

Scenariostudie huisvesting gemeente West Betuwe

Opdrachtgever

Gemeente West Betuwe (in oprichting)

Referentienummer

917290/20171116/PJB01

Samenstelling

Bram van der Kleij
Peter Jan Bakker
Dennis Coenraad

Status

Definitief

Amsterdam, 16 november 2017

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Opzet scenariostudie	4
1.2	Leeswijzer	5
2	Kaders en uitgangspunten.....	6
2.1	Ruimtelijke eisen	6
2.2	Planning	8
3	Beoordeling scenario's	9
3.1	Beoordelingscriteria	9
3.2	Scenario A1 - Gemeentehuis Geldermalsen	9
3.3	Scenario A2 - Gemeentehuis Lingewaal	13
3.4	Scenario A3 - Combinatie Geldermalsen - Lingewaal.....	15
3.5	Scenario B - Huur bestaand kantoor	17
3.6	Scenario C - Nieuwbouw	17
4	Conclusies	19
4.1	Samenvattend overzicht	19
4.2	Conclusies	19
	Bijlage 1.....	22
	Bijlage 2.....	24
	Bijlage 3.....	26
	Bijlage 4.....	28
	Bijlage 5.....	30
	Bijlage 6.....	31



1 Inleiding

Op 1 januari 2019 fuseren de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen tot de gemeente West Betuwe. Op die datum dienen de ambtelijke en bestuurlijke organisatie van de fusiegemeente gezamenlijk gehuisvest te zijn.

De gemeente heeft ICSadviseurs gevraagd een eerste onderzoek op hoofdlijnen uit te voeren naar een aantal huisvestingsscenario's voor de centrale huisvesting van fusiegemeente West Betuwe. De uitkomsten van dit onderzoek vormen de basis voor de besluitvorming door respectievelijk de stuurgroep van de fusiegemeente en de drie afzonderlijke colleges en raden van de huidige gemeenten over het nader uit te werken voorkeursscenario.

Uitgangspunten herindelingsadvies

Aan de fusie van de gemeenten ligt een herindelingsadvies ten grondslag. In dit advies is een aantal uitgangspunten opgenomen die betrekking hebben op de dienstverlening en de huisvesting van de fusiegemeente:

De nieuwe gemeente staat midden in de samenleving. Dat komt ook tot uiting in het huisvestingsconcept. De gemeenteraad komt naar inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties toe en vergadert - in samenhang met het onderwerp - op locaties verspreid in West Betuwe. Ook het college volgt deze lijn en vergadert op locaties in de verschillende kernen.

Medewerkers van West Betuwe zoeken inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties actief op. Daarnaast is er voor de medewerkers centrale huisvesting. Op die manier zijn en blijven de lijnen kort, kan goede afstemming plaatsvinden en efficiënt en integraal worden gewerkt. Deze beweging naar tijd- en plaatsonafhankelijk werken vraagt om investeringen in ICT-middelen en houding en gedrag van leidinggevend (vertrouwen, sturen op resultaat/output in plaats van aanwezigheid en activiteit) en medewerkers (zelf organiserend vermogen, proactief communiceren).

Vertaald naar de huisvesting van de gemeentelijke organisatie van West Betuwe, betekent dit in feite het volgende:

- op een centrale locatie wordt een werkplekomgeving voor de medewerkers ingericht;
- de raad vergadert op locatie en niet in de centrale huisvesting voor medewerkers, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande voorzieningen in de verschillende kernen;
- het college vergadert ook zoveel mogelijk op locatie maar heeft in de centrale huisvesting wel de beschikking over werkplekken;
- er zijn geen / beperkt publieke functies in de centrale huisvesting: de dienstverlening wordt zoveel mogelijk dichtbij de inwoners ingericht;
- de meest passende vorm van huisvesting voor de nieuwe gemeente is een concept dat tijd- en plaatsonafhankelijk werken stimuleert. We kennen dit concept ook wel onder de noemer 'Het Nieuwe Werken';

Scenario's

Er is door de gemeente reeds een aantal scenario's geformuleerd dat in de voorliggende scenariostudie onderzocht dient te worden:

- A. Inpassing in bestaande huisvesting
 1. Gemeentehuis Geldermalsen (gebouwen Kuipershof 2 en Kuipershof 4)
 2. Gemeentehuis Lingewaal, eventueel met aanpassingen en/of uitbreiding
 3. Combinatie van gemeentehuizen Geldermalsen en Lingewaal

De locaties Geldermalsen en Lingewaal zijn op nevenstaand kaartje weergegeven.





Afbeelding 1. Locaties gemeentehuizen Geldermalsen en Lingewaal (bron onderliggende kaart: Herindelingsadvies West Betuwe)

- B. Huren of kopen van een bestaand (kantoor)pand op een nader te bepalen locatie in de gemeente;
- C. Ter referentie wordt in deze scenariostudie ook inzichtelijk gemaakt wat nieuwbouw van een gemeentehuis op een nader te bepalen locatie betekent in kwaliteit, tijd en geld (uitgangspunt is eigendomslocatie van één van de gemeenten).

De uitgangspunten vanuit het herindelingsadvies vormen de basis voor de uitwerking van de scenario's. Een aantal keuzes die daarin worden gemaakt en die van invloed zijn op de (inpassing in de) huisvesting zullen wij bovendien separaat inzichtelijk maken.

In de voorliggende rapportage presenteren wij u de resultaten van de studie, waarin wij de scenario's en de varianten daarop met elkaar hebben vergeleken.

1.1 Opzet scenariostudie

Voor de uitwerking van de scenariostudie zijn de volgende bronnen gebruikt en werkzaamheden uitgevoerd:

- Externe opname van de gebouwen van Lingewaal en Geldermalsen
- Analyse van de door de gemeenten verstrekte informatie (tekeningen, financiële gegevens, formatiegegevens, etc.)
- Overleg met de leden van de werkgroep huisvesting
- Globaal onderzoek naar de kantorenmarkt in de gemeente West Betuwe en verkenning van de mogelijke kantoorlocaties

De opzet van de studie is zodanig dat eerst wordt verkend of en hoe een scenario ruimtelijk functioneel te realiseren is. Indien dat aan de orde is, wordt het scenario verder uitgewerkt in financiële zin.

De studie loopt parallel aan de uitwerking van de fusie van de drie gemeenten. Dat betekent dat op dit moment concrete informatie over de uiteindelijk te vormen organisatie nog ontbreekt, omdat de fijnstructuur voor de organisatie op dit moment nog niet gereed is. Deze studie is derhalve gebaseerd op de informatie die thans vanuit de drie gemeenten beschikbaar is. Het is nadrukkelijk bedoeld om een eerste richting te bepalen voor de keuze voor de huisvesting, waarna met meer focus een concreet plan verder kan worden uitgewerkt.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk 2 worden de kaders en uitgangspunten voor de scenario's uitgewerkt en toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de scenario's uitgewerkt en beoordeeld aan de hand van criteria zoals omvang, planning en financiën. De financiële uitwerking beperkt zich in dit hoofdstuk tot de investeringskosten die met de verschillende scenario's gepaard gaan. De rapportage wordt afgesloten in hoofdstuk 4 met een samenvattend overzicht van de analyse van de scenario's en conclusies. In dit hoofdstuk plaatsen wij bovendien de investeringskosten van het geadviseerde scenario in het perspectief van verschillende dekkingsmogelijkheden die bij dit scenario kunnen worden aangewend.

CONCEPT

2 Kaders en uitgangspunten

Om tot een eenduidige beoordeling van de scenario's te komen, dienen de uitgangspunten, voor wat betreft de eisen die de gemeente stelt aan haar huisvesting, eenduidig te worden gedefinieerd. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten uiteengezet.

2.1 Ruimtelijke eisen

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de ruimtprogramma's van het gebouw en parkeervoorziening gegeven. Aan de hand van door ons uitgevoerde referentieprojecten wordt de indicatieve ruimtebehoefte voor de centrale huisvesting voor de gemeente West Betuwe gegeven. Wij houden hierbij rekening met het aantal fte's en het werkplekconcept (Het Nieuwe Werken).

2.1.1 Formatie en aantal medewerkers

Voor de bepaling van het aantal medewerkers zijn de actuele cijfers gehanteerd van de drie afzonderlijke gemeenten. Op basis van het huidige personeelsbestand van de drie organisaties dient de centrale huisvesting 253 medewerkers met een totale formatie van 213 fte te huisvesten. Dit is inclusief de sociale teams en 'inhuur' maar exclusief medewerkers waarvan de taken zijn overgedragen aan BWB en exclusief de medewerkers (en fte's) die werkzaam zijn in de buitendienst en geen werkplek in de centrale huisvesting nodig hebben en tevens exclusief bestuur. De bestuur formatie (college en raad) wordt niet expliciet gemaakt, maar is wel meegerekend in het aantal m2-s voor die betreffende functies.

Omvang te huisvesten organisatie West Betuwe		
	aantal medewerkers	aantal fte
Neerijnen	53	39
Geldermalsen	120	102
Lingewaal	68	60
BWB	12	12
Totaal	253	213

Tabel 2. Omvang organisatie gemeente West Betuwe (o.b.v. huidige organisaties)

Het is belangrijk om te beseffen dat dit niet per definitie het aantal medewerkers en fte is dat per 1 januari 2019 bij de gemeente West Betuwe in dienst is. Voor de nieuwe organisatie zal een nieuwe organisatiestructuur en functiehuis worden opgezet en dit kan leiden tot een afwijkend aantal medewerkers en fte. Daarnaast kan uit de organisatiestructuur en het dienstverleningsconcept van de gemeente nog volgen dat meer afdelingen geheel of gedeeltelijk op een andere locatie worden gehuisvest.

2.1.2 Werkplekconcept

De keuze om te werken op basis van Het Nieuwe Werken is in lijn met de visie van de organisatie op haar dienstverleningsconcept en werkwijze zoals die is omschreven in het herindelingsadvies. Een keuze die veel gemeenten reeds hebben gemaakt, maar die dus weloverwogen en goed voorbereid moet worden gemaakt. Als de gemeente gaat werken op basis van Het Nieuwe Werken houdt dat in dat mensen in principe geen eigen werkplek meer hebben en dat er een grotere diversiteit aan



werkplekken wordt gerealiseerd: zowel volwaardige Arboplekken als meer informele plekken in de zogenaamde logistieke zones van het gebouw.

