 – 2022 weergegeven. Gebouwen waar recent nog aanpassingen zijn gedaan, zoals het Stadhuis, kennen een relatief hoge boekwaarde.

Tabel 4. Boekwaarde verloop

Locatie	Per 1/1/2019	Per 1/1/2020	Per 1/1/2021	Per 1/1/2022
Stadhuis	€ 509.590	€ 474.125	€ 439.266	€ 411.410
Groenlandsvaarder	€ 253.273	€ 241.832	€ 230.391	€ 218.949
Waddenpromenade	€ 700.433	€ 653.915	€ 604.608	€ 555.960
Totaal	€ 1.463.296	€ 1.369.872	€ 1.274.265	€ 1.186.319

2.4.2 Huisvestingslasten

Het totaal van de kapitaallasten (rente en afschrijving) en de exploitatielasten (energie, onderhoud, schoonmaak en overige kosten) maken samen de huisvestingslasten van de kantooromgeving. Tevens heeft de gemeente Harlingen inkomsten uit derden. Dit betreft zowel huurinkomsten van derden als toegekende SDE subsidies voor de gebouwen Groenlandsvaarder en Waddenpromenade. In tabel 5 zijn de totale huisvestingslast minus de huidige inkomsten vanuit derden weergegeven.

Tabel 5. Totale huisvestingslasten gemeente Harlingen

Onderdeel	2019	2020	2021	2022
Exploitielasten	€ 212.605	€ 212.605	€ 221.109	€ 225.361
Kapitaallasten	€ 103.930	€ 105.442	€ 97.095	€ 97.641
<i>Subtotaal</i>	€ 316.535	€ 318.047	€ 318.204	€ 323.002
Inkomsten	€ -33.575	€ -34.247	€ -34.851	€ -35.489
Totaal excl. BTW	€ 282.960	€ 283.801	€ 283.353	€ 287.513

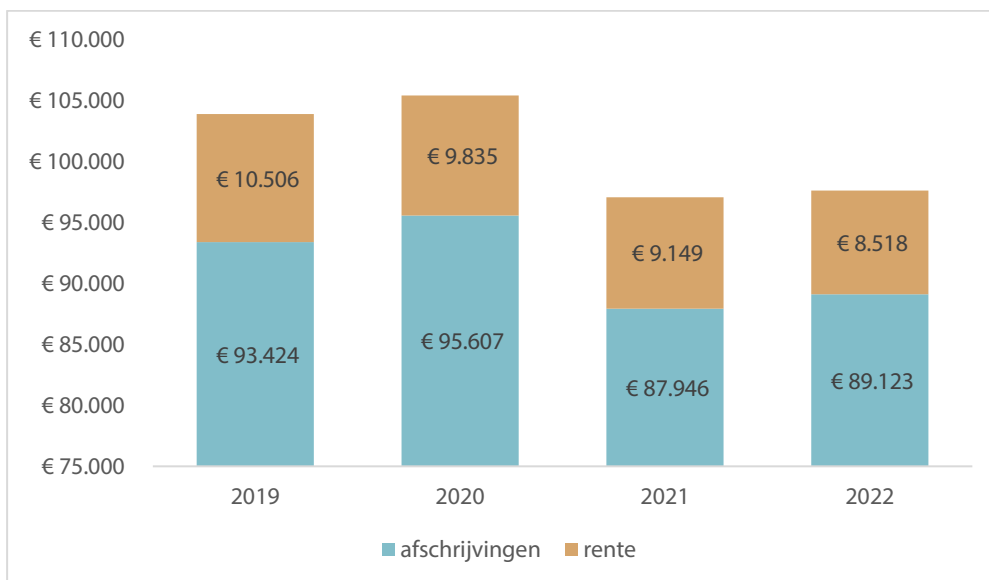
In tabel 6 zijn de totale huisvestingslasten per gebouw en per m2 BVO weergegeven. Opvallend hierbij zijn de relatief lage huisvestingslasten zowel op objectniveau als totaal. Op basis van kengetallen bij andere gemeenten verwachten wij een bandbreedte van € 150 – tot € 225 per m2 BVO mede afhankelijk van de portefeuillesamenstelling. Hierdoor presteert de gemeente Harlingen zeer goed als het gaat om kostenefficiënte ambtelijke huisvesting, echter zijn hierdoor beperkte middelen gereserveerd voor toekomstige investeringen. Uitgaande van gemiddelde huisvestingslasten van € 185 per m2 BVO, is er op basis van portefeuilleomvang 3.535 m2 BVO een verschil van circa € 365.000 negatief.

Tabel 6. Totale huisvestingslast per gebouw

	2019		2020		2021		2022	
	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2
Stadhuis	€ 108.854	€ 113	€ 109.388	€ 113	€ 103.529	€ 107	€ 104.724	€ 109
Groenlandsvaarder	€ 85.064	€ 58	€ 86.418	€ 59	€ 87.790	€ 60	€ 87.168	€ 60
Waddenpromenade	€ 89.042	€ 80	€ 92.247	€ 83	€ 92.034	€ 83	€ 95.622	€ 86
Totaal excl. BTW	€ 282.960	€ 80	€ 288.053	€ 81	€ 283.353	€ 80	€ 287.514	€ 81

2.4.3 Kapitaallasten

De huisvestingslasten worden voor een belangrijk deel bepaald door de kapitaallasten. Dit betreft de afschrijving en rente componenten van geactiveerde investeringen. Dit kan zowel gaan om de initiële investering als groot onderhoud en verbouwingen. Het betreft vaak langlopende verplichtingen die lastig te beïnvloeden zijn. In figuur 3 is het verloop van de afschrijving en rente van de alle gebouwen over de periode 2019 – 2022 weergegeven.



Figuur 3. Verloop kapitaallasten gebouwen 2019 -2022 excl. BTW

In tabel 7 zijn de kapitaallasten per gebouw weergegeven. Met name de lage kapitaallast van Groenlandvaarder is opvallend. Het gebouw is reeds volledig afgeschreven en ook zijn recent geen grote investering gedaan. Dit is in mindere mate ook het geval voor de Waddenpromenade en Stadhuis. Geconcludeerd kan worden dat de gemiddelde kapitaallasten per m2 BVO laag zijn in relatie tot de kengetallen bij andere gemeenten. Normaliter is er een bandbreedte te zien van € 75 – tot € 125 per m2 BVO, mede afhankelijk van de portefeuillesamenstelling en recente investeringen.

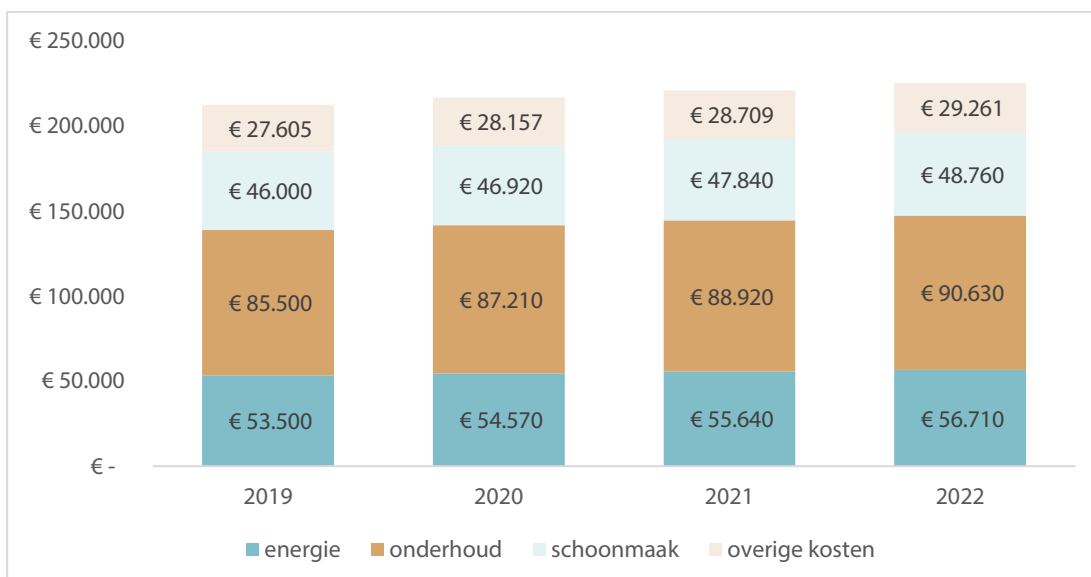
Tabel 7. Kapitaallasten per gebouw 2019 – 2022

