

NOTITIE CONCEPT

Datum 13 augustus 2020
Betreft Addendum SHP augustus 2020

1. AANLEIDING

In 2018-2019 is door *abcnova* een Strategisch Huisvestingsplan (SHP) opgesteld voor de ambtelijke huisvesting van de gemeente Harlingen. Op verzoek van de raad heeft in de tweede helft van 2019 een vervolgonderzoek plaatsgevonden, welke begin 2020 is opgeleverd. Tijdens de commissievergadering op 4 maart 2020 is het SHP d.d. 31 januari 2020 behandeld. Vanwege Covid-19 heeft de raad de besluitvorming over het SHP verplaatst naar september, waarbij een fysiek debat kan plaatsvinden. Het college heeft gebruik gemaakt van deze tussenliggende periode door een aantal vragen/aandachtspunten vanuit de commissievergadering verdiepend te onderzoeken, zoals toegezegd in de Raadsinformatiebrief van 12 juni 2020. Doel hiervan is te komen tot het afronden van de initiatieffase middels een locatiekeuze. Hierbij is gekeken naar de volgende vragen/aandachtspunten:

- 1 Aanscherping uitgangspunten;
- 2 Duurzaamheidsambities;
- 3 Bouwkundige kwaliteit bestaande bebouwing;
- 4 Impact op het centrum;
- 5 Beeldverwachting.

Deze notitie beschrijft de samenvatting van deze verschillende onderzoeken en in hoeverre dit gevolgen heeft voor de uitkomsten van het SHP d.d. 31 januari 2020. Deze notitie moet daarom gezien worden als een addendum op dit SHP. De verschillende onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.

2. UITKOMSTEN ONDERZOEKSVRAGEN

In de volgende paragrafen worden de uitkomsten van de verschillende onderzoeksvragen kort toegelicht inclusief de impact hiervan op het SHP d.d. 31 januari 2020.

2.1. AANSCHERPING UITGANGSPUNTEN;

De uitgangspunten in het SHP zijn bepaald op basis van kengetallen en aannames. Hierdoor ontstaan tussen de verschillende scenario's soms verschillen, omdat niet van alle scenario's hetzelfde informatie-niveau beschikbaar is. Om een betere beoordeling tussen scenario's mogelijk te maken is een verkenning uitgevoerd naar:

- De verwerving van een locatie bij scenario Centrum;
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden bij scenario N31.

Onderzoek naar verwervingsopties in het centrum heeft tot een aantal gelijkwaardige opties geleid. Op basis van deze financiële verkenning is er geen aanleiding dat het taakstellend budget wordt overschreden bij een eventuele verwerving. De precieze informatie omtrent de mogelijke verwervingsopties is vertrouwelijk en kan in deze fase niet worden gedeeld, gelet op het onderhandelingsproces.

Voor alle locaties zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden duidelijk behalve bij de N31. De N31 locatie is gelegen aan een stadsentree en verbindingsschakel van Harlingen. Terecht wordt er daarom in de beleidsdocumenten op gewezen dat deze knoop een stedelijke menging van functies en een representatieve ruimtelijke opzet en uitdrukking moet krijgen. Deze representatieve ruimtelijke opzet en uitdrukking komt alleen tot stand aan de hand van duidelijke regie. Deze regie houdt in dat, naar mening van de stedenbouwkundige adviseur van de gemeente, het Stadskantoor alleen ontwikkeld kan worden als onderdeel van het geheel. Een losstaande ontwikkeling van het Stadskantoor kan er voor zorgen dat het een incident wordt en verrommeling op de loer ligt. Daarmee zijn de risico's vanuit een stedenbouwkundig perspectief bij het scenario N31 het grootst. De uitwerking van de stedenbouwkundige kaders inclusief toelichting van de stedenbouwkundige adviseur van de gemeente is bijgevoegd onder bijlage B.