Mensen kunnen bovendien thuis of op een locatie elders werken. Deze uitgangspunten vergen van de organisatie dat meer gestuurd wordt op resultaatafspraken, maar ook op een evenwichtige bereikbaarheid en benaderbaarheid van medewerkers, aansluitend bij een optimale bereikbaarheid en dienstbaarheid voor de burgers van de gemeente West Betuwe. Dit betekent dat naast een verandering in de huisvesting ook een stevige verandering in de organisatie en aansturing daarvan nodig zal zijn. Bovendien vraagt een dergelijke flexibele vorm van werken ook wat van de ICT infrastructuur en middelen. Eventueel noodzakelijke investeringen hierin zijn niet in dit onderzoek en de doorrekening van scenario's meegenomen.

2.1.3 Ruimteprogramma centrale huisvesting

Zoals in de inleiding (hoofdstuk 1) is aangegeven, is het herindelingsadvies uitgangspunt voor het beoordelen van de scenario's. Dat betekent dat een centrale huisvesting wordt gerealiseerd waarin volgens het principe van Het Nieuwe Werken (HNW) wordt gewerkt. Maar ook dat de raadsvergaderingen en publieke diensten op andere locaties zullen worden georganiseerd. Om deze keuzes qua gebouwomvang in perspectief te zetten, is onderstaand een globaal en indicatief ruimteprogramma uitgewerkt voor de situaties HNW versus Traditioneel en voor het wel of niet centraal huisvesten van de raadsvergaderingen en publieke diensten.

Globaal ruimteprogramma centrale huisvesting West Betuwe		
Organisatie en ruimteprogramma centraal	Het Nieuwe Werken	Traditioneel
Aantal medewerkers centrale huisvesting	253 medewerkers	
Aantal fte centrale huisvesting	213 fte	
Werkplekfactor (# werkplekken per fte)	0,7	n.v.t.
Backoffice		
Werkplekken medewerkers (verschillende typen werkplekken)	3.360 m ² bvo	5.700 m ² bvo
Overlegruimten organisatie		
Serviceunits		
Representatieve / centrale functies		
Werkplekken bestuur	950 m ² bvo	1.000 m ² bvo
Centraal vergadercentrum (incl overleg bestuur, fracties)		
Centraal entreegebied en bedrijfsrestaurant/werkcafé		
Totaal ruimteprogramma centraal (afgerond)	4.300 m² bvo	6.700 m² bvo
Onderdelen niet centraal*		
publieksbalies en spreekkamers	400 m ² bvo	450 m ² bvo
raadzaal	250 m ² bvo	250 m ² bvo
Totaal ruimteprogramma niet in centrale huisvesting	650 m² bvo	700 m² bvo
Totaal ruimteprogramma bij volledig centraal	5.000 m² bvo	7.400 m² bvo

* voor de omvang van deze programma onderdelen in dit overzicht is gerekend alsof deze onderdelen uit de centrale huisvesting worden gehaald. Indien deze in een andere accommodaties dienen te worden gerealiseerd, dient rekening te worden gehouden met extra m²-s voor entreegebied en facilitaire voorzieningen. De omvang daarvan is sterk afhankelijk van de betreffende situatie.

Tabel 3. Ruimtebehoefte bij toepassing HNW of traditionele huisvesting



Bij HNW gaan we uit van een werkplekfactor van 70%. Deze factor houdt in dat er per fte 0,7 volwaardige Arbo werkplekken zijn, aangevuld met een diversiteit aan kort te gebruiken werkplekken. Dit betekent dat er voor meer dan 70% van de formatie werkplekken zijn in het gemeentehuis, maar dat hiervoor ook werkplekken in gebruik zijn waar medewerkers vanuit Arbo-wetgeving maximaal 2 uur achtereen mogen werken. De meeste gemeentelijke organisaties die recent zijn overgestapt naar HNW hanteren deze factor.

In de traditionele situatie is het uitgangspunt dat elke medewerker een eigen werkplek heeft.

Naast het gebouwoppervlak is de bijbehorende parkeerbehoefte berekend op basis van kengetallen van de CROW. Alleen waar sprake is van toevoeging van gebouwvolume, wordt aanvullende parkeerbehoefte berekend (gebaseerd op het aantal m²-s uitbreiding). Er wordt gerekend met 25 m² in te richten terreinoppervlak per parkeerplaats; dit is inclusief rijbanen, afscheiding en toegang.

Inpassingsverlies

De meeste scenario's hebben betrekking op inpassing van het programma in bestaande gebouwen. De ervaring leert dat dat ertoe leidt dat er overmaat is doordat niet elke benodigde ruimte of functie even efficiënt kan worden ingepast. Derhalve wordt rekening gehouden met zogenaamd 'inpassingsverlies' van 5% bij deze scenario's. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een efficiënt ontwerp zonder inpassingsverlies.

2.2 Planning

Doelstelling is om de drie huidige organisaties op 1 januari 2019 gezamenlijk te huisvesten in centrale huisvesting. In de beoordeling van de scenario's wordt rekening gehouden met de stappen die doorlopen dienen te worden om het betreffende scenario te realiseren en de doorlooptijd die met deze stappen gepaard gaat. Naast de planning van eventuele fysieke (ver)bouwwerkzaamheden is daarbij de verhuislogistiek van belang in verband met eventueel in te zetten tijdelijke huisvestingsmogelijkheden.

3 Beoordeling scenario's

In dit hoofdstuk worden de scenario's beoordeeld. Voordat op de scenario's wordt ingegaan, zijn eerst de criteria toegelicht waarop beoordeeld wordt.

3.1 Beoordelingscriteria

De locaties zijn op verschillende criteria beoordeeld. De criteria worden onderstaand nader toegelicht.

3.1.1 Omvang

De locaties dienen een omvang te hebben, passend bij de gebouw- en parkeerbehoefte voor de nieuwe gemeente, zoals vermeld in tabel 1 en 2.

3.1.2 Planning

Het uitgangspunt is dat de nieuwe huisvesting per 1 januari 2019 operationeel is. In de beschouwing van de scenario's wordt gekeken in hoeverre het haalbaar is om op deze datum het gebouw in gebruik te hebben, gelet op de noodzakelijke werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden. Daarnaast wordt ingegaan op de eventuele noodzaak van tijdelijke huisvesting in het scenario.

3.1.3 Financiën

Voor elk scenario worden de investeringskosten berekend. De uitgangspunten voor de berekeningen zijn als volgt:

- In de berekeningen zijn nog geen kosten opgenomen voor eventueel noodzakelijke tijdelijke huisvesting en verhuiskosten;
- In de gehanteerde kengetallen zijn geen specifieke ambities op het gebied van duurzaamheid meegenomen;
- In de berekeningen zijn geen investeringen in ICT opgenomen.

3.2 Scenario A1 - Gemeentehuis Geldermalsen

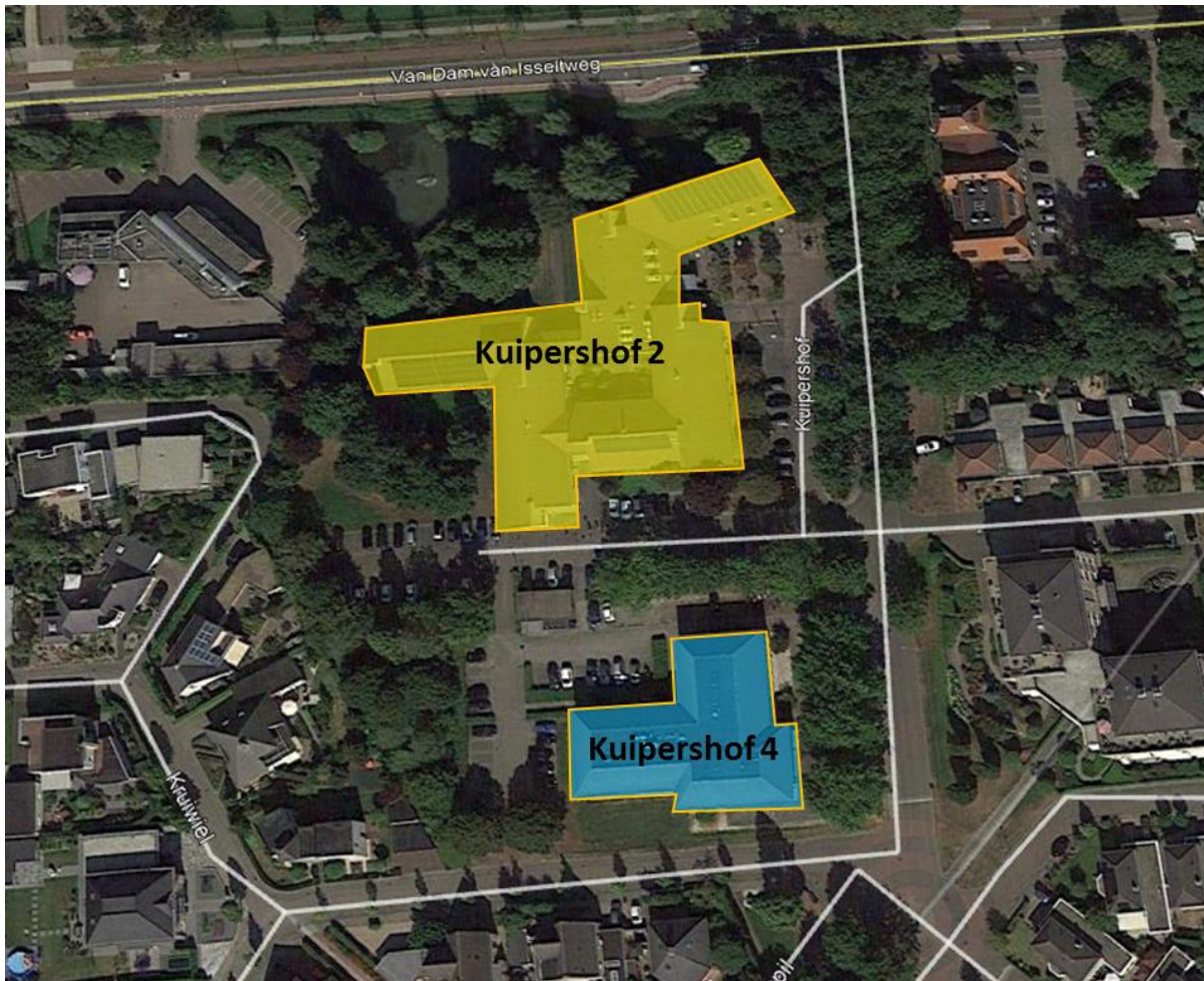
Het gemeentehuis van de huidige gemeente Geldermalsen is gelegen aan Kuipershof 2 in Geldermalsen. Naast dit gebouw ligt een ander gebouw dat eveneens in eigendom is van de gemeente (Kuipershof 4) en momenteel verhuurd wordt aan een school. Dit huurcontract loopt in de zomer van 2018 af.