	2019		2020		2021		2022	
	subtotaal	per m2	subtotaal	per m2	subtotaal	per m2	subtotaal	per m2
Stadhuis	€ 39.124	€ 41	€ 38.263	€ 40	€ 31.010	€ 32	€ 30.810	€ 32
Groenlandsvaarder	€ 13.259	€ 9	€ 13.177	€ 9	€ 13.096	€ 9	€ 11.029	€ 8
Waddenpromenade	€ 51.547	€ 46	€ 54.002	€ 48	€ 52.989	€ 48	€ 55.802	€ 50
Totaal excl. BTW	€ 103.930	€ 29	€ 105.442	€ 30	€ 97.095	€ 27	€ 97.641	€ 28

* alleen deel ambtelijke huisvesting

2.4.4 Exploitatielasten

De exploitatielasten bestaan uit de variabele gebouw gebonden kosten zoals energie, onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen en beveiliging. In figuur 4 zijn de jaarlijkse exploitatiekosten in de periode 2019 - 2022 opgenomen van de gezamenlijke locaties. De gemeente Harlingen verwacht de komende jaren een conservatieve toename van de exploitatielasten (<2%). Gelet op het klimaatakkoord en de gehele energietransitie is het de verwachting dat de prijzen voor in het bijzonder gas de komende jaren fors zullen stijgen. Dit alles om de terugverdientijd van verduurzamingsinvestering te verkorten en daarmee de businesscase te verbeteren. Het stijgen van de gasprijzen zal invloed hebben op de exploitatielasten maar is nu nog **niet** voorzien in de conservatieve toename van de exploitatielasten.



Figuur 4. Exploitatielasten gemeente Harlingen 2019 – 2022

In tabel 8 zijn de totale exploitatiekosten per gebouw weergegeven en de exploitatiekosten per m2 BVO. Opvallend hierbij zijn de relatief lage exploitatielasten zowel op objectniveau als totaal. Op basis van kengetallen bij andere gemeenten verwachten wij een bandbreedte van € 80 – tot € 100 per m2 BVO, mede afhankelijk van de portefeuillesamenstelling.

Tabel 8. Exploitatiekosten per gebouw 2019 -2022

	2019		2020		2021		2022	
	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2
Stadhuis	€ 69.730	€ 72	€ 71.125	€ 74	€ 72.519	€ 75	€ 73.914	€ 77
Groenlandsvaarder	€ 80.380	€ 55	€ 81.988	€ 56	€ 83.595	€ 57	€ 85.203	€ 59
Waddenpromenade	€ 62.495	€ 56	€ 63.745	€ 57	€ 64.995	€ 58	€ 66.245	€ 59
Totaal excl. BTW	€ 212.605	€ 60	€ 216.857	€ 61	€ 221.109	€ 63	€ 225.361	€ 64

3. Gewenste situatie

3.1 Ruimtelijk programma van eisen

Het ruimtelijk programma van eisen is tot stand gekomen op basis van de verzamelde informatie en ervaringen van *abcnova* bij andere gemeenten. Het betreft een globaal programma van eisen passend bij de fase van dit onderzoek. Voor wat betreft de werkomgeving is het verstrekte FTE overzicht, inclusief de inhuur van derden, op 1 september 2019 gebruikt in combinatie met de vastgestelde flexfactor van 0,8 werkplek per FTE. Binnen de scope van het onderzoek moeten werkplekken gerealiseerd worden voor 89 FTE. Op basis van de flexfactor resulteert dit in 71 primaire werkplekken.

Tabel 9. Samenvatting ruimtebehoefte peildatum 01-09-2019

Omschrijving	Oppervlakte
Publieksfuncties	160
Bestuurscentrum	230
Kantooromgeving	750
Facilitaire functies	225
Gemeentearchief	120
Werk- en ontmoetingscentrum	410
Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	1.850
Verkeersruimte (20%)	370
Ruimte voor gebouwinstallaties + constructie (15%)	280
Indelingsverliezen (10%)	180
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	2.680

Op basis van het huidige aantal FTE (89) is dit een gemiddeld oppervlakte van circa 30 m² BVO per FTE. Dit is aan de bovenkant van de bandbreedte in vergelijking met andere gemeenten. Dit is deels te verklaren door de standaardvoorzieningen zoals bestuurscentrum, publieksfuncties en archief die niet direct afhankelijk zijn van formatieomvang.

3.2 Functioneel

Uit de interviews en de interactieve sessie zijn functionele eisen en wensen gedestilleerd. Hier gaat het om nabijheid en ontmoeting, de moderne werkomgeving, meer groen en beter licht. Deze eisen worden in deze paragraaf beschreven.

3.2.1 Identiteit van Harlingen

De gemeente Harlingen is een kleine, maar daadkrachtige gemeente. De historische binnenstad, de connectie met de Waddenzee en de Friese cultuur zit in het DNA van de stad. Toeristen weten Harlingen te vinden en verblijven er graag. Ook zij kleuren de stad. De wens is om deze identiteit terug te laten komen in de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

3.2.2 Nabijheid en ontmoeting

In de nieuwe huisvesting is er reuring. Medewerkers kunnen elkaar eenvoudig opzoeken en spontane ontmoeting worden gefaciliteerd. Dit betekent dat de afdelingen in elkaars nabijheid zijn gelegen. Ook zijn er ontmoetingsplekken door middel van informele vergaderplekken. Er is behoefte aan een multifunctionele ruimte die gebruikt kan worden als alternatieve raadzaal voor (raads)vergaderingen wanneer er een bovengemiddelde publieke belangstelling is.

3.2.3 Zichtbaar en gastvrij voor burgers

De gemeente wil zichtbaar en gastvrij zijn voor haar burgers. De dienstverlening is daarom toegankelijk en dichtbij. De burgers weten waar ze de gemeente kunnen vinden, op welke locatie en in welk gebouw ze terecht kunnen. Zo hoeven burgers zich niet druk te maken waar 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 plek krijgen in het centrum en het Stadhuis voor de bestuurlijke functies gehandhaafd blijft. Daarnaast blijft het gebiedsteam in Het Vierkant gehuisvest.

3.2.4 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 medewerker 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. Hierbij is een goede diversiteit aan werkplekken van belang.

3.2.5 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 gezonde werkomgeving, waar medewerkers actief en gezond blijven.

3.3 Technisch

De technische aspecten zijn klimaat, akoestiek en duurzaamheid. Dit zijn voorwaarden voor een goede werkomgeving. Deze aspecten worden hieronder toegelicht.

3.3.1 Klimaat en akoestiek

Een goed klimaat en akoestiek moet helpen om medewerkers fijner, gezonder en daarmee productiever te laten werken. Voor de ambtelijke huisvesting zijn de eisen gesteld dat de kantoorruimte moet beschikken over een individueel regelbaar klimaat en dat wordt voldaan aan de geldende aan de geldende brandveiligheids- en Arbo-eisen.

3.3.2 Duurzaamheid

De gemeente Harlingen wil een voorbeeldfunctie hebben als het gaat om het verduurzamen van gebouwen. Het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed moet een katalysator zijn voor de omgeving. Daarom is in het bestuursakkoord 2018-2022 gesteld dat de gemeente zelf het goede voorbeeld geeft door haar eigen vastgoed aan te pakken. Hiervoor zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Minimaal energielabel A in 2025.
- Gasloos A in 2025.
- Energieneutraal in 2035.

3.3.3 Circulariteit

Tevens is de gemeente Harlingen lid van Circulair Friesland. Dit is een samenwerkingsverband tussen bedrijven, overheden en kennisinstellingen. Hiermee zet de gemeente zich in voor een circulaire economie. Voor de nieuwe huisvesting wordt de mate van circulariteit bepaald aan de hand van het gekozen scenario.

3.4 Financieel

Het streven is dat de totale huisvestingslasten niet hoger worden dan voorzien in de begroting 2019, inclusief inkomsten derden, te weten: € 293.000. Hierbij is extra aandacht noodzakelijk voor hetgeen dat is geconstateerd in paragraaf 2.4, specifiek:

- Verwachte stijging van de gasprijzen de komende jaren.
- Het ontbreken van reservering voor instandhouding van de huidige gebouwen.
- Afwijking van totale huisvestingslasten gemeente Harlingen versus bandbreedte binnen andere gemeenten.

Hierop is reeds geanticipeerd door vanaf 2021 in de begroting structureel €350.000 te reserveren. Daarmee is de totaal beschikbare dekking vanaf 2021 € 643.000. Bij het bepalen van de kapitaallasten de afschrijvingstermijn zoals weergegeven in tabel 10.