2.2. DUURZAAMHEIDSAMBITIES

De ambities ten aanzien van duurzaamheid zijn hoog. Zo moet de ambtelijke huisvesting na oplevering beschikken over een A-label en gasloos zijn. Voor de beide nieuwbouwopties is dit relatief eenvoudig te realiseren. Echter voor het renovatiescenario geeft dit de nodige uitdagingen gelet op het binnenstedelijke en het monumentale karakter. Hiervoor is reeds in 2019 een EPA maatwerkadvies uitgebracht door *abcnova* in samenwerking met Technion (installatieadviseur) en DGMR (bouw fysica) in het kader van de Streekagenda Noordwest Fryslan. De onderzoeksresultaten zijn toegevoegd onder bijlage C. Uit dit rapport blijkt dat zowel het Stadhuis als Groenlandsvaarder te verduurzamen zijn overeenkomstig de ambitie. De kosten voor het zelfstandig uitvoeren van alleen de verduurzaming, bedragen conform het rapport circa €1.800.000. In de investeringsraming van scenario Centrum is voor het verduurzamen een bedrag voorzien van circa €2.700.000. Door het gecombineerd en gelijktijdig uitvoeren wordt een synergievoordeel verwacht van circa 20%. Hierdoor kan zowel het stadhuis als Groenlandsvaarder binnen de hiervoor geraamde kosten worden verduurzaamd naar A-label en gasloos in combinatie met de overige aanpassingen.

Voor de mogelijk te verwerven locatie in scenario Centrum is geen EPA maatwerkadvies opgesteld. Het is de verwachting dat de potentiële locaties dusdanig moeten worden verbouwd om ze geschikt te maken, dat het integreren van verduurzaming relatief eenvoudig is.

Omdat de ambities ten aanzien van verduurzaming uitgevoerd kunnen worden binnen de huidige raming, heeft dit geen impact op de beoordeling van het criterium investering & exploitatie.

2.3. KWALITEIT BESTAANDE BEBOUWING

Het financiële risicoprofiel van scenario Centrum is hoger door de onzekerheid over kwaliteit van de bestaande bebouwing. Om dit risicoprofiel beter te kunnen bepalen is de bouwkundige kwaliteit van een drietal panden geïnventariseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de BOEI systematiek waarbij zowel naar Brandveiligheid, Onderhoud, Energie en Inzicht in wet- en regelgeving is gekeken. Doel hiervan is antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

- 1 Is dit gebouw geschikt te maken voor ambtelijke huisvesting?
- 2 Zo ja, wat moet er minimaal gebeuren om dit te kunnen realiseren?
- 3 Wat zijn risico's en aandachtspunten?

Uitkomst van deze inspectie is, omwille van de mogelijke onderhandelingen, in deze fase nog vertrouwelijk. Wel kan worden aangegeven dat de Groenlandsvaarder over een goede staat van onderhoud beschikt. Hoewel de indeling soms hokkerig en gedateerd is, is de basiskwaliteit van het gebouw goed te noemen. De kwaliteit van de andere gebouwen is minder, zeker in vergelijking met de Groenlandsvaarder. Hierbij zijn de gebouwen geïnspecteerd vanuit het oogpunt om ze geschikt te maken als kantooromgeving. Beide locaties moeten aanzienlijk worden verbouwd om te kunnen voldoen aan de gestelde ambities en

wensen. Zo voldoen de verdiepingsvloeren niet aan de gestelde brandveiligheidseisen, zijn er constructief de nodige uitdagingen, is er sprake van vele hoogteverschillen en beperkte daglichttoetreding. In beide gevallen moet kritisch naar de kapconstructie worden gekeken en de gebouwen worden voorzien van nieuw dakbeschot en pannen.

Op basis van deze inspectie is, in overleg met de bouwkostendeskundige, de raming ten aanzien van bouwkosten te verwerven locatie verhoogd van € 600 per m2 BVO naar € 900 per m2 BVO en de installatie kosten van € 500 per m2 bvo naar € 650 per m2 BVO. Deze aanpassing heeft gevolgen voor de jaarlast van scenario Centrum. Deze neemt met circa € 20.000 toe waardoor het beschikbare huisvestingsbudget van € 643.000 wordt overschreden. Een samenvatting van de financiële kenmerken per scenario zijn in tabel 1 weergegeven waarbij alleen scenario Centrum is aangepast. Op basis hiervan is de beoordeling van dit scenario op Investering (kapitaallasten) naar beneden bijgesteld, van + naar +/-.

Tabel 1. Overzicht investering per scenario

	Scenario 1 Waddenprom.	Scenario 2 N31	Scenario 3 Centrum (oud)	Scenario 3 Centrum (nieuw)	Scenario 4 Westerzeedijk
Totaal investering (incl. BTW comp.)*	€ 6.887.294	€ 9.225.146	€ 7.829.919	€ 8.311.795	€ 9.508.977
Kapitaallasten	€ 343.500	€ 445.000	€ 384.000	€ 405.000	€ 479.000
Exploitatielasten	€ 257.000	€ 186.000	€ 240.000	€ 240.000	€ 186.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 600.500	€ 631.000	€ 624.000	€ 645.000	€ 665.000
Historische kapitaallasten	€ 88.500	€ 30.500	€ 41.500	€ 41.500	€ 30.500
Kapitaallast dekkingsreserve	€ 33.500-	€ 55.000-	€ 21.500-	€ 21.500-	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 655.500	€ 606.500	€ 644.000	€ 665.000	€ 640.500
Tekort t.o.v. dekking	€ 12.500	€ 36.500-	€ 1.000	€ 22.000	€ 2.500-