3.2.1 Omvang

Het gebouw aan de Kuipershof 2 heeft een omvang van 4.515 m² bvo, het gebouw aan Kuipershof 4 is 1.784 m² bvo groot (bron: Bagviewer).

In tabel 5 op de volgende pagina is een berekening van de inpassing van het ruimteprogramma in de beschikbare gebouwen weergegeven. De basis van de inpassing is het ruimteprogramma dat is gedefinieerd in paragraaf 2.1.3 als het centraal te huisvesten programma. Dit is in twee varianten berekend: Het Nieuwe Werken en Traditioneel. Bij de inpassing van het ruimteprogramma wordt eerst het gebouw aan de Kuipershof 2 gevuld en vervolgens het gebouw aan de Kuipershof 4. Wanneer dan meer ruimte benodigd is, wordt dat gezien als nieuwbouw/uitbreiding van één van deze gebouwen. Bij de inpassing van het ruimteprogramma houden we rekening met inpassingsverlies, danwel onvoorziene factoren die de inpassing minder efficiënt maken (5%).





Afbeelding 4. Overzicht gebouwen Geldermalsen (bron onderliggende kaart: Google Earth)

In de tabel is tevens inzichtelijk gemaakt wat de extra ruimtebehoefte zou zijn indien de voorzieningen voor de publieksdiensten en de raadzaal wel tot het ruimteprogramma in de centrale huisvesting zou worden gerekend.

Berekening inpassing Geldermalsen	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
	beschikbaar	inpassing	beschikbaar	inpassing
benodigde omvang PVE basis centrale huisvesting		4.300 m ² bvo		6.700 m ² bvo
inpassingsverlies / onvoorzien (5%)		215 m ² bvo		335 m ² bvo
totaal benodigd bij inpassing		4.515 m² bvo		7.035 m² bvo
beschikbaar Kuipershof 2 (Bagviewer)	4.515 m ² bvo	4.515 m ² bvo	4.515 m ² bvo	4.515 m ² bvo
beschikbaar Kuipershof 4 (Bagviewer)	1.784 m ² bvo	0 m ² bvo	1.784 m ² bvo	1.784 m ² bvo
benodigde uitbreiding (nieuwbouw)		0 m ² bvo		736 m ² bvo
benodigde omvang tbv publieksdiensten		400 m ² bvo		450 m ² bvo
benodigde omvang tbv raadzaal		250 m ² bvo		250 m ² bvo

Tabel 5. Berekening inpassing Geldermalsen



Geconcludeerd kan worden dat het gebouw aan de Kuipershof 2 van voldoende omvang is om het centrale huisvestingsprogramma van de gemeente te huisvesten wanneer uitgegaan wordt van HNW concept. Dat betekent wel dat de raadzaal en een deel van het entreegebied met publieksfuncties moet worden verbouwd tot werkplek omgeving. Met name de verbouwing/transformatie van de raadzaal is behoorlijk ingrijpend.

Werkplek concept

Wanneer de gemeente toch kiest voor een traditioneel werkplek concept, dan dient er mee rekening te worden gehouden dat naast het gebouw aan de Kuipershof 2 ook het volledige gebouw aan de Kuipershof 4 dient te worden betrokken én een uitbreiding van ruim 700 m² bvo nodig is.

Raadzaal

De raadzaal in dit gebouw is van voldoende omvang (238 m²) om de nieuw samen te stellen raad te huisvesten, dus indien toch de keuze wordt gemaakt om de raad centraal te laten vergaderen, dan moet voor ongeveer 250 m² bvo een oplossing worden gevonden. Mogelijk kan dat door een hele efficiënte inpassing van HNW concept, of door een beperkte uitbreiding/benutting binnentuin, of door gebruik te maken van het gebouw Kuipershof 4.

Publieksdiensten

Wanneer toch de keuze wordt gemaakt om de publieksdiensten in de centrale huisvesting op te nemen, dan dient rekening te worden gehouden met een aanvullende ruimtebehoefte van ongeveer 400 m² bvo. In de variant met HNW concept als uitgangspunt kan het totale ruimteprogramma (basis, inclusief raadzaal en publieksdiensten) worden ingepast in de 2 gebouwen aan de Kuipershof. In Kuipershof resteert dan nog ruim 1.100 m² bvo.

3.2.2 Planning

De plannings van de varianten 'Het Nieuwe Werken' en 'Traditioneel' wijken van elkaar af door het niveau van de renovatie en de noodzaak om uit te breiden.

Het Nieuwe Werken

Het uitgangspunt voor de planning van de variant 'Het Nieuwe Werken' is dat naast cosmetische ingrepen ook bouwkundige en installatietechnische aanpassingen worden doorgevoerd. De verwachting is dat voor dit project een procedure voor een omgevingsvergunning doorlopen dient te worden. We gaan er veiligheidshalve in deze fase van uit dat het een uitgebreide procedure betreft. Wanneer aanpassingen aan het gebouw alleen beperkt zijn qua constructie en brandveiligheid, maar bijvoorbeeld zonder gevelaanpassingen dan kan de doorlooptijd van een vergunningprocedure waarschijnlijk worden teruggebracht. De indicatieve doorlooptijd van de werkzaamheden na besluitvorming is circa 26 maanden, gebaseerd op:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Definitiefase (definitieve formatie, programma van eisen) | 5 maanden |
| • Selectie architect | 2 maanden |
| • Ontwerp | 6 maanden |
| • Vergunningaanvraag | 3 maanden (8 + 6 weken) |
| • Aanbesteding uitvoering | 2 maanden |
| • Voorbereiding uitvoering | 2 maanden |
| • Uitvoering | 6 maanden |

Traditioneel

Het uitgangspunt voor de planning van de variant 'Traditioneel' is dat het een cosmetische renovatie betreft waar het gaat om de verbouwing van de twee gebouwen aan de Kuipershof (behoudens de transformatie van de raadzaal). Dit houdt in:

- Vervangen afwerking vloeren, wanden, plafonds;
- Beperkte tot geen bouwkundige en installatietechnische aanpassingen



- Geen vergunning nodig

De indicatieve doorlooptijd van de werkzaamheden na besluitvorming is voor de verbouwingen is circa 15 maanden, gebaseerd op:

• Definitiefase (definitieve formatie, programma van eisen)	3 maanden
• Selectie architect	1 maand
• Ontwerp	3 maanden
• Aanbesteding uitvoering	2 maanden
• Voorbereiding uitvoering	2 maanden
• Uitvoering	4 maanden

In dit scenario dient echter ook rekening te worden gehouden met nieuwbouw/uitbreiding. Om dat te realiseren dient wel rekening te worden gehouden met een vergunningprocedure en een planning die vergelijkbaar is met de variant HNW:

• Definitiefase (definitieve formatie, programma van eisen)	5 maanden
• Selectie architect	2 maanden
• Ontwerp	6 maanden
• Vergunningaanvraag	3 maanden (8 + 6 weken)
• Aanbesteding uitvoering	2 maanden
• Voorbereiding uitvoering	2 maanden
• Uitvoering	6 maanden

Geconcludeerd kan worden dat in beide gevallen het redelijkerwijs niet mogelijk is om de centrale huisvesting 1 januari 2019 gereed te hebben. Tijdelijk zal gebruik gemaakt moeten worden van de vier gebouwen die de gezamenlijke gemeente op dit moment ter beschikking hebben. In een nadere uitwerking van dit scenario dient gekeken te worden of het mogelijk is om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren en op welke wijze de organisatie tijdelijk elders gehuisvest kan worden. Daarbij dient ook te worden verkend in hoeverre het mogelijk is om de planning te optimaliseren door werkzaamheden (deels) parallel uit te voeren.

3.2.3 Financiën

In bijlage 1 zijn de investeringskosten voor de inpassing van het ruimteprogramma in de gebouwen die beschikbaar zijn in Geldermalsen op hoofdlijnen en indicatief uitgewerkt. Dat leidt tot het volgende resultaat:

- Investeringskosten bij inpassing HNW concept is ongeveer: € 4,4 miljoen
- Investeringskosten bij inpassing Traditioneel concept is ongeveer: € 4,6 miljoen

Bij de investeringskosten wordt rekening gehouden met een opslag van 0,5% voor niet-verrekenbare en niet-compenseerbare btw

Dit betreft de investeringskosten in de twee gebouwen in Geldermalsen. Voor de interpretatie is het van belang de volgende aantekeningen te maken:

1. Bij inpassing van HNW concept kan het gebouw aan de Kuipershof 4 worden afgestoten, terwijl dat bij de variant waarbij uitgegaan wordt van een traditioneel concept niet zo is;
2. In beide varianten wordt er in de basis van uitgegaan dat de raad elders vergadert en de publieke diensten elders worden aangeboden. Dit is niet in deze investeringskosten meegenomen. Het kan zo zijn dat ook voor deze decentraal te organiseren functies investeringen nodig zijn. Hier is in dit stadium geen uitwerking aan gegeven en zal in een volgende fase nader moeten worden uitgewerkt.

Om dit scenario verder (financieel) in perspectief te zetten, hebben we ook berekend (bijlage 1) welke investering nodig is om het volledige programma, dus inclusief een raadzaal en inclusief de publieksdiensten, centraal te huisvesten. Dat leidt tot de volgende resultaten:

- Investeringskosten volledig programma in HNW concept: € 5,0 miljoen
- Investeringskosten volledig programma in Traditioneel concept: € 6,2 miljoen



3.3 Scenario A2 - Gemeentehuis Lingewaal

Het gemeentehuis van de huidige gemeente Lingewaal is gelegen aan het Raadhuisplein in Asperen. Het gebouw bestaat uit twee delen: een monument waarin de bestuursfuncties zijn ondergebracht en een separaat gebouw met de backoffice. Beide gebouwen zijn via een overdekte brug met elkaar verbonden.