Tabel 10 afschrijvingstermijnen en restwaarde

Component	jaren	restwaarde	opmerking
gebouw	40	20%	
terrein	20	0%	alleen grond 100%
installaties	15	0%	
inbouw	15	0%	
meubilair	10	0%	

Voor de investering is volledige BTW compensatie vanuit het BTW compensatiefonds het uitgangspunt. Dit BTW-compensatiefonds is een Nederlands begrotingsfonds waaruit gemeenten voor een groot deel (91,32%) gecompenseerd worden voor de BTW die zij betalen. Daarmee is de BTW voor deze investering 8,68% van 21%.

De rekenrente voor nieuwe investering bedraagt 1,0%.

4. Toetsingscriteria

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

- Duurzaamheid.
- Financiën onderverdeeld:
 - Investering.
 - Exploitatie.
- Aantrekkelijk werkgeverschap, nu en in de toekomst.
- Burgers & bezoekers.
- Beleid & locatie.

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

4.1 Duurzaamheid

Het eerste toetsingscriteria is duurzaamheid. Zoals vermeld in het hoofdstuk 'Gewenste situatie' heeft de gemeente Harlingen de volgende duurzaamheidsambitie:

- Minimaal label A in 2025.
- Gasloos in 2025.
- Energieneutraal in 2035.
- Nader te bepalen mate van circulariteit.

4.2 Financieel

Financieel gaat het niet alleen om de eenmalige investering, maar juist om de totale huisvestingslasten in de toekomst. Zoals gesteld in paragraaf 3.4 is het streven dat de totale huisvestingslasten niet hoger zijn dan voorzien in de begroting 2019, inclusief inkomsten derden, te weten € 643.000.

4.3 Aantrekkelijk werkgeverschap

De omvang van de organisatie van de gemeente Harlingen is een klein en compact en is het in staat om mooie evenementen te organiseren en daadkrachtig beleid uit te voeren. De medewerkers zijn gedreven, werken hard en met trots voor de gemeente. De gemeente wil de inzet van hun medewerkers belonen met een werkomgeving die aantrekkelijk is en waardering geeft aan haar medewerkers. Daarom is een belangrijk thema: aantrekkelijk werkgeverschap, nu en in de toekomst'. Het uitgangspunt hierbij is 'het moet nóg leuker worden dan het nu al is'. Hiervoor dient een flexibel werkplekconcept, passend bij de identiteit van Harlingen, worden toegepast. Het werkplekconcept is gebaseerd op activiteit gerelateerd werken, waarbij flexwerken geen doel op zich is. Het gaat vooral om het stimuleren van ontmoeten en samenwerken. Hierbij is besloten dat er kast- en papierloos wordt gewerkt, daar waar het kan. Zoals omschreven in paragraaf 3.1 is de realisatie van 71 primaire werkplekken het uitgangspunt voor de nieuwe werkomgeving.

4.4 Burgers en bezoekers

Eén van de belangrijkste onderdelen van de gemeente Harlingen is de dienstverlening naar haar inwoners, toeristen en/of ondernemers. In "De visie op de dienstverlening, op weg naar 2025" zijn de ambities van de gemeente Harlingen beschreven. De gemeente Harlingen gaat voor toekomstbestendige, klantgerichte dienstverlening. De missie hierbij is:

'We willen een betrouwbare en dienstverlenende organisatie zijn, gericht op mens en werk, die zich bewust verantwoordelijk toont voor het welzijn van onze gemeenschap. We willen een organisatie zijn, waar het bestuur op kan bouwen, waar burgers, toeristen, bedrijven en organisaties graag een beroep op doen en waar medewerkers trots op zijn.'

Dit is uitgewerkt in de volgende negen doelstellingen:

- We zijn gastvrij en helpen mensen zoals we zelf geholpen willen worden.
- We beantwoorden klantvragen adequaat en inhoudelijk volledig juist.
- We bieden een royaal digitaal productaanbod aan.
- We helpen mensen altijd persoonlijk als daar behoefte aan is.
- We faciliteren initiatieven uit de samenleving.
- We houden de informatie op onze website voortdurend actueel.
- We communiceren met klanten via kanalen waaraan zij de voorkeur geven.
- We bieden ondernemers een optimaal ondernemers- en vestigingsklimaat.
- We vallen inwoners, toeristen, ondernemers en organisaties zo min mogelijk lastig met regels, procedures en protocollen.

Per scenario wordt gekeken in hoeverre de nieuwe huisvesting 'De visie op de dienstverlening, op weg naar 2025' zal faciliteren. Belangrijke aspecten hierbij zijn: zichtbaarheid van de gemeente richting hun burgers, de mate dat inwoners makkelijk kunnen binnenlopen in de nieuwe huisvesting, snelle en korte lijntjes binnen de organisatie waardoor de inwoner beter wordt geholpen.

4.5 Beleid en locatie

De huisvesting moet passen binnen de ruimtelijke plannen van de gemeente Harlingen. Hierbij is het van belang dat:

- Het stadhuis minimaal voor de bestuurlijke functies gehandhaafd blijft, zodat het recht doet aan de historie van het gebouw.
- Eén centrale locatie voor alle ambtelijk huisvesting inclusief gebiedsteam een must is, de combinatie met de buitendienst is hierbij een pré.
- De ambtelijke huisvesting is flexibel genoeg om (op termijn) in delen te verhuren, dit is geen doel op zich.

5. Verkenning scenario's

De scenario's zijn ontstaan uit een brede zoektocht naar mogelijkheden en locaties. Gestart is met het opstellen van een longlist wat betreft de locatie mogelijkheden. Dit is gebeurd door interviews en het organiseren van bijeenkomsten tijdens 'Koers van Harlingen'. Deze longlist is teruggebracht naar een shortlist van meest kansrijke scenario's die nader zijn onderzocht. De bevindingen hiervan zijn in dit hoofdstuk beschreven.

5.1 Longlist locaties

Om de scenario's vorm te geven zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Hier gaat het om locaties en de haalbaarheid van het inpassen van het programma op deze locaties. Op basis van een uitgebreide inventarisaties in het najaar van 2018 zijn de mogelijke locaties (totaal 15) inzichtelijk gemaakt welke zijn weergegeven in figuur 5.

De lichtbruine cirkels geven de huidige locaties aan, de lichtblauwe mogelijke nieuwe locaties. Per locatie is vervolgens onderzocht welke locaties het meest kansrijk worden geacht gelet op de toetsingscriteria. Dit is gedaan middels een SWOT-analyse waarbij naar de kracht (Strengths), zwaktes (Weaknesses), kansen (Opportunities) en bedreigingen (Threats) per locatie is gekeken. Voor wat betreft afstand tot stadhuis is de huidige afstand tussen Waddenpromenade en Stadhuis als uitgangspunt genomen. Deze afstand, circa 5 minuten wandelen, wordt op dit moment acceptabel geacht. Het overzicht van de locaties inclusief beoordeling is opgenomen als bijlage 1.



Figuur 5. Overzicht huidige en mogelijke nieuwe locaties

5.2 Shortlist

Op basis van deze longlist, zijn aan de hand van een eerste beoordeling de volgende scenario's nader onderzocht waarbij werkplekken Vierkant en Westerzeedijk ook onderdeel waren van de scope:

- Scenario 1: Basis.
- Scenario 2: Centrum.
- Scenario 3: Westerzeedijk.
- Scenario 4: Willemshaven.
- Scenario 5: Waddenpromenade 7 (locatie verkeerstoren).
- Scenario 6: Vierkant 2.0.

Hieraan zijn in het najaar van 2019 de volgende locaties aan toegevoegd waarbij tevens de scope is aangepast waarbij werkplekken Vierkant en Westerzeedijk zijn komen te vervallen:

- Scenario 7: Kavel N31.
- Scenario 8: locatie MCL.
- Scenario 9: Maritieme Academie Harlingen.
- Scenario 10: Waddenpromenade 1.

5.2.1 Scenario 1, Basis

Gezien de ambities, voorbeeldfunctie en komende wet- en regelgeving moet de gemeente, ook wanneer het blijft zitten conform de huidige situatie, verduurzamen. Scenario 1 is daarom het basisscenario. Dit is het minimale wat de gemeente moet doen om invulling te geven aan haar ambities. Door het minimum scenario te onderzoeken, kan er tevens een goede en eerlijke vergelijking worden gemaakt met de overige scenario's.

