Informatienota toekomst Stadhuis

Leeswijzer

Na de inleiding volgen de uitgangspunten en mogelijke opties voor het Stadhuis (monumentaal en nieuw deel). Bij de opties worden het nieuwbouwdeel en het monumentale deel van het Stadhuis (Raadshuis en Hof Gelria) gescheiden behandeld. Voor het nieuwbouwdeel lijkt consensus te bestaan over verkoop. Voor het monumentale deel worden drie opties weergegeven. De informatienota wordt afgesloten met een afwegingskader. Als bijlage is scenario 2 uit de haalbaarheidsstudie toegevoegd, waarop de cijfermatige uitwerking van de opties is gebaseerd.

Inleiding

Na de ingebruikname van het Stadskantoor aan de Leigraafseweg is het de vraag hoe de toekomst van het Stadhuis er uit ziet. In mei 2023 is een haalbaarheidsstudie naar herbestemming met mogelijke scenario's voor de drie bouwdelen aan de raad gepresenteerd. Wethouder Van Veldhuizen heeft daarna met alle fracties afzonderlijk gesproken. Op basis van deze informatie zijn eerst uitgangspunten geformuleerd en vervolgens diverse opties uitgewerkt. Het college gaat graag in gesprek met de raad over de uitgewerkte opties.

Deze raadsinformatienota is bedoeld om de raad te laten zien welke financiële effecten de opties hebben op de huidige begroting (2024-2027) van de gemeente. De genoemde kredieten (investeringen) zijn een indicatie. Als behoud van het Raadshuis en/of de Hof Gelria de voorkeur heeft zal in 2024 een nieuw onderzoek naar de kosten voor splitsing van het gebouw uitgevoerd moeten worden om tot een actueel en juist beeld van de investeringskosten voor de gemeente te komen. Er is geen recente marktconsultatie met betrekking tot de scenario's en opties beschikbaar; ook dit dient in 2024 getoetst te worden.

Haalbaarheidsonderzoek april 2023

In het haalbaarheidsonderzoek van bureau Rondmakers zijn vier verschillende scenario's gepresenteerd. In de scenario's zijn zowel de kosten voor aanpassing van het Stadhuis als mogelijke inkomsten behorende bij de aangepaste functie van het gebouw opgenomen. In de scenario's is geen rekening gehouden met een wijziging van de structurele kosten (exploitatielasten) die in de gemeentelijke begroting zijn opgenomen.

De kosten voor aanpassing van het gebouw omvatten onder meer ontkoppelen van de installaties, waarbij het verwarmingssysteem en het ventilatiesysteem moeten worden vernieuwd (dit is de grootste kostenpost), werkzaamheden aan het casco, wijzigen of afsluiten doorgangen, wijzigen of nieuw aanbrengen entree(s) en verplaatsen toiletgroepen.

<u>Scenario 1</u> gaat uit van **volledige verkoop** (Raadshuis, Hof Gelria en nieuwbouw). De koper past het volledige gebouw aan naar de functie hotel met conferentiezalen. De totale kosten voor de verbouwing (transformatie) van het gehele gebouw worden geschat op € 5.695.000 (prijspeil voorjaar 2023). De koper krijgt inkomsten uit de verhuur, waarmee de investering terugverdiend moet worden.
In scenario 1 wordt de bestaande gebouwenstructuur zo veel mogelijk gehandhaafd. Er worden ruim 30 kamers gerealiseerd, waarbij installaties (elektriciteit en verwarming) volledig moeten worden aangepast. De toiletgroepen worden badkamers. De kap moet geïsoleerd worden. Er worden nieuwe gevelopeningen aangebracht.

<u>Scenario 2</u> gaat uit van **verkoop van het nieuwbouwdeel** van het Stadhuis. De koper past het nieuwbouwdeel aan voor de functie wonen. De **gemeente blijft eigenaar** van het monumentale deel van het Stadhuis (**Raadshuis en Hof Gelria**) en past dit aan voor eigen gebruik en maatschappelijke verhuur. De totale kosten voor verbouwing (transformatie) van

