



Onderzoek huisvesting gemeentehuis Dantumadiel

Eindrapportage oktober 2024

Zet gebruikers
in het hart.

INHOUD

1. Aanleiding en doel
2. Procesbeschrijving
3. Energieprestatielabels
4. Inventarisatie bestaand gebouw
5. De onderzochte varianten
6. Vrijgekomen ruimten
7. Doorrekening varianten
8. Conclusies



Aanleiding

De gemeente Dantumadiel is in 2023 gestart met een locatieonderzoek naar nieuwbouw of renovatie van het gemeentehuis. Uit deze tussenrapportage bleek dat er een nadere verdieping nodig was voor het scenario renovatie van het huidige gemeentehuis. Het gemeentehuis heeft namelijk kenmerken die van invloed kunnen zijn op de investering- en de exploitatiekosten. Ook bleek dat voor de voorkeurslocatie voor de nieuwbouw een aantal zaken nader onderzocht moesten worden. Hierdoor kan de gemeente tot een weloverwogen keuze komen voor nieuwbouw op een andere locatie of renovatie van het huidige gemeentehuis.

Doel

Doelstelling van het verdiepende onderzoek is het onderzoeken van twee verbouwvarianten en een nader onderzoek naar de voorkeurslocatie in Feanwâlden, zodat de gemeente uiteindelijk een keuze kan maken uit een minimale aanpassing, een levensduur verlengende renovatie van het huidige gemeentehuis of nieuwbouw (op een andere locatie). De onderzochte varianten zijn:

- Minimale variant, renovatieadvies met betrekking tot verduurzaming van het gemeentehuis naar energielabel A (klimaatdoelstelling tot 2030), het optimaliseren van de klimaatbeheersing, bouwkundige aanpassingen voor hybride werken en eventuele constructieve aanpassingen.
- Grondige variant, renovatieadvies over verduurzaming naar BENG (klimaatdoelstelling tot 2050) of ENG (klimaatdoelstelling vanaf 2050), het optimaliseren van de klimaatbeheersing, bouwkundige aanpassingen op basis van het nieuwe werkconcept en constructieve aanpassingen, de hierbij vrijgekomen ruimten herbestemmen. Om de vergelijking transparant te houden zijn de uitgangspunten voor de grondig renoveren variant nagenoeg gelijk aan de uitgangspunten voor nieuwbouw.
- Nader onderzoek locatie Feanwâlden, waarbij het verhogen van de verkeersbewegingen en parkeerdruk, bouw nabij de gasleiding en gebruik van het park grondiger bestudeerd moesten worden. Dit onderzoek is door medewerkers van de gemeente zelf uitgevoerd.

Aanpak

Locatiestudie 2023

In 2023 is een locatiestudie opgestart voor onderzoek naar eventuele mogelijke nieuwbouwlocaties voor het gemeentehuis. In dit onderzoek is ook de huidige locatie meegenomen. De volgende stappen zijn in dit onderzoek doorlopen;

1. In samenspraak met de projectgroep zijn de benodigde vierkante meters opgesteld voor eventuele nieuwbouw.
2. Een bureaustudie heeft een aantal mogelijke locaties voor nieuwbouw opgeleverd.
3. Voor het waarderen van deze locaties zijn in samenspraak met de projectgroep waarderingscriteria opgesteld.
4. In januari 2024 is de startnotitie voor het vaststellen van de kaders in de raad behandeld.
5. In een klankbord sessie op 21 maart 2024 zijn deze waarderingscriteria met een aantal raadsleden nader geduid.
6. De waarderingscriteria zijn toegepast op de verschillende locaties.
7. De uitkomsten van de locatiestudie zijn op 16 mei 2024 gedeeld en besproken met de klankbordgroep.

Op basis van deze uitkomsten is een tussenrapportage opgesteld en hieruit blijkt dat nieuwbouw in Feanwâlden en minimale renovatie van het huidige gemeentehuis een even hoge score behalen. Ook bleek dat een aanvullende onderzoek nodig is naar renovatie van het huidige gemeentehuis en dat er nog een aantal openstaande punten zijn van de locatie in Feanwâlden, waarvoor nader onderzoek nodig is. Op 2 juli 2024 stemde de raad in met de tussenrapportage en het voorstel voor een verdiepend onderzoek.

	Grondig renoveren huidige gemeentehuis	Minimaal renoveren huidige gemeentehuis	Feanwâlden
Maatschappelijke uitgangspunten	26	29	23
Functionele uitgangspunten	22,5	12,5	18,5
Totaal	48,5	41,5	41,5

Aanpak

Verdiepend onderzoek

In het verdiepende onderzoek naar de minimale variant en de grondig renoveren variant zijn de onderstaande stappen gevolgd:

1. Opstellen uitgangspunten per variant
2. Technische schouw van het bestaande gemeentehuis conform NEN 2767
3. Opstellen van een vlekkenplan per verbouwvariant
4. Het maken van de financiële berekeningen per verbouw variant, alsmede het eventueel bijstellen van de financiële berekeningen van de nieuwbouwvariant
5. Eindrapportage opstellen

De gemeente heeft zelf nader onderzoek gedaan naar de openstaande punten van de locatie in Feanwâlden. De conclusies hiervan zijn opgenomen in dit rapport.

Het volgen van deze stappen maakt de uitgangspunten helder, waardoor een juiste onderbouwing voor de verschillende varianten kan worden opgesteld en de juiste financiële berekeningen toegepast kunnen worden. Zo kan de gemeenteraad een goed onderbouwde keuze maken.