Omschrijving

In dit scenario blijven alle huidige locaties (Stadhuis, Groenlandsvaarder, Het Vierkant, Westerzeedijk, Waddenpromenade) gehandhaafd en worden deze verduurzaamd overeenkomstig de ambitie. Daarnaast gaat dit scenario uit van minimale aanpassingen aan het inbouwpakket wanneer dit in het kader van veiligheid noodzakelijk wordt geacht. Er wordt wel rekening gehouden met nieuwe werkplekinrichting conform de huidige gebouwindeling. er worden geen nieuw werkplekconcept en representatieve ontvangst gerealiseerd. In totaal gaat het om 4.540 m2 BVO programma op basis van de oude scope. Dit programma komt tot stand door de optelsom van alle gebouwen.

Beoordeling

De beoordeling van het scenario is negatief. Wegens de beperking van de verschillende locaties, wordt er geen nieuwe werkplekconcept gerealiseerd. Het scenario draagt niet bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' en er vindt geen centralisatie van de organisatie plaats. Daarnaast komt de combinatie met de buitendienst niet tot stand. Door de ruimtelijke afwijking ten opzichte van het Programma van Eisen (1.265 m2 BVO) moet er relatief veel vierkante meters worden verduurzaamd, wat dit scenario qua investering niet interessant maakt. Wel geeft dit scenario invulling aan de 'voorbeeldfunctie' van de gemeente als het gaat om de verduurzaming van monumenten en blijft de baliefunctie op de huidige plek (in centrum) gehandhaafd.

5.2.2 Scenario 2, Centrum

Scenario 2 geeft invulling aan de wens om als gemeente compact en zichtbaar gehuisvest te zijn in de directe omgeving van het Stadhuis.

Omschrijving

In dit scenario worden alle werkplekken in en rondom het Stadhuis en de Groenlandsvaarder gerealiseerd. De huidige locaties in het centrum blijven behouden en worden verduurzaamd. De Waddenpromenade wordt afgestoten. Er wordt een extra gebouw verworven en verduurzaamd in de directe omgeving van het Stadhuis en Groenlandsvaarder. Het totale programma inclusief indelingsverliezen in dit scenario bedraagt 3.120 m² BVO, een afwijking van 420 m² BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. De gemeente Harlingen kan zich in dit scenario profileren als 'aantrekkelijke werkgever' door de nabijheid van voorzieningen in het centrum van Harlingen. Ook het nieuwe werkplekconcept draagt hieraan bij. Daarnaast blijven in dit scenario alle functies in het centrum en komen er zelfs werkplekken bij, wat voor extra dynamiek in het centrum zorgt. Wel kan de gemeente Harlingen in dit scenario optimaal invulling geven aan haar voorbeeldfunctie in het verduurzamen van monumenten.

5.2.3 Scenario 3, Westerzeedijk

Dit scenario sluit aan het centraliseren van de ambtelijke huisvesting en het maken van de verbinding met de buitendienst.

Omschrijving

In dit scenario worden alle locaties, behalve het Stadhuis, samengevoegd in nieuwbouw op de Westerzeedijk. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden ook de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten en tevens moet een alternatieve invulling gezocht worden voor Het Vierkant. De huidige bebouwing aan de voorzijde op de Westerzeedijk wordt gesloopt. De huidige kantine en werkplekken van de Gemeentewerf krijgen een plek in de nieuwbouw. Het totale programma betreft 3.250 m² BVO waarvan circa 2.250 m² BVO nieuwbouw op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. 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 'op weg naar 2025' en wordt de ambtelijke organisatie centraal gehuisvest. Ook komt de combinatie met de buitendienst tot stand. Het Stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. De verduurzaming van het Stadhuis draagt daarnaast bij aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Tevens kan de huisvesting aansluiten bij de identiteit van de stad, voornamelijk door de ligging aan het water en in de toekomstige toeristische zone. Nadelig is dat er mogelijk hoge saneringskosten van toepassing zijn vanwege asbest en grondvervuiling, gelet op het historisch gebruik van de locatie.

5.2.4 Scenario 4, Willemshaven

Scenario 4 sluit aan bij de identiteit van Harlingen als havenstad en komt voort uit de grondpositie die de gemeente hier heeft.

Omschrijving

In dit scenario worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in nieuwbouw aan de Willemshaven. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden de publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten en moet een alternatieve invulling gezocht worden voor Het Vierkant. Ook worden de kantine en werkplekken op de Westerzeedijk verplaatst naar de nieuwbouw. Het buitenprogramma van de buitendienst blijft wel op de Westerzeedijk. Het totale programma betreft 3.250 m² BVO waarvan circa 2.250 m² BVO nieuwbouw op basis van de oude scope.

Beoordeling

Scenario 4 wordt positief beoordeeld. Dit komt doordat het werkplekconcept wordt gerealiseerd en het in grote mate bijdraagt aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Hierdoor wordt de gemeente Harlingen een aantrekkelijke werkgever, op een plek waar de medewerkers de identiteit van Harlingen elke dag ervaren. De organisatie wordt in grote mate gecentraliseerd op drie locaties (Stadhuis, Willemshaven & Westerzeedijk). Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis wordt invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Wel is het een lastige bouwlocatie wegens buitendijkse normen, waardoor de investering fors hoger is.

5.2.5 Scenario 5, Waddenpromenade 2.0

Dit scenario sluit aan bij de identiteit van Harlingen als havenstad en kan als aanjager werken van de totale gebiedsontwikkeling.

Omschrijving

In scenario 5 worden alle locaties, behalve Stadhuis en Westerzeedijk, samengevoegd in nieuwbouw rondom de huidige verkeerstoren aan de Waddenpromenade. Deze locatie is deels in eigendom van de gemeente Harlingen, het andere deel moet nog worden verworven. Hierbij wordt aan alle gestelde uitgangspunten voldaan, behalve het handhaven van Het Vierkant. De huidige Waddenpromenade en de Groenlandsvaarder worden afgestoten en moet een alternatieve invulling gezocht worden voor Het Vierkant. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden ook de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. Het totale programma betreft 3.625 m² BVO waarvan circa 2.325 m² BVO nieuwbouw op basis van de oude scope.

Beoordeling

Scenario 5 wordt positief beoordeeld. Dit komt doordat het nieuwe werkplekconcept wordt gerealiseerd en het in grote mate bijdraagt aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Hierdoor wordt de gemeente Harlingen een aantrekkelijke werkgever, op een plek waar de medewerkers de identiteit van Harlingen elke dag ervaren. De organisatie wordt in grote mate gecentraliseerd op drie locaties (Stadhuis, Waddenpromenade & Westerzeedijk). Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis wordt invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Wel is het een lastige bouwlocatie vanwege buitendijkse normen, waardoor de investering fors hoger zeker in combinatie met het nog verwerven van de locatie en mogelijk herhuisvesting van Havendienst. Daarnaast is deze ontwikkeling mogelijk in strijd met de bestemming van dit gebied als toeristische zone.

5.2.6 Scenario 6, Vierkant 2.0

Dit scenario sluit aan bij de wens tot het centraliseren van de ambtelijke huisvesting en de locatie van het gebiedsteam in de wijk.

Omschrijving

In scenario 6 worden alle locaties, behalve Stadhuis en Westerzeedijk, samengevoegd in het Vierkant. Het Vierkant wordt geschikt gemaakt voor de ambtelijke huisvesting en verduurzaamd. Het Stadhuis en Westerzeedijk worden verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten en er moet vervangende huisvesting voor de huidige huurders van het Vierkant worden gezocht. Het totale programma betreft 3.625 m2 BVO en afwijking van 725 m2 BVO ten opzicht van het ruimtelijke programma van eisen.

Beoordeling

Het scenario heeft een neutrale beoordeling. Positief is dat het werkplekconcept wordt gerealiseerd, wat ontmoeting en samenwerking stimuleert. Dit draagt bij aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Ook draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Tevens vindt er grote mate van centralisatie van de huisvesting plaats door de gemeente te huisvesten op drie locaties (Stadhuis, Vierkant en Westerzeedijk). Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis geeft de gemeente invulling aan haar voorbeeldfunctie. Nadelig is de minder aantrekkelijke locatie en de gevoelsmatige grotere afstand tot het Stadhuis en de Westerzeedijk. Ook is het gebouw ontworpen als multifunctioneel centrum, waardoor het een relatief hoge investering vraagt om het gebouw geschikt te maken. Gezien de relatieve jonge leeftijd van het gebouw en daarmee hoge boekwaarde is hierbij sprake van kapitaalvernietiging. Tot slot moeten ook de huidige functies uit het Vierkant een nieuwe plek krijgen, waardoor de totale huisvestingslasten voor de gemeente Harlingen waarschijnlijk zullen toenemen.