het gehele gebouw worden geschat op € 6.470.000 (prijspeil voorjaar 2023). Hiervan komt ongeveer € 4.295.000 voor rekening van de gemeente en ongeveer € 2.175.000 voor rekening van de koper. De koper krijgt inkomsten uit verkoop of verhuur van de woningen, waarmee zijn deel van de investering terugverdiend moet worden. De gemeente krijgt inkomsten uit maatschappelijke verhuur, welke naar verwachting niet voldoende zullen zijn om de kapitaallast van de investering te dekken.
In scenario 2 moet het nieuwbouwdeel fysiek afgescheiden worden van het monumentale deel. De installaties moeten ontkoppeld worden. In het monumentale deel moeten het verwarmingssysteem en het ventilatiesysteem worden vernieuwd. In het monumentale deel wordt openbaar toilet gerealiseerd. De kosten van de fysieke scheiding en aanpassingen in het monumentale deel komen in dit scenario voor rekening van de gemeente.

Scenario 3 gaat weer uit van **volledige verkoop** (Raadshuis, Hof Gelria en nieuwbouw), waarbij het nieuwbouwdeel en het monumentale deel aan verschillende kopers worden verkocht. De ene koper past het nieuwbouwdeel en Hof Gelria aan voor de functie wonen. De andere koper past het Raadshuis aan voor de functie maatschappelijke verhuur. De gemeente behoudt het recht om raads- en commissievergaderingen te houden in het Raadshuis. De totale kosten voor verbouwing (transformatie) van het gehele gebouw worden geschat op € 6.520.000 (prijspeil voorjaar 2023). De kopers krijgen inkomsten uit verhuur en/of verkoop van woningen en verhuur van ruimten, waarmee de investeringen terugverdiend moeten worden. De gemeente is een vaste huurder, die het grootste deel van de inkomsten uit zaalverhuur voor de koper zal opbrengen.
In scenario 3 moet Hof Gelria fysiek afgescheiden worden van het Raadshuis. De bestaande lift wordt verplaatst en de bestaande trap vervangen door een compacter trappenhuis. De installaties moeten ontkoppeld worden. Het verwarmingssysteem en het ventilatiesysteem worden vernieuwd.

Scenario 4 gaat uit van **verkoop van het nieuwbouwdeel en Hof Gelria**. **Het Raadshuis** blijft in **eigendom van de gemeente**. De koper sloopt het nieuwbouwdeel ten behoeve van nieuwbouw en past Hof Gelria aan voor de functie wonen/zorg en eventueel maatschappelijke doeleinden. De gemeente past het Raadshuis aan voor gemeentelijk en/of maatschappelijk gebruik. De totale kosten voor sloop/nieuwbouw en verbouwing (transformatie) van het gehele gebouw worden geschat op € 9.490.000 (prijspeil voorjaar 2023). Hiervan komt ongeveer € 3.515.000 voor rekening van de gemeente en ongeveer € 5.975.000 voor rekening van de koper. De koper krijgt inkomsten uit verkoop of verhuur van de woningen en Hof Gelria, waarmee zijn deel van de investering terugverdiend moet worden. De gemeente krijgt inkomsten uit maatschappelijke verhuur van het Raadshuis, welk naar verwachting niet voldoende zullen zijn om de kapitaallast van de investering te dekken.
In scenario 4 wordt het niet-monumentale deel uit 1995 geheel gesloopt. Op die plaats wordt zorg-appartementen gebouwd. Hof Gelria wordt aangepast voor gezamenlijk gebruik door de zorgwoningen. Hof Gelria moet fysiek afgescheiden worden van het Raadshuis. De installaties moeten ontkoppeld worden. In het Raadshuis deel moeten het verwarmingssysteem en het ventilatiesysteem worden vernieuwd. Sloop/nieuwbouw is een veel duurdere aanpak dan verbouwen van de binnenzijde van de nieuwbouw. Daardoor is het waarschijnlijk het minst haalbare scenario.

De hierboven genoemde investeringsbedragen zijn gebaseerd op het document “Haalbaarheidsstudie herbestemming raadshuis Doesburg” van april 2023, pagina 54 tot en met 57 (*zie bijlage bij deze nota*). Deze gegevens sluiten niet aan bij de tabel “financiële samenvatting” op pagina 29 van de “Samenvatting presentatie haalbaarheidsstudie herbestemming raadshuis Doesburg” van mei 2023. De opstellers van de studie en de presentatie is om opheldering gevraagd.