Uitleg van de energieprestatielabels

De overheid neemt maatregelen om Nederland te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. De klimaatdoelstelling is om in 2050 klimaatneutraal te zijn (ENG) ⁴. De overheid richt zich op 2030 tot een CO2-reductie van 60%. Om hieraan te kunnen voldoen moet per 1 januari 2021 nieuwbouw aan de BENG eisen voldoen en bestaande gebouwen moeten per 2030 minimaal energielabel A behalen. ¹

Energielabel A

Een utiliteitsgebouw met energielabel A is een energiezuinig gebouw, waarbij het gebouw goed geïsoleerd is, voorzien is van dubbel glas, energiezuinige verwarming heeft en één of meerdere duurzame installaties heeft, bijvoorbeeld PV-panelen of een warmtepomp. ²

BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Het doel van BENG is om gebouwen bijna energieneutraal te maken door zowel de energiebehoefte te beperken als het gebruik van hernieuwbare energie te stimuleren. ³

ENG (Energie Neutraal Gebouw)

Het doel van ENG is om gebouwen volledig energieneutraal te maken, wat betekent dat ze over een jaar gezien net zoveel energie opwekken als ze verbruiken. ⁴

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatbeleid>

² <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-utiliteitsgebouwen>

³ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng>

⁴ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen>

Het bestaande gemeentehuis

Het pand aan de Hynstebloem 4 in Damwâld werd eind jaren '90 gebouwd en op 10 december 1999 officieel geopend. Het gebouw is traditioneel gebouwd met een vrijdragende betonnen constructie. Dit geeft veel flexibiliteit voor mogelijk hergebruik doordat er weinig constructieve wanden aanwezig zijn en de herindeelbaarheid hierdoor groot is. Bij de bouw zijn veelal onderhoudsarme materialen toegepast, waardoor het pand in goede staat verkeert. Er zijn echter veel klachten over het binnenklimaat, vooral in de zomer bij hogere buitentemperaturen. In 2018 zijn er 495 zonnepanelen op het pand geplaatst. Sinds de ingebruikname zijn er weinig verbouwingen uitgevoerd, met uitzondering van enkele interne aanpassingen en modernisering, zoals de koffiehoeke op de eerste verdieping. Daarnaast zijn grote investeringen voor onderhoud afgelopen jaren achterwege gelaten, mede door eventuele nieuwbouw in de toekomst.

De belangrijkste kenmerken van het pand

Bouwjaar: 1999

Bruto vloeroppervlak: 5.940 m²

Energie label: C, geldig tot 21 juni 2029



Waardering staat van onderhoud

Op 29 augustus 2024 is er een schouw uitgevoerd op basis van NEN 2767. Hierbij zijn alle bouwkundige en installatietechnische onderdelen bezichtigd en is er een conditiescore aan toegekend, op basis van de tabel hiernaast. Beleidsmatig is vastgesteld dat het niveau van onderhoud minimaal conditiescore 3 moet zijn.

Bijna alle bouwkundige elementen hebben een conditiescore van 2 of 3 en de meeste installatietechnische elementen hebben een conditiescore van 4.

Hiermee wordt geconcludeerd dat de bouwkundige staat van onderhoud goed op orde is.

Installatietechnisch is er een inhaalslag te maken. Het grootste deel van de technische installatie is 25 jaar oud en is daarmee voorbij de te verwachten technische levensduur van 15 tot 20 jaar. Alles functioneert nog, maar bij defecten of storingen blijkt dat diverse onderdelen niet of slecht te repareren zijn. Er is de afgelopen jaren vooral reactief onderhoud uitgevoerd en geen preventief onderhoud. Ook is gepland groot onderhoud uitgesteld. Daarom is het uitgangspunt in beide scenario's dat de technische installaties worden vernieuwd.