5.2.7 Scenario 7, nieuwbouw kavel N31

Tussen de nieuwe N31 en Alemunerweg is door het omleggen van de N31 een terrein vrijgekomen welke door Rijkswaterstaat is overgedragen aan de gemeente Harlingen. Voor dit terrein zijn op dit moment geen concrete plannen en de bestemming is vooralsnog groen. In de structuurvisie 2012 is dit gebied wel aangemerkt voor herontwikkeling. In dit scenario worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in nieuwbouw op de kavel N31. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden de publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten. Het totale programma betreft 2.900 m2 BVO waarvan circa 2.000 m2 BVO nieuwbouw op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. 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 'op weg naar 2025' en wordt de ambtelijke organisatie centraal gehuisvest. Het Stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. De verduurzaming van het Stadhuis draagt bij aan de voorbeeldfunctie en daarnaast zijn de duurzaamheidsambities eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Nadelig is de meerwaardeclausule van de RWS die van toepassing is, de afstand tussen locatie N31 en Stadhuis. Daarnaast moet er een bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

5.2.8 Scenario 8, renovatie locatie MCL

Omschrijving

In scenario 8 worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in een nog te verwerven deel van het MCL (circa 2.500 m² bvo). Het te verwerven deel wordt geschikt gemaakt voor de ambtelijke huisvesting en verduurzaamd. Het Stadhuis wordt verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten. Het totale programma betreft circa 3.500 m² BVO en afwijking van 800 m² BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

Het scenario heeft een neutrale beoordeling. Positief is dat het werkplekconcept wordt gerealiseerd, wat ontmoeting en samenwerking stimuleert. Dit draagt bij aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Ook draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025' alhoewel de zichtbaarheid in het MCL beperkt is door betrekken van 2^e en 3^e verdieping. Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis geeft de gemeente invulling aan haar voorbeeldfunctie. Nadelig is de minder aantrekkelijke locatie en de gevoelsmatige grotere afstand tot het Stadhuis en de locatie MCL. Ook is het gebouw niet ontworpen als kantoorgebouw, waardoor het een relatief hoge investering vraagt om het gebouw geschikt te maken los van de aanzienlijke verwervingskosten. De plek is daarnaast **niet** inspirerend voor (nieuwe) medewerkers en sluit **niet** aan bij de identiteit van Harlingen.

5.2.9 Scenario 9, renovatie Maritieme Academie Harlingen

Omschrijving

In scenario 9 worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in het te verwerven monumentale gebouw van de Maritieme Academie Harlingen. Het gebouw wordt geschikt gemaakt voor de ambtelijke huisvesting en verduurzaamd. Het Stadhuis wordt verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten. Het totale programma betreft 3.200 m² BVO en afwijking van 400 m² BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen.

Beoordeling

Het scenario heeft een licht positieve beoordeling. Positief is dat het werkplekconcept wordt gerealiseerd, wat ontmoeting en samenwerking stimuleert. Dit draagt bij aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Ook draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Daarnaast wordt de zichtbaarheid en bereikbaarheid door de centrale ligging binnen de gemeente verhoogd al hoewel de locatie minder inspirerend is voor (nieuwe) medewerkers en niet aansluit bij de identiteit van Harlingen. Met de verduurzaming van beide monumentale gebouwen, geeft de gemeente invulling aan haar voorbeeldfunctie. Nadelig is de gevoelsmatige grotere afstand tot het Stadhuis. Ook is het gebouw niet ontworpen en niet in gebruik als kantoorgebouw, waardoor het een relatief hoge investering vraagt om het gebouw geschikt te maken los van de aanzienlijke verwervingskosten.

5.2.10 Scenario 10, renovatie Waddenpromenade 1

Omschrijving

In scenario 10 worden alle locaties, behalve, samengevoegd in het huidige promenade kantoor aan de Waddenpromenade 1. Het huidige gebouw wordt volledig gestript en voorzien van een nieuwe duurzame gevel. Het Stadhuis wordt verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Groenlandsvaarder wordt afgestoten en er moet vervangende huisvesting voor de huidige huurders van de Waddenpromenade worden gezocht. Het totale programma betreft 2.900 m2 BVO en afwijking van 200 m2 BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen.

Beoordeling

Scenario 10 wordt zeer positief beoordeeld. Dit komt doordat het nieuwe werkplekconcept wordt gerealiseerd en het in grote mate bijdraagt aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Hierdoor wordt de gemeente Harlingen een aantrekkelijke werkgever op een plek waar de medewerkers de identiteit van Harlingen elke dag ervaren. Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis wordt invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn goed in te passen bij de renovatie van de Waddenpromenade. Wel is het een lastige bouwlocatie vanwege buitendijkse normen, waardoor de investering hoger zijn. Daarnaast is deze ontwikkeling mogelijk in strijd met de bestemming van dit gebied als toeristische zone.

5.3 Globale beoordeling scenario's

De beoordeling op basis van de toetsingscriteria is weergegeven in tabel 11. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat scenario Centrum, Westerzeedijk, Waddenpromenade en nieuwbouw kavel N31 de beste scenario's zijn. Deze sluiten in hoge mate aan op de gestelde criteria en daarmee op de huisvestingsvraag van de gemeente Harlingen. Deze uitkomsten zijn vastgesteld in de stuurgroep, waarna besloten is om deze twee scenario's nader te verkennen middels het uitvoeren van een impactanalyse. Deze impactanalyse is uitgewerkt in hoofdstuk 6 van dit rapport.

Tabel 11. beoordeling scenario's

	Duurzaamheid	Investering	Exploitatie	Aantrekkelijk werkgever	Burgers & bezoekers	Beleid & locatie	Totaal
Scenario 1 Basis	+/-	-	--	--	-	--	-
Scenario 2 Centrum	+	+/-	+/-	++	++	++	++
Scenario 3 Westerzeedijk	++	+	+	+	+	+	++
Scenario 4 Willemshaven	++	+/-	+	++	+	+/-	+
Scenario 5 Waddenpromenade 7	+	+/-	+/-	++	+	++	+
Scenario 6 Vierkant 2.0	+	+	--	+/-	+/-	+/-	+/-
Scenario 7 Perceel N31	++	+	+	+	+	+	++
Scenario 8 MCL	+/-	+	+/-	-	+/-	-	+/-
Scenario 9 Maritieme Academie Harlingen	+	--	+/-	+	+	+	+
Scenario 10 Waddenpromenade 1	++	+	+	++	+	+/-	++

6. Uitwerking scenario's

In het SHP paragraaf 2.1.2 is geconcludeerd dat de programmering van de huidige gebouwen niet efficiënt is. Ook in de nieuwe situatie zal dit het geval zijn. Dit heeft impact op de mogelijke programmering van vierkante meters binnen de gebouwen.

Daarom is rekening gehouden met het volgende:

- Gebouw gebonden indelingsverlies locatie Stadhuis, 20%.
- Gebouw gebonden indelingsverlies locatie Groenlandvaarder en nieuw te verwerven panden in het centrum, 10%.

Dit indelingsverlies is extra bij op de bruto/netto factor van 1,45. Voor de monumentale en binnenstedelijke panden is rekening gehouden met een aanvullende indelingsverlies aangezien deze minder efficiënt ingedeeld zijn. Hierdoor heeft elke scenario een individueel ruimtelijke programma. Dit ruimtelijke programma is weergegeven in tabel 2 inclusief afwijking.

Tabel 12. oppervlakte per scenario vs. ruimtestaat

Scenario	Opplakte in BVO	Vershil tov ruimtestaat
Scenario 1, Waddenvromenade	2.900	-200
Scenario 2, N31	2.900	-200
Scenario 3, Centrum	3.120	-420
Scenario 4, Westerveedijk	2.900	-200

6.1 Scenario 1 Waddenvromenade

Dit scenario sluit aan bij de identiteit van Harlingen als havenstad en kan fungeren als aanjager van de totale ontwikkeling van de waddenvromenade tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. De eerste stap hierin is de herinrichting van de openbare ruimte, dit staat voor 2021 gepland. Daarnaast zijn er ook plannen voor het verbouwen van de veerterminal. In dit scenario wordt de ambtelijke huisvesting vanuit Groenlandsvaarder samengevoegd op de huidige locatie van de Waddenvromenade en blijft het stadhuis behouden.