Van haalbaarheidsonderzoek naar raadsinformatienota

De in het haalbaarheidsonderzoek gepresenteerde scenario's verschillen van elkaar op zowel de functies van de bouwdelen als op investering die wordt gevraagd om het Stadhuis voor de verschillende functies geschikt te maken. Vanuit de gesprekken tussen de wethouder en de raadsfracties lijkt consensus te zijn over verkoop van het nieuwbouwdeel van het Stadhuis ten behoeve van wonen. Over de toekomst van het monumentaal deel van het gebouw zijn de meningen nog verdeeld.

In scenario 2 uit het haalbaarheidsonderzoek wordt het nieuwbouwdeel afgescheiden van het monumentale deel van het Stadhuis (Hof Gelria en Raadshuis). In het nieuwbouwdeel kunnen ongeveer 13 reguliere appartementen gerealiseerd worden, waarbij de buitenzijde gehandhaafd blijft. Dit scenario sluit het beste aan bij de opgehaalde informatie vanuit de raadsfracties en is daarom als basis genomen voor de cijfermatige opzet van de opties. Scenario 1 is niet relevant omdat dit uitgaat van een afwijkende functie voor het gehele gebouw (hotel), waarbij geen splitsing van gebouwdelen is opgenomen. Scenario 4 is niet relevant omdat dit uitgaat van sloop/nieuwbouw en zorg-woningen, waardoor de investering te hoog uitvalt. De investeringskosten van scenario 3 zijn op hoofdlijnen vergelijkbaar met scenario 2.

Bij de doorrekening van de investeringen en opbrengsten zijn geactualiseerde kengetallen gebruikt, die we als realistisch inschatten. De eerdere berekeningen waren op sommige onderdelen wel erg positief en in onze ogen minder realistisch. Voor wat betreft de opbrengst uit maatschappelijke verhuur is gerekend met een lagere maatschappelijke opbrengst dan hetgeen in het haalbaarheidsonderzoek is meegenomen, omdat de schatting uit het haalbaarheidsonderzoek op dit moment te hoog wordt geacht.

Uitgangspunten

Op basis van de studie en gevoerde gesprekken kunnen de volgende uitgangspunten worden geformuleerd:

1. Het gebouw is (verticaal) op te splitsen in verschillende bouwdelen.
2. Voor het nieuwbouwdeel van het Stadhuis ligt verkoop het meest voor de hand, met als meest waarschijnlijke nieuwe functie "wonen". De gemeente wil medewerking verlenen aan de functiewijziging. De toekomstige ontwikkelaar kan het gebouwdeel marktconform ontwikkelen, met inachtneming van de Woonzorgvisie van de gemeente.
3. Voor alle wijzigingen in gebruik van het Stadhuis moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden.
4. De gegevens uit de Programmabegroting 2024-2027 zijn de basis voor de berekening van de verwachte besparing op de exploitatielasten. De Programmabegroting 2023-2026 was nog niet voldoende aangepast op het wegvallen van de ambtelijke huisvesting in het Stadhuis.
5. Voor het berekenen van het aandeel in de boekwaarde en de mutatie van de exploitatiekosten is de bruto vloeroppervlakte van het gebouwdeel gehanteerd. Het gehele gebouw is 3.015 m², het Raadshuis 1.010 m² en de Hof Gelria 550 m².
6. Er is geen rekening gehouden met een eventuele provinciale subsidie voor restauratie van het monumentaal deel van het Stadhuis.
7. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op scenario 2 uit de haalbaarheidsstudie van april 2023 (pagina 55) en de ultimo oktober 2023 bekende gegevens. De bedragen zijn afgerond op € 1.000 respectievelijk € 100.

Opties

Nieuwbouwdeel Stadhuis

Het nieuwbouwdeel van het Stadhuis is goed af te scheiden van de rest van het gebouw. De verkoop van het nieuwbouwdeel aan een ontwikkelaar, die het gebouwdeel transformeert naar woningen, wordt breed gedragen. De Woonzorgvisie van de gemeente geeft de kaders met betrekking tot doelgroepen, woningtypen en dergelijke. Er zouden 13 appartementen van gemiddeld 50 m² gerealiseerd kunnen worden. De gemeente wil de omgevingsvergunning voortvarend faciliteren.