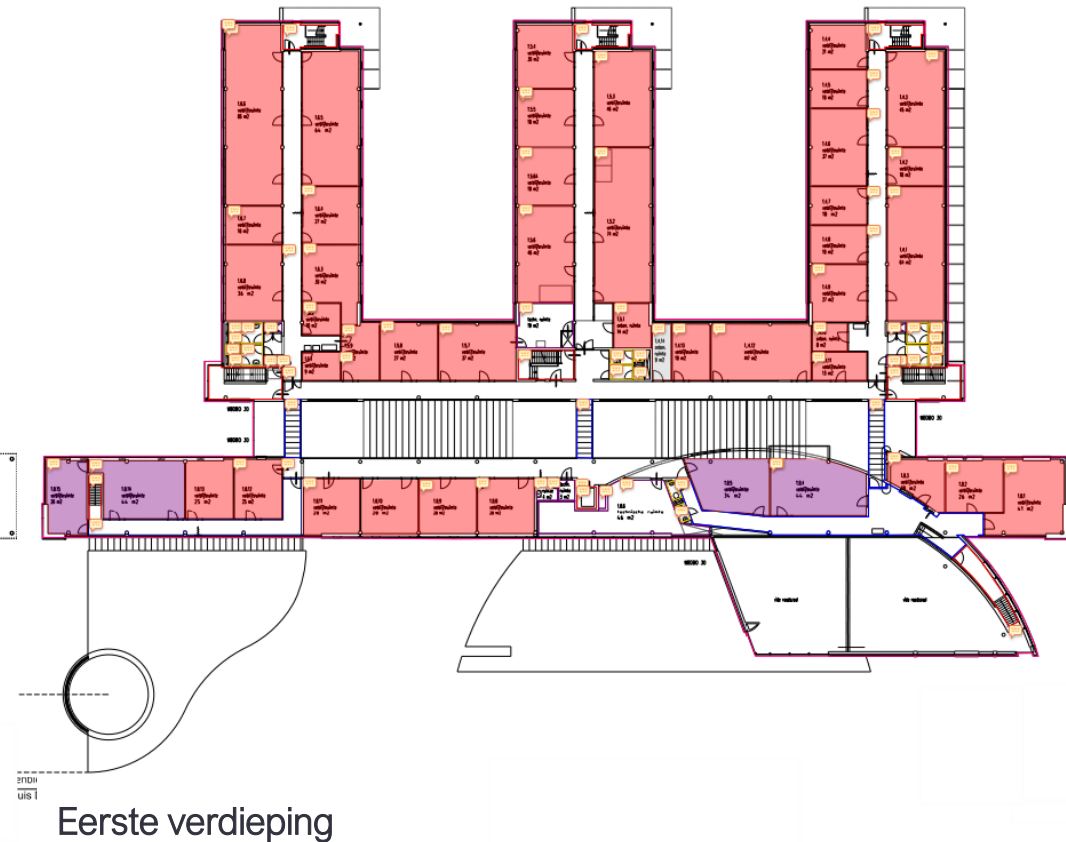
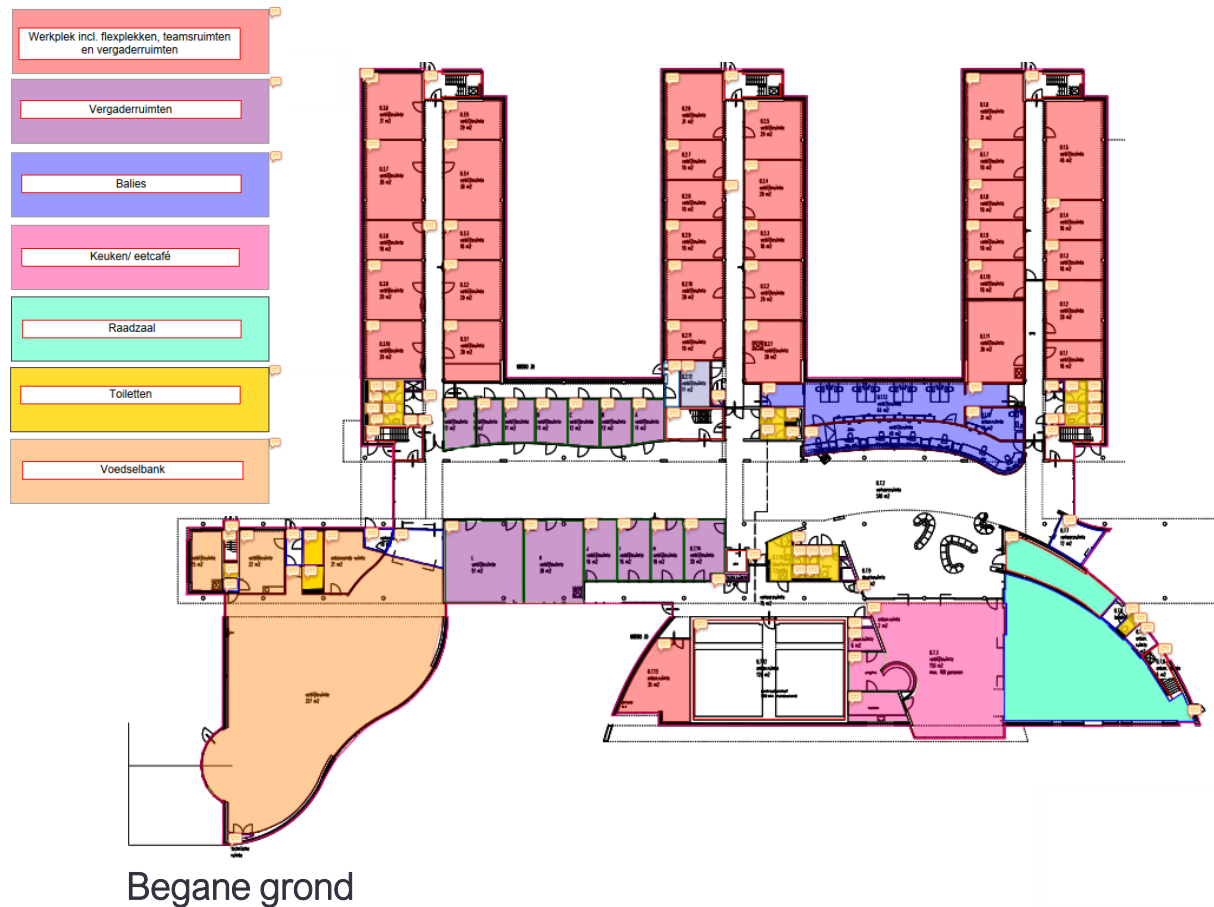
Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)						
GEBREK		OMVANG				
		<2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gering	INTENSITEIT					
	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
	ernstig	begin	1	1	2	3
gevorderd		1	2	3	4	5
eind		2	3	4	5	6

NEN 2767	1 = nieuwbouw kwaliteit
	2 = goed
	3 = redelijk
	4 = matig
	5 = slecht
	6 = zeer slecht
	8 = nader onderzoek nodig
	9 = niet te inspecteren

Uitgangspunten minimum variant

1. De bestaande uitstraling van het exterieur blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.
2. Aan de binnenkant wordt e.e.a. opgefrist, zoals nieuwe vloerbedekking en nieuw schilderwerk.
3. De structuur van de ruimten en het gebruik blijft zoveel mogelijk behouden. Wel worden er individuele gespreksruimten toegevoegd voor het voeren van teamsvergaderingen of voor privégesprekken.
4. Alle teams houden een eigen kantoorvleugel, met waar mogelijk een eigen werkplek.
5. Het terrein wordt minimaal aangepast om het parkeren te optimaliseren.
6. Energielabel A wordt gehaald (klimaatdoelstelling tot 2030). Werkzaamheden die hiervoor worden uitgevoerd zijn:
 - a) Kierdichting van de gevel
 - b) Na-isoleren van de spouw en vloer
 - c) Aanpassen verlichting naar LED
 - d) Vervangen glas voor HR++ glas
 - e) Toepassen energiezuinige technische installaties, inclusief koeling
 - f) Vervangen kapotte zonnepanelen
7. Er worden minimale werkzaamheden uitgevoerd om op gebouwconditiescore 3 te blijven, waaronder het vervangen van een deel van het dak.
8. Daar waar ingrijpende aanpassingen aan de gebouwschil worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld het dak en de lichtstraat, wordt uitgegaan van nieuwbouwniveau.
9. Het klimaatconcept voldoet aan de eisen van het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving, voorheen bouwbesluit), overeenkomstig met verbouw.

Vlekkenplan minimum variant



Uitleg vlekkenplan minimale variant

1. Alle werkplekken en de daarbij ondersteunende functies als overlegruimten, bel- en teamwerkplekken etc. van het personeel, passen in de bestaande drie kantoorvleugels.
2. De wethouders en de burgemeester blijven op de huidige plek.
3. Er is meer dan voldoende ruimte, om iedereen een eigen werkplek te geven.
4. Alle overige functies blijven op de huidige plek, er zal dus alleen verbouwd worden om de bel- en teamsruimten een plek te geven.
5. De ruimte die momenteel in gebruik is door de voedselbank, blijft hiervoor beschikbaar. Deze ruimte wordt ook meegenomen in de verbouwplannen.
6. Alle ruimten worden meegenomen met betrekking tot aanpassingen van de installaties, vervangen vloerbedekking en schilderwerk en kierafdichting van de gevel.