Figuur 6: Scenario Waddenvromenade

6.1.1 Uitgangspunten scenario Waddenpromenade

- Grootschalige renovatie van waddenpromenade waarbij huidige gebouw wordt gestript tot op casco. Het gebouw wordt uitgebreid, zowel in de hoogte als in de breedte met circa 820 m2.
- Gelet op de gefaseerde realisatie, is het aannemelijk dat er behoefte is aan tijdelijk huisvesting. Hoewel dit vaak ook met een doordachte schuifpuzzel is te voorkomen is nu voorzien in 12 maanden tijdelijke huisvesting van 1.000 m2 BVO.
- Parkeren in nabijgelegen parkeergarage voor bezoekers en medewerkers, totaal 50 plekken. De huurkosten/inkomstenderving bedragen circa €1.250 per parkeerplaats per jaar. In de mobiliteitsvisie wordt tevens overwogen om de parkeergarage (deels) als overloop voor binnenstad parkeren in te zetten. Haalbaarheid hiervan is mede afhankelijk van juridische procedures.
- Groenlandsvaarder afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- Opslagbouwkosten als gevolg van specifieke locatie eigenschappen.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd circa 18 maanden.
- Planning voorbereiding mede afhankelijk van ontwikkelingen veerterminal.
- Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023.

	2019				2020				2021				2022				2023		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Opstellen SHP	■	■	■	■	■														
Opstellen PVE					■	■													
Gesprekken derden					■	■													
Ontwerpfase									■	■	■	■							
Fase 1 realisatie													■	■	■	■			
Fase 2 realisatie																	■	■	■

Figuur 7: Planning Waddenpromenade

6.1.2 Financieel scenario Waddenpromenade

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 4 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario Waddenpromenade op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een positief effect op de begroting van circa € 12.500.

Tabel 4. Financieel overzicht scenario Waddenpromenade

Financieel overzicht scenario Waddenpromenade	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 6.887.294
Kapitaallasten	€ 343.500
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 257.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 600.500
Historische kapitaallasten	€ 88.500
kapitaallast dekkingsreserve	€ 33.500-
Totaal huisvestingslasten	€ 655.500
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 12.500

6.1.3 Kansen en Risico's scenario Waddenspromenade

Voor scenario Waddenspromenade zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

- Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis).
- Alle wensen (duurzaamheid, flexibel werkplekconcept) kunnen maximaal geïmplementeerd worden in renovatie Waddenspromenade.
- Optimalisatie veerterminal in combinatie met ambtelijke huisvesting.
- Stimuleren waddenspromenade als toeristische zone.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.
- Kansen/ruimte voor samenwerking en het maken van verbindingen met (lokale) partners door gecombineerde huisvesting of in directe omgeving.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten **niet** uit. Mogelijkheid wel afhankelijk van het ontwerp.
- Aanjager ontwikkeling gehele Waddenspromenade.
- Vertrek Groenlandsvaarder creëert ruimte voor appartement en wonen boven winkels.
- Nieuw werkplekconcept dat bijdraagt aan de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Identiteit van Harlingen volop aanwezig door zicht op zee.
- Gebouw als entree/landmark voor Harlingen vanaf het water.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Gebruiken parkeergarage door medewerkers en bezoekers is kostenverhogend.
- Planologische impact (BARRO) beperkt onderzocht maar lijkt op basis van eerste verkenning niet onmogelijke, mede ook gelet op maximale bouwhoogte conform bestemmingsplan 10m¹.
- Onzekerheid over verkoop Groenlandsvaarder als belangrijke onderdeel van dekkingsplan.
- Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier locaties. Mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.
- Onzekerheid over uitvoeringen plannen veerterminal, bij combinatie ontstaat afhankelijkheid van derden wat invloed kan hebben op de plannen en besluitvorming.
- Kan mogelijke ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone beperken.

6.2 Scenario 2 N31

Tussen de nieuwe N31 en Alemunerweg is door het omleggen van de N31 een terrein vrijgekomen welke door Rijkswaterstaat is overgedragen aan de gemeente Harlingen. Voor dit terrein zijn op dit moment geen concrete plannen en de bestemming is vooralsnog groen. In de structuurvisie 2012 is dit gebied wel aangemerkt voor herontwikkeling. In dit scenario wordt de ambtelijke huisvesting vanuit Groenlandsvaarder en Waddenspromenade samengevoegd in een compacte nieuwbouw op deze kavel. Het stadhuis blijft daarnaast in functie.



Figuur 8: Vlek locatie scenario N31

6.2.1 Uitgangspunten scenario N31

- Een compact nieuw gebouw van circa 1.940 m2 BVO realiseren.
- Parkeren voor bezoekers en medewerkers, totaal 75 plekken op maaiveld realiseren.
- Groenlandsvaarder en Waddenpromenade afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd circa 18 maanden.
- Planning voorbereiding mede afhankelijk van planologische procedures.
- Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023.

	2019		2020				2021				2022				2023				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Opstellen SHP																			
Opstellen PVE																			
Gesprekken derden																			
Ontwerpfase																			
Planologische procedures																			
Fase 1 realisatie																			
Fase 2 realisatie																			

Figuur 9: Planning scenario N31

6.2.2 Financieel scenario N31

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 5 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario N31 op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een negatief effect op de begroting van € 36.500.

Tabel 5. Financieel overzicht scenario N31

Financieel overzicht scenario N31	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 9.225.146
Kapitaallasten	€ 445.000
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 186.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 631.000
Historische kapitaallasten	€ 30.500
kapitaallast dekkingreserve	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 606.500
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 36.500-

6.2.3 Kansen en Risico's scenario N31

Voor scenario nieuwbouw N31 zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

- Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis).
- Duurzaamheids- en circulariteitsambities zijn eenvoudiger in te passen in nieuwbouw.
- Nieuwbouw voor lange termijn een toekomstbestendige oplossing.
- Nieuwbouw als entree/landmark voor Harlingen vanaf N31.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten **niet** uit.
- Mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.
- Verkoop Groenlandsvaarder creëert ruimte voor appartement en wonen boven winkels.
- Verkoop Waddenspromenade kan bijdragen aan Waddenspromenade als toeristische zone.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten en samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.
- Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Kansen/ruimte voor samenwerking en het maken van verbindingen met (lokale) partners door gecombineerde huisvesting.
- Zichtbaarheid wordt vergroot en centraal gelegen binnen de gemeente.
- Afstand tot Het Vierkant is beperkt.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier locaties. Mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.
- Onzekerheid over verkoop Groenlandsvaarder en Waddenspromenade als belangrijke onderdeel van dekking plan.
- Impact vertrek uit centrum niet onderzocht.
- Afstand tot Stadhuis is groot (20 minuten wandelen), mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.
- Bestemmingsplanprocedure nodig om bestemming te wijzigen.

6.3 Scenario 3 Centrum

Scenario centrum is reeds uitgewerkt in het rapport SHP Gemeente Harlingen d.d. 31.06-2019). In deze actualisatie zijn de laatste ruimtelijke uitgangspunten meegenomen en zijn de financiële berekeningen aangepast naar peildatum 01-01-2020.



Figuur 10: Vlek scenario centrum

6.3.1 Uitgangspunten scenario Centrum

- Verwerven van pand in direct omgeving van Stadhuis/Groenlandsvaarder, circa 740 m2. Hiervoor zijn op dit moment vier opties actueel waaronder de HEMA (deel van het pand aan Noorderhaven) en het ABN AMRO pand.
- Verduurzaming Stadhuis, Groenlandsvaarder en te verwerven pand naar minimaal energielabel A en Gasloos voor 2025.
- Nieuw inbouwpakket voor deel stadhuis (30%), Groenlandsvaarder (100%) en te verwerven pand (100%) en geschikt maken voor nieuw werkplekconcept.
- Realiseren van een visuele en/of fysieke verbinding tussen verschillende gebouwen. Dit om zowel de verbinding te maken als de kwaliteit van de gebouwen te verbeteren. Het streven is hier een statement te maken.
- Waddenspromenade afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- In dit scenario wordt parkeren voor bezoekers en medewerkers deel voorzien. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:
 - Momenteel circa 5 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het is wenselijk om dit te vergroten.
 - Kort parkeren op straat en lang parkeren in de garage van de Waddenspromenade circa 25 plaatsen.
 - Inzet deelauto's voor medewerkers om aantal benodigde parkeerplaatsen te beperken.
- Gelet op de gefaseerde realisatie, is het aannemelijk dat er behoefte is aan tijdelijk huisvesting. Hoewel dit vaak ook met een doordachte schuifpuzzel is te voorkomen is nu voorzien in 9 maanden tijdelijke huisvesting van 1.000 m2 BVO.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd 18 maanden. Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023 conform onderstaande concept planning.

