

RAPPORTAGE

Huisvestingsvarianten

Gemeentelijke organisatie Vlieland

Status: Eindversie | Maart 2024

OPZET RAPPORTAGE



1. Aanleiding

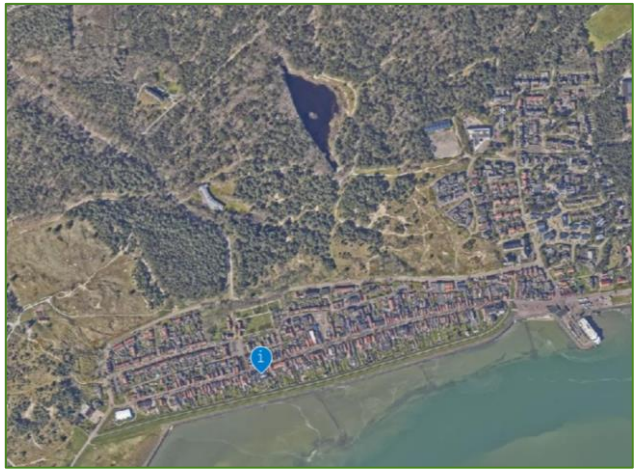


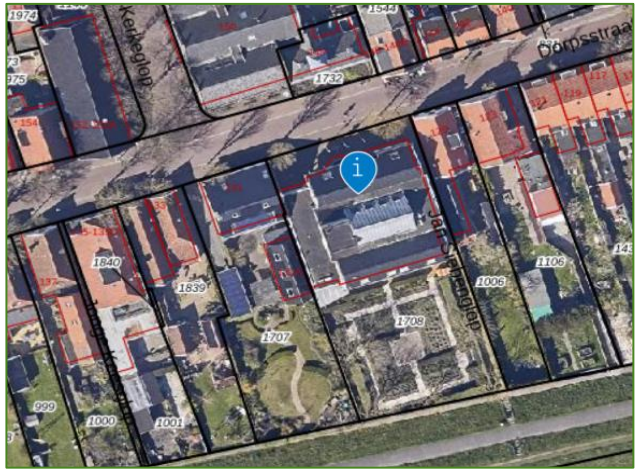
1. AANLEIDING

1A Situatieschets

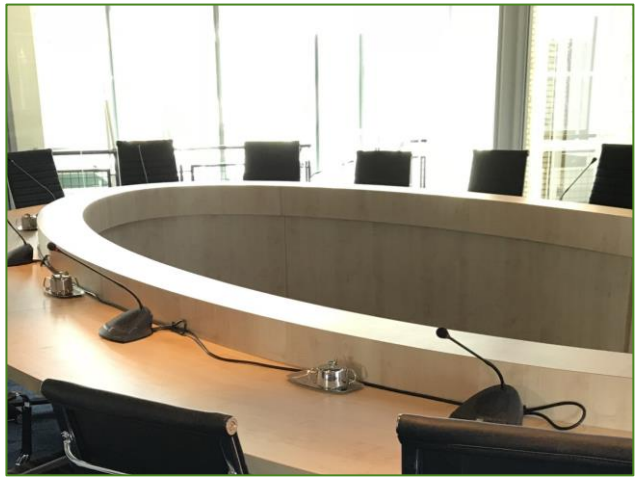
Het gemeentehuis van Vlieland is gelegen aan de Dorpstraat 127 in de kern Oost-Vlieland. De accommodatie biedt huisvesting aan de Vlielandse gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en een groot deel van de ambtelijke organisatie. Het gemeentehuis dateert uit 1987 en heeft een gedeeltelijke update en uitbreiding gehad in 2011. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 800 m² bruto vloeroppervlak en is gelegen op een perceel van 1.143 m² (kadastraal bekend als perceelnummer A1708).

Het gemeentehuis is een sober en doelmatig gebouw, bestaande uit drie bouwlagen. De eerste twee bouwlagen zijn functioneel te gebruiken. De derde bouwlaag betreft de kapconstructie zonder functioneel bruikbaar vloeroppervlak. Op de begane grond van het gebouw zijn de centrale hal, de publieksbalie (plus backoffice), een deel van de kantoorruimte, een keukenfaciliteit, repro en sanitaire ruimten gelegen. Op de eerste verdieping zijn de raadzaal, de kantoorruimten van het college, een multifunctionele vergaderzaal en overige kantoorruimte gesitueerd. Verticale verplaatsing kan door de aanwezige trap en liftinstallatie. Daarmee is de accommodatie toegankelijk voor mindervalide bezoekers of medewerkers.









