

1. Doel project:

Ten behoeve van het bevorderen van vitaal werken en het zorgdragen voor een toekomstbestendige kantooromgeving voor het Stads kantoor en het Raadhuis zorgdragen voor:

- a) een passende huisvesting van de ambtenaren in het Stads kantoor vanuit de gedachte van vitaal en aantrekkelijk werkgeverschap in samenhang met hybride werken;
- b) een juiste dienstverlening richting de burgers en ondernemers van onze gemeente op basis van een dienstverleningsconcept waarbij de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de functies in de frontoffice worden geborgd;
- c) een passende alternatieve definitieve locatie voor het cluster Handhaving in het centrum van Kerkrade, waarbij eveneens zichtbaarheid en toegankelijkheid van belang zijn. De locatie Stads kantoor zal samen met 3 externe locaties worden onderzocht;
- d) en het zorgdragen van een adequate tijdelijke huisvesting in het centrum van Kerkrade zolang de herinrichting van het Stads kantoor nog niet is afgerond;
- e) een klimatologisch verantwoorde en comfortabele huisvesting in het Stads kantoor door een verduurzaming van de installatietechnische structuur van het kantoorpand en het zorgdragen voor een passende tijdelijke oplossing voor de koeling van het gebouw;
- f) een klimatologisch comfortabele huisvesting in het Raadhuis door een verduurzaming van de installatietechnische structuur van het kantoorpand.

2. Eindresultaat project:

Het College heeft op 27 februari jl. de bestuursopdracht gegeven om een integraal voorstel voor besluitvorming gereed te maken voor de herhuisvesting, herinrichting en verduurzaming van het Stads kantoor in combinatie met de verduurzaming van het Raadhuis. In dit voorstel zullen de ruimtelijke, financiële en technische gevolgen incl. tijdsplanning inzichtelijk worden gemaakt. Op basis van dit besluit dient de uitvoeringsfase te worden voorbereid en uitgewerkt.

3. Uitgangspunten

Bij het uitwerken van de bestuursopdracht dient met een aantal ontwikkelingen rekening te worden gehouden:

- 1) In januari 2022 heeft bureau HEVO een nieuwe “Visie op Werken en kantooromgeving” opgesteld. Hierin is een beeld geschetst van de mate waarin medewerkers willen thuiswerken, welke werkzaamheden het beste op kantoor kunnen plaatsvinden en welke behoeften er zijn voor de inrichting van de werkplek zowel thuis als op kantoor alsook voor de kantooromgeving. In deze visie zijn data over bezetting en benutting in 2021 verzameld. Samengevat blijkt hieruit dat 45% van de medewerkers van het Stads kantoor de wens uitsprak om voor een deel thuis te willen werken. Dit betreft vooral werkzaamheden die meer rust en concentratie vereisen zoals lezen, schrijven en analyseren. Uit de resultaten blijkt dat de kantoorwerkplek vooral is bedoeld voor ontmoeting, kennisdeling, creëren en ontmoeten. Deze activiteiten zijn gericht op samenwerking, ontwikkeling en organisatiebinding. Voor deze activiteiten dienen er op kantoor voldoende faciliteiten te zijn. In de visie zijn aanpassingen van de kantooromgeving voorgesteld om de gewenste werkzaamheden op kantoor beter te kunnen faciliteren en het comfort voor de medewerkers te verbeteren. In het voorstel wordt als uitgangspunt genomen het ‘Activiteit gerelateerd werken’ (AGW). Hierbij kiest de medewerker een werkplek die het beste past bij het type werkzaamheden dat hij/zij op dat moment gaat uitvoeren. De kantooromgeving zou vanuit die gedachte ingedeeld kunnen worden middels ‘vlekken’ of ‘ankerpunten’ waarbinnen bepaalde teams of afdelingen hun ‘basis’ hebben. Ook is een budget beschikbaar gesteld om een aantal pilots uit te voeren om de wijze van herinrichting van verdiepingen te verbeteren vanuit de doelstelling van vitaal werken.