Bij verkoop moet de resterende boekwaarde van het gebouwdeel ineens afgeschreven worden. De kosten hiervan en kosten voor het scheiden van het nieuwbouwdeel van het monumentale deel van het Stadhuis bepalen mede de ondergrens van de verkoopprijs. De structurele exploitatiekosten voor het Stadhuis zullen dalen ten opzichte van hetgeen in de Programmabegroting 2024-2027 is opgenomen.

Verkoop nieuwbouwdeel Stadhuis		
De nieuwe eigenaar transformeert het nieuwbouwdeel naar 13 appartementen en verhuurt deze tegen middenhuur (€ 1.000/maand) of verkoopt de appartementen (vanaf € 225.000 per eenheid).		
Maximale investeringsruimte op basis van gewenst rendement (6%) en verwachte huur- of koopopbrengst	€ 2.600.000	
Kosten verbouwing naar woningen	€ 2.253.000	
Bod ontwikkelaar richting gemeente		€ 348.000
Boekwaarde nieuwbouwdeel ineens af te schrijven		€ 332.000
Netto-opbrengst		**+ € 16.000**
Mutatie jaarlijkse exploitatielasten (kapitaallast, MJOP en onderhoud, energie, schoonmaak, et cetera)		
Exploitatiekosten Stadhuis Programmabegroting 2024-2027		€ 312.000
Aandeel nieuwbouwdeel in exploitatiekosten (besparing)		€ 133.000
Nieuwe structurele exploitatiekosten Stadhuis 2024-2027		**€ 179.000**

Monumentaal deel Stadhuis

Met betrekking tot de monumentale deel van het Stadhuis (Raadshuis en Hof Gelria) zijn meerdere opties mogelijk en besproken.

Optie 1: volledige verkoop

Het monumentale deel van het Stadhuis kan samen met het nieuwbouwdeel verkocht worden aan één ontwikkelaar. Of het monumentale deel kan verkocht worden aan een tweede partij, onafhankelijk van het nieuwbouwdeel. Vooraf dient bepaald te worden welke functie het monumentale gebouwdeel mag krijgen, bijvoorbeeld cultuur of horeca, eventueel met verblijf. En of een ingrijpende aanpassing van het gebouwdeel tot de mogelijkheden behoort. Wil de gemeente wellicht delen van het Raadshuis en/of Hof Gelria beschikbaar houden voor vergaderingen, huwelijken en dergelijke en hiervoor een langlopende huurovereenkomst afsluiten? Voorwaarden en/of (permanente) beschikbaarheid van delen van het gebouw voor de gemeente zullen naar verwachting leiden tot een lagere verkoopopbrengst.

Bij verkoop moet de resterende boekwaarde van het gebouwdeel ineens afgeschreven worden. De kosten hiervan en eventuele kosten voor het scheiden van het nieuwbouwdeel van het monumentale deel van het Stadhuis (bij twee verschillende kopers) bepalen mede de ondergrens van de verkoopprijs. De structurele exploitatiekosten voor het Stadhuis vallen weg uit de gemeentelijke begroting. Kosten voor eventuele huur van zalen door de gemeente moeten in de Programmabegroting opgenomen worden.

Verkoop monumentaal deel Stadhuis (Raadshuis en Hof Gelria)		
De nieuwe eigenaar vernieuwt installaties, verduurzaamt voorzieningen en verhuurt de ruimten maatschappelijk en semi-commercieel. De gemeente huurt ruimten voor bijvoorbeeld de vergaderingen van de raad.		
Maximale investeringsruimte op basis van gewenst rendement (6%) en verwachte huuropbrengst	€ 4.066.000	
Kosten vernieuwen en aanpassen	€ 3.699.000	
Bod ontwikkelaar richting gemeente		€ 367.000
Boekwaarde nieuwbouwdeel ineens af te schrijven		€ 356.000
Netto-opbrengst		**+ € 11.000**
Mutatie jaarlijkse exploitatielasten (kapitaallast, MJOP en onderhoud, energie, schoonmaak, et cetera)		
Exploitatiekosten Stadhuis Programmabegroting 2024-2027		€ 312.000
Aandeel nieuwbouwdeel in exploitatiekosten (besparing)		€ 133.000
Aandeel monumentaal deel in exploitatiekosten (besparing)		€ 179.000
Kosten huur ruimten van nieuwe eigenaar		€ 105.000
Nieuwe structurele exploitatiekosten Stadhuis 2024-2027		**€ 105.000**

