Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer	Z-23-482395
Documentnummer	DOC-24-971586
Naam commissielid	M. Droog
Fractie	CDA
Onderwerp	Commissievragen CDA raadscie. 2-12 agendapunt 8.2 Investeren in een toekomstbestendig gemeentehuis
Datum waarop de vraag is gesteld	25 november 2024

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder	Jeroen Broeders
Afdeling	Ruimte

1.	De matrix op p. 15 van het rapport van Mecanoo heeft als titel 'bewuste keuzes maken'. Kan de matrix in een leesbare vorm kan worden aangeboden, zodat het maken van een bewuste keuze wordt bevorderd?
Antwoord	iBabs heeft een lagere resolutie waardoor het niet leesbaar is. We sturen de raad een leesbaar bestand van de betreffende matrix op.
2.	Wat zijn de begrote stichtingskosten van het aanleggen van de buitenruimte zoals verwoord op de pagina's 78 t/m 80?
Antwoord	Bij het compleet vernieuwen van de tuin zoals dat in het Masterplan is opgenomen, moet u daarbovenop rekening houden met een investering tussen € 2.000.000 - € 2.500.000,-.
3.	Maken de kosten van het aanleggen van de buitenruimte zoals verwoord op de pagina's 78 t/m 80 deel uit van de bouwkosten en/of de bijkomende kosten zoals verwoord in het raadsvoorstel?
Antwoord	Nee.
4.	Op pagina 42 van het rapport staat dat het huidige programma 6.050 m2 bedraagt. Op pagina 43 staat dat het nieuwe programma 5.300 m2 bedraagt. Toch wordt er zo'n 375 m2 nieuwe ruimte gerealiseerd (raadzaal + verbinding Noord- en Middengebouw). Per saldo verdwijnt er dus (6.050 – 5.300 + 375) 1.125 m2. Hoe en waar zien we dat terug in het Masterplan?
Antwoord	Het Masterplan is een vlekkenplan, geen schetsontwerp. In het nog op te stellen Voorlopig Ontwerp (VO) wordt een nadere detaillering opgenomen. De genoemde m2 zijn derhalve inschattingen. De ruimten die we niet gebruiken worden verhuurd. Deze worden voorzien van installaties en zijn geschilderd. De genoemde ca 1.125 m2 is de verhuurbare oppervlakte in het noordgebouw.

5.	Is de 5.300 m2 in het nieuwe programma nvo of bvo? Indien nvo, welke bruto-netto factor wordt gehanteerd voor het gehele gebouw?
Antwoord	In deze fase van het ontwerpen (vlekkenplan) is dit is niet zo specifiek te noemen. In het Masterplanfase is een grove m2 inschatting gedaan voor het bestaande en nieuwe programma. Het definitieve programma wordt in het VO en Definitieve Ontwerp (DO) door en in samenwerking met de Gemeente verder uitgewerkt en vastgesteld. Er is geen bruto-netto verhouding berekend in de Masterplanfase.
6.	Op pagina 43 staat dat de nieuwe raadzaal een oppervlakte van 250 m2 krijgt. Is dat nvo of bvo? Indien nvo, welke bruto-netto factor wordt gehanteerd voor de raadzaal?
Antwoord	In het Masterplan is een inschatting van de raadzaal gedaan. In de laatste plattegronden bedraagt de nieuwe raadzaal 250 m2 waarvan ca 160 m2 nieuw te realiseren en afgestemd op de beoogde invulling. Er is geen bruto-netto verhouding berekend in deze Masterplanfase. Echter zullen de BVO's en NVO's voor de raadzaal weinig van elkaar verschillen gezien het feit dat de ruimte geen interne scheidingswanden/constructies, schachten of lage delen heeft.
7.	Op diverse plekken in het raadsvoorstel en in het rapport van Mecanoo wordt gesproken over verhuurbare ruimte. Hoeveel vierkante meter ruimte die verhuurbaar is aan externe partijen en niet nodig is voor de primaire bedrijfsvoering van het gemeentehuis wordt gerenoveerd in het voorkeursscenario van het college? Graag een opgave van zowel het aantal m2 vvo als bvo met een uitsplitsing naar het Noord-Midden- en Zuidgebouw.
Antwoord	Zoals eerder gesteld is het Masterplan een vlekkenplan, een niet gedetailleerd ontwerp. De beschikbaar komende verhuurbare ruimten zijn allen gesitueerd in het Noordgebouw. De verhuurbare ruimten worden voorzien van nieuwe installaties en zijn geschilderd. Het aantal verhuurbare m2 in het Noordgebouw is in deze fase (vlekkenplan) nog niet specifiek te benoemen. Dit wordt in de volgende fases (VO en DO) nader gedetailleerd en berekend.
8.	Klopt de aanname dat alle grijze vlakken in het Noord-gebouw op pagina 47 van het rapport verhuurbaar zijn aan externe partijen? Of geldt dat alleen voor het grijze vlak waarin staat "verhuurbaar"?
Antwoord	Uitsluitend het grijze deel waar 'verhuurbaar' in staat, kan worden verhuurd, het noordelijk deel van het noordgebouw.
9.	Op pagina 28 en 29 van het rapport staat een analyse van de plattegronden. Hier wordt consequent gesproken over verhuurbaar oppervlak. Dit is een verwarrende term omdat het suggereert dat de genoemde vierkante meters daadwerkelijk verhuurbaar zijn terwijl het feitelijk een opgave betreft van het oppervlak (fno, nvo of bvo of wat dan ook) van het betreffende gebouwdeel. Of lees ik het dan verkeerd?
Antwoord	Dit is correct. De genoemde oppervlaktes op deze pagina's zijn bestemd voor het gemeentehuis.

10.	In hoeverre is het mogelijk een scenario voor te stellen waarbij alle te renoveren verhuurbare ruimte wordt geamoveerd?
Antwoord	In opdracht van uw raad hebben we het Haalbaarheidsonderzoek naar een Masterplan uitgewerkt. De verhuurbare ruimtes worden voorzien van nieuwe installaties en geschilderd. Verdere inrichting is aan de huurder.
11.	Klopt de aanname dat het de verwachting is om € 17.592.000 inclusief btw te investeren in een renovatie die leidt tot een te realiseren programma van 5.300 m2 (hetzij nvo, hetzij bvo, dit afhankelijk van het antwoord op vraag 5)? Ik kom op dat bedrag door de inrichtingskosten van € 986.000 af te trekken van het totaal benodigde krediet.
Antwoord	De genoemde bedragen in het raadsvoorstel zijn exclusief BTW. In deze fase van ontwerpen kunnen wij uw conclusie niet bevestigen.
12.	Er wordt gesteld dat het vergroten van de huidige raadzaal een initieel voordeel van € 450.000 oplevert. Dat impliceert dat het vergroten van de huidige raadzaal € 1.050.000 zou moeten kosten. Het lijkt erop dat er maximaal 100 m2 is gemoeid met de vergroting van de raadzaal. Wat maakt dat de kosten hiervan ruim € 10.000 per m2 bedragen?
Antwoord	De kosten van de nieuwe raadzaal bedragen grofweg € 1.200.000. Het uitbouwen van de bestaande raadzaal vergt grofweg € 750.000. Hiermee zijn grote kosten verbonden vanwege het dragende karakter van de gevel. Daarmee levert het vergroten van de huidige raadzaal slechts een voordeel (ten opzichte van het collegevoorstel) op van € 450.000.