*prijsspeil van de raming is 1/1/2020

Scenario N31 en Westerzeedijk zijn binnen de beschikbare dekking uitvoerbaar. Scenario Centrum en Waddenpromenade kennen een tekort. Het tekort van beide scenario's wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de kosten voor het gebruik van parkeerplaatsen in de parkeergarage van de Waddenpromenade. Indien deze kosten buiten beschouwing worden gelaten, kunnen beide scenario's ruim binnen de beschikbare dekking worden uitgevoerd. Ten opzichte van het SHP is de jaarlast van scenario Centrum toegenomen. Eerder is al aangegeven dat het financiële risico van dit scenario het hoogste is, met het tijdige bouwkundige onderzoek en bijstelling van de investering, zijn alle mogelijke beheersmaatregelen getroffen en is er sprake van een grotere kosten zekerheid. In de uitwerking van het scenario zijn ook nog kostenoptimalisaties mogelijk.

2.4. IMPACT OP HET CENTRUM

Alle scenario's hebben impact op het centrum, zowel positief als negatief. Tot op heden is deze impact buiten beschouwing gelaten, omdat aannames op dit gebied vaak subjectief zijn, zonder een zorgvuldig onderzoek. Daarom is een onafhankelijk bureau gevraagd, die tot op heden niet betrokken is geweest bij het SHP, de impact op het centrum van de verschillende scenario's te onderzoeken. Als onderdeel hiervan is een enquête gehouden onder ondernemers in het centrum. Gelet op de zeer hoge respons (87%) blijkt hoezeer dit onderwerp leeft. Uitkomst van deze enquête is dat ondernemers (43%) een positief effect op hun omzet verwachten, indien de ambtelijke huisvesting in het centrum wordt gerealiseerd. Van de ondernemers die een positief effect verwachten, denkt maar liefst 90% dat dit komt door een combinatie van meer bezoekers en meer medewerkers. Anderzijds verwachten ondernemers (39%) juist een negatief effect op hun omzet, mocht de ambtelijke huisvesting buiten het centrum worden gevestigd. Een vertrek uit het centrum is dus economisch gezien onwenselijk. De volledige uitkomsten zijn opgenomen als bijlage D.

Daarnaast is de bereikbaarheid in de verschillende scenario's door hetzelfde onafhankelijke bureau geanalyseerd. Qua bereikbaarheid met de auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer zitten alle locaties goed. De Westerzeedijk komt als beste scenario naar voren op basis van het mobiliteits-/parkeeronderzoek. De parkeermogelijkheden bij de Waddenpromenade en de centrumlocatie staan reeds onder druk maar in beide scenario's zal de bestaande situatie niet verslechteren. Van de ondervraagde ondernemers ervaart 31% altijd parkeerdruk in en om het centrum en 8% ervaart vooral overdag (tijdens kantooruren) parkeerdruk. Een eventueel vertrek van de ambtelijke huisvesting heeft daarmee naar verwachting slechts een beperkte invloed op de parkeerdruk in en om het centrum. De volledige uitkomsten zijn opgenomen als bijlage E.

Bovenstaande uitkomsten hebben impact op de beoordeling van het criterium burgers & bezoekers. Als gevolg van de verwachte economische impact van een vertrek uit het centrum bij ondernemers wordt het criterium bij alle scenario's buiten het centrum met een stap aangepast tot een +/-.

2.5. BEELDVERWACHTING

Bij het lezen van het SHP wordt een behoorlijk beroep gedaan op eenieders verbeeldingsvermogen. Dit maakt de beoordeling van scenario's soms minder objectief. De verschijningsvorm van het exterieur is bij de nieuwbouwsenario's, als onderdeel van de stedenbouwkundige uitgangspunten, een eerste suggestie gedaan. Als bijlage F is een moodboard toegevoegd dat ingaat op de beeldverwachting van het nieuwe werkplekconcept zowel in nieuwbouw- als renovatie scenario. Hierbij zijn de criteria identiteit Harlingen, nabijheid & ontmoeting, moderne werkomgeving en groen & licht gevisualiseerd. Deze zijn binnen alle scenario's op een passende wijze te implementeren overeenkomstig het gestelde budget.