Abbeelding 6. Overzicht gemeentehuis Lingewaal in Asperen (bron onderliggende kaart: Google Earth)

3.3.1 Omvang

Het gemeentehuis (oude en nieuwe gedeelte samen) heeft een omvang van 2.429 m² bvo (bron: Bagviewer).

In tabel 7 is de inpassing van het basis ruimteprogramma voor de centrale huisvesting in het bestaande gemeentehuis van Lingewaal uitgewerkt in de varianten Het Nieuwe Werken en Traditioneel.

berekening inpassing Lingewaal	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
	beschikbaar	inpassing	beschikbaar	inpassing
benodigde omvang PVE basis centrale huisvesting		4.300 m ² bvo		6.700 m ² bvo
inpassingsverlies / onvoorzien (5%)		215 m ² bvo		335 m ² bvo
totaal benodigd bij inpassing		4.515 m ² bvo		7.035 m ² bvo
beschikbaar huidige gemeentehuis (Bagviewer)	2.429 m ² bvo	2.429 m ² bvo	2.429 m ² bvo	2.429 m ² bvo
benodigde uitbreiding (nieuwbouw)		2.086 m ² bvo		4.606 m ² bvo
benodigde omvang tbv publieksdiensten		400 m ² bvo		450 m ² bvo
benodigde omvang tbv raadzaal		250 m ² bvo		250 m ² bvo

Tabel 7. Berekening inpassing Lingewaal

Geconcludeerd kan worden dat het bestaande gebouwwolume op deze locatie van onvoldoende omvang is om in de centrale huisvesting te voorzien, zowel in het HNW concept als in het traditionele concept. De noodzakelijke uitbreiding bedraagt minimaal ruim 2.000 m² bvo, bijna een verdubbeling van het bestaande gebouwwolume. Of dit vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening mogelijk is, is niet nader onderzocht, maar lijkt bijna uitgesloten. Bovendien is de kans groot dat er een gebouwencomplex ontstaat dat niet de functionaliteit bereikt die wenselijk is.

Om dit scenario ook op de andere criteria te vergelijken met scenario 1A (inpassing in Geldermalsen), werken we ondanks voorgaande ook voor dit scenario de criteria planning en financiën uit.

Werkplek concept

Ten opzichte van Het Nieuwe Werken concept vraagt een traditionele invulling van de werkomgeving ruim twee keer zoveel uitbreiding op deze locatie en daarmee ook twee keer zoveel nieuw volume ten opzichte van de huidige situatie. Dat maakt deze variant op deze locatie wel erg onwaarschijnlijk.

Raadzaal

In het huidige complex is een raadzaal van ongeveer 150 m² aanwezig. Dit zal onvoldoende van omvang zijn om de nieuwe raad voltallig en inclusief publiek en pers te kunnen huisvesten. Dit betekent dat als men toch wenst te besluiten de raadzaal in de centrale huisvesting onder te brengen, dat voor deze locatie geldt dat een nieuwe ruimte dient te worden ingericht. Deze keuze verhoogt het uit te breiden volume met nog eens 250 m² bvo.

Publieksdiensten

Vanzelfsprekend wordt de uitbreiding van deze huisvesting omvangrijker indien ook de publieksdiensten worden ondergebracht in de centrale huisvesting op deze locatie (+ 400 m² bvo).

3.3.2 Planning

Bepalend in de planning van het scenario waarbij gebruik wordt gemaakt van het huidige gemeentehuis in Lingewaal is de doorlooptijd van de noodzakelijke uitbreiding. Dat maakt dat het onderscheid tussen de varianten Het Nieuwe Werken en Traditioneel niet te maken heeft met de doorlooptijd maar wel in de fasering van het werk.

De indicatieve doorlooptijd van de werkzaamheden voor de uitbreiding na besluitvorming zijn minimaal 3,5 jaar, gebaseerd op:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Definitiefase (definitieve formatie, programma van eisen) | 6 maanden |
| • Selectie architect | 3 maanden |
| • Ontwerp | 9 maanden |
| • Vergunningsaanvraag | 3 maanden (8 + 6 weken) |
| • Aanbesteding uitvoering | 3 maanden |
| • Voorbereiding uitvoering | 3 maanden |
| • Uitvoering | 15 maanden |

Tevens dient rekening gehouden te worden met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Deze procedure kan parallel aan het proces gehouden worden, maar gelet op de situatie is de kans op vertraging als gevolg van bezwaarprocedures zeer groot, met daarbij een groot risico op het niet verkrijgen van de noodzakelijke bestemming en vergunning.



3.3.3 Financiën

In bijlage 2 zijn de investeringskosten voor de inpassing van het ruimteprogramma in het gebouw dat beschikbaar is in Lingewaal op hoofdlijnen en indicatief uitgewerkt. Dat leidt tot het volgende resultaat:

- Investeringskosten bij inpassing HNW concept is ongeveer: € 7,3 miljoen
- Investeringskosten bij inpassing Traditioneel concept is ongeveer: € 11,7 miljoen

Bij de investeringskosten wordt rekening gehouden met een opslag van 0,5% voor niet-verrekenbare en niet-compenseerbare btw

Ook bij dit scenario is het voor de interpretatie van de investeringskosten van belang de volgende kanttekeningen te maken:

1. In dit scenario zou de huisvesting in gemeente Geldermalsen vrijkomen en kunnen worden afgestoten, in totaal ongeveer 6.300 m² bvo. Bij een mogelijke opbrengstpotentie dient men zich te realiseren dat het op de markt brengen van een dergelijk volume in deze regio veel impact op de markt kan hebben;
2. In beide varianten wordt er in de basis van uitgegaan dat de raad elders vergadert en de publieke diensten elders worden aangeboden. Dit is niet in deze investeringskosten meegenomen.

Om dit scenario verder (financieel) in perspectief te zetten, hebben we ook berekend (bijlage 2) welke investering nodig is om het volledige programma, dus inclusief een raadzaal en inclusief de publieksdiensten, centraal te huisvesten. Dat leidt tot de volgende resultaten:

- Investeringskosten volledig programma in HNW concept: € 8,9 miljoen
- Investeringskosten volledig programma in Traditioneel concept: € 13,3 miljoen

3.4 Scenario A3 - Combinatie Geldermalsen - Lingewaal

Dit scenario gaat uit van een combinatie van gebruik van bestaande huisvesting in Geldermalsen en in Lingewaal. Hoewel dit niet in lijn is met het uitgangspunt dat één centrale huisvesting voor de nieuwe organisatie gewenst is, werken we deze variant toch in hoofdlijnen uit. Uitgangspunt is dat we primair kijken naar de twee gemeentehuizen.

3.4.1 Omvang

De gemeentehuizen van Geldermalsen en Lingewaal hebben een gezamenlijke omvang van 6.944 m² bvo (bron: Bagviewer).

In tabel 8 is de inpassing van het basis ruimteprogramma voor de centrale huisvesting in de bestaande gemeentehuizen van Geldermalsen en Lingewaal uitgewerkt in de varianten Het Nieuwe Werken en Traditioneel.

berekening inpassing Lingewaal	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
	beschikbaar	inpassing	beschikbaar	inpassing
benodigde omvang PVE basis centrale huisvesting		4.300 m ² bvo		6.700 m ² bvo
inpassingsverlies / onvoorzien (5%)		215 m ² bvo		335 m ² bvo
totaal benodigd bij inpassing		4.515 m² bvo		7.035 m² bvo
beschikbaar gemeentehuis Geldermalsen (KH2)	4.515 m ² bvo	4.515 m ² bvo	4.515	4.515 m ² bvo
beschikbaar gemeentehuis Lingewaal	2.429 m ² bvo	0 m ² bvo	2.429 m ² bvo	2.429 m ² bvo
aanvullend benodigd		0 m ² bvo		91 m ² bvo
benodigde omvang tbv publieksdiensten		400 m ² bvo		450 m ² bvo
benodigde omvang tbv raadzaal		250 m ² bvo		250 m ² bvo

Tabel 8. Berekening inpassing combinatie Geldermalsen / Lingewaal



Bij de variant met Het Nieuwe Werken kan bij het basis programma voor de centrale huisvesting worden volstaan met het gemeentehuis in Geldermalsen. Deze variant is dus exact hetzelfde als de variant HNW in scenario 1A. Bij de variant Traditioneel is bij het betrekken van de beide gemeentehuizen de aanvullende ruimtebehoefte dermate dat het zeer wel mogelijk moet zijn om het totale ruimteprogramma in de twee gebouwen te huisvesten. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat het verdelen van het programma over twee locaties leidt tot extra ruimtebehoefte omdat bepaalde voorzieningen dubbel moeten worden uitgevoerd.

Werkplek concept

Wanneer de gemeente toch kiest voor een traditioneel werkplek concept, dan bieden de twee gemeentehuizen gezamenlijk voldoende ruimte om dit te huisvesten, mits dit bij nadere uitwerking efficiënt kan worden ingepast.

Raadzaal

Indien er toch voor wordt gekozen de raad in de centrale huisvesting te laten vergaderen, dan is bij Het Nieuwe Werken concept een uitbreidingsbehoefte van ongeveer 250 m² bvo. Het is niet aan te bevelen om voor dit metrage het beschikbaar gebouwvolume te vergroten door het gemeentehuis in Lingewaal te betrekken. Bij een Traditioneel concept zal op één van de locaties uitbreiding noodzakelijk zijn.

Publieksdiensten

In feite geldt voor de publieksdiensten hetzelfde als voor de raadzaal: indien dit programmadeel toch in de centrale huisvesting moet worden opgenomen, dan dient rekening te worden gehouden met uitbreiding. De afweging is of de uitbreiding richting een ander bestaand pand en de restruimte die dan overblijft opweegt tegen uitbreiding van één van de twee gemeentehuizen.

3.4.2 Planning

De plannings van de varianten 'Het Nieuwe Werken' en 'Traditioneel' wijken van elkaar af door het niveau van de renovatie. Bij Het Nieuwe Werken gaat het evenwel om de verbouwing van één gebouw en bij de Traditionele variant dienen twee gebouwen (weliswaar in minder mate) te worden verbouwd.

