

Datum | 07-09-2020

Afdeling | -

Kenmerk | -

Van |

Aan |

Onderwerp | Herhuisvesting NBK

Aanleiding / Achtergrond

Als gevolg van de gemeentelijke herindeling welke plaats heeft gevonden (Groningen- Haren-Ten Boer) is er ruimte ontstaan in het voormalige gemeentehuis te Haren aan het Raadhuisplein 10. Ruimte welke mogelijk beter past bij het NBK dan haar huidige huisvesting (Trompsingel) gezien de verbeterpunten op het gebied van herkenbaarheid/ eigen identiteit, privacy, veiligheid en de verwachte investering van ca. 100k welke noodzakelijk is om huidige pand geschikt te maken. Daarnaast heeft COVID-19 ervoor gezorgd dat de huisvestingsbehoefte van het NBK is veranderd. De verwachting is dat men ook in de toekomst meer vanuit huis blijft werken en het kantoor meer een plaats van ontmoeten en gestuurd (samen)werken zal betreffen.

De aanleiding tot het onderzoeken van het huisvestingsmogelijkheden binnen het voormalige gemeentehuis is tweeledig namelijk;

- De wens vanuit de gemeente Groningen om haar (strategische) vastgoedportefeuille op een effectieve en efficiënte manier in te zetten. Hierin rekening houdend met zowel de interne als ook de externe behoefte, ad-hoc huisvesting voor bijvoorbeeld projecten en programma's en de wens vanuit de gemeente Groningen om zelf zoveel mogelijk regie te houden over het te ontwikkelen gebied rond de Oosterpoortlocatie;
- De wens vanuit NBK tot huisvesting welke beter past bij de organisatie met betrekking tot het uitstralen van haar eigen identiteit, privacy en veiligheid.

Een belangrijke voorwaarde voor huisvesting van het NBK is dat het voormalige gemeentehuis voldoende ruimte biedt en voldoet aan de wensen van de diverse (toekomstige) gebruikers. Het betreft hierbij niet enkel het NBK maar ook de huidige bewoners van het pand. Het gaat hierbij om de volgende bewoners/activiteiten:

- NBK;
- WIJ-Haren;
- Het Gebiedsteam;
- Transformatieagenda Jeugdhulp regio Groningen;
- Gemeente Groningen (Publieke zaken en facilitair);
- Trouwmogelijkheden voor de burgerlijke stand (mogelijk op gezette tijden).

De afgelopen weken is er met de (potentiële) gebruikers gesproken om zodoende uitgangspunten en kaders te verkrijgen met als doel:

*"Het gezamenlijk huisvesten van NBK en de huidige gebruikers binnen het voormalige gemeentehuis van Haren waarbij (organisatie) activiteiten naar tevredenheid plaats kunnen vinden en (bouwkundige) aanpassingen worden geminimaliseerd en het pand bij voorkeur as-is (inclusief meubilair) wordt betrokken door de nieuwe gebruikers. Het uitgangspunt is om het meubilair 1 op 1 over te nemen, kortom het huidige meubilair in Haren komt in gebruik van het NBK en het meubilair aan de Trompsingel verhuist niet mee."*¹

¹ Het betreft hier een basisuitgangspunt. In het vervolgtraject worden de (on)mogelijkheden geïnventariseerd en onderzocht waarna besluitvorming plaats zal vinden.

Deze nota betreft de uitwerking van de mogelijkheden en gevolgen (ruimtelijk, functioneel en financieel) van huisvesting van het NBK. Beoogde doel is verkrijgen van een akkoord tot huisvesting NBK binnen het voormalige gemeentehuis te Haren wat zal leiden tot detailuitwerking van de schetsmatige indeling.

Proces

Zoals in de rapportage (bijlage 1) is terug te lezen zijn de functionele en ruimtelijke eisen en wensen geïnterviewd en is gekeken op welke wijze deze het beste kunnen worden doorgevoerd binnen de mogelijkheden van het gebouw. Hierbij is reeds rekening gehouden met toekomstige groei/krimp en de mogelijkheid tot het delen van voorzieningen. Daarbij is gekeken naar een logische verdeling in exclusiviteit (1 gebruiker) en deelbare ruimten (bijvoorbeeld vergaderruimten). Ook is indicatief inzichtelijk gemaakt wat de investering is om het pand passend te maken voor al haar gebruikers en te laten voldoen aan de gestelde veiligheidseisen. De NBK zal hierbij de kosten dragen welke gepaard gaan met investeringen welke volledig voortkomen uit de behoefte van de NBK. Overige investeringen worden gedaan door FSH of worden gedekt vanuit het onderhoudsbudget. Onderstaand een overzicht van de investeringen:

Onderdeel	Kosten
Creëren doorgang spreekkamer - backoffice	€ 4.500, -
Creëren tussenwand in backoffice balie	€ 1.500, -
Toepassen paslezers	€ 8.000, -
Aanpassingen installaties	€ 3.000,-
Toepassen zonering 2^e verdieping	€ 2.000, -
Pand gereedmaken voor nieuw gebruik (schoonmaak, schilderen etc.)	€ 14.000, -

NB; Kosten voor de fysieke verhuizing zijn in bovenstaand overzicht niet meegenomen. Daarnaast is afgesproken dat indien mogelijk kosten onderling worden verrekend (bijvoorbeeld interne bouwkundige aanpassingen versus meubilair).