Als gevolg van Covid-19 wordt er nu door de medewerkers van de gemeente Harlingen zoveel mogelijk thuis gewerkt. Vooralsnog heeft dit geen impact op het ruimtelijk programma zoals opgenomen in het SHP. Het is de verwachting dat de kantoorruimte blijvend anders wordt ingericht maar dat betekent niet per definitie minder ruimte.

Het is de verwachting dat kantoren veel meer ontmoetingsplekken voor collega's worden. Medewerkers gaan naar kantoor om te brainstormen, voor creatieve processen en samenwerking. Er wordt naar verwachting straks een scherpere afweging gemaakt of zelfstandige activiteiten, waarvoor concentratie benodigd is, straks thuis worden gedaan. Dit vraagt om een andere inrichting dan het huidige kantoor. Nu is gemiddeld 70 procent van een kantoor gericht op 'werken', de rest is 'ontspannen, ontmoeten en samenwerken'. In het nieuwe kantoonormaal wordt dit naar verwachting andersom. Dit resulteert in een lagere bezetting, meer thuiswerken maar ook meer focus op gezondheid en hygiëne.

Bovenstaande sluit ook goed aan bij het uitgangspunt van het SHP om te kiezen voor een activiteit gerelateerd werkplekconcept. Hierbij zijn kantoorruimtes niet ingedeeld op basis van persoonlijke functies of afdelingen, maar op basis van activiteiten. De ontwikkeling ten aanzien van Covid-19 voor het werkplekconcept moeten de komende fasen nauwkeuring worden gevolgd. Vooralsnog zien wij geen problemen in het realiseren van een dergelijk kantoorconcept binnen de vier verschillende scenario's. Wel is het complexer om dit binnen het scenario Centrum te realiseren door de beperkingen van de bestaande situatie, dit vraagt om meer creativiteit en ervaring van de architect op dit vlak.

3. BIJSTELLING BEOORDELING SCENARIO'S

Het verdiepende onderzoek heeft geresulteerd in de volgende bijstelling van de scenario's zoals weergegeven in onderstaande tabel. De aanpassingen zijn in lichtbruin weergegeven, het betreft allen bijstellen naar beneden van + naar +/-.

Tabel 2. Beoordeling scenario's

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

Uit bovenstaande beoordeling komt naar voren dat zowel scenario Waddenspromenade als N31 achterblijven ten opzichte van scenario Centrum en Westerzeedijk. Vooral op het gebied van aantrekkelijk werkgeverschap, een van de hoofddoelen van het onderzoek, wijkt N31 af van de overige scenario's. Daarnaast voorziet de stedenbouwkundige adviseur van de gemeente Harlingen bij dit scenario stedenbouwkundig een groter risico. Maar bovenal wordt er door de ondernemers (39%) uit de binnenstad een lagere omzet verwacht als de ambtelijke huisvesting uit de binnenstad zou verdwijnen. Dit is niet alleen bij scenario N31 van toepassing, maar ook bij de andere scenario's los van scenario Centrum. De mindere bouwkundige kwaliteit van de mogelijk te verwerven locaties heeft geresulteerd in een bijstelling van het scenario Centrum, waarmee alle scenario's negatief zijn bijgesteld.

4. BIJSTELLING CONCLUSIES EN AANBEVELING SHP

Het verdiepende onderzoek heeft niet geresulteerd in een bijstelling van de conclusies en aanbeveling uit het SHP. De ambitie van de gemeente ligt hoog. De vier onderzochte scenario's zijn getoetst op de toetsingscriteria duurzaamheid, financieel, aantrekkelijk werkgeverschap, burgers en bezoekers, beleid en locatie. Aanvullend hierop zijn ook de overwegingen vanuit de medewerkers- en burgerparticipatie en ondernemers meegenomen. Op basis van de beoordeling (tabel 2) voldoen alle scenario's 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. Wel heeft het verdiepende onderzoek een aantal nieuwe inzichten opgeleverd:

- Vertrek uit centrum heeft directe gevolgen voor omzet ondernemers in de binnenstad;
- Scenario Centrum is financieel zekerder, maar niet meer binnen budget;
- Parkeersituatie centrum verbeterd in scenario Centrum door toevoegen van 25 parkeerplekken in de waddenspromenadegarage;
- Met een eventueel vertrek van de ambtelijke huisvesting uit het centrum, is de parkeerdruk in en om en centrum niet opgelost;
- Locatie N31 vraagt stedenbouwkundig forse uitdaging in het bewaken van kaders bij verdere ontwikkeling.