	2019				2020				2021				2022				2023			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
Opstellen SHP																				
Opstellen PVE																				
Gesprekken derden																				
Ontwerpfase																				
Fase 1 realisatie																				
Fase 2 realisatie																				
Fase 3 realisatie																				

Figuur 11: Planning scenario centrum

6.3.2 Financieel scenario Centrum

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 6 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario Centrum op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een negatief effect op de begroting van € 1.000.

Tabel 6. Financieel overzicht scenario Centrum

Financieel overzicht scenario centrum	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 7.829.919
Kapitaallasten	€ 384.000
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 240.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 624.000
Historische kapitaallasten	€ 41.500
kapitaallast dekingsreserve	€ 21.500-
Totaal huisvestingslasten	€ 644.000
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 1.000

6.3.3 Kansen en risico's scenario Centrum

Voor scenario Centrum zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

- Voorbeeldfunctie ten aanzien van verduurzaming monumentale gebouwen, mogelijkheden voor gecombineerde geothermie/warmtenet.
- Visuele/fysieke verbinding is een kwalitatief impuls voor het gebied zeker in combinatie met extra dynamiek door aanvullende functies.
- Gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum, midden in de samenleving, zien waar je het voor doet.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.

- Onderscheidend vermogen ten opzichte van andere gemeenten bij aantrekken nieuwe medewerkers.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten **niet** uit. Mogelijkheid wel afhankelijk van beschikbaar oppervlakte en ontwerp.
- Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Verkoop Waddenspromenade kan bijdragen aan Waddenspromenade als toeristische zone.
- Meest gecentraliseerde scenario.
- Geen afhankelijkheden van derden bij ontwikkeling huisvesting echter wel afhankelijk van te verwerven pand.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Aankoop van centrum pand kan niet naar wens gaan qua locatie/nabijheid of veel duurder uitvallen dan verwacht.
- Risicoprofiel financieel gezien is hoger door monumentale gebouwen, beperkte bouwplaats en onzekerheid over verwerving.
- Beperkte centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over 3 locaties en 5 gebouwen.
- Extra hoge bouwkosten door locatie in het centrum.
- Minder efficiënt scenario, in verhouding hoogste oppervlakte.
- Onzekerheid over verkoop locatie Waddenspromenade als belangrijke onderdeel van dekking plan.
- Hinder in het centrum (verkeer) vanwege de kleine bouwlocatie en hoge ambities.

6.4 Scenario 4 Westerzeedijk

Scenario Westerzeedijk is reeds uitgewerkt in het rapport SHP Gemeente Harlingen d.d. 31.06-2019). In deze actualisatie zijn de laatste ruimtelijke uitgangspunten meegenomen en zijn de financiële berekeningen aangepast naar peildatum 01-01-2020.



Figuur 12: Vlek locatie Westerzeedijk

6.4.1 Uitgangspunten scenario Westerzeedijk

- Realiseren hoogwaardig nieuw gebouw, circa 1.940 m2 BVO bij voorkeur gecombineerd met andere functies.
- Sloop huidige opstallen huidige buitendienst Westerzeedijk, saneren vervuilde grond is exclusief.
- Stelpost voor verplaatsing/inpassing buitendienst, €500.000,-.
- Parkeren op maaiveld, circa 75 plaatsten. Vanuit de mobiliteitsvisie wordt tevens onderzocht in hoeverre het Westerzeedijkgebied gebruikt kan worden als overloopfunctie voor de stad. Mogelijk kan hiervoor een combinatie worden gerealiseerd.
- Groenlandsvaarder en Waddenpromenade afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- Opslagbouwkosten als gevolg van specifieke locatie eigenschappen.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd 18 maanden, mede afhankelijk van samenwerking met derden en planologische procedures. Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023.

	2019		2020		2021				2022				2023		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Opstellen SHP															
Opstellen PVE															
Gesprekken derden															
Ontwerpfase															
Fase 1 realisatie															
Fase 2 realisatie															

Figuur 13: Planning scenario Westerzeedijk

6.4.2 Financieel scenario Westerzeedijk

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 7 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario Westerzeedijk op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een positief effect op de begroting van € 2.500.

Tabel 7. Financieel overzicht scenario Westerzeedijk

Financieel overzicht scenario Westerzeedijk	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 9.508.977
Kapitaallasten	€ 479.000
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 186.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 665.000
Historische kapitaallasten	€ 30.500
kapitaallast dekkingreserve	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 640.500
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 2.500-

6.4.3 Kansen en risico's scenario Westerzeedijk

Voor scenario Westerzeedijk zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

- Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis).
- Alle wensen (duurzaamheid, flexibel werkplekconcept) kunnen maximaal geïmplementeerd worden in nieuwbouw.
- Nieuwbouw voor lange termijn een toekomstbestendige oplossing.
- Aanjager en financieel drager voor (versnelde) ontwikkeling Westerzeedijk.
- Mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.
- Bijdrage aan mooiere entree en schakelfunctie tussen binnenstad, Willemshaven, strand en Westerzeedijkgebied.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten **niet** uit. Mogelijkheid wel afhankelijk van ontwerp.
- Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Meest vergaande centralisatie in geval van combinatie met buitendienst.
- Kansen/ruimte voor samenwerking en het maken van verbindingen met (lokale) partners door gecombineerde huisvesting.
- Verkoop Waddenspromenade kan bijdragen aan Waddenspromenade als toeristische zone.
- Vertrek Groenlandsvaarder creëert ruimte voor appartement en wonen boven winkels.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Afhankelijkheid van derden is groot, zeker bij gecombineerde ontwikkeling met mogelijk invloed op planning.
- Mogelijk verplaatsing Gemeentewerf door het niet mogelijk maken van de inpassing in de gebiedsontwikkeling.
- Afbreuk van het open plan proces door visie te wijzigen en gemeentelijke huisvesting aan het gebied toe te voegen.
- Mogelijk hoge saneringskosten gelet op historisch gebruik Westerzeedijk (niet voorzien).
- Slechts beperkt rekeningen gehouden met mogelijke herhuisvesting buitendienst indien deze niet op de bestaande locatie kunnen blijven.
- Onzekerheid over verkoop locatie Waddenspromenade, Groenlandsvaarder als belangrijke onderdeel van dekkingsplan.
- Impact vertrek uit centrum niet onderzocht.
- Mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.

6.5 Beoordeling scenario's

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

Tabel 8. Beoordeling scenario's

	Duurzaamheid	Investing (kapitaallasten)	Exploitatie	Aantrekkelijk werkgever	Burgers & bezoekers	Beleid & locatie
Scenario 1 Renovatie Waddenpromenade	++	+	+/-	++	+	+/-
Scenario 2 Nieuwbouw N31	++	+	+	+/-	+	+
Scenario 3 Renovatie Centrum	+	+	+/-	++	++	+
Scenario 4 Nieuwbouw Westerzeedijk	++	+	+	+	+	+

Uit bovenstaande beoordeling komt naar voren dat scenario N31 op gebied van aantrekkelijk werkgeverschap, een van de hoofddoelen van het onderzoek, afwijkt van de overige scenario's. Dit gecombineerd met de mogelijke afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie, vertrek van gemeente uit het centrum en het beperken van de (toekomstige) ontwikkelruimte, maakt dit scenario het minst geschikt.

7. Conclusies en aanbevelingen

De centrale vraag is: 'Hoe kan de ambtelijke huisvesting bijdragen aan de profilering van de gemeente Harlingen en efficiënter en duurzamer gebruikt worden.'

De ambitie van de gemeente ligt hoog, op zowel aantrekkelijk werkgeverschap als duurzaamheid. De nieuwe huisvesting moet de identiteit van Harlingen weergeven, nabijheid en ontmoeting stimuleren, zichtbaar en gastvrij zijn en een moderne, groene en lichte werkomgeving kennen. In de nieuwe situatie moet het klimaat en akoestiek worden verbeterd, de duurzaamheidsambities (gasloos, energielabel A en energieneutraal) inclusief circulariteit worden geïmplementeerd. Het onderzoek leidt tot vier kansrijke scenario's, te weten:

- Scenario 1, Renovatie Waddenpromenade.
- Scenario 2, Nieuwbouw Kavel N31.
- Scenario 3, Renovatie Centrum.
- Scenario 4, Nieuwbouw Westerzeedijk.