Het Nieuwe Werken

De planning van deze variant is identiek aan deze variant in scenario 1A en kent een doorlooptijd van circa 26 maanden.

Traditioneel

Het uitgangspunt voor de planning van de variant 'Traditioneel' is dat het een cosmetische renovatie betreft voor verbouwing van de twee gemeentehuizen (Geldermalsen en Lingewaal). Dit houdt in:

- Vervangen afwerking vloeren, wanden, plafonds;
- Beperkte tot geen bouwkundige en installatietechnische aanpassingen
- Geen vergunning nodig

De indicatieve doorlooptijd van de werkzaamheden na besluitvorming voor deze verbouwingen is circa 15 maanden, gebaseerd op:

- | | |
|---|-----------|
| • Definitiefase (definitieve formatie, programma van eisen) | 3 maanden |
| • Selectie architect | 1 maand |
| • Ontwerp | 3 maanden |
| • Aanbesteding uitvoering | 2 maanden |
| • Voorbereiding uitvoering | 2 maanden |
| • Uitvoering | 4 maanden |



3.4.3 Financiën

In bijlage 3 zijn de investeringskosten voor de inpassing van het ruimteprogramma in de gemeentehuizen in Geldermalsen en Lingewaal op hoofdlijnen en indicatief uitgewerkt. Dat leidt tot het volgende resultaat:

- Investeringskosten bij inpassing HNW concept is ongeveer (zie ook A1): € 4,4 miljoen
- Investeringskosten bij inpassing Traditioneel concept is ongeveer: € 3,4 miljoen

Bij de investeringskosten wordt rekening gehouden met een opslag van 0,5% voor niet-verrekenbare en niet-compenseerbare btw

Ook bij dit scenario is het voor de interpretatie van de investeringskosten van belang de volgende kanttekeningen te maken:

1. Bij inpassing van HNW concept kan het gemeentehuis in Lingewaal worden afgestoten, terwijl dat bij de variant waarbij uitgegaan wordt van een traditioneel concept niet zo is;
2. In beide varianten wordt er in de basis van uitgegaan dat de raad elders vergadert en de publieke diensten elders worden aangeboden. Dit is niet in deze investeringskosten meegenomen.

Om dit scenario verder (financieel) in perspectief te zetten, hebben we ook berekend (bijlage 3) welke investering nodig is om het volledige programma, dus inclusief een raadzaal en inclusief de publieksdiensten, centraal te huisvesten. Dat leidt tot de volgende resultaten:

- *Investeringskosten volledig programma in HNW concept: € 5,0 miljoen*
- *Investeringskosten volledig programma in Traditioneel concept: € 4,9 miljoen*

3.5 Scenario B - Huur bestaand kantoor

In scenario B wordt van een huurscenario uitgegaan, er van uitgaande dat gebruik gemaakt wordt van bestaand vastgoed in de markt. Dat betekent dat de vraag voorligt of er überhaupt vastgoed te vinden is in de lokale markt die van voldoende omvang is maar ook of dit vastgoed beschikbaar is danwel op korte termijn beschikbaar zou kunnen komen.

Er is door de drie gemeenten geïnventariseerd welke objecten in de gemeenten van voldoende omvang zijn (minimaal 4.515 m² bvo). Dit levert enkele vastgoedobjecten op, maar dit betreft in veel gevallen een combinatie van kantoor- en bedrijfsruimte. Wanneer het beperkt wordt tot kantoorruimte blijven twee objecten over. Deze zijn echter allebei in de huidige functie onderdeel van een groter bedrijfscomplex met bedrijfsruimten en/of industrie. Er is bij beide objecten bovendien geen enkele indicatie dat deze ruimte binnenkort beschikbaar komt op de markt.

Een verkenning op Funda in Business voor het huidige aanbod in de markt laat zien dat het grootste momenteel beschikbare kantoor, een kantoor betreft in Waardenburg van 2.200 m². Dit is op dit moment het enig beschikbare kantoorobject met een capaciteit van meer dan 1.000 m².

Op basis van deze verkenning van de kantorenmarkt in de gemeente West Betuwe komen wij tot de conclusie dat een huurscenario, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaand vastgoed, geen realistisch scenario is.

3.6 Scenario C - Nieuwbouw

Zoals aangegeven is ter referentie ook inzichtelijk gemaakt wat de mogelijkheden en consequenties zijn van volledige nieuwbouw op een nader te bepalen locatie. In de uitwerking van het scenario wordt uitgegaan dat het een locatie van voldoende omvang dient te zijn die reeds in eigendom is van één van de drie huidige gemeenten.



3.6.1 Omvang

Voor dit scenario gaan we er van uit dat geen sprake is van inpassingsverlies. We gaan uit van 4.300 m² bvo gebouwooppervlak voor de basisvariant centrale huisvesting in de variant Het Nieuwe Werken. Voor de Traditionele variant hanteren we een omvang van 6.700 m² bvo.

3.6.2 Planning

Om een nieuw gemeentehuis te realiseren dient een traject doorlopen te worden van ten minste 3,5 jaar (definitiefase, ontwerpfase, uitvoeringsfase, aanbestedingen). Daarmee is dit geen realistisch scenario voor 1 januari 2019, maar mogelijk wel voor de lange termijn.

3.6.3 Financiën

In bijlage 4 zijn de investeringskosten voor nieuwbouw op hoofdlijnen en indicatief uitgewerkt. De kosten zijn exclusief verwerving van grond. Dat leidt tot het volgende resultaat:

- Investeringskosten bij inpassing HNW concept is ongeveer: € 11,4 miljoen
- Investeringskosten bij inpassing Traditioneel concept is ongeveer: € 17,3 miljoen

Bij de investeringskosten wordt rekening gehouden met een opslag van 0,5% voor niet-verrekenbare en niet-compenseerbare btw

Bij dit scenario is het voor de interpretatie van de investeringskosten van belang de volgende kanttekeningen te maken:

1. Bij dit scenario komt ruim 8.700 m² bvo gemeentelijke huisvesting vrij (nog buiten de huurlocatie in Neerijnen). Dat is een aanzienlijk volume in de lokale vastgoedmarkt, wat de kansrijkheid voor afstoten en opbrengstpotentie van deze gebouwen naar verwachting beperkt;
2. Om dit scenario te realiseren is een kavel benodigd van ongeveer 7.000 tot 11.000 m². Niet onderzocht is of een dergelijke kavel in eigendom van een van de gemeenten beschikbaar is en er is geen rekening gehouden met verwervingskosten van grond;
3. In beide varianten wordt er in de basis van uitgegaan dat de raad elders vergadert en de publieke diensten elders worden aangeboden. Dit is niet in deze investeringskosten meegenomen.

Om dit scenario verder (financieel) in perspectief te zetten, hebben we ook berekend (bijlage 4) welke investering nodig is om het volledige programma, dus inclusief een raadzaal en inclusief de publieksdiensten, centraal te huisvesten. Dat leidt tot de volgende resultaten:

- *Investeringskosten volledig programma in HNW concept: € 13,3 miljoen*
- *Investeringskosten volledig programma in Traditioneel concept: € 19,1 miljoen*



4 Conclusies

4.1 Samenvattend overzicht

De analyse geeft al aan dat veel scenario's denkbaar zijn en binnen scenario's weer varianten gemaakt kunnen worden. Daar komt bij dat een aantal wezenlijke keuzes nog (meer expliciet) moet worden gemaakt en de fijnstructuur van de nieuwe organisatie nog niet volledig is uitgewerkt. Het volgende overzicht laat de resultaten van de beoordeling van de scenario's in hoofdlijnen inzichtelijk.

samenvattend overzicht <small>(investeringsbedragen inclusief 0,5% opslag niet-verrekenbare/compenseerbare btw)</small>	scenario A1 Geldermalsen		scenario A2 Lingewaal		scenario A3 Combinatie		scenario B Huur		scenario C Nieuwbouw	
	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel
voldoet aan uitgangspunten herindelingsadvies										
realiseerbaar										
realiseerbaar voor 01/01/2019										
te investeren basis programma centrale huisvesting (x 1.000)	€ 4.422	€ 4.623	€ 7.337	€ 11.658	€ 4.422	€ 3.417	niet realistisch		€ 11.357	€ 17.286
te investeren volledig programma centrale huisvesting (x 1.000)	€ 5.025	€ 6.231	€ 8.945	€ 13.266	€ 5.025	€ 4.925	niet realistisch		€ 13.266	€ 19.095

Tabel 9. Samenvattend overzicht beoordeling scenario's

Het overzicht laat zich als volgt lezen: een groene bol is positief, oranje deels negatief en rood negatief.

4.2 Conclusies

Uitgangspunten herindelingsadvies

Wanneer het herindelingsadvies als uitgangspunt wordt gehanteerd, dan is het huisvesten van de gemeentelijke organisatie op basis van Het Nieuwe Werken het meest passend. Dat concept past overigens ook het meest bij de huidige tijd en ontwikkelingen en zien we bij veel gemeenten inmiddels terug.

Uit dat herindelingsadvies valt ook op te maken dat de nieuwe gemeente de ambitie heeft om zoveel mogelijk dicht bij de bewoners te organiseren. Concreet wordt daarbij gedacht aan het meer decentraal organiseren van de publieksdiensten (burgerzaken, WMO, vergunningen, etc.) en het vergaderen op locatie door de raad. In het bespreken van de scenario's hebben wij telkens ook inzichtelijk gemaakt welk effect die keuze heeft op de centrale huisvesting (zowel in omvang als financieel).

Tenslotte is het uitgangspunt in het herindelingsadvies dat het de ambitie is om een centrale huisvesting te realiseren voor de medewerkers. Niet elk scenario dat werd onderzocht voldoet daar in gelijke mate aan. Zo is het bij een aantal scenario's noodzakelijk om de huisvesting te realiseren in 2 gebouwen, waarbij de afstand tussen die gebouwen per scenario verschilt.

Realiseerbaarheid

De analyse heeft ook duidelijk gemaakt dat niet elk scenario even realiseerbaar is. Zo is het zeer onwaarschijnlijk dat scenario 1B kan worden gerealiseerd: het bestaande gebouwencomplex moet dan minimaal tweemaal zo groot worden gemaakt, wat RO-technisch niet haalbaar wordt geacht.