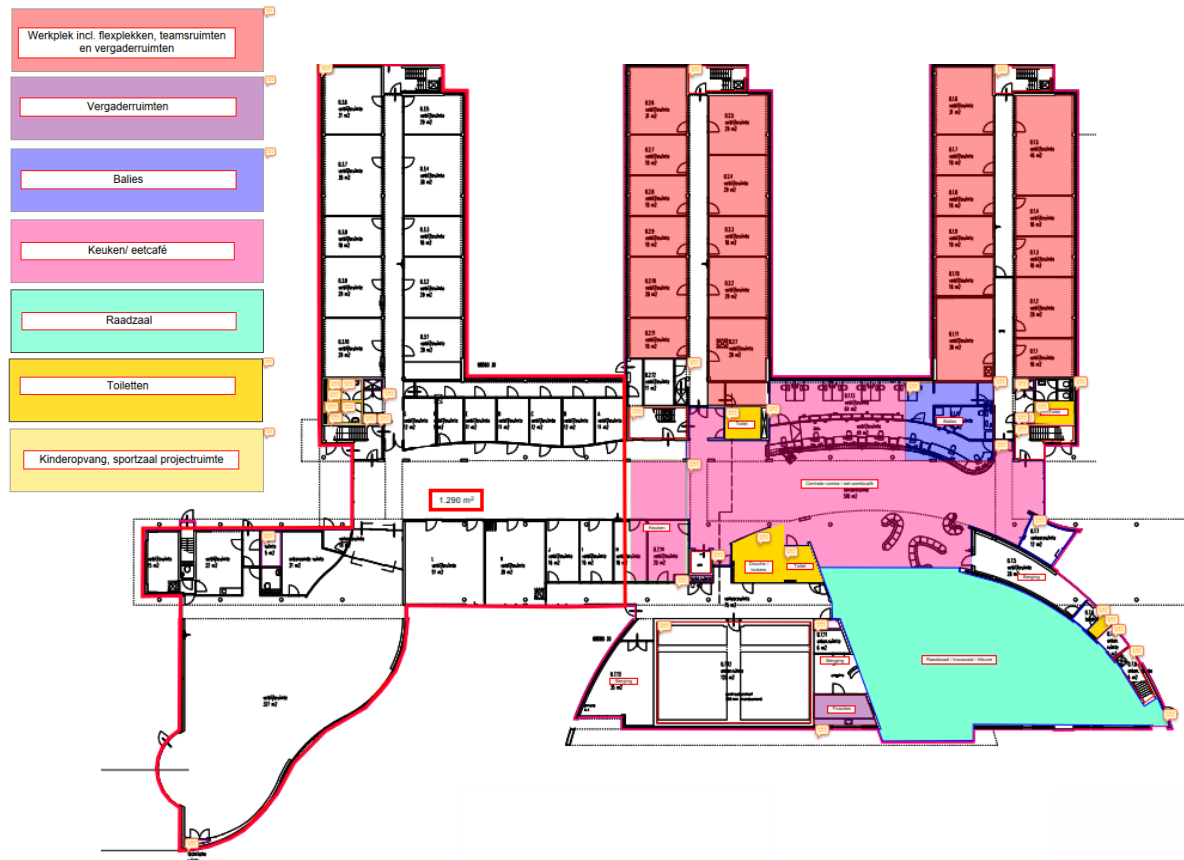
Uitgangspunten grondige variant BENG

1. De uitstraling van het exterieur wordt aangepast om aan te sluiten bij de visie van de gemeente, waarbij het gebouw herkenbaar moet zijn als gemeentehuis, een laagdrempelige, uitnodigende en groene uitstraling.
2. Het pand wordt volledig gerehabiliteerd, waarbij een frisse en moderne uitstraling wordt gecreëerd vergelijkbaar met nieuwbouwniveau.
3. Er wordt gekozen voor een hybride kantoorconcept met een mix van kantoortuinen, ruimten voor 4-8 personen en individuele werkplekken.
4. Alle werkplekken zijn flexibel en teams hebben geen eigen vleugel meer. Wel is er de mogelijkheid om werkplekken te clusteren als dit wenselijk is.
5. Het terrein en parkeren wordt aangepast zodat het parkeren wordt geoptimaliseerd en het terrein een herkenbare, laagdrempelige, uitnodigende en groene uitstraling krijgt.
6. Energielabel A+++ (BENG, bijna energie neutraal gebouw) wordt gehaald (klimaatdoelstelling tot 2050)
 - a) Kierdichting van de gevel
 - b) Voorzetwanden om de isolatie van de gevel te optimaliseren, na-isoleren van de vloer en het vernieuwen en isoleren van de daken
 - c) Aanpassen verlichting naar LED
 - d) Vervangen glas voor HR++ glas
 - e) Toepassen energiezuinige technische installaties, inclusief koeling
 - f) Vervangen kapotte zonnepanelen
7. Het benodigde aantal m²'s komt overeen met de ruimtestaat voor nieuwbouw. Hierdoor blijven er ruimten over die niet ingevuld worden. Voor deze ruimten is verderop in dit rapport aangegeven welke mogelijke scenario's er voor deze ruimten zijn.
8. Het klimaatconcept voldoet aan de eisen van het BBL, overeenkomstig met nieuwbouw.