Optie 2: alleen afstoten Hof Gelria (Raadshuis en entree blijven in eigendom)
Hof Gelria zou samen met het nieuwbouwdeel van het Stadshuis aan één ontwikkelaar verkocht kunnen worden. Of Hof Gelria kan separaat verkocht worden ten behoeve van een sociaal-maatschappelijke of culturele invulling. Hiervoor kunnen ondernemers in de binnenstad, verenigingen, stichtingen en/of zorginstellingen benaderd worden. De beperkte gebruiksoppervlakte en verwachte, beperkte verhuuropbrengsten zullen naar verwachting leiden tot een lage verkoopopbrengst. Gezien de grotendeels maatschappelijke functie is de verwachte opbrengst uit verhuur lager dan het bedrag dat in de haalbaarheidsstudie van april 2023 is opgenomen.

Voor deze optie is een investeringskrediet nodig, om het Raadshuis te voorzien van een nieuwe installaties, te moderniseren, bouwkundig te splitsen van de rest van het gebouw en zelfstandig toegankelijk te maken. Voor openen en sluiten, het klaarmaken van ruimten voor bijeenkomsten en catering kan eigen personeel ingezet worden of de werkzaamheden kunnen ingehuurd worden bij de exploitant van Hof Gelria.

Verkoop Hof Gelria		
De nieuwe eigenaar vernieuwt installaties en verduurzaamt Hof Gelria en verhuurt maatschappelijke en/of semi-commercieel.		
Maximale investeringsruimte op basis van gewenst rendement (6%) en verwachte huuropbrengst	€ 428.000	
Kosten vernieuwen en aanpassen	€ 303.000	
Bod ontwikkelaar richting gemeente		€ 126.000
Boekwaarde nieuwbouwdeel ineens af te schrijven		€ 126.000
Netto-opbrengst		**€ 0**
De gemeente behoudt het Raadshuis en draagt de kosten voor vernieuwing, aanpassing en een deel van de kosten voor scheiding Raadshuis en Hof Gelria naar ratio van de bruto vloeroppervlakte		
Benodigd krediet		**€ 3.816.000**
Jaarlijkse kapitaallast (afschrijving in 25 jaar en toegerekende rente 0,69%[1]), *nog niet opgenomen in de Programmabegroting 2024-2027*		€ 179.000
Mutatie jaarlijkse exploitatielasten (kapitaallast, MJOP en onderhoud, energie, schoonmaak, et cetera)		
Exploitatiekosten Stadhuis Programmabegroting 2024-2027		€ 312.000

Aandeel nieuwbouwdeel in exploitatiekosten (besparing)	€ 133.000
Aandeel Hof Gelria in exploitatiekosten (besparing)	€ 57.400
Kapitaallasten vernieuwen, aanpassen en afscheiden Raadshuis (toevoeging)	€ 179.000
Nieuwe structurele exploitatiekosten Stadhuis 2024-2027	**€ 300.600**

[1] *In de Kadernota 2024 is 3,42% opgenomen voor de berekening van kapitaallasten voor nieuwe investeringen.*

Optie 3: volledige monumentale deel in eigendom behouden

De gemeente blijft eigenaar van het monumentale deel van het Stadhuis (Raadshuis en Hof Gelria). Bij deze optie is het dringend gewenst om tot een voldoende (sociaal-maatschappelijke) bezetting van het monumentale deel te komen. Hierbij kan ook gedacht worden aan uitbesteding van het beheer aan een maatschappelijk organisatie. Het is niet aannemelijk dat, ook bij eventuele uitbesteding van het beheer, meer gebruik van het monumentale deel van het Stadhuis op korte of middellange termijn gaat leiden tot aanvullende inkomsten voor de gemeente. Intensiever gebruik zal immers ook leiden tot hogere exploitatielasten, zoals energie, onderhoud en schoonmaak, ten opzichte van hetgeen is opgenomen in de Programmabegroting 2024-2027.

Bij deze optie moet het monumentale deel van het Stadhuis de komende jaren gerenoveerd worden. Hiervoor is een investeringskrediet nodig. De kapitaallasten hiervan en de overige exploitatiekosten zijn voor rekening van de gemeente.