Ook het huurscenario (gebruik makend van bestaande bouw) wordt niet realiseerbaar geacht gelet op de beschikbaarheid in de markt.

Realiseerbaarheid voor 1-1-2019

Bij geen enkel scenario is het zeer waarschijnlijk dat de centrale huisvesting volledig in gebruik kan worden genomen per 1-1-2019. Alleen het scenario waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande gemeentehuizen in Geldermalsen en Lingewaal biedt nog kansen wanneer de verbouwwerkzaamheden beperkt blijven en er voor een traditioneel ingerichte werkplekomgeving wordt gekozen.

Financiën

Het scenario waar de laagste investering mee gemoeid is, is het scenario waarbij de organisatie in een traditioneel concept verspreid over de gemeentehuizen van Geldermalsen en Lingewaal worden gehuisvest. Naar verwachting scheelt dat ongeveer € 1 miljoen met het scenario waarbij het gemeentehuis van Geldermalsen wordt ingericht volgens Het Nieuwe Werken concept. Belangrijk daarbij is dat tegenover die € 1 miljoen extra investering de volgende financiële inverteernde effecten staan:

- het gemeentehuis van Lingewaal kan worden afgestoten bij het scenario HNW
- de gemeente heeft bij het scenario HNW aanzienlijk minder gebouwwolume in exploitatie

In onderstaande tabel zijn voor de verschillende scenario's de (vastgoed gerelateerde) inverteernde effecten indicatief berekend (bedragen exclusief btw). Voor de berekeningen zijn de werkelijke kosten voor de verschillende locaties als uitgangspunt gehanteerd. Een overzicht van de exploitatiekosten van de huidige locaties is opgenomen in bijlage 6.

samenvattend overzicht	scenario A1 Geldermalsen		scenario A2 Lingewaal		scenario A3 Combinatie		scenario B Huur		scenario C Nieuwbouw	
	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel	HNW	Traditioneel
(investeringsbedragen inclusief 0,5% opslag niet-verrekenbare/compenseerbare btw)										
te investeren basis programma centrale huisvesting (x 1.000)	€ 4.422	€ 4.623	€ 7.337	€ 11.658	€ 4.422	€ 3.417	niet realistisch		€ 11.357	€ 17.286
te investeren volledig programma centrale huisvesting (x 1.000)	€ 5.025	€ 6.231	€ 8.945	€ 13.266	€ 5.025	€ 4.925	niet realistisch		€ 13.266	€ 19.095
Dekking (gemiddelde waarden)										
verkoopopbrengst Lingewaal	€ 859.500	€ 859.500	nvt	nvt	€ 859.500	nvt			€ 859.500	€ 859.500
verkoopopbrengst Kuipershof 4	PM	nvt	PM	PM	PM	PM			PM	PM
verkoopopbrengst Kuipershof 2	nvt	nvt	PM	PM	nvt	nvt	niet realistisch		PM	PM
reserveringen groot onderhoud / vervanging	PM	PM	PM	PM	PM	PM			PM	PM
reserveringen vervanging meubliair	PM	PM	PM	PM	PM	PM			PM	PM
Jaarlijkse gebouwgebonden besparingen (bedragen exclusief btw)										
huurlasten (Neerijnen v.a. 1/7/2018)	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000			€ 40.000	€ 40.000
schoonmaak	€ 75.530	€ 40.880	€ 83.976	€ 52.852	€ 75.530	€ 45.530			€ 81.303	€ 48.688
energie	€ 80.800	€ 35.881	€ 93.328	€ 51.268	€ 80.800	€ 59.800	niet realistisch		€ 71.510	€ 37.545
dagelijks onderhoud	€ 35.971	€ 14.373	€ 54.772	€ 47.172	€ 35.971	€ 26.971			€ 48.601	€ 35.819
totaal jaarlijks te besparen (afgerond)	€ 232.000	€ 131.000	€ 272.000	€ 191.000	€ 232.000	€ 172.000			€ 241.000	€ 162.000

Tabel 10. Samenvattend overzicht investeringskosten versus inverteernde effecten scenario's

Onderscheid wordt gemaakt tussen éénmalige opbrengsten (dekking) en jaarlijkse gebouw gebonden besparingen. Naast deze gebouw gebonden jaarlijkse besparingen levert het centraal huisvesten van de organisaties ook ten aanzien van meer organisatie gebonden kosten besparingen op, denk aan beveiliging, catering, receptie en bodefuncties.

De mogelijke verkoopopbrengst van locatie Lingewaal betreft het gemiddelde van berekende opbrengstwaarden bij verschillende functies. Ook voor Kuipershof 4 is een indicatieve



opbrengstwaarde berekend, maar die is in de tabel vooralsnog niet als eventuele dekking opgenomen (PM). De opbrengstwaarden zijn uitgewerkt in bijlage 5 en dienen als indicatief te worden beschouwd. Voor de gebouwen zijn berekeningen gemaakt voor opbrengst bij gelijkblijvende functie (kantoor) en bij transformatie tot zorgfunctie (wonen en zorg). De bandbreedte van opbrengsten die op basis daarvan zijn berekend is:

- bandbreedte opbrengstwaarde gemeentehuis Lingewaal: € 587.000 - € 1.132.000
- bandbreedte opbrengstwaarde Kuipershof 4 Geldermalsen: € 673.000 - € 1.065.000

Als dekking voor de investering kunnen ook middelen ingezet worden die zijn gereserveerd of nog gaan vrijvallen ten behoeve van vervangingsinvesteringen of reserveringen voor groot onderhoud. In elk geval kunnen de middelen die beschikbaar zijn voor vervanging van meubilair worden ingezet vanuit de drie gemeenten. Voor vervangingen en groot onderhoud geldt dat de middelen die voor af te stoten panden zijn gereserveerd kunnen worden 'uitgespaard' en voor de nieuwe investering worden benut. Voor de gebouwen die wel worden benut voor de nieuwe huisvesting dient te worden bekeken in hoeverre groot onderhoudswerkzaamheden danwel vervangingen in de verbouwopgave al worden meegenomen.



Bijlage 1

Investeringskosten scenario A1: inpassing basis programma centrale huisvesting in beschikbare gebouwen Geldermalsen

Investeringskosten scenario A1 - Geldermalsen	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
Benodigde omvang locatie basis centrale huisvesting	4.515 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies		7.035 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies	
Omvang Kuipershof 2	4.515 m ² bvo (Bagviewer)		4.515 m ² bvo (Bagviewer)	
Omvang Kuipershof 4	1.784 m ² bvo (Bagviewer)		1.784 m ² bvo (Bagviewer)	
Benodigde ruimte in Kuipershof 4	0 m ² bvo		1.784 m ² bvo	
Benodigde uitbreiding met nieuwbouw	0 m ² bvo		736 m ² bvo	
Benodigde extra parkeerplaatsen voor uitbreiding	0 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)		18 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)	
<i>Prijspeil 2017</i>				
Bouwkosten				
Uitbreiding	€ - per m ² bvo	€ -	€ 1.500 per m ² bvo	€ 1.104.000
Bestaand	€ 500 per m ² bvo	€ 2.257.500	€ 150 per m ² bvo	€ 944.850
Extra kosten ivm transformatie raadzaal (250 m ²)	€ 500 per m ² bvo	€ 125.000	€ 500 per m ² bvo	€ 125.000
Subtotaal bouwkosten		€ 2.382.500		€ 2.173.850
Grondkosten				
Bouwrijp maken	€ - per m ² bvo	€ -	€ 25 per m ² bvo	€ 18.400
Parkeerplaatsen	€ 2.940 per parkeerplaats	€ -	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 52.920
Subtotaal grondkosten		€ -		€ 71.320
Inrichting				
Losse inrichting	€ 225 per m ² bvo	€ 1.015.875	€ 175 per m ² bvo	€ 1.231.125
Subtotaal inrichting gebouw		€ 1.015.875		€ 1.231.125
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting		over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	12,00%	€ 407.805	14,00%	€ 486.681
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50% (niet over inrichting)	€ 107.213	4,50% (niet over inrichting)	€ 101.033
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	2,00%	€ 67.968	2,00%	€ 69.526
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 50.976	1,50%	€ 52.144
Subtotaal bijkomende kosten		€ 633.961		€ 709.384
Onvoorzien				
gebouw	10%	€ 238.250	10%	€ 217.385
losse inrichting	10%	€ 101.588	10%	€ 123.113
bijkomende kosten	10%	€ 63.396	10%	€ 70.938
Subtotaal onvoorzien		€ 403.234		€ 411.436
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 4.400.000		€ 4.600.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag: 0,500%		€ 4.422.000		€ 4.623.000



Investeringskosten scenario A1*: inpassing volledig programma (inclusief raadzaal en publieksdiensten) in beschikbare gebouwen Geldermalsen

Investeringskosten scenario A1* - Geldermalsen	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
Benodigde omvang locatie volledige centrale huisvesting	5.250 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies		7.770 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies	
Omvang Kuipershof 2	4.515 m ² bvo (Bagviewer)		4.515 m ² bvo (Bagviewer)	
Omvang Kuipershof 4	1.784 m ² bvo (Bagviewer)		1.784 m ² bvo (Bagviewer)	
Benodigde ruimte in Kuipershof 4	735 m ² bvo		1.784 m ² bvo	
Benodigde uitbreiding met nieuwbouw	0 m ² bvo		1.471 m ² bvo	
Benodigde extra parkeerplaatsen voor uitbreiding	0 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)		37 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)	
<i>Prijspel 2017</i>				
Bouwkosten				
Uitbreiding	€ - per m ² bvo	€ -	€ 1.500 per m ² bvo	€ 2.206.500
Bestaand	€ 500 per m ² bvo	€ 2.625.000	€ 150 per m ² bvo	€ 944.850
Extra kosten ivm transformatie raadzaal (250 m ²)	€ 500 per m ² bvo	nvt	€ 500 per m ² bvo	nvt
Subtotaal bouwkosten		€ 2.625.000		€ 3.151.350
Grondkosten				
Bouwrijp maken	€ - per m ² bvo	€ -	€ 25 per m ² bvo	€ 36.775
Parkeerplaatsen	€ 2.940 per parkeerplaats	€ -	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 108.780
Subtotaal grondkosten		€ -		€ 145.555
Inrichting				
Losse inrichting	€ 225 per m ² bvo	€ 1.181.250	€ 175 per m ² bvo	€ 1.359.750
Subtotaal inrichting gebouw		€ 1.181.250		€ 1.359.750
Bijkomende kosten				
Interne projectkosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	p.m.	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	p.m.
Honoraria en verschotten	12,00%	€ 456.750	14,00%	€ 651.932
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50% (niet over inrichting)	€ 118.125	4,50% (niet over inrichting)	€ 148.361
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	2,00%	€ 76.125	2,00%	€ 93.133
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 57.094	1,50%	€ 69.850
Subtotaal bijkomende kosten		€ 708.094		€ 963.275
Onvoorzien				
gebouw	10%	€ 262.500	10%	€ 315.135
losse inrichting	10%	€ 118.125	10%	€ 135.975
bijkomende kosten	10%	€ 70.809	10%	€ 96.328
Subtotaal onvoorzien		€ 451.434		€ 547.438
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 5.000.000		€ 6.200.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag: 0,500%		€ 5.025.000		€ 6.231.000

Bijlage 2

Investeringskosten scenario A2: inpassing basis programma centrale huisvesting in beschikbare gebouwen Lingewaal

Investeringskosten scenario A2 - Lingewaal	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
Benodigde omvang locatie basis centrale huisvesting	4.515 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies		7.035 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies	
Omvang huidige gemeentehuis	2.429 m ² bvo (Bagviewer)		2.429 m ² bvo (Bagviewer)	
Benodigde uitbreiding met nieuwbouw	2.086 m ² bvo		4.606 m ² bvo	
Benodigde parkeerplaatsen voor uitbreiding	52 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)		115 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)	
<i>Prijsspeil 2017</i>				
Bouwkosten				
Uitbreiding	€ 1.500 per m ² bvo	€ 3.129.000	€ 1.500 per m ² bvo	€ 6.909.000
Bestaand	€ 500 per m ² bvo	€ 1.214.500	€ 150 per m ² bvo	€ 364.350
Extra kosten ivm transformatie raadzaal (150 m ²)	€ 500 per m ² bvo	€ 75.000	€ 500 per m ² bvo	€ 75.000
Subtotaal bouwkosten		€ 4.418.500		€ 7.348.350
Grondkosten				
Bouwrijp maken	€ 25 per m ² bvo	€ 52.150	€ 25 per m ² bvo	€ 115.150
Parkeerplaatsen	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 152.880	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 338.100
Subtotaal grondkosten		€ 52.150		€ 115.150
Inrichting				
Losse inrichting	€ 225 per m ² bvo	€ 1.015.875	€ 175 per m ² bvo	€ 1.231.125
Subtotaal inrichting gebouw		€ 1.015.875		€ 1.231.125
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting		over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	14,00%	€ 768.114	14,00%	€ 1.217.248
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50% (niet over inrichting)	€ 201.179	4,50% (niet over inrichting)	€ 335.858
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	2,00%	€ 109.731	2,00%	€ 173.893
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 82.298	1,50%	€ 130.419
Subtotaal bijkomende kosten		€ 1.161.321		€ 1.857.417
Onvoorzien				
gebouw	10%	€ 441.850	10%	€ 734.835
losse inrichting	10%	€ 101.588	10%	€ 123.113
bijkomende kosten	10%	€ 116.132	10%	€ 185.742
Subtotaal onvoorzien		€ 659.570		€ 1.043.689
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 7.300.000		€ 11.600.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag: 0,500%		€ 7.337.000		€ 11.658.000

Investeringskosten scenario A2*: inpassing volledig programma (inclusief raadzaal en publieksdiensten) in beschikbare gebouwen Lingewaal

Investeringskosten scenario A2* - Lingewaal	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
Benodigde omvang locatie volledige centrale huisvesting	5.250 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies		7.770 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies	
Omvang huidige gemeentehuis	2.429 m ² bvo (Bagviewer)		2.429 m ² bvo (Bagviewer)	
Benodigde uitbreiding met nieuwbouw	2.821 m ² bvo		5.341 m ² bvo	
Benodigde parkeerplaatsen voor uitbreiding	71 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)		134 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)	
<i>Prijspijs 2017</i>				
Bouwkosten				
Uitbreiding	€ 1.500 per m ² bvo	€ 4.231.500	€ 1.500 per m ² bvo	€ 8.011.500
Bestaand	€ 500 per m ² bvo	€ 1.214.500	€ 150 per m ² bvo	€ 364.350
Extra kosten ivm transformatie raadzaal (150 m ²)	€ 500 per m ² bvo	nvt	€ 500 per m ² bvo	nvt
Subtotaal bouwkosten		€ 5.446.000		€ 8.375.850
Grondkosten				
Bouwruij maken	€ 25 per m ² bvo	€ 70.525	€ 25 per m ² bvo	€ 133.525
Parkeerplaatsen	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 208.740	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 393.960
Subtotaal grondkosten		€ 70.525		€ 133.525
Inrichting				
Losse inrichting	€ 225 per m ² bvo	€ 1.181.250	€ 175 per m ² bvo	€ 1.359.750
Subtotaal inrichting gebouw		€ 1.181.250		€ 1.359.750
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting		over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	14,00%	€ 937.689	14,00%	€ 1.381.678
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50% (niet over inrichting)	€ 248.244	4,50% (niet over inrichting)	€ 382.922
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	2,00%	€ 133.956	2,00%	€ 197.383
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 100.467	1,50%	€ 148.037
Subtotaal bijkomende kosten		€ 1.420.354		€ 2.110.019
Onvoorzien				
gebouw	10%	€ 544.600	10%	€ 837.585
losse inrichting	10%	€ 118.125	10%	€ 135.975
bijkomende kosten	10%	€ 142.035	10%	€ 211.002
Subtotaal onvoorzien		€ 804.760		€ 1.184.562
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 8.900.000		€ 13.200.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag: 0,500%		€ 8.945.000		€ 13.266.000



Bijlage 3

Investeringskosten scenario A3: inpassing basis programma centrale huisvesting in beschikbare gebouwen Geldermalsen en Lingewaal

Investeringskosten scenario A3 - Combinatie	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
Benodigde omvang locatie basis centrale huisvesting	4.515 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies		7.035 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies	
Omvang gemeentehuis Geldermalsen (KH 2)	4.515 m ² bvo (Bagviewer)		4.515 m ² bvo (Bagviewer)	
Omvang gemeentehuis Lingewaal	2.429 m ² bvo (Bagviewer)		2.429 m ² bvo (Bagviewer)	
Benodigde ruimte in Lingewaal	0 m ² bvo		2.429 m ² bvo	
Benodigde extra ruimte	0 m ² bvo		91 m ² bvo	
Benodigde extra parkeerplaatsen voor uitbreiding	0 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)		2 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)	
<i>Prijspeil 2017</i>				
Bouwkosten				
Uitbreiding	€ - per m ² bvo	€ -	€ 1.500 per m ² bvo	€ 136.500
Bestaand	€ 500 per m ² bvo	€ 2.257.500	€ 150 per m ² bvo	€ 1.041.600
Extra kosten ivm transformatie raadzaal (250 m ²)	€ 500 per m ² bvo	€ 125.000	€ 500 per m ² bvo	€ 125.000
<i>Subtotaal bouwkosten</i>		€ 2.382.500		€ 1.303.100
Grondkosten				
Bouwrijp maken	€ - per m ² bvo	€ -	€ 25 per m ² bvo	€ 2.275
Parkeerplaatsen	€ 2.940 per parkeerplaats	€ -	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 5.880
<i>Subtotaal grondkosten</i>		€ -		€ 8.155
Inrichting				
Losse inrichting	€ 225 per m ² bvo	€ 1.015.875	€ 175 per m ² bvo	€ 1.231.125
<i>Subtotaal inrichting gebouw</i>		€ 1.015.875		€ 1.231.125
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting		over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	12,00%	€ 407.805	14,00%	€ 355.933
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50% (niet over inrichting)	€ 107.213	4,50% (niet over inrichting)	€ 59.006
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	2,00%	€ 67.968	2,00%	€ 50.848
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 50.976	1,50%	€ 38.136
<i>Subtotaal bijkomende kosten</i>		€ 633.961		€ 503.923
Onvoorzien				
gebouw	10%	€ 238.250	10%	€ 130.310
losse inrichting	10%	€ 101.588	10%	€ 123.113
bijkomende kosten	10%	€ 63.396	10%	€ 50.392
<i>Subtotaal onvoorzien</i>		€ 403.234		€ 303.815
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 4.400.000		€ 3.400.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag: 0,500%		€ 4.422.000		€ 3.417.000

De uitwerking van de variant A3 is exact gelijk aan de uitwerking van variant A1: in beide gevallen wordt alleen gebruik gemaakt van het gebouw Kuipershof 2 in Geldermalsen.



Investeringskosten scenario A3*: inpassing volledig programma (inclusief raadzaal en publieksdiensten) in de beschikbare gemeentehuizen Geldermalsen en Lingewaal

Investeringskosten scenario A3* - Combinatie	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
Benodigde omvang locatie volledige centrale huisvesting	5.250 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies		7.770 m ² bvo, inclusief 5% inpassingsverlies	
Omvang gemeentehuis Geldermalsen (KH 2)	4.515 m ² bvo (Bagviewer)		4.515 m ² bvo (Bagviewer)	
Omvang gemeentehuis Lingewaal	2.429 m ² bvo (Bagviewer)		2.429 m ² bvo (Bagviewer)	
Benodigde ruimte in Lingewaal	735 m ² bvo		2.429 m ² bvo	
Benodigde extra ruimte	0 m ² bvo		826 m ² bvo	
Benodigde extra parkeerplaatsen voor uitbreiding	0 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)		21 uitgaande van 2,5 parkeerplaats per 100 m ² bvo (CROW)	
<small>Prijspeil 2017</small>				
Bouwkosten				
Uitbreiding	€ - per m ² bvo	€ -	€ 1.500 per m ² bvo	€ 1.239.000
Bestaand	€ 500 per m ² bvo	€ 2.625.000	€ 150 per m ² bvo	€ 1.041.600
Extra kosten ivm transformatie raadzaal (250 m ²)	€ 500 per m ² bvo	nvt	€ 500 per m ² bvo	nvt
Subtotaal bouwkosten		€ 2.625.000		€ 2.280.600
Grondkosten				
Bouwrijp maken	€ - per m ² bvo	€ -	€ 25 per m ² bvo	€ 20.650
Parkeerplaatsen	€ 2.940 per parkeerplaats	€ -	€ 2.940 per parkeerplaats	€ 61.740
Subtotaal grondkosten		€ -		€ 82.390
Inrichting				
Losse inrichting	€ 225 per m ² bvo	€ 1.181.250	€ 175 per m ² bvo	€ 1.359.750
Subtotaal inrichting gebouw		€ 1.181.250		€ 1.359.750
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting		over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	12,00%	€ 456.750	14,00%	€ 521.184
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50% (niet over inrichting)	€ 118.125	4,50% (niet over inrichting)	€ 106.335
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	2,00%	€ 76.125	2,00%	€ 74.455
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 57.094	1,50%	€ 55.841
Subtotaal bijkomende kosten		€ 708.094		€ 757.814
Onvoorzien				
gebouw	10%	€ 262.500	10%	€ 228.060
losse inrichting	10%	€ 118.125	10%	€ 135.975
bijkomende kosten	10%	€ 70.809	10%	€ 75.781
Subtotaal onvoorzien		€ 451.434		€ 439.816
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 5.000.000		€ 4.900.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag: 0,500%		€ 5.025.000		€ 4.925.000

De financiële uitwerking van variant A3 komt overeen met de financiële uitwerking van variant A1* omdat in beide gevallen sprake is van verbouwkosten voor een gelijkwaardig aantal m²-s in ofwel gebouw Kuipershof 2 ofwel het gemeentehuis Lingewaal. Voor verbouwkosten wordt in beide varianten dezelfde kengetallen gebruikt.*



Bijlage 4

Investeringskosten scenario C: inpassing basis programma centrale huisvesting in nieuwbouw op een nader te bepalen locatie

Investeringskosten scenario C - nieuwbouw	Traditioneel		Het Nieuwe Werken	
Omvang gebouw	7.400 m ²		5.000 m ²	
Footprint gebouw	3.700 m ²		2.500 m ²	
Aantal parkeerplaatsen	185 parkeerplaatsen		125 parkeerplaatsen	
Omvang terrein overig	3.700 m ²		2.500 m ²	
Totaal benodigd terreinoppervlak	12.025 m ²		8.125 m ²	
<i>Prijspeil 2017</i>				
Bouwkosten				
Nieuwbouw	€ 1.500	€ 11.100.000	€ 1.500 per m ² bvo	€ 7.500.000
<i>Subtotaal bouwkosten gebouw</i>		€ 11.100.000		€ 7.500.000
Terrein en parkeren				
Terreinvoorzieningen (m ² terrein)	€ 165	€ 608.650	€ 165 per m ² terrein	€ 411.250
Parkeervoorzieningen terrein	€ 2.940	€ 543.900	€ 2.940 per parkeerplek	€ 367.500
<i>Subtotaal (bouw)kosten terrein en parkeren</i>		€ 1.152.550		€ 778.750
Grondkosten				
Bouwrijp maken	€ 25	€ 185.000	€ 25 per m ² bvo	€ 125.000
<i>Subtotaal grondkosten</i>		€ 185.000		€ 125.000
Inrichting				
Losse inrichting	€ 175	€ 1.295.000	€ 225 per m ² bvo	€ 1.125.000
<i>Subtotaal inrichting gebouw</i>		€ 1.295.000		€ 1.125.000
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting		over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	14,00%	€ 1.922.557	14,00%	€ 1.334.025
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50%	€ 617.965	4,50%	€ 428.794
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	6,12%	€ 840.542	6,12%	€ 583.236
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 205.988	1,50%	€ 142.931
<i>Subtotaal bijkomende kosten</i>		€ 3.587.052		€ 2.488.986
Onvoorzien				
sloop- en saneringskosten	20%	€ 37.000	20%	€ 25.000
gebouw (inclusief gebouwde parkeervoorziening)	10%	€ 1.110.000	10%	€ 750.000
terrein	10%	€ 115.255	10%	€ 77.875
losse inrichting	10%	€ 129.500	10%	€ 112.500
bijkomende kosten	10%	€ 358.705	10%	€ 248.899
<i>Subtotaal onvoorzien</i>		€ 1.750.460		€ 1.214.274
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 19.100.000		€ 13.200.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag: 0,500%		€ 19.196.000		€ 13.266.000

Investeringskosten scenario C*: inpassing volledig nieuwbouw programma (inclusief raadzaal en publieksdiensten) op een nader te bepalen locatie

Investeringskosten scenario C* - nieuwbouw	Het Nieuwe Werken		Traditioneel	
Omvang gebouw volledige centrale huisvesting	5.000 m ²		7.400 m ²	
Footprint gebouw	2.500 m ²		3.700 m ²	
Aantal parkeerplaatsen	125 parkeerplaatsen		185 parkeerplaatsen	
Omvang terrein overig	2.500 m ²		3.700 m ²	
Totaal benodigd terreinoppervlak	8.125 m ²		12.025 m ²	
<i>Prijspeil 2017</i>				
Bouwkosten				
Nieuwbouw	€ 1.500 per m ² bvo	€ 7.500.000	€ 1.500	€ 11.100.000
Subtotaal bouwkosten gebouw		€ 7.500.000		€ 11.100.000
Terrein en parkeren				
Terreinvoorzieningen (m ² terrein)	€ 165 per m ² terrein	€ 411.250	€ 165	€ 608.650
Parkeervoorzieningen terrein	€ 2.940 per parkeerplek	€ 367.500	€ 2.940	€ 543.900
Subtotaal (bouw)kosten terrein en parkeren		€ 778.750		€ 1.152.550
Grondkosten				
Bouwrijp maken	€ 25 per m ² bvo	€ 125.000	€ 25	€ 185.000
Subtotaal grondkosten		€ 125.000		€ 185.000
Inrichting				
Losse inrichting	€ 225 per m ² bvo	€ 1.125.000	€ 175	€ 1.295.000
Subtotaal inrichting gebouw		€ 1.125.000		€ 1.295.000
Bijkomende kosten	over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting		over gebouw, terrein, sloop/sanering en inrichting	
Interne projectkosten		p.m.		p.m.
Honoraria en verschotten	14,00%	€ 1.334.025	14,00%	€ 1.922.557
Heffingen, verzekeringen en aansluitkosten	4,50% (niet over inrichting)	€ 378.169	4,50% (niet over inrichting)	€ 559.690
Afkoop prijsstijgingen tot start bouw (3 jaar)	6,12%	€ 583.236	6,12%	€ 840.542
Risico-opslag locatie (onderzoeken, procedures)	1,50%	€ 142.931	1,50%	€ 205.988
Subtotaal bijkomende kosten		€ 2.438.361		€ 3.528.777
Onvoorzien				
sloop- en saneringskosten	20%	€ 25.000	20%	€ 37.000
gebouw (inclusief gebouwde parkeervoorziening)	10%	€ 750.000	10%	€ 1.110.000
terrein	10%	€ 77.875	10%	€ 115.255
losse inrichting	10%	€ 112.500	10%	€ 129.500
bijkomende kosten	10%	€ 243.836	10%	€ 352.878
Subtotaal onvoorzien		€ 1.209.211		€ 1.744.633
Totaal investeringskosten exclusief BTW (afgerond)		€ 13.200.000		€ 19.000.000
Investeringskosten inclusief BTW, netto opslag:	0,000%	€ 13.266.000		€ 19.095.000



Bijlage 5

Indicatieve berekeningen opbrengstwaarden locaties Lingewaal en Kuipershof 4

Indicatieve opbrengstpotentie gemeentehuis Lingewaal		
	Kantoor	Zorg
Omvang (m ² bvo)	2.429	2.429
Omvang (m ² vvo)	1.943	
Aantal appartementen		30
Huurprijs per m ² vvo per jaar	€ 90	
Huurprijs per appartement per maand		€ 650
Totaal huur per jaar	€ 175.000	€ 234.000
BAR	9%	7%
	€ 1.944.444	€ 3.342.857
Investering (indicatief)	€ 485.800	€ 2.429.000
Opbrengstpotentie (afgerond)	€ 1.459.000	€ 914.000
Boekwaarde per 1-1-2017	€ 327.332	€ 327.332
Resultaat bandbreedte (afgerond)	€ 1.132.000	€ 587.000

Indicatieve opbrengstpotentie Kuipershof 4		
	Kantoor	Zorg
Omvang (m ² bvo)	1.784	1.784
Omvang (m ² vvo)	1.427	
Aantal appartementen		22
Huurprijs per m ² vvo per jaar	€ 90	
Huurprijs per appartement per maand		€ 650
Totaal huur per jaar	€ 128.000	€ 172.000
BAR	9%	7%
	€ 1.422.222	€ 2.457.143
Investering (indicatief)	€ 356.800	€ 1.784.000
Opbrengstpotentie (afgerond)	€ 1.065.000	€ 673.000
Boekwaarde per 1-1-2017	€ -	€ -
Resultaat bandbreedte (afgerond)	€ 1.065.000	€ 673.000

Bijlage 6

Huidige exploitatielasten locaties (opgave gemeenten)

Exploitatiekosten gebouwooppervlak	Geldermalsen (KH2) 4.515	Geldermalsen (KH4) 1.784	Lingewaal 2.429	Neerijnen 1.496
huur	€ -	€ -	€ -	€ 40.000
per m ² bvo	€ -	€ -	€ -	€ 26,74
schoonmaak	€ 64.210	€ 24.530	€ 30.000	€ 21.000
per m ² bvo	€ 14,22	€ 13,75	€ 12,35	€ 14,04
energie	€ 51.563	€ 31.800	€ 21.000	€ 28.000
per m ² bvo	€ 11,42	€ 17,83	€ 8,65	€ 18,72
onderhoud (regulier)	€ 35.530	€ 18.571	€ 9.000	€ 8.400
per m ² bvo	€ 7,87	€ 4,11	€ 3,71	€ 5,61
totalen excl btw	€ 151.303	€ 74.901	€ 60.000	€ 97.400