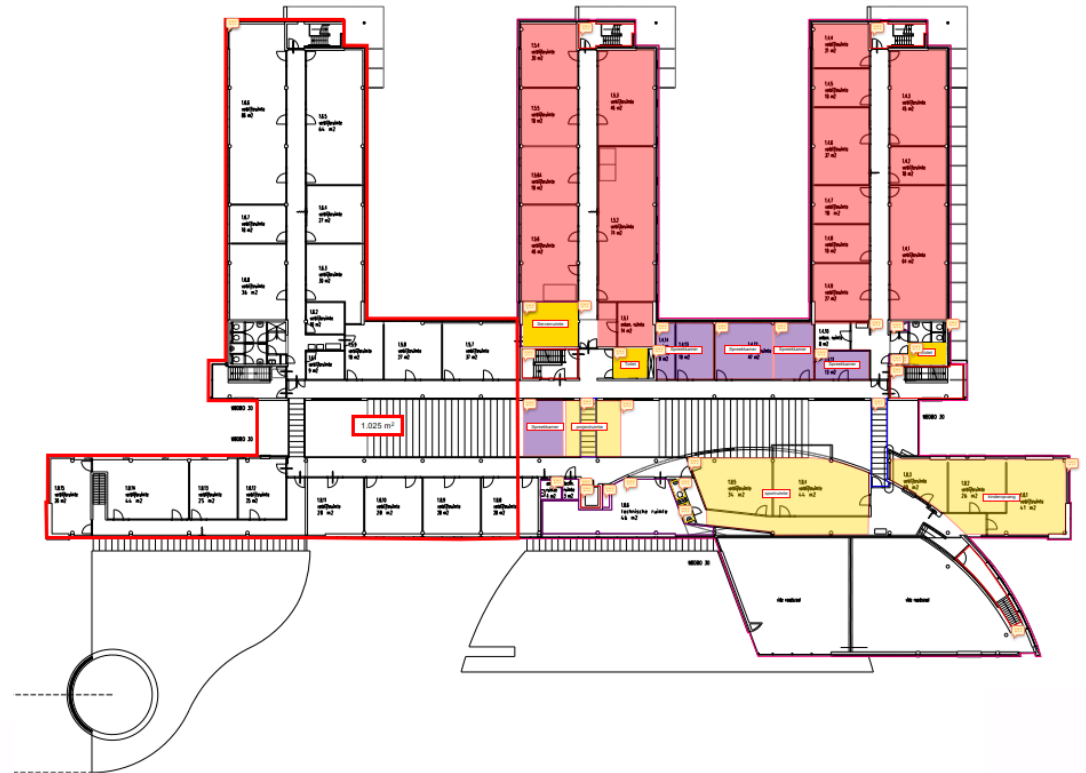
Uitgangspunten grondige variant ENG

1. De uitgangspunten voor de verbouw naar ENG, zijn vergelijkbaar met de grondige variant BENG, met uitzondering van de energiemaatregelen.
2. Voor Energielabel A++++ (ENG, energie neutraal gebouw), zijn de volgende maatregelen nodig:
 - a) Kierdichting van de gevel
 - b) Extra dikke voorzetwanden om de isolatie van de gevel te optimaliseren, na-isoleren van de vloer en het vernieuwen en isoleren van de daken
 - c) Aanpassen verlichting naar LED
 - d) Vervangen van de kozijnen inclusief HR+++ glas
 - e) Toepassen energiezuinige technische installaties, inclusief koeling, waarbij een zwaardere warmtepomp wordt toegepast.
 - f) Nieuwe zonnepanelen met meer capaciteit
3. Bij deze ENG variant zijn 400-450 zonnepanelen nodig, omdat verbruikte energie ook opgewekt moet worden, zie uitleg pagina 6. Afhankelijk van het gekozen scenario voor de overgebleven ruimten, gaat duidelijk worden of dit haalbaar is en of er aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen, want bij scenario sloop blijft er minder dakoppervlakte over. Een aanvullende voorziening zou bijvoorbeeld een overkapping met zonnepanelen boven de parkeerplaatsen kunnen zijn. Deze aanvullende voorzieningen zijn niet meegenomen in het onderzoek en er zal dus per scenario bekeken moeten worden hoe dit op te lossen. Dit is een risico voor de haalbaarheid van deze variant.
4. Het klimaatconcept voldoet aan de eisen van het BBL, overeenkomstig met nieuwbouw, aangevuld met de regels voor ENG.

Vlekkenplan grondige variant BENG en ENG



Begane grond



Eerste verdieping

Uitleg grondige variant

1. Alle uitgangspunten zijn overeenkomstig de uitgangspunten voor nieuwbouw.
2. Alle werkplekken en ondersteunende functies, zoals overlegruimten, bel- en teamsplekken, zijn bestemd voor het personeel en het college. Deze zijn ondergebracht in de twee bestaande kantoorvleugels, die lichtrood zijn gemarkeerd.
3. De raadszaal is uitgebreid, waarbij deze ook gebruikt kan worden als trouwzaal.
4. De fractiekamer is verplaatst naar de huidige keuken.
5. De keuken is in de centrale hal gepositioneerd, waardoor deze meer in het zicht is en beter ondersteunend is aan de centrale hal en het werkcafé.
6. We stellen voor het archief niet te verplaatsen, dit is een erg kostbare ingreep.
7. Op de verdieping is ruimte voor een kinderopvang, een sportruimte en een projectruimte.
8. De projectruimte wordt op de verdieping in de centrale hal gebouwd, waardoor deze m²'s functioneel kunnen worden ingezet.
9. In deze variant blijft in totaal 2.205m² bruto vloeroppervlak over. In de kostenraming BENG en ENG conform ruimtestaat zijn de kosten voor verbouw of sloop van deze m²'s niet opgenomen. Om hier duiding aan te geven zijn hiervoor 3 scenario's opgesteld.
10. De voedselbank dient in deze variant een ander onderkomen te vinden. Eventueel is er een mogelijkheid om deze ook een plek te geven in het gebouw, echter omdat de grondige variant overeenkomt met nieuwbouw hebben we deze hier niet in meegenomen.

Note: Het vlekkenplan is bedoeld om te toetsen hoeveel ruimte er benodigd is. Dit is geen ontwerp. In de volgende fase zal een PVE met relatieschema opgesteld moeten worden om te onderzoeken wat de wenselijke positionering van de ruimten is en hoe de onderlinge relatie is.

Uitgangspunten nieuwbouw variant

1. Bij nieuwbouw kan de visie van de gemeente het best tot uiting komen. Vrijwel elke vorm of beeldtaal is mogelijk, zolang er aansluiting is bij de omgeving.
2. De beperkingen van een bestaand gebouw spelen niet mee, waardoor er efficiënter met ruimte omgegaan kan worden.
3. Het hybride kantoorconcept is uitgangspunt voor deze variant met een mix van kantoortuinen, ruimten voor 4-8 personen en individuele werkplekken.
4. Alle werkplekken zijn flexibel en teams hebben geen eigen vleugel meer. Wel is er de mogelijkheid om werkplekken te clusteren als dit wenselijk is.
5. Energielabel A+++ (BENG, bijna energie neutraal gebouw) is de minimale eis voor nieuwbouw op dit moment en is in deze variant het uitgangspunt,
6. Er is geen vlekkenplan voor deze variant gemaakt. De ruimtestaat die begin 2023 samen met de projectgroep is opgesteld is de basis voor deze variant.

Nieuwbouw variant

1. Feanwâlden kwam als locatie als beste naar voren in het onderzoek naar geschikte nieuwbouwlocaties.
2. Deze locatie kreeg een hoge score door de bereikbaarheid van de locatie door o.a. de treinverbinding en de daarop aansluitende busverbindingen. Daarnaast leken de exploitatiekosten van het nieuwbouwscenario lager, aangezien de afschrijving bij renovatie over 25 jaar is en bij nieuwbouw over 40 jaar.
3. Risico's voor deze locatie zijn:
 - a) Er moet grond worden aangekocht
 - b) Het bestemmingsplan moet aangepast worden
 - c) De verkeers- en parkeerdruk op deze locatie is hoog
 - d) Er ligt een transportleiding voor gas waar rekening mee gehouden moet worden
 - e) Aantasting van het park wat onder architectuur is aangelegd
 - f) De inpasbaarheid t.o.v. de ontwikkeling van woonunits op deze locatie

Nieuwbouw variant

1. De risico's voor de nieuwbouw in Feanwâlden zijn door de ambtenaren van de gemeente zelf onderzocht.
2. In eerste instantie leek het erop dat er voldoende ruimte zou zijn om het gemeentehuis hier te plaatsen. Echter bleek dat er al planvorming aanwezig was in de vorm van wonen, waardoor de ruimte beperkt zou worden.
3. De parkeer- en verkeersbewegingen worden dermate verhoogd, wat negatieve gevolgen heeft voor de omgeving.
4. Door de transportleiding voor gas die door dit gebied loopt wordt de ruimte voor nieuwbouw ingeperkt. Op deze gasleiding is een veiligheidszone van kracht waar niet zondermeer gebouwd mag worden.
5. Er zal een aanpassing in het bestemmingsplan gedaan moeten worden om nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken. Dit is niet onmogelijk, maar wordt wel als een risico op de haalbaarheid van het proces en de planning gezien.
6. Het park is onder architectuur aangelegd, wat betekent dat dit is beschermd door het auteurs- en beeldrecht van de architect. Hierdoor zal toestemming van de architect moeten worden gevraagd voor het inpassen van het gemeentehuis op deze locatie.
7. Daarnaast heeft de provincie een deel van het park gefinancierd. Er zal met de provincie moeten worden overlegd wat de inpassing van het gemeentehuis op deze locatie betekent.

Extra onderzoek nodig bij grondige verbouw variant

1. In de grondige variant BENG en ENG variant komt ongeveer 1/3 deel van het pand vrij. Er is aanvullend onderzoek nodig om de mogelijkheden van deze overgebleven ruimte te onderzoeken. Er zijn in dit onderzoek een aantal scenario's kort onderzocht. Op hoofdlijn zijn dit:
 - a) Verhuren
 - a) Eventuele mogelijkheden voor paramedische zorg
 - b) Voedselbank
 - b) Verkopen
 - a) Als er gekozen wordt voor verkoop zijn er aanvullende voorzieningen nodig, aangezien de invoer van stroom, gas en water aan de achterzijde van het pand geregeld zijn.
 - c) Slopen en herontwikkeling
 - a) Grond beschikbaar voor ongeveer 7 kavels overeenkomstig Roggeblom of voor een aantal sociale huurwoningen
 - b) Mogelijkheid extra parkeerterrein
 - c) Herplaatsen groen- en speelterrein elders op kavel
2. De uitdrukkelijke wens van de gemeente was om geen marktverkenning uit te voeren op deze scenario's. Dit is dus ook niet gedaan. Om hier invulling aan te geven is een vervolgonderzoek nodig om te kijken of er partijen interesse hebben in een deel van dit pand, om een mogelijke herontwikkelingsopgave te starten. Wel is in overleg met afdeling RO gekeken naar mogelijke ontwikkelingen voor deze locatie.
3. Bij het scenario verkopen en slopen en herontwikkeling zal er sowieso een nieuwe ruimte voor de voedselbank gevonden moeten worden.
4. Bij het scenario verhuren of verkopen kan de afstand tussen de kantoorvleugels een risico zijn voor eventuele herontwikkeling.

Investeringskosten

Minimale variant Energielabel A

Omschrijving	Energielabel A
Bouwkundige werken	€ 1.718.383
Installaties	€ 2.225.646
Vaste inrichting	€ 40.000
Terrein	€ 50.000
Algemene uitvoeringskosten	€ 1.249.494
Bijkomende kosten	€ 1.150.719
Onvoorzien	€ 319.212
Belastingen	€ 1.380.249
Totaal	€ 8.133.702

Nieuwbouw Feanwâlden

Omschrijving	Nieuwbouw
Bouwkundige werken	€ 8.094.800
Installaties	incl.
Vaste inrichting	€ 165.800
Terrein	€ 712.124
Algemene uitvoeringskosten	incl.
Bijkomende kosten	€ 1.239.090
Onvoorzien	€ 960.947
Belastingen	€ 2.346.280
Verkoop gebouw boekwaarde	€ -2.550.000
Afschrijving gebouw	€ 2.550.000
Totaal	€ 13.884.055

BENG conform ruimtestaat

Omschrijving	BENG - basis
Bouwkundige werken	€ 2.454.642
Installaties	€ 1.843.287
Vaste inrichting	€ 158.525
Terrein	€ 100.000
Algemene uitvoeringskosten	€ 1.397.659
Bijkomende kosten	€ 1.232.225
Onvoorzien	€ 354.317
Belastingen	€ 1.531.804
Totaal	€ 9.072.459

ENG conform ruimtestaat

Omschrijving	ENG - basis
Bouwkundige werken	€ 2.853.805
Installaties	€ 2.318.188
Vaste inrichting	€ 158.525
Terrein	€ 100.000
Algemene uitvoeringskosten	€ 1.671.787
Bijkomende kosten	€ 1.462.524
Onvoorzien	€ 423.241
Belastingen	€ 1.829.733
Totaal	€ 10.817.804