De gemeente behoudt het monumentale deel van het Stadhuis en draagt de kosten voor vernieuwing en aanpassing van het monumentale deel. Er bestaat de mogelijkheid tot (maatschappelijke) verhuur. Dit genereert opbrengsten, maar zal tegelijk extra kosten met zich meebrengen (verhuuradministratie, energie, schoonmaak en dergelijke), ook wanneer beheer/exploitatie uitbesteed zou kunnen worden.	
Benodigd krediet	**€ 4.295.000**
Jaarlijkse kapitaallast (afschrijving in 25 jaar en toegerekende rente 3,42%[1]), nog niet opgenomen in de Programmabegroting 2024-2027	€ 201.500
Mutatie jaarlijkse exploitatielasten (kapitaallast, MJOP en onderhoud, energie, schoonmaak, et cetera)	
Exploitatiekosten Stadhuis Programmabegroting 2024-2027	€ 312.000
Aandeel nieuwbouwdeel in exploitatiekosten (besparing)	€ 133.000
Kapitaallasten vernieuwen en aanpassen (toevoeging)	€ 201.500
Nieuwe structurele exploitatiekosten Stadhuis 2024-2027	**€ 380.500**

[1] *In de Kadernota 2024 is 3,42% opgenomen voor de berekening van kapitaallasten voor nieuwe investeringen.*

Opties in een notendop

(x 1.000.000)	Nieuwbouwdeel en monumentaal deel verkopen (optie 1)	Nieuwbouwdeel en Hof Gelria verkopen, Raadshuis behouden (optie 2)	Nieuwbouwdeel verkopen, monumentaal deel behouden (optie 3)
Opbrengsten koper(s)	€ 6,67	€ 3,03	€ 2,60
Investering koper(s)	€ 5,95	€ 2,56	€ 2,25
Bruto-opbrengst gemeente	€ 0,72	€ 0,47	€ 0,35
Netto-opbrengst gemeente (na aftrek boekwaarde)	€ 0,03	€ 0,02	€ 0,02
Investering gemeente	€ 0	€ 3,82	€ 4,30

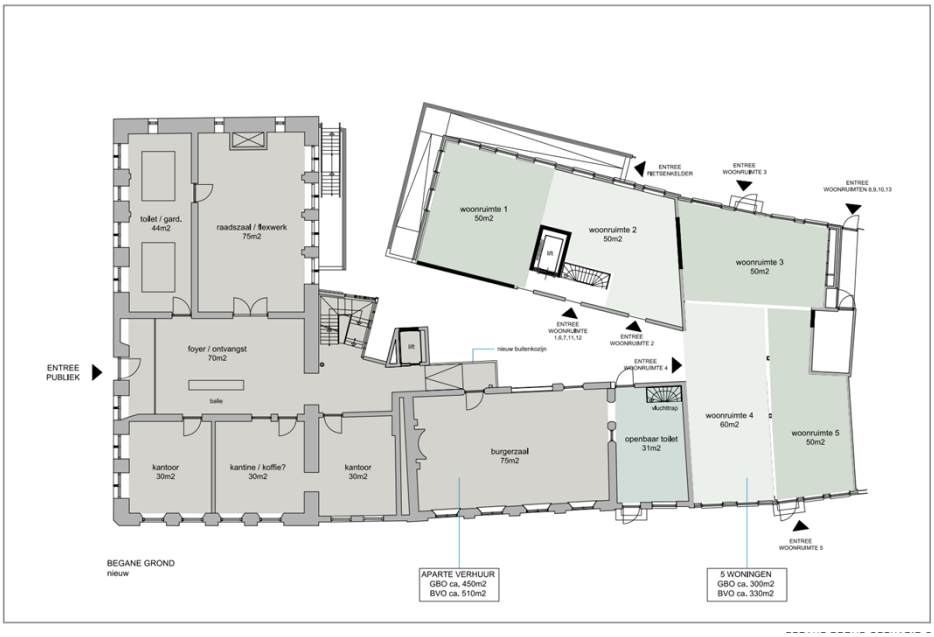
Samenvatting financiële consequenties voor gemeente

	Nieuwbouwdeel en monumentaal deel verkopen (optie 1)	Nieuwbouwdeel en Hof Gelria verkopen, Raadshuis behouden (optie 2)	Nieuwbouwdeel verkopen, monumentaal deel behouden (optie 3)
Verkoopopbrengst netto	€ 27.000	€ 16.000	€ 16.000
Benodigd krediet voor renovatie en verduurzamen behouden bouwdelen	€ 0	€ 3.816.000	€ 4.295.000
Structurele mutatie exploitatiekosten ten opzichte van de Programma-begroting 2024-2027	Besparing: € 312.000 Structurele kosten in de begroting: € 0	Besparing: € 11.400 Structurele kosten in de begroting: € 300.600	Meerkosten: € 68.500 Structurele kosten in de begroting: € 380.500
Kosten huur raadszaal	€ 105.000	n.v.t.	n.v.t.