Inmiddels zijn we ruim 2 jaar verder. Over het rapport heeft geen verdere besluitvorming plaatsgevonden. Wel zijn maatregelen voor het thuiswerken toegepast evenals een aantal maatregelen in spreekkamers ten behoeve van hybride werken. Daarnaast zijn dit jaar pilots op de

3^e verdieping (afdeling Stedelijke Ontwikkeling) en de Servicedesk uitgevoerd. Dit zal op korte termijn voor de 6^e verdieping eveneens gebeuren. De verdiepingen zijn evenwel nog niet heringericht volgens het voorgestelde Activiteit gerelateerd werken.

We kunnen inmiddels constateren dat er sinds 2021 aanzienlijke verschuivingen zijn opgetreden in zowel de organisatorische als de personele samenstelling van de afdelingen binnen het Stads Kantoor. Het is daarom wenselijk om opnieuw in beeld te brengen hoe de afdelingen worden bezet en worden benut en in het verlengde hiervan te bepalen of en zo ja hoe het Activiteit gerelateerd werken in de praktijk op de verdiepingen in het Stads Kantoor dient te worden vertaald in een herinrichtingsplan.

- 2) Vanuit het Burgerplein wordt een nieuwe Dienstverleningsvisie opgesteld om ervoor te zorgen dat de zichtbaarheid van de dienstverlening van de gemeente wordt verbeterd en de aanspreekbaarheid wordt vergroot. Tevens dient de betrokkenheid van de inwoners te worden vergroot en moet kennis van inwoners worden ingezet.

Dit zal worden vertaald naar een nieuw Dienstverleningsconcept (DVC). Dit DVC raakt een groot deel van de organisatie en heeft impact op de bedrijfsvoering. Benadrukt dient te worden dat de uitwerking hiervan in de interne processen geen onderdeel uitmaakt van de bestuursopdracht.

Centraal staat de uitwerking van het DVC in een concreet plan voor de herinrichting van de front-office. Het Burgerplein vormt hierin een cruciaal organisatie-onderdeel aangezien deze medewerkers aan de frontlinie in de klantencontacten staan. Er is inmiddels een functioneel PvE voor het Burgerplein dat is vertaald in een ruimtelijk PvE (zie rapport van Bremen Bouwadviseurs van 24 april 2023). Dit zal als basis worden gebruikt.

Uitgangspunt vormt de inpassing van functies op de front-office waarbij zichtbaarheid van belang is. Dat betekent dat er vanuit het DVC opnieuw gekeken dient te worden naar 1^e en 2^e lijnsfuncties binnen de front-office. Dit betreft niet alleen de functies binnen het Burgerplein maar ook het KCC en archieffuncties. Besloten dient te worden of en zo ja welke 2^e lijnsfuncties op de verdiepingen worden ingepast.

- 3) De huidige locatie van het cluster Handhaving in Martin Buber zal uiterlijk einde dit jaar niet meer beschikbaar zijn omdat in september 2025 het onderwijs op deze locatie uitbreidt en meer ruimte nodig zal hebben. Dat betekent dat het cluster Handhaving tijdig zal moeten vertrekken. Voor de definitieve locatie zullen zowel het Stads Kantoor als 3 externe locaties worden onderzocht.

Er ligt een functioneel en ruimtelijk PvE voor de verschillende soorten werkplekken evenals een PvE voor de secundaire ruimtes van het Cluster Handhaving. Het PvE zal worden uitgebreid met externe locatiefactoren, waarmee rekening dient te worden gehouden. Uitgangspunt vormt in ieder geval dat het cluster zichtbaar in het centrum is.

Voor de locatie Stads Kantoor kan gebruik worden gemaakt van het rapport dat Bureau Bremen Bouwadviseurs op 24 april vorig jaar heeft opgesteld. Hierin zijn functionele raakvlakken tussen het cluster Handhaving en het Burgerplein onderzocht. Burgerplein heeft aangegeven het prettig te vinden als de handhavers aanwezig zijn, aangezien dit zorgt voor meer rust bij de bezoekers omdat de handhavers in het zicht zijn. Daarnaast heeft het Burgerplein veel contacten met bezoekers waardoor sneller fraude, mensenhandel etc. kan worden opgespoord. Door het cluster handhaving in de buurt te hebben kan er sneller geschakeld worden in de toekomst. Dit is door Bremen Bouwadviseurs uitgewerkt in een vlekkenplan. Hierin is echter voor het Burgerplein niet uitgegaan van het nieuwe DVC.