1. AANLEIDING

1B Veranderende eisen aan gebruik huisvesting

Sinds opening van het gemeentehuis zijn diverse ontwikkelingen van invloed geweest op de aard en intensiteit van het gebruik van het gebouw. Te denken valt aan:

- De invoering van het dualisme (2002).
- Krimp en groei van het werkpakket en personeelsbestand van de gemeente. Onder andere door de verschillende decentralisaties van rijkstaken naar de gemeenten. Als voorbeeld jeugdzorg en participatie (2015).
- Plaats- en tijdonafhankelijk werken (Het Nieuwe Werken).
- De groei/opkomst van het thuiswerken (met de Coronaperiode als aanjager) (2020-2022).
- Digitalisering van verschillende werkprocessen.
- Verandering in wet- en regelgeving (Arbo-wetgeving).

Door de jaren heen is door de gemeente geanticipeerd op wijzigingen in het gebruik. Dit binnen de ruimtelijke mogelijkheden van het gebouw en de locatie. Zo is de accommodatie uitgebreid in 2011.

Daarnaast zijn de raadzaal en aangrenzende vergaderruimte (tevens publieke tribune) in 2018 verbouwd. Tot slot zijn de ICT-voorzieningen periodiek van een update voorzien.

1C Staat van het gebouw vraagt aandacht

Het gemeentehuis is in 2027 40 jaar in gebruik. De reguliere levenscyclus van een dergelijke accommodatie is ongeveer 40 tot 50 jaar. De bouwkundige staat van het gebouw is redelijk tot goed. Qua installaties is de accommodatie gedateerd.

Het gemeentehuis voldoet niet aan de huidige wet- en regelgeving op het vlak van duurzaamheid. Sinds 1 januari 2023 moeten kantoorgebouwen in ons land een energielabel C of hoger hebben. Een verplichting die inmiddels ook is vastgelegd in het Bouwbesluit. Het Vlielandse gemeentehuis heeft een energielabel D. Daarmee voldoet de gemeente niet aan de wettelijke vereiste. Een situatie die vraagt om handelen.

Ook op het vlak van functionaliteit dient een inhaalslag te worden gemaakt. De ruimtelijke opzet van het gebouw sluit niet optimaal aan op de behoefte van het bestuur en de organisatie. Er wordt een tekort ervaren aan ruimten voor kleinschalig overleg en opslag. Ook is er behoefte aan specifieke werkplekken voor digitaal vergaderen en in stilte werken. Tot slot is het interieur gedateerd en toe aan een opfrisbeurt.

1D Onderzoek huisvestingsvarianten

Het College van burgemeester en wethouders werkt aan een lange termijn perspectief voor de gemeentelijke huisvesting. Dit ter voeding van het bestuurlijke gesprek met de gemeenteraad. In dit kader heeft zij de ambtelijke organisatie opdracht gegeven tot een onderzoek naar mogelijke huisvestingsvarianten. Dit onderzoek is in 2023 uitgevoerd. Er zijn drie varianten opgesteld en geanalyseerd:

1. AANLEIDING

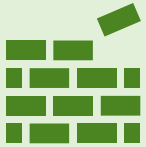
- Variant 1: Update huidige gemeentehuis
- Variant 2: Renovatie huidige gemeentehuis
- Variant 3: Nieuwbouw gemeentehuis

    - A: Op locatie “Oude bibliotheek”.
    - B: Elders op Vlieland.

De uitkomsten van de uitgevoerde variantenstudie zijn opgenomen in deze rapportage. De rapportage vormt de onderlegger voor een nota aan het college en gemeenteraad over de huisvesting van de gemeente Vlieland.

1E Potentiële locaties woningbouw

Het toekomstperspectief van het gemeentehuis bepaalt ook of de huidige locatie in gebruik blijft door de gemeente of vrij kan vallen voor andere doeleinden. Herontwikkeling met woningbouw is dan kansrijk. Dit geldt ook voor de locatie “Oude bibliotheek”. In dit rapport is voor beide locaties kort ingegaan op de herontwikkelingspotentie voor woningbouw. Nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeentehuis is niet overwogen vanwege de extra kosten voor tijdelijke huisvesting en de kansrijkheid van de locatie voor andere doeleinden.