Afwegingskader

- De komende periode zullen college en raad over een aantal substantiële investeringskredieten moeten besluiten. De Programmabegroting 2024-2027 biedt geen structurele financiële ruimte. In tegendeel: een tegenvaller leidt vrijwel direct tot een negatief exploitatieresultaat.
- In de Kadernota 2024 is voor de berekening van de kapitaallast van nieuwe investeringen uitgegaan van de begrote marktrente van lang geld, te weten 3,42%. Dit percentage is ruim hoger dan de 0,69% waar in het haalbaarheidsonderzoek rekening mee is gehouden.
- Het moment dat de gemeente voor investeringskredieten en/of overige uitgaven een lening aan moet trekken nadert. Een lening brengt een aflossingsverplichting en rentebetalingen met zich mee. Voor de rentelast biedt de Programmabegroting 2024-2027 op dit moment geen ruimte.

BIJLAGE: Scenario 2 haalbaarheidsstudie april 2023



SCENARIO 2

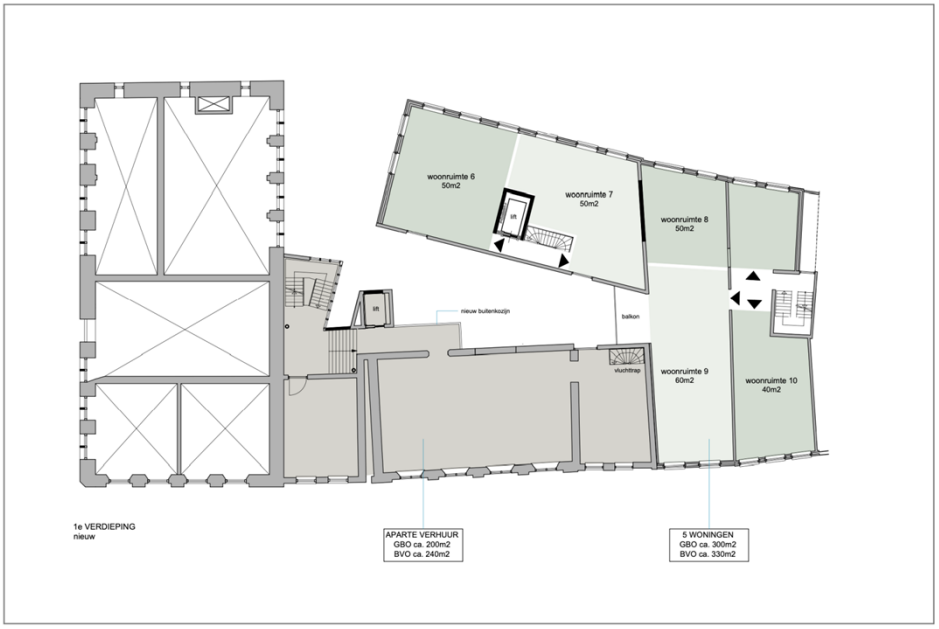
BEGANE GROND

Het Raadshuis:
Gemeentelijke functies als raadszaal, aangevuld met kantoren en flexwerkplekken, toiletten