Deze scenario's vier zijn getoetst op de toetsingscriteria duurzaamheid, financieel, aantrekkelijk werkgeverschap, burgers en bezoekers, beleid en locatie. Aanvullende hierop zijn ook de overwegingen vanuit de medewerkers- en burgerparticipatie meegenomen. Uit deze nadere verkenning komt naar voren dat de meeste scenario's binnen beschikbare dekking kunnen worden uitgevoerd. Een samenvatting van de financiële kenmerken per scenario zijn in tabel 9 weergegeven.

Tabel 9. Overzicht investering per scenario

	Scenario 1 Waddenpromenade	Scenario 2 N31	Scenario 3 Centrum	Scenario 4 Westerzeedijk
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 6.887.294	€ 9.225.146	€ 7.829.919	€ 9.508.977
Kapitaallasten	€ 343.500	€ 445.000	€ 384.000	€ 479.000
Exploitatielasten	€ 257.000	€ 186.000	€ 240.000	€ 186.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	<i>€ 600.500</i>	<i>€ 631.000</i>	<i>€ 624.000</i>	<i>€ 665.000</i>
Historische kapitaallasten	€ 88.500	€ 30.500	€ 41.500	€ 30.500
kapitaallast dekkingsreserve	€ 33.500-	€ 55.000-	€ 21.500-	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 655.500	€ 606.500	€ 644.000	€ 640.500
Tekort t.o.v. dekking	€ 12.500	€ 36.500-	€ 1.000	€ 2.500-

Scenario N31 en Westerzeedijk zijn binnen de beschikbare dekking uitvoerbaar. Scenario Centrum kent een marginaal tekort terwijl het tekort bij scenario Waddenpromenade verder oploopt. Het tekort van beide scenario's wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de kosten voor het gebruik van parkplaatsen in de parkeergarage van de Waddenpromenade. Indien deze kosten buiten beschouwing wordt gelaten, is de financiële uitkomst gelijk aan die van scenario N31.

Op basis van de beoordeling (tabel paragraaf 6.5) voldoen alle scenario aan de minimale eisen en worden haalbaar geacht. Op de verschillende beoordelingscriteria ontstaan kleine verschillen tussen scenario's die afhankelijk waar het zwaartepunt wordt gelegd, doorslaggevend kunnen zijn.

Bijlage 1 Beoordeling longlist

Waddenpromenade, nummer 1 (huidige locatie)	
S	<ul style="list-style-type: none"> – Identiteit van locatie (haven & uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. – Bijzondere werkplek die bijdraagt aan het aantrekkelijke werkgever.
W	<ul style="list-style-type: none"> – Verkeersafhandeling door extra verkeerstromen conflicteren met eilandbezoekers. – Bereikbaarheid en vooral parkeren op dit moment niet ideaal zeker niet bij toenemende bezoekers en medewerkers.
O	Door realiseren hoogwaardig gebouw, kwaliteit van plek verhogen, mogelijkheid voor uitzichtpunt en nieuw herkenningspunt (baken) voor Harlingen.
T	Conflicterend met toekomstige ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone.
Waddenpromenade 2.0, nummer 7-9	
S	<ul style="list-style-type: none"> – Identiteit van locatie (haven & uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. – Bijzondere werkplek die bijdraagt aan het aantrekkelijke werkgever.
W	<ul style="list-style-type: none"> – Verkeersafhandeling door extra verkeerstromen conflicteren met eilandbezoekers. Wel minder dan bij Waddenpromenade 1 door ligging op ontsluiting via Sasbrug. – Bereikbaarheid en vooral parkeren op dit moment niet ideaal zeker niet bij toenemende bezoekers en medewerkers.
O	– Door realiseren hoogwaardig gebouw, kwaliteit van plek verhogen, mogelijkheid voor uitzichtpunt en nieuw herkenningspunt (baken) voor Harlingen.
T	Conflicterend met toekomstige ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone.
MCL locatie	
S	Ruimte is direct beschikbaar, invulling van bestaand gebouw is in basis duurzaam.
W	<ul style="list-style-type: none"> – Slechts 1.500 m2 beschikbaar, is onvoldoende. – Afstand tot Stadhuis en Westerzeedijk in verhouding groot.
O	Voldoende parkeergelegenheid voor personeel.
T	Onzekerheid of en mate waarin MCL wil investeren ten aanzien van duurzaamheid.
Gebouw waddenvereniging	
S	Locatie dichtbij Stadhuis.
W	<ul style="list-style-type: none"> – Omvang niet voldoende, uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot geen. – Pand geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten.
O	Geen.
T	Onzeker of en op welke termijn dit gebouw beschikbaar komt.
Gebouw C	
S	Centrale plek in de stad.
W	<ul style="list-style-type: none"> – Omvang niet voldoende, wel uitbreidingsmogelijkheden. – Gebouw niet beschikbaar door nieuwe invulling.
O	Geen.
T	Toenemende parkeerdruk in woonwijk.

Groenlandsvaarder (Centrum)	
S	<ul style="list-style-type: none"> - Plek (Noorderhaven & Voorstraat) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. - Bijzondere werkplek die bijdraagt aan het aantrekkelijke werkgever. - Herkenbare plek in aan de Voorstraat zeker in combinatie met Stadhuis. - Afstand stadhuis naar ambtelijke huisvesting.
W	Omvang niet voldoende, geen uitbreidingsmogelijkheden tenzij ander pand wordt verworven.
O	<ul style="list-style-type: none"> - Invulling geven aan voorbeeldfunctie verduurzaming monumentale gebouwen. - Behouden van functies/levendigheid in centrum.
T	<ul style="list-style-type: none"> - Toenemende parkeerdruk in centrum. - Beschikbaarheid van te verwerven pand.
Dukdalferrein	
S	Centraal gelegen tussen Stadhuis en Westerzeedijk.
W	Plannen nieuwe ontwikkeling zijn al vergevorderd, inpassing van ambtelijke huisvesting complex.
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden.
Aldi locatie	
S	<ul style="list-style-type: none"> - Verbinding mogelijk met Westerzeedijk. - Identiteit van locatie (uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente.
W	Net nieuw gebouw gerealiseerd door Aldi, locatie pas op langere termijn (2023) beschikbaar.
O	Cultuurhistorisch bijzonder plek door oude ravelijn/bolwerk.
T	Gebied bestemd als overgang tussen binnenstad en toeristische ontwikkelingen langs Westerzeedijk.
Willems haven (voormalige Van der Meer loods)	
S	<ul style="list-style-type: none"> - Identiteit van locatie (haven & uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. - Centraal gelegen tussen Stadhuis en Westerzeedijk.
W	Lastige bouwlocatie wegens buitendijkse normen, kostenverhogend.
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Kantoorfunctie waarschijnlijk strijdig met ontwikkeling gebied tot toeristische zone.
Van der Pol garage	
S	Locatie dichtbij Stadhuis en Westerzeedijk.
W	Omvang waarschijnlijk onvoldoende, uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot geen.
O	Geen.
T	<ul style="list-style-type: none"> - Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden. - Verhoging van parkeerdruk in dit gebied.
Kavel N31	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente en ontsluiting voor medewerkers en bezoekers.
W	<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot Stadhuis en Westerzeedijk in verhouding groot. - Niet passend binnen huidige bestemming (groen).
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Meerwaardeclausule van toepassing richting RWS.
Perseverantia	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente en ontsluiting voor medewerkers en bezoekers.

W	Afstand tot Stadhuis en Westerzeedijk in verhouding groot.
O	<ul style="list-style-type: none"> - Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities. - Combinatie met buitendienst en brandweer.
T	Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden.
Spaansenterrein	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente en ontsluiting voor medewerkers en bezoekers maar ook verbinding met de binnenstad.
W	Ontwikkeling op korte termijn zeer onzeker.
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Onzekerheid over ontwikkelingen terrein op korte termijn, afhankelijkheden derden is groot.
Trebol	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente met verbinding richting de binnenstad.
W	Onduidelijkheid over verdere ontwikkelingen gebouw/gebied.
O	Nieuwe elan geven aan dit markante gebouw.
T	<ul style="list-style-type: none"> - Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden. - Toenemende parkeerdruk is ongewenst.
Westerzeedijk	
S	<ul style="list-style-type: none"> - Identiteit van locatie (uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. - Verbinding mogelijk met Westerzeedijk.
W	Verwachte saneringskosten zijn hoog gelet op historisch gebruik.
O	<ul style="list-style-type: none"> - Verbinding mogelijk met buitendienst. - Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Gebied bestemd als overgang tussen binnenstad en toeristische ontwikkelingen langs Westerzeedijk.

Bijlage 2 Investeringsramingen per scenario

De ramingen zijn vertrouwelijk en los bijgevoegd.