Op basis van de toetsing van de eisen en wensen is vast te stellen dat het pand in hoofdlijnen aan alle onderdelen kan voldoen voor de verschillende partijen en ruimtelijk geschikt is als huisvesting voor het NBK. Dit heeft geleid tot een conceptuele indeling waarbij het NBK gebruik zal maken van de begane grond (balie, spreekruimten + backoffice), de volledige 1^e verdieping (kantoorruimte en overlegmogelijkheden), een gedeelte van de 2^e verdieping (kantoorruimten) en 2 vergaderruimten op de 3^e verdieping. Ook biedt het gebouw ruimte voor een testruimte en archief in de kelder.

Daarnaast beschikt het gebouw dan nog over enkele (reserveerbare) vergaderruimten (zoals de grote vergaderruimte op de 3^e verdieping, het bedrijfsrestaurant en de raadzaal) welke voor alle gebruikers beschikbaar zijn en doormiddel van het gemeentelijke systeem te reserveren zijn.

Concreet betekent dit dat NBK 63% van het gebouw zal betrekken waarbij het totale gebruik VVO als volgt is:

	NBK	Gem.	WIJ	Geb.	JGZ	Onderst.	Overige	TOTAAL
Totaal VVO in m²	2095	275	293	151	92	82	425	3413

Ten opzichte van het huidige aantal VVO (2100 M2) aan de trompsingel is het verlies van het aantal m2 verwaarloosbaar (5m²). Huisvesting in het voormalige gemeentehuis te Haren brengt daarnaast veel voordelen met zich mee waaronder:

- Het gebouw biedt kwalitatief hoogstaande huisvesting waarin aan alle ruimtelijke, functionele en bouwfysische eisen wordt voldaan. Het pand biedt voldoende mogelijkheden tot een herkenbare

uitstraling, bijvoorbeeld door de toepassing van de huidige signing aan de Trompsingel. Daarnaast is het een gebouw met een hoog afwerkingsniveau en allure;

- Er is een betere zonering mogelijk dan in de huidige huisvesting. Dit komt de veiligheid en privacy van mens en informatie ten goede. Daarnaast bespaard dit een benodigde investering van 100k voor het geschikt maken van de Trompsingel;
- Er is ruimschoots (betaalde) parkeergelegenheid aanwezig in de (directe) nabijheid van het gebouw voor zowel medewerker als ook voor de bezoekers. Op slechts 1 km afstand is een P+R gelegen waar gratis mag worden geparkeerd. Voor medewerkers met een mindere mobiliteit zijn er voldoende mogelijkheden (te creëren) in de nabijheid van het gebouw;
- Het gebouw lijkt over de mogelijkheid te beschikken om archief dusdanig in te richten dat het huidige externe archief mogelijk overbodig zal zijn;
- Er is kwalitatief gezien minstens een gelijkwaardige ICT-infrastructuur t.o.v. Trompsingel;
- Er zijn voldoende mogelijkheden tot (personele) groei in de toekomst;
- Het gebouw biedt de mogelijkheid tot het toepassen van andere manieren van werken en overleggen (o.a. scrum);
- Het multifunctionele gebruik heeft een positieve invloed op de synergie en de ketenrelaties van de verschillende gebruikers;
- Het beperkte verlies in vierkante meters is, in combinatie met bovenstaande voordelen, reden om als huidige uitgangspunt te nemen dat de huurpenningen bij een verhuizing naar het voormalige gemeentehuis onveranderd zullen blijven.

Naast de eerder beschreven voordelen kunnen we helaas niet ontkomen aan de ontwikkelingen van COVID-19. Deze zijn bewust apart benoemd, maar gezien de actualiteit onderstaand een opsomming van voordelen voor het pand vm. gemeentehuis Haren gerelateerd aan de veranderingen ontstaan door COVID-19:

- Het pand beschikt over een geavanceerd ventilatiesysteem;
- De ontvangthal is ruim en voor zowel gebruiker als bezoeker kan de 1.5 meter afstand op een veilige manier geborgd worden;
- De werkplekken zijn minder open waardoor fysieke afstand eenvoudiger kan worden toegepast.

Vervolgstappen en gevraagde besluiten

Voor het vervolgtraject is verdere uitwerking en detaillering noodzakelijk. Zo dient er te worden onderzocht in hoeverre het huidige meubilair in de wens voorziet en/of hierin nog aanpassingen noodzakelijk/gewenst zijn, de gewenste AV-middelen (conform huidige situatie) aanwezig zijn, het afstoten van het externe archief mogelijk is, moeten eventuele aanpassingen inzichtelijk worden gemaakt, zal er een check plaatsvinden op de (theoretische) kaders zoals tot op heden aangehouden (m2, aantal beschikbare werkplekken etc.), worden de parkeervoorzieningen voor (minder valide) medewerkers verder onderzocht en gespecificeerd en moet het vlekkenplan worden gefinaliseerd en afgestemd.

Om deze vervolgstappen te kunnen ondernemen en om voor 31 december 2020 de verhuizing te realiseren worden de volgende besluiten gevraagd:

1. Kennis te nemen en in te stemmen met de conceptuele vlekindeling zoals weergegeven in de bijlage;
2. Akkoord te gaan met het uitgangspunt dat, onder de huidige voorwaarden, gelijke huurpenningen worden doorberekend als in de huidige situatie.