Variant 1	Variant 2	Variant 3
		
Update Dit scenario gaat uit van beperkte functionele aanpassingen van het gebouw, een esthetische update en bouwkundige/installatietechnische werkzaamheden waardoor de levensduur met 10 jaar wordt verlengd. En minimaal label C wordt bereikt.	**Renovatie** Dit scenario gaat uit van een grootschalige renovatie van het gemeentehuis. Het gebouw wordt functioneel, bouwkundig en installatietechnisch zodanig aangepakt, dat de levensduur wordt verlengd met 20 jaar. Streven is tevens label A.	**Nieuwbouw** Dit scenario gaat uit van nieuwbouw van het gemeentehuis. Er zijn twee varianten denkbaar: nieuwbouw op de locatie “Oude bibliotheek” of elders op Vlieland. De huidige locatie van het gemeentehuis valt vrij voor herontwikkeling met woningen.
Focus: 10 jaar	Focus: 20 jaar	Focus: 40 jaar

2. Programma



2. GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN

2A Inleiding

Er zijn drie hoofdgebruikers van het gemeentehuis te onderscheiden: de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie. Om uiteindelijk een ruimteprogramma per huisvestingsvariant te kunnen maken, is inzicht nodig in de behoefte van de drie doelgroepen.

2B Ruimtelijk-functionele uitgangspunten

Gemeenteraad

De Vlielandse gemeenteraad vergadert gemiddeld genomen twee keer per maand: één keer besluitvormend en één keer een vergadering van de raadscommissie. Beide type vergaderingen vinden plaats in de raadszaal. Deze raadszaal moet ruimte bieden aan 9 commissie- of raadsleden, de voorzitter van de raad, de griffier en het college van burgemeester en wethouders. De zaal moet zijn uitgerust met een publieke tribune voor 20 personen en audio/visuele apparatuur voor een livestream en presentatiemogelijkheden.

De huidige vijf raadsfracties maken voor hun fractievergaderingen gebruik van de reguliere vergaderzalen of van ruimten buiten het gemeentehuis. De gemeenteraad wordt ondersteund door de griffie. De griffie heeft een eigen kantoorruimte nodig voor 2 personen en een kleine overlegsetting (2 personen).

College van burgemeester en wethouders

Het huidige college bestaat uit de burgemeester, twee (parttime) wethouders en de gemeentesecretaris. Het college vergadert als collectief wekelijks op de dinsdagmiddag. Dit doet zij afwisselend op de kamer van de burgemeester of in de zaal van nabijgelegen accommodatie het Oude Raadhuis.

De burgemeester heeft behoefte aan een kantoorruimte met een werkplek en vergaderopstelling voor 6 personen. In de huidige situatie delen beide wethouders een kantoorruimte. Wensbeeld is twee afzonderlijke kantoorruimten met een werkplek en vergaderopstelling voor maximaal vier personen per kamer.

De gemeentesecretaris behoeft een werkruimte met overlegsetting. Bij voorkeur is de kamer van het bestuurssecretariaat in de directe omgeving van de kantoorruimten van de gemeentesecretaris, burgemeester en wethouders gelegen. De kamers van de collegeleden zijn bij afwezigheid van de bestuurders/secretaris te gebruiken door de organisatie.

Ambtelijke organisatie

De ambtelijke organisatie telt 39 medewerkers (35,3 fte, peildatum 1-2-2024). Er werken 10 medewerkers in de buitendienst. Zij maken niet/beperkt gebruik van het gemeentehuis. Van de overige 29 medewerkers in de binnendienst zijn er 27 gehuisvest in het gemeentehuis. Twee personeelsleden houden kantoor in de Vliestroom. Ongeveer 2,4 fte betreft inhuur/ gedetacheerde medewerkers.

Het personeelsbestand van de gemeente Vlieland kan worden onderverdeeld in twee groepen: medewerkers die wonen op het eiland en werknemers met het huishouding aan wal.