Met betrekking tot de externe locaties wordt opgemerkt dat de Geldwijzerwinkel een van deze locaties vormt. Als gemeente huren wij deze ruimte. Om te komen tot een juiste afweging zullen uiteraard de gevolgen voor de Geldwijzerwinkel en eventuele alternatieve locaties inzichtelijk gemaakt worden. Hierover vindt afstemming met het domein Burger plaats.

Er dient spoedig een besluit te worden genomen over de definitieve locatie, aangezien een eventuele keuze voor het Stads Kantoor gevolgen heeft voor het opstellen van het functioneel en ruimtelijk PvE voor de frontoffice. Hierbij zullen de volgende criteria inzichtelijk worden gemaakt:

zichtlocatie, benodigd BVO m2, huurprijs op jaarbasis, noodzakelijke investeringskosten, parkeren voertuigen.

Gezien het vertrek van het cluster Handhaving uiterlijk einde dit jaar zal er eveneens snel duidelijkheid dienen te komen over de tijdelijke locatie.

- 4) Voor het Stads kantoor heeft Bureau Bremen Bouwadviseurs een aantal verduurzamingsscenario's uitgewerkt. Het College heeft ingestemd met scenario 2b, inhoudende de installatie van kanaalkoelers/verwarmers per verdieping, zodat gericht ingespeeld kan worden op voornamelijk koude vraag in de zomer. Dit scenario dient nu in technische zin te worden uitgewerkt.

De werkzaamheden zouden idealiter in het voorjaar van 2024 uitgevoerd moeten worden. Rekening houdend met de planning incl. de verwachte levertijd van de installaties is duidelijk dat het niet haalbaar is om dit voor de zomer te realiseren. Uitgangspunt vormt het afronden van de verduurzaming van het kantoorpand uiterlijk mei volgend jaar. Dat betekent dat de raad vóór de zomer dit jaar een kredietbesluit hierover dient te nemen.

Daarnaast zal er voor dit jaar een besluit genomen dienen te worden voor het treffen van een tijdelijke oplossing.

- 5) Voor het Raadhuis ligt de noodzaak van verduurzaming op het gebied van klimaatbeheersing (vervanging koelinstallatie) en verlichting, in samenhang met het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebouw en noodzakelijke werkzaamheden in het kader van de status van het gebouw als Rijksmonument (klokkentoren).
Er zal een advies dienen te worden opgesteld op basis waarvan een keuze voor een verduurzamingsscenario kan worden gemaakt.

4. Te behalen resultaten:

De volgende resultaten dienen te worden gerealiseerd:

Voor het Stads kantoor:

1) M.b.t. cluster Handhaving:

- a) Bepalen tijdelijke locatie cluster Handhaving
- b) Bepalen definitieve locatie cluster Handhaving

2) Voorstel vlekkenplan en inrichtingsschets:

- a) Op basis van 1b) bepalen voor front-office van het functioneel en ruimtelijk PvE en de vertaling hiervan in een vlekkenplan en schetsontwerp incl. indicatieve omvang van de investeringen middels bandbreedte voor de begroting 2025 en tevens vervolgproces.
- b) Voor de back-office (verdiepingen):
Bepalen functies die op dit moment in de front-office zijn gehuisvest en dienen te worden geherhuisvest naar de back-office.
Uitwerken in een functioneel Programma van Eisen voor de verdiepingen 1 tot en met 8 en de vertaling hiervan in ruimtelijk Programma van Eisen en een globaal vlekkenplan per verdieping.
Daarbij dient te worden bepaald of en zo ja hoe we bij de uitwerking naar schetsontwerp het Activiteitgerelateerd werken gaan vertalen.
- c) Uitwerken vlekkenplan in een inrichtingsschets met sfeerimpressies en tevens inzichtelijk maken indicatieve omvang van de investeringen voor de begroting 2025.
In de bijlage staat een voorbeeld van een vlekkenplan, inrichtingsschets en sfeerimpressie.

3) M.b.t. verduurzaming:

- a) Gereed maken voorstel tot kredietbesluit raad op basis van technische uitwerking van het voorkeursscenario 2)
- b) Bepalen of en zo ja welke tijdelijke maatregelen ten behoeve van klimaatbeheersing voor het Stads kantoor voor dit jaar worden getroffen.

Voor het Raadhuis:

- 1) Bepalen duurzaamheidsopgave op basis van het laten opstellen van verschillende verduurzamingsscenario's.
- 2) Uitwerking duurzaamheidsscenario in een kredietvoorstel voor raad op basis van een technische uitwerking.

5. Fasering:

Fase 1: Bepalen tijdelijke en definitieve locatie cluster Handhaving:

- a) **Onderzoek naar geschiktheid en haalbaarheid tijdelijke en definitieve locatie cluster Handhaving** aan de hand van:
 - Inpassing PvE voor de werkplekken en de secundaire ruimtes van het cluster op de externe locaties.
 - Inpassing PvE in front-office Stads Kantoor in samenhang met het aangepaste ruimtelijk PvE voor Burgerplein.
 - Inzichtelijk maken financiële randvoorwaarden en tijdsplanning bij 4 scenario's
 - Inzichtelijk maken gevolgen voor Geldwijzerwinkel.**Besluit stuurgroep 22 maart:** aanwijzen voorkeurslocatie(s) voor het cluster Handhaving.
- b) **Uitwerken voorkeurslocaties op basis van inpassingsvoorstel en schetsontwerp en financiële Vertaling en gereed maken voorstel.**
Besluit stuurgroep april: definitieve locatie zowel tijdelijk als definitief voor cluster Handhaving

Fase 2: Bepalen ruimtelijke en financiële randvoorwaarden herinrichting front-office/back-office Stads Kantoor

- a) **Bepalen functioneel en ruimtelijk PvE op basis van vlekkenplan:**
 - Bepalen functionele behoeftes (welke functies aanwezig?) en inzichtelijk maken aantal werkplekken en mate van bezetting
 - Inzichtelijk maken behoefte aan soort werkplekken en secundaire ruimtes en vertaling in oppervlaktes
 - Uitwerking in een vlekkenplan.
- b) **Bepalen uitgangspunten werkplekconcept:**
 - of en zo ja hoe Activiteit gerelateerd werken dient te worden vertaald
- c) **Gereed maken schetsontwerpen per vloer incl. sfeerimpressies.**
- d) **Globaal inzichtelijk maken financiële consequenties.**
- e) **Voorstel vervolgproces**
- f) **Communicatievoorstel intern**

Besluit stuurgroep mei/juni: instemming met schetsontwerp en definitief ruimtelijk PvE per verdieping en begane grond incl. bandbreedte investeringen alsook met vervolgproces en intern communicatievoorstel.

Hiervoor zal externe expertise worden ingehuurd: Hospitality Group. Daarnaast dient bepaald te worden of we een architect hiervoor zullen inschakelen om tot goede sfeerimpressies te komen.

Fase 3) Uitwerking duurzaamheidsscenario

a) Verduurzaming technische installaties:

Gereed maken raadsvoorstel voor start aanbesteding verduurzaming technische installaties door:

- Aanbesteding extern bureau om technisch PvE op te stellen incl. stichtingskosten-opzet.
- Opstellen voorstel vervolgproces
- Opstellen communicatievoorstel.

Hiervoor zal externe expertise worden ingehuurd via een onderhandse aanbesteding.
Besluit stuurgroep mei: instemmen met raadsvoorstel

b) Tijdelijke oplossing als gevolg van niet functioneren van koelinstallatie:

Ten behoeve van de gebouwkoeling is in het Stads kantoor een koelmachine aanwezig. Deze koelmachine is defect en dient vervangen te worden. Deze vervanging zal dit jaar niet meer kunnen plaatsvinden. Bepaald dient te worden welke tijdelijke oplossing hiervan gevonden kan worden. Het is mogelijk om een koelmachine te huren. Hiervoor zal een voorstel aan de stuurgroep worden gedaan.

Besluit stuurgroep april: instemmen met voorstel

Fase 4) Uitwerken voorstel m.b.t. Raadhuis

- a) In beeld brengen verduurzamingsscenario's Raadhuis
- b) Gereed maken voorstel tot besluitvorming College

Hiervoor zal externe expertise worden ingehuurd (nog nader te bepalen).

Besluit stuurgroep juni: instemmen met verduurzamingsscenario

Fase 5: bepalen vervolgstappen met betrekking tot herinrichting/verduurzaming Hammolenweg en Flexiforum

5. Projectplanning:

Zie bijlage.

6. Projectstructuur:

In de bijlage is de projectstructuur bijgevoegd.

In de Stuurgroep zijn de portefeuilles Dienstverlening, P&O, Vastgoed, Financiën en Veiligheid vertegenwoordigd.

De Stuurgroep is verantwoordelijk voor het bewaken van de voortgang, het verlenen van instemming aan opdrachtverstrekkingen en het goedkeuren van voorstellen aan College/Raad.

Kerensa Kuijpers is verantwoordelijk voor de algehele projectcoördinatie en het gereed maken van voorstellen voor de stuurgroep.

Duidelijk is dat er eveneens een technische coördinatie dient plaats te vinden. Hiervoor zal een externe projectleider worden ingehuurd.

Er is een integrale projectgroep gevormd die verantwoordelijk is voor het realiseren van de resultaten zoals aangegeven in dit projectplan. Hierin zijn de volgende afdelingen vertegenwoordigd: Vanuit Domein Bestuur: Harry Martens (afd. P&O), Wiel Daniëls (cluster Facilitair Management), Caroline Gulpen (afd. Openbare Orde en Veiligheid) en Niels van Dorp (cluster Handhaving), Erick Hildebrand (afd. Burgerplein).

Vanuit Domein Stad: Naïma Abbas (cluster Vastgoed), Gene Stohr (Bedrijfsbureau Stad)

Vanuit Domein Burger: Rob Spelthaus (cluster Werk, Inkomen en Zorg)

De projectcoördinator zit deze projectgroep voor.

Celine Olfen zal vanuit de afdeling Communicatie eveneens aan de projectgroep deelnemen afhankelijk van de agenda.

Naast de projectgroep wordt er een technische werkgroep met subwerkgroepen geformeerd: Voorzitter is de externe technische PL. Deelnemers zijn: Wiel Daniëls, Bart Schreurs, Naïma Abbas.

Daarbinnen vallen de volgende subwerkgroepen:

- Front-office / back-office: aanleveren functioneel en ruimtelijk PvE
Front-office: Erick Hildebrand, Maud Starmans, Jos Bauer, Bert Nillisen, Patrick Ypelaar, Rob Spelthaen.
Back-office: Marcel Wobma, Wiel Daniëls, Bart Schreurs.
- Locatie cluster Handhaving: Niels van Dorp, Rob Spelthaen, George Spiler, Bart Schreurs
- Verduurzaming Stads kantoor, verduurzaming Raadhuis: Wiel Daniëls, Bart Schreurs, Naïma Abbas, Bert Nillisen

De Ondernemingsraad is betrokken bij dit traject. Op 5 maart heeft de projectcoördinator de bestuursopdracht aan de OR toegelicht.

Het is van belang dat er vanuit alle Domeinen tijdig de juiste inbreng wordt geleverd.

Het projectplan incl. planning en fasering zal door de projectcoördinator in ieder MT worden toegelicht.

7. Projectbegroting:

Er is een werkkrediet beschikbaar gesteld van € 225.000 ten laste van het Huisvestingsplan, waarvoor € 1.250.000 is begroot. Hiervan zullen de externe inhuurkosten worden afgedekt. Inkoop en Aanbesteding wordt nauw hierbij betrokken. Tevens is dit bedoeld voor de uitvoering van kleine duurzame en vervangingsmaatregelen die meteen moeten worden opgepakt.

De voorbereiding van de externe inhuur wordt afgestemd met Kerensa Kuijpers. Opdrachten worden na goedkeuring door Kerensa Kuijpers en Gene Stohr ter ondertekening aangeboden aan de directeur als ambtelijk opdrachtgever.

De Raad neemt op 2 momenten een besluit:

- Juli 2024: kredietbesluit m.b.t. verduurzamingsplan
- Najaar 2024: kredietbesluit investeringen herinrichting front-office en verdiepingen

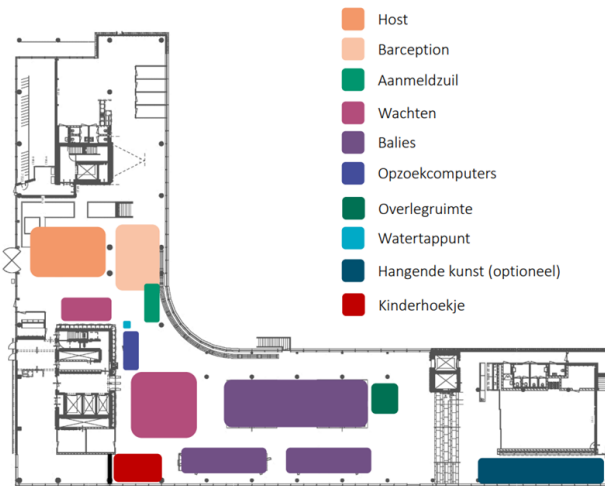
In dit kader wordt opgemerkt dat er additionele investeringsmiddelen vrijgemaakt kunnen worden door de vrijval van kapitaallasten van het kantoorgebouw in te zetten in investeringsmiddelen.

Er zal eveneens onderzocht worden of er subsidiemogelijkheden zijn.

8. Communicatie:

De herinrichting van zowel het Stads kantoor als het Raadhuis heeft gevolgen voor het merendeel van de medewerkers. Het is van groot belang dat de medewerkers goed worden geïnformeerd en dat zij eveneens hun wensen en behoeften kunnen aangeven om de vitaliteit en het comfort van het werken in de kantooromgeving te verbeteren. Hiervoor zal een communicatieplan worden opgesteld.

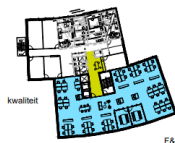
Verder zijn in de bestuursopdracht nadrukkelijk alle gemeentelijke kantoorpanden betrokken. Er is ervoor gekozen om te starten met het Stads kantoor en het Raadhuis. Het is echter ook wenselijk om spoedig te bepalen wanneer er kan worden gestart met het proces voor de Hammolenweg en het Flexiforum zodat dit ook duidelijk kan worden gecommuniceerd richting de medewerkers.



Voorbeeld vlekkenplan



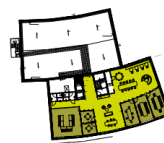
1e verdieping



kwaliteit

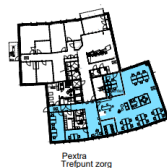
F&C

3e verdieping

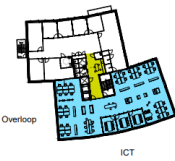


Vergadercentrum & ontmoetingsplein

5e verdieping



Begane grond

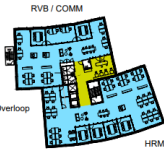


F&I CC

Overloop

ICT

2e verdieping



RVB / COMM

Overloop

HRM

4e verdieping

164 arbo werkplekken
 Werkzone
 Ontmoeten & aanlanden
 Vergadercentrum

HOSPITALITYGROUP

Vlekkenplan

Maasziekenhuis Pantin

Pittetgronden

Vlekkenplan SC2

Verdieping 00 t/m 05

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

00-05-2019

Voorbeeld schetsontwerp



Voorbeeld sfeerimpressie