Hof van Gelria:
Maatschappelijke functie burgerzaal en openbaar toilet

Bestaande nieuwbouw:
Woningen gelijkvloers

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



SCENARIO 2

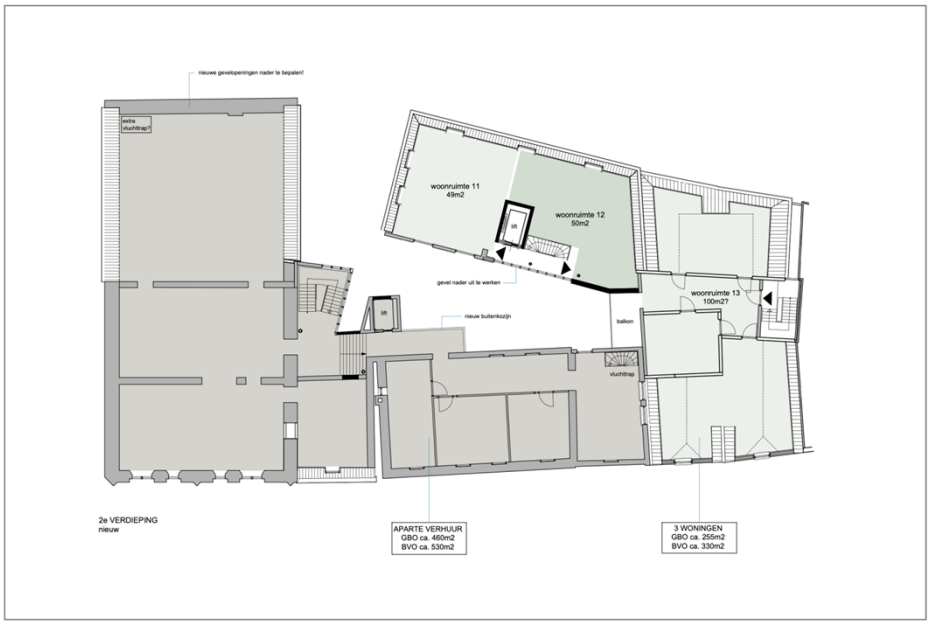
1e VERDIEPING

Het Raadshuis:
Vide

Hof van Gelria: Verhuur van kantoorruimtes/ vergaderzalen of voor verenigingen

Bestaande nieuwbouw:
Woningen (2 gelijkvloers)

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



SCENARIO 2

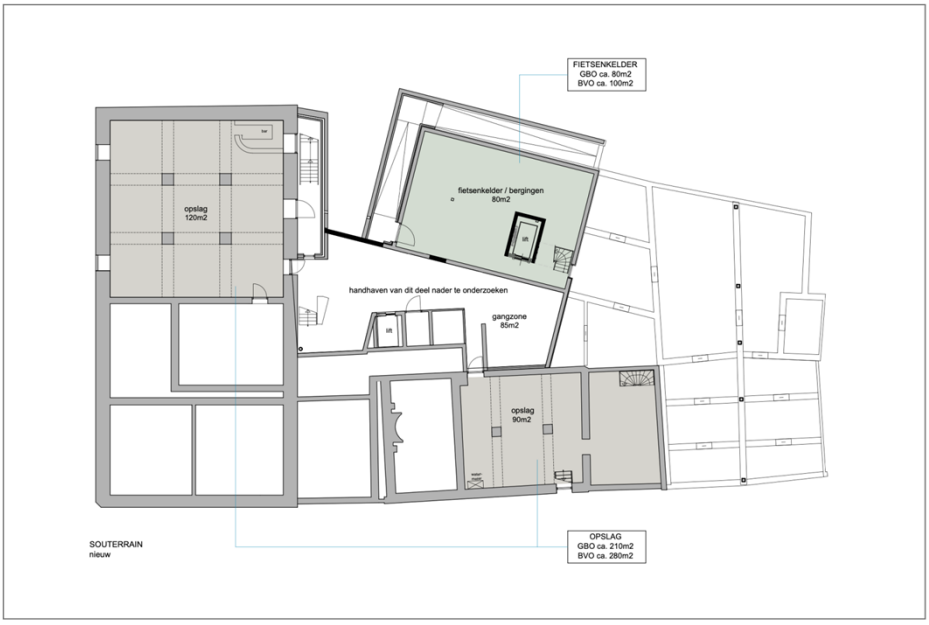
2e VERDIEPING

Het Raadshuis:
Verhuurbare ruimtes

Hof van Gelria:
Verhuurbare ruimtes

Bestaande nieuwbouw:
Woningen (2 gelijkvloers)

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand



SCENARIO 2

KELDER

Het Raadshuis:
Opslagruimte

Hof van Gelria:
Opslagruimte

Bestaande nieuwbouw:
Fietsenkelder en
bergingen woningen

- bestaande gemetselde wand
- bestaande lichte scheidingswand
- nieuwe wand