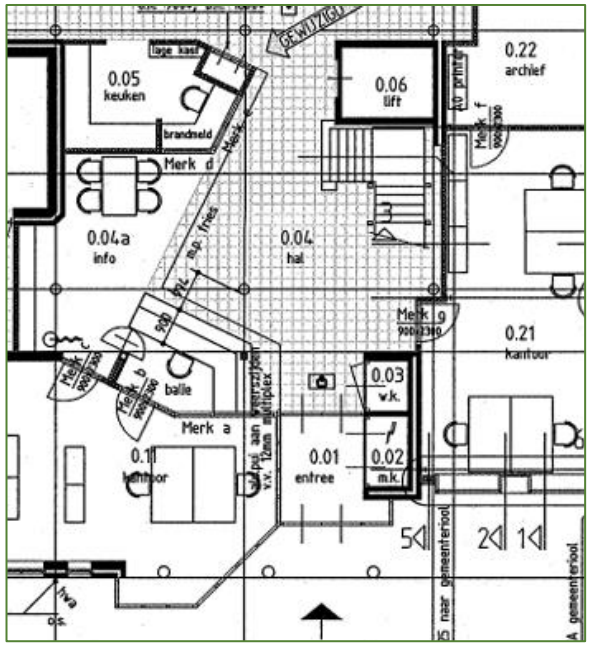
2. GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN

Met name de tweede groep personeelsleden is slechts een deel van de week aanwezig op Vlieland. Vaak voor twee of drie aaneengesloten dagen. De rest van de werkweek werken deze medewerkers thuis. Dit maakt dat niet alle medewerkers tegelijkertijd aanwezig zijn. Desondanks is het wenselijk dat het gemeentehuis zodanig is gedimensioneerd dat alle medewerkers tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Dit betekent overigens niet dat iedere medewerker zijn/haar eigen werkplek heeft. Een belangrijk deel van de werkplekken kan worden uitgerust als flexplek.

De ambtelijke organisatie bestaat uit verschillende afdelingen. Een deel van deze afdelingen is intern georiënteerd, zoals personeelszaken en financiën. De overige afdelingen staan direct(er) in contact met de inwoners van Vlieland. Met de afdeling Burgerzaken als meest zichtbare voorbeeld. De werkruimte van deze medewerkers moet direct verbonden zijn met de publieksbalie.

Overige ruimtelijk-functionele eisen zijn:

- Een overzichtelijke, prettige ontvangstruimte.
- Een gebouw van maximaal drie bouwlagen: een kelder, begane grond en eerste verdieping.
- Een gebouwopzet dat zich kenmerkt door overzicht, licht, ruimte en flexibiliteit. Tegelijkertijd is er sprake van voldoende visuele en akoestieke privacy.
- Aanwezigheid van een lift voor verticale verplaatsing.
- Voldoende spreekruimten/ vergaderfaciliteiten.
- Ruimte voor stiltewerkplekken en digitaal overleg.
- Voldoende ruimte voor opslag.
- Diverse facilitaire ruimten (zoals repro, keuken, archief)
- Toegankelijk voor minder valide medewerkers en bezoekers.



Huidige entreezone als voorbeeld

2. GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN

2C Vertaling naar ruimtebehoefte

De ruimtelijk-functionele uitgangspunten uit paragraaf 2B zijn vertaald naar een ruimteprogramma. Zie hiernaast. In dit ruimteprogramma zijn vier categorieën opgenomen: de inloop, vergaderruimten, kantoorruimten en facilitaire ruimten. Per categorie zijn de diverse benodigde ruimten geprogrammeerd. Voor elke ruimte zijn het aantal, de omvang, de totale ruimtebehoefte en de positionering (welke bouwlaag) weergegeven.

De bouw drukt vloeroppervlak uit in Bruto Vloeroppervlak (bvo), omdat de kostprijs van een gebouw berekend wordt op basis van m² bvo (€ stichtingskosten per m² bvo). Een organisatie drukt het benodigde vloeroppervlak uit in functioneel nuttige vloeroppervlak (fno). Om het benodigde vloeroppervlak voor primaire activiteiten (fno) om te rekenen naar de totale bruto oppervlakte wordt een omrekenfactor gehanteerd. De geldende vuistregel op de werkomgevingen betreft een bruto/nuttige factor van 1,45. Dit maakt dat de ruimtebehoefte van 574 m² fno omgerekend circa 835 m² bvo.