Variant BENG + sloop en her-ontwikkelen

Omschrijving	Sloop en herontwikkeling
Grondig renoveren	€ 9.072.459
Sloop	€ 139.150
Terreininrichting	€ 312.500
Verkoop grond	€ -363.000
Afschrijving 1/3 gebouw	€ 946.590
Totaal	€ 10.107.699

Variant BENG + verkoop 1/3 gebouw

Omschrijving	Verkopen
Grondig renoveren	€ 9.072.459
Verkoop 1/3 gebouw	€ -946.590
Afschrijving 1/3 gebouw	€ 946.590
Totaal	€ 9.072.459

Variant BENG + renoveren en verhuren

Omschrijving	Verhuren
Grondig renoveren	€ 9.072.459
Verbouw extra ruimten	€ 5.296.994
Totaal	€ 14.369.452

Uitleg investeringskosten

1. De variant energielabel A is de minimale investering die nodig is. Hierbij wordt het gehele pand aangepast, inclusief de overmaat aan m²'s welke in het gebouw aanwezig zijn.
2. Bij de varianten BENG en ENG zijn de ruimtestaten aangehouden die ook voor de nieuwbouw gelden. De te verbouwen m²'s zijn dus lager dan bij de variant energielabel A. De varianten BENG en ENG zijn dus niet los te zien van de 3 scenario's voor het herbestemmen van de overgebleven ruimten. Er is vervolgonderzoek nodig om deze scenario's verder te onderzoeken.
3. De varianten BENG en ENG kunnen eenvoudig aangepast worden als later blijkt dat er toch meer ruimte nodig is. Zoals eerder benoemd blijft er een deel van het gebouw over. De scheiding tussen de verbouw en de ruimten die overblijven kan eenvoudig worden verschoven om meer ruimte te bieden. Dit heeft gevolgen voor de investerings- en exploitatiekosten.
4. Tijdelijke huisvesting is niet meegenomen in de berekeningen. Uitgangspunt hierbij is dat dit niet nodig is door middel van gefaseerde uitvoering en/of gebruik van lege ruimten in het gebouw.
5. De post bij variant BENG + sloop en her-ontwikkelen van - €363.000,00 voor verkoop grond is een aanname gebaseerd op een verkoopprijs van €165,00 per m².
6. De post bij variant BENG + verkoop 1/3 gebouw van - €946.590 voor de verkoop ongeveer 1/3 van het gebouw is een aanname, gebaseerd op de boekwaarde en zal na de marktverkenning verder onderbouwd kunnen worden.

Exploitatiekosten

Totaal Exploitatiekosten							
Locatie	Gebruikerslasten	Onderhoud en beheer	Kapitaalslasten	Huuropbrengst	Totaal	Looptijd	Gemiddelde last per jaar
Variant energielabel A	€ 6.493.018	€ 7.221.931	€ 15.894.894		€ 29.609.843	25	€ 1.184.394
Variant BENG	€ 3.993.812	€ 4.542.828	€ 16.881.014		€ 25.417.655	25	€ 1.016.706
Variant BENG + verhuur	€ 6.340.536	€ 7.221.931	€ 25.335.816	€ -8.828.351	€ 30.069.932	25	€ 1.202.797
Variant ENG	€ 2.042.351	€ 4.542.828	€ 19.666.849		€ 26.252.027	25	€ 1.050.081
Nieuwbouw Feanwâlden	€ 5.191.218	€ 7.283.940	€ 29.311.139		€ 41.786.298	40	€ 1.044.657

Uitgangspunten:

- Exploitatiekosten nieuwbouw o.b.v. 3.316 m2 BVO
- Exploitatiekosten energielabel A o.b.v. 5.940 m2 BVO
- Exploitatiekosten Beng en Eng o.b.v. 3.735 m2 BVO
- Vervanging installaties na 20 jaar in alle varianten
- Levensduur verlengend renoveren o.b.v. afschrijving in 25 jaar (afschrijvingsbeleid gemeente)
- Nieuwbouw o.b.v. afschrijving in 40 jaar
- Gerekend met rekenrente van 3,4%
- Huuropbrengst is berekend op basis van €125,00 per m² per jaar, over een looptijd van 25 jaar.

Aandachtspunten:

- Ook voor dit overzicht geldt dat de BENG en ENG varianten niet los kunnen worden gezien van de 3 scenario's voor het herbestemmen van de overgebleven ruimten. In het overzicht is een doorkijk gegeven naar de variant BENG inclusief het scenario verhuur, aangezien dit scenario de hoogste impact op de gemiddelde exploitatielasten per jaar heeft. Voor het scenario sloop en her-ontwikkelen zullen de gemiddelde exploitatielasten per jaar met ongeveer €50.000,- toenemen. Voor het scenario verkoop zullen de gemiddelde exploitatielasten per jaar met ongeveer €25.000 afnemen.
- Tijdelijke huisvesting is niet meegenomen in de berekeningen. Uitgangspunt hierbij is dat dit niet nodig is door middel van gefaseerde uitvoering en/of gebruik van lege ruimten in het gebouw.

Voor- en nadelen renovatie varianten

Minimale variant

- ⊕ Veel ruimte over, mogelijkheden tot groei
- ⊕ Investering is lager in vergelijking met de overige varianten en nieuwbouw
- ⊕ Positieve duurzaamheidsgedachte door minimale aanpassingen
- ⊖ Variant is minder toekomstbestendig
- ⊖ Komende jaren moet er nog groot onderhoud uitgevoerd te worden
- ⊖ Mogelijke imagoschade door gefaseerd uitvoeren van energiemaatregelen
- ⊖ Exploitatiekosten zijn hoog doordat er veel ruimte wordt gebruikt en moet worden onderhouden

Nieuwbouw

- ⊕ Gebouw voldoet aan alle wensen en eisen
- ⊕ Variant is toekomstbestendig
- ⊕ Kans: inspelen op woningbehoefte door verkoop kavel
- ⊖ Mogelijke imagoschade door nieuwbouw terwijl huidige gemeentehuis niet al te oud is
- ⊖ Langdurig en moeizaam proces door wijzigen bestemmingsplan en huidige ontwikkeling van de kavel en grond eromheen

Grondig renoveren (BENG/ENG)

- ⊕ Toekomstbestendig
- ⊕ Voorbeeldfunctie voor inwoners om energiemaatregelen toe te passen
- ⊕ Gebouw is efficiënter en dus minder exploitatiekosten
- ⊕ Kans: inspelen op woningbehoefte of verhuur van ruimte
- ⊖ Voor het pand ligt er auteursrecht/eigendomsrecht bij de architect. Voor planvorming dient er eerst overleg plaats te vinden.
- ⊖ Mogelijke imagoschade door afstoten deel pand
- ⊖ Herinrichting terrein
- ⊖ Investeringskosten zijn hoger dan de minimale variant
- ⊖ Burgerparticipatie benodigd bij herinrichten omgevingsplan, wat impact heeft op de planning en proces
- ⊖ Doordat een deel van het pand overblijft is er vervolgonderzoek nodig om te bepalen hoe hiermee om te gaan
- ⊖ Mogelijk passen in de ENG variant niet alle zonnepanelen op het dak

Samenvatting en conclusies

De gemeente Dantumadiel is in 2023 gestart met een locatieonderzoek naar nieuwbouw of renovatie van het gemeentehuis. Uit de tussenrapportage van dit onderzoek is gebleken dat er een nadere verdieping nodig is voor het scenario renovatie van het huidige gemeentehuis. Ook bleek dat voor de voorkeurslocatie voor de nieuwbouw een aantal zaken beter moeten worden uitgezocht.

Kaders en uitgangspunten

De kaders van de opgave zijn vastgesteld in het raadsbesluit van 2 juli 2024. De uitgangspunten voor de renovatie scenario's op basis hiervan zijn samen met de projectgroep opgesteld en benoemd in dit document.

Technische schouw

Er is een technische schouw van het bestaande gemeentehuis uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bouwkundige staat van onderhoud in lijn is met het onderhoudsbeleid van de gemeente. De installatietechnische staat van het gebouw is niet in lijn met het onderhoudsbeleid van de gemeente. De installatie is 25 jaar oud en de gemeente heeft eerder besloten om geen groot onderhoud aan de installaties uit te voeren. Hierdoor is de installatie aan het einde van de technische levensduur, waardoor de technische installaties vernieuwd moeten worden als er besloten wordt om het gemeentehuis te renoveren en is meegenomen in de berekeningen in dit rapport.

De onderzochte varianten

Minimale variant + energielabel A

Het huidige gemeentehuis renoveren naar energielabel A vergt de laagste investering, al zijn de exploitatielasten hoger dan de overige varianten. Met deze variant voldoet het gemeentehuis aan de gestelde wettelijke normen, is het pand klaar voor het hybride werken, maar niet toekomstbestendig. Er zullen op korte termijn nog investeringen gedaan moeten worden voor groot onderhoud, bijvoorbeeld het vervangen van het dak. Daarnaast zullen er op langere termijn aanvullende aanpassingen moeten volgen om aan de klimaatdoelstellingen van 2050 te voldoen.

Samenvatting en conclusies

Grondige variant BENG

De renovatiekosten voor het huidige gemeentehuis naar BENG kunnen niet los gezien worden van de aanvullende scenario's, zoals verhuur, verkoop of sloop en her-ontwikkelen. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Hoewel het scenario verkoop van een deel van het pand als de optie met de laagste investering kan worden beschouwd, is het nog onduidelijk of er vraag naar deze ruimte is en wat de verwachte opbrengst zal zijn. Bij minimale verkoopopbrengsten zal de investering hoger worden, waardoor deze variant onaantrekkelijker wordt ten opzichte van de andere varianten.

Daarnaast zijn de investeringskosten voor BENG met sloop en her-ontwikkelen iets hoger, maar doordat de exploitatielasten lager liggen door het relatief kleine gebouw wat onderhouden dient te worden, is deze variant zeer aantrekkelijk. Daarnaast komt een gedeelte van de huidige grond vrij waar eventueel nieuwe woningen op gebouwd kunnen worden, wat een positieve impact kan zijn voor de omgeving en de woningbouwopgave van de gemeente.

Grondige variant ENG

Ook de ENG-variant kan niet los worden gezien van de aanvullende scenario's, zoals verhuur, verkoop of sloop en her-ontwikkelen. De ENG variant vergt een relatief hoge investering doordat de eisen met betrekking tot de kier-afdichting en isolatiewaarden hoger zijn. In deze variant moeten bijvoorbeeld ook de kozijnen vervangen worden om ruimte te maken voor het HR+++ glas. Daarnaast moeten de zonnepanelen vervangen worden voor een nieuwere variant met een hoger rendement. Hoewel de exploitatielasten vrij laag zijn, is het vervangen van relatief goede materialen, zoals de kozijnen, niet een duurzamere gedachte. De ENG variant is wel toekomstbestendig, aangezien deze variant al voldoet aan de klimaatdoelstellingen tot 2050. Het voldoen aan deze klimaatdoelstellingen kan als goed voorbeeld dienen voor de inwoners van de gemeente. Echter moeten er voor deze variant ook ongeveer 450 zonnepanelen geplaatst worden, wat niet haalbaar is op het bestaande dak. Daarvoor moet een andere oplossing gezocht worden, zoals een overdekte carport met zonnepalen, waarvoor goede afstemming met welstand en de buurt noodzakelijk is.

Nieuwbouw variant

Feanwâlden is de beste locatie voor nieuwbouw, echter is gebleken dat de haalbaarheid van nieuwbouw in Feanwâlden klein is. De aanwezige gasleiding in dat gebied vormt een belemmering voor de nieuwbouw. In overleg met de afdeling verkeer is vastgesteld dat de verkeerssituatie en het parkeren in deze omgeving problematisch zijn. Daarom is het niet wenselijk om extra verkeersbewegingen en parkeerdruk aan deze locatie toe te voegen. Daarnaast ligt er auteursrecht op de ontwikkeling van het park waardoor nieuwbouw een langdurig en moeizaam proces zal worden.



Zet gebruikers
in het hart.