

**RYSE**

Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie

# IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE

**WHITEPAPER**



# WHITEPAPER

## IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE

### **De opkomst van het 'Huis van de Gemeente'**

Voorheen was het gemeentehuis hét centrale punt voor officiële zaken zoals, paspoorten, vergunningen en aangiften. Nu veel van deze diensten digitaal verlopen en de gemeente ook andere taken toegewezen krijgt, verandert de rol van het gemeentehuis zichtbaar. Het traditionele gemeentehuis maakt steeds vaker plaats voor iets nieuws: een Huis van de Gemeente. Het gemeentehuis ontwikkelt zich van een plek voor dienstverlening en bestuur naar een levendige omgeving voor ontmoeting en samenwerking; een herkenbare plek die nabijheid, transparantie en democratie uitdraagt. Een plek waar dienstverlening, samenwerking en het tijdig signaleren van hulpvragen samenkomen.

In zo'n huis draait het om nabijheid, letterlijk en figuurlijk. Inwoners ervaren een laagdrempelige plek en vinden sneller ondersteuning bij vragen of zorgen. Tegelijkertijd ontstaat er ruimte voor betekenisvolle samenwerking met bijvoorbeeld wijkteams, bibliotheken, culturele partners of zorgaanbieders. Dit versterkt de publieke waarde van het gebouw en maakt het gemeentehuis tot een herkenbaar maatschappelijk ankerpunt.

De meerwaarde van het Huis van de Gemeente reikt verder dan alleen de inwoners. Een goed ontworpen en strategisch gepositioneerd gemeentehuis draagt ook bij aan aantrekkelijk werkgeverschap. Door de opkomst van hybride werken verandert bovendien de rol van de werkomgeving: het gemeentehuis is voor medewerkers steeds minder uitsluitend een plek om individueel te werken en steeds meer een omgeving voor ontmoeting, samenwerking en kennisdeling. Medewerkers ervaren meer verbinding, trots en betrokkenheid in een omgeving die samenwerking, gezondheid en toekomstbestendigheid centraal stelt en waar de maatschappelijke missie van de gemeente voelbaar is in het dagelijks werk.

De beweging naar het Huis van de Gemeente komt niet uit de lucht vallen. Gemeenten hebben te maken met complexe opgaven: de behoefte aan meer publieke waarde, intensievere samenwerking met partners, de noodzaak van flexibel ruimtegebruik en de ambitie om duurzaam te bouwen en beheren. Deze ontwikkelingen vragen om meer dan alleen bouwkundige of logistieke oplossingen. Ze vragen om een combinatie van strategische keuzes en concrete uitvoering.

# WHITEPAPER

## IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE

### Wat is nodig?

In een tijd waarin de rol van het gemeentehuis verandert, vraagt huisvesting om een strategische benadering. Gemeenten zoeken naar manieren om gebouwen niet alleen efficiënt, maar ook maatschappelijk betekenisvol in te zetten. Hoe maak je onderbouwde keuzes in een steeds veranderende context? En hoe blijf je financieel gezond zonder concessies te doen aan publieke waarde?

Onze impactanalyse helpt gemeenten om precies dát inzichtelijk te maken. Geen standaardadvies, maar maatwerk dat aansluit bij de unieke identiteit en ambities van jouw gemeente. We onderzoeken drie samenhangende dimensies:

- **Gebruikersprofiel:** We onderzoeken wie het gebouw gebruikt en welke behoeften en activiteiten daarbij horen. Door het 'DNA' van organisatie en gemeenschap te analyseren, ontstaat een scherp beeld van wat gebruikers écht nodig hebben.
- **Gebouwprofiel:** We brengen de fysieke staat, de indeling en de technische kwaliteit van het vastgoed in kaart. Daarmee wordt duidelijk hoe het gebouw kan meegroeien met de rol van het Huis van de Gemeente.
- **Huisvestingsbaten en -lasten:** We geven inzicht in kosten, opbrengsten en mogelijke verbeterkansen. Het doel: een duurzaam en waar mogelijk budgetneutraal exploitatiemodel.

De **uitkomst**? Een toekomstgerichte huisvestingsstrategie met heldere keuzes voor een gemeentehuis dat uitgroeit tot een herkenbare plek voor de samenleving. Een plek waarin publieke waarde, gebruikskwaliteit en exploitatie samenkomen.



# WHITEPAPER

## IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE

### Praktijkvoorbeelden



#### HUIS VAN BORNE

In Borne wordt het nieuwe gemeentehuis aan het bestaande Kulturhus gebouwd en wordt dit gezamenlijk het 'Huis van Borne'. In het nieuwe Huis van Borne worden ruimtes gedeeld: de theaterfoyer, de muziekschool en de raadzaal. Gemeente en Kulturhus maken samen afspraken over gebruik, mandaat, exploitatie en onderhoud. Dit leidt niet alleen tot efficiënter ruimtegebruik, maar ook tot meer flexibiliteit en samenwerking. De grenzen tussen 'overheid' en 'cultuur' vervagen, met als resultaat een uitnodigende, multifunctionele plek voor inwoners en bezoekers.

Een opvallend onderdeel van het Huis van Borne is het sociaal-maatschappelijk plein. Hier werken partijen als Wijkkracht, Politie, Halt, Vluchtelingenwerk en Welbions samen aan laagdrempelige, toegankelijke ondersteuning voor inwoners. Er wordt onderzocht hoe zij samen met de gemeente inwoners kunnen bedienen in een gezamenlijke publieksruimte, een aanpak die ontmoeting en hulpverlening menselijker en laagdrempelig maakt.

RYSE treedt hier sinds de start van de realisatiefase op als intern projectleider namens de gemeente Borne. Het project bestaat uit een vijftal deelprojecten die door ons aangestuurd worden. Daarnaast hebben we intensieve afstemming met de toekomstige partners, interne opdrachtgevers en bewaken we de planning. Een boeiend proces met veel betrokken partijen met ieder een eigen belang.



#### HUIS VAN CULTUUR EN BESTUUR MIDDEN-GRONINGEN

Hier komen cultuur en dienstverlening samen met onder andere theater, kunst, muziek, bibliotheek en publieksbalies. Bibliotheek Hoogezand, gevestigd in het gebouw, werd in 2022 uitgeroepen tot beste van Nederland vanwege haar krachtige architectuur, sterke programmering en lokale verbondenheid.

RYSE was betrokken bij de nieuwbouw en verantwoordelijk voor het algehele projectmanagement. Wij gaven daarnaast leiding aan het ontwerp- en uitvoeringstraject en de implementatie van Activiteit Gericht Werken (AGW) in de organisatie.

# WHITEPAPER

## IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE

### HUIS VAN DEMOCRATIE HEERENVEEN

De gemeente Heerenveen wil de band met inwoners en ondernemers versterken en ziet in het Huis van Democratie een toekomstgerichte oplossing. Het wordt een publieke en toegankelijke plek waar de bibliotheek en de gemeente, samen met partners, onder één dak opereren.

Door samen te werken in één gebouw aan gezamenlijke programmering, en daarnaast ook ruimtes te delen én beschikbaar te stellen voor initiatieven vanuit de samenleving, ontstaat een dynamische en laagdrempelige plek die zeven dagen per week (ochtend-middag-avond) leeft.

En die niet alleen symbool staat voor de verbinding tussen samenleving en overheid, maar waar dit ook daadwerkelijk vorm wordt gegeven.

De meerwaarde van het Huis van Democratie is meervoudig: sociaal, maatschappelijk, politiek, functioneel en economisch.

RYSE en Includi hebben samengewerkt met de gemeente aan een toekomstgericht, laagdrempelig en multifunctioneel concept voor het Huis van Democratie: een centrale publieke plek waar inwoners terechtkunnen met vragen over werk, zorg, inkomen en gezondheid, gecombineerd met raads- en fractieruimtes, en waarin samenwerking tussen gemeente, bibliotheek en maatschappelijke partners centraal staat.



Beeld: Aat Vos, Includi



### VERNIEUWING GEMEENTEHUIS VIJFHEERENLANDEN IN LEERDAM & HERONTWIKKELING LOCATIES VIANEN EN MEERKERK

Vijfheerenlanden ontwikkelt in Leerdam één centraal gemeentehuis, ter vervanging van drie bestaande locaties. Het gebouw wordt duurzaam en circulair vernieuwd en uitgebreid. Een multifunctioneel gebouw dat straks ruimte biedt aan publieksfuncties zoals de bibliotheek en werkplekken voor de organisatie.

Door deze centralisatie komen de gemeentehuizen in Vianen en Meerkerk vrij voor herontwikkeling. In Vianen wordt het historische stadhuis getransformeerd tot een 'Huis van de Stad', met ruimte voor onder andere een bibliotheek, museum en maatschappelijke functies. In Meerkerk wordt het voormalige gemeentehuis onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling, gericht op het versterken van het dorpshart met mogelijke nieuwe functies zoals een woonzorgcomplex voor senioren, ontmoetingsplekken, centrumfuncties en een gemeentelijk servicepunt.

# WHITEPAPER

## IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE



### HUIS VAN CULTUUR EN BESTUUR EEMSDDELTA

Een modern, centraal gebouw voor cultuur én gemeentelijke dienstverlening. Op de plek van het huidige theater de Molenberg komt een bruisende ontmoetingsplek met theater, bibliotheek en gemeente Eemsdelta onder één dak. Dit iconische gebouw wordt hét hart van de nieuwe gemeente en speelt een belangrijke rol in de bredere stedelijke vernieuwing van het Molenbergplein en omgeving. Een toekomstbestendige impuls voor samenwerking, leefbaarheid en economische groei in de regio.

RYSE is vanaf de start nauw betrokken bij deze ontwikkeling. Eerder stelde zij het haalbaarheidsonderzoek en het Programma van Eisen op. Momenteel bevindt het project zich in de ontwerpfase, waarin RYSE de aansturing van het ontwerpteam verzorgt.



### ONDERZOEK NIEUWBOUW GEMEENTEHUIS GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

De huisvesting van de gemeente Edam-Volendam voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is versnipperd over meerdere locaties, wat de samenwerking belemmert. Daarom is al langere tijd sprake van de wens voor nieuwbouw. Samen met de gemeente heeft RYSE gewerkt aan een breed gedragen en toekomstbestendige oplossing. In die oplossing worden meerdere urgente opgaven gecombineerd, zoals woningnood, ruimtegebrek, verouderde huisvesting en parkeerdruk, in één integrale ontwikkeling op het oude Tase-terrein.

Hier ontstaat straks een compact en duurzaam gemeentehuis, nieuwe woningen, een parkeervoorziening en een groen plein, terwijl elders in het dorp ruimte vrijkomt voor nieuwe voorzieningen.

RYSE speelde een centrale rol door mogelijke locaties te onderzoeken, de Business & Value Case op te stellen en het gehele proces te begeleiden. Daarbij stond samenwerking, participatie en het verbinden van ruimtelijke, financiële en maatschappelijke belangen steeds centraal, wat leidde tot een breed gedragen en toekomstbestendige oplossing.

# WHITEPAPER

## IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE

### **Wat bieden wij?**

Elke gemeente wil een toekomstbestendig gebouw dat past bij de maatschappelijke opgaven van vandaag én morgen. Dat vraagt om een aanpak die visie verbindt aan uitvoering. Geen dikke adviesrapporten of abstracte visies, maar RYSE maakt het concreet, uitvoerbaar én haalbaar.

Onze kracht ligt in het verbinden van maatschappelijke ambities aan ruimtelijke én financiële kaders. Met onze impactanalyse brengen we de behoeften van gebruikers, de potentie van het gebouw en de financiële kaders integraal in kaart. Zo ontstaat een helder beeld van wat nodig is én wat mogelijk is.

Aan de hand van de data en onze analysetools, komen wij snel en nauwkeurig tot de kern. De inzichten vertalen we naar maatwerkoplossingen die voldoen aan zowel functionele als maatschappelijke eisen, zonder concessies te doen op financieel gebied.

Maar ook na dit onderzoek bieden we executiekracht en ontzorgen wij onze opdrachtgevers. Zo ondersteunt RYSE ook bij het realiseren van de plannen. We begeleiden het proces, brengen de juiste mensen bij elkaar en zorgen dat plannen daadwerkelijk uitgevoerd worden.

Onze opdrachtgevers kiezen voor RYSE omdat we:

- ruimtelijke keuzes koppelen aan maatschappelijke impact;
- financiële keuzes inzichtelijk en realistisch maken;
- werken met uitvoerbare scenario's, geen abstracte modellen;
- maatwerk leveren, afgestemd op de unieke context van een gemeente.

Zo maken wij de transformatie naar het Huis van de Gemeente niet alleen denkbaar, maar ook doenbaar.

# WHITEPAPER

## IMPACT VERGROTEN MET EEN BUDGETNEUTRAAL HUIS VAN DE GEMEENTE

### **Conclusie**

De transformatie van gemeentehuizen vraagt om een vernieuwende benadering van huisvesting en vastgoedbeheer. Gemeenten zoeken daarbij naar de juiste balans: Hoe zorg je voor een toekomstbestendige exploitatie met behoud van publieke waarde? Hoe bepaal je welke rol vastgoed speelt in het realiseren van gemeentelijke ambities? Onze impactanalyse biedt hier het juiste antwoord op.

Onze aanpak kenmerkt zich door maatwerk en integraliteit, waarbij we kijken naar de identiteit, werkwijze en behoeften van de gemeente en haar inwoners. Met slimme analysemethoden vertalen we complexe vraagstukken naar concrete, uitvoerbare plannen. Zo ondersteunen wij gemeenten niet alleen in hun strategische keuzes, maar ook bij de realisatie ervan.

Met onze impactanalyse krijgen gemeenten inzicht in hoe huisvesting kan bijdragen aan maatschappelijke doelen van vandaag en morgen, binnen realistische financiële kaders.

# MEER WETEN? NEEM DAN CONTACT MET ONS OP



## SIMONE JOOSTENS - DOORNBOS

**Huisvestingsadviseur**

06 82 73 04 75

s.doornbos@ryse.nl



## SJOERD GROEN

**Partner**

06 30 06 92 67

s.groen@ryse.nl



## MACHTELD SANDERS

**Huisvestingsadviseur en Projectmanager**

06 82 04 20 19

m.sanders@ryse.nl



## ROBERT WEIJERS

**Professional Partner**

06 24 86 70 93

r.weijers@ryse.nl