Ruimteprogramma Nieuwbouw

Omschrijving	Laag	Aantal	m² fno	totaal m² fno	Opmerking
Inloop & ontmoeting					
Entree	0	1	10	10	Stelpost. Toegankelijk voor minder-validen, inclusief tochtsluit en garderobe
Centrale hal	0	1	55	55	Stelpost. Inclusief publieksbalie en wachtruimte
Vergadercentrum					
Raadzaal	0	1	70	70	Huidige zaal met extra verkeersruimte + publieke tribune
Multifunctionele vergaderzaal	0	1	36	36	Te koppelen met raadszaal en te gebruiken als publieke tribune
Spreekkamer	0/1	4	8	32	Vergaderruimte, maximaal 4 personen per ruimte. Tevens te gebruiken als (flex) werkplekken
Kantoorruimte					
Kantoor burgemeester	1	1	24	24	Werkplek + overlegsetting voor 6 personen
Kantoor wethouders	1	2	14	28	Per kantoorruimte één werkplek + overlegsetting voor 4 personen
Kantoor griffier	0	1	20	20	Twee werkplekken, zitje voor twee personen
Kantoor gemeentesecretaris	1	1	14	14	Eén werkplek + overlegsetting 4 personen
Kantoor teamleider	1	1	14	14	Eén werkplek + kastenwand + zitje twee personen
Kantoor archief	0	1	20	20	Twee werkplekken, ook voor post en paternoster
Kantoor financiën	1	1	26	26	Drie werkplekken, eventueel te verkavelen naar kamer met 2 wpk en kamer met 1 wpk
Kantoor ICT	0	1	20	20	Twee werkplekken, inclusief kastenwand voor opslag
Kantoor burgerzaken	0	1	30	30	Drie werkplekken en opslag, kast paspoorten en printers
Kantoor personeelszaken	0	1	14	14	Eén werkplek + kastenwand
Flexplekken	0/1	2	30	60	Vijf werkplekken per ruimte (inclusief kastruimte, geen ladeblokken), eventueel te schakelen
Facilitaire ruimten					
Keuken	0	1	12	12	Inclusief keukenplek en plek bode
Opslag	0	1	10	10	Algemene opslagruimte, ook voor keuken
Reproruimte	1	1	6	6	Printer en opslag papier en kantoorartikelen
Printerruimte	0	1	2	2	Te koppelen/ integreren in een van de kantoorruimtes op de eerste verdieping
Archiefruimte	0	1	16	16	Tbv bouwarchief. Minimale afmetingen (functioneel): 3 x 3,5 m
Kluis	-1	1	20	20	
Personenlift	-1/0/1	1	0	0	In bruto/nuttig verhouding
Werkkast	0/1	2	2,5	5	Schoonmaakartikelen en benodigdheden
Serverruimte/ICT	-1	1	0	0	In bruto/nuttig verhouding
Meterkast	0	1	0	0	In bruto/nuttig verhouding
Technische ruimte LBK	-1	1	0	0	In bruto/nuttig verhouding
Sanitaire ruimten	0/1	2	12	24	Op elke verdieping een heren en dames toilet, uitgezonderd kelder
Mindervalide toilet	0	1	6	6	Eventueel te integreren in toiletgroep begane grond door verruiming van 1 toilet
				574	m² FNO (functioneel nuttig vloeroppervlak)
			1,45	**833**	**m² BVO (bruto vloeroppervlak)**

2. GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN

2D Verschil in ruimteprogramma per variant

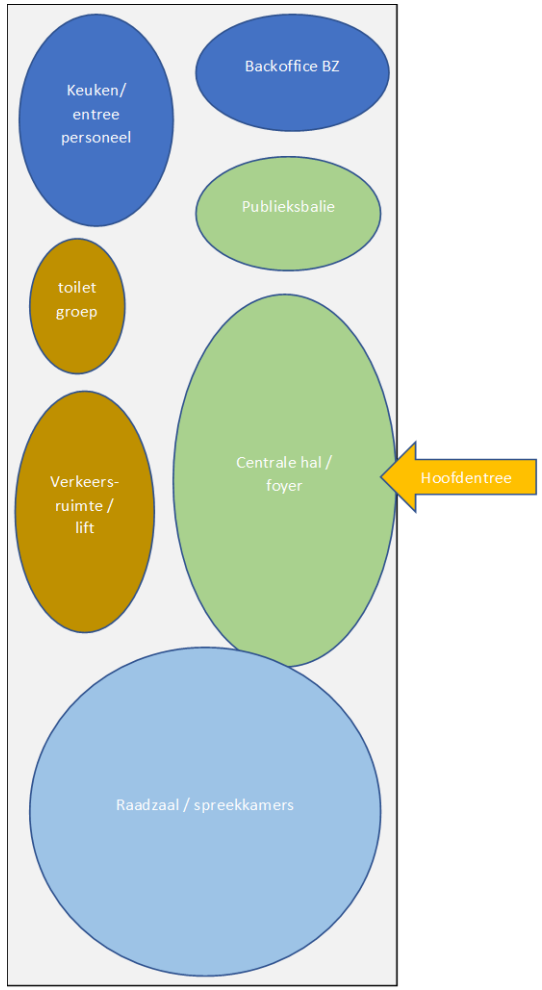
Het ruimteprogramma uit paragraaf 2C kan worden gezien als “ideaalplaatje”. Dat wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met de fysieke beperkingen van een locatie of bestaande bouw. Het is daarmee een ruimteprogramma voor de variant “Nieuwbouw”. Bij de varianten “Update” en “Renovatie” moet het ruimteprogramma ingepast worden in een bestaand gebouw. Bij een dergelijke inpassing sluit het programma in de praktijk vaak niet één-op-één aan bij de bestaande ruimte-indeling, gewenste afmetingen en de vormgeving van het gebouw. Om die reden moet bij de varianten “Update” en “Renovatie” rekening worden gehouden met een inpassingsverlies. Het percentage inpassingsverlies is afhankelijk van deze factoren. Dit inpassingsverlies kan oplopen tot ongeveer 10%. In dit onderzoek is geen rekening gehouden met een percentage inpassingsverlies. Bij de uitwerking van de varianten “Update” en “Renovatie” is een stuk maatwerk toegepast. Er is per variant bekeken in hoeverre het gewenste ruimteprogramma is in te passen. Daarbij zijn eventuele afwijkingen van het ruimteprogramma uit paragraaf 2C expliciet in beeld gebracht.

2E Relatieschema

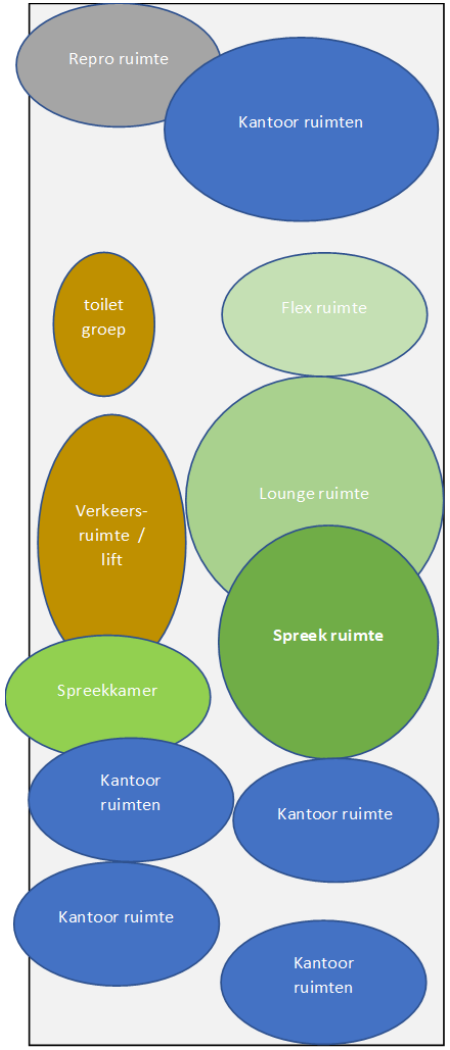
Begane grond

Het gemeentehuis kenmerkt zich door een open en heldere ruimtelijke structuur. Het gebouw is goed toegankelijk voor alle soorten bezoekers. Bij het betreden van het gemeentehuis komt men via de entree in de centrale hal. De publieksbalie is duidelijk en herkenbaar gepositioneerd in de hal. De frontoffice beschikt over een wachtruimte, die met borging van privacy naadloos overvloeit naar de centrale hal en als zodanig daarvan deel uitmaakt. De spreekkamers van de frontoffice kunnen ook worden gebruikt door de ambtelijke organisatie.

Grenzend aan de centrale hal is het vergadercentrum gesitueerd. Deze ruimten kunnen ook worden ingezet als te reserveren vergaderruimte voor de ambtelijke organisatie. Externe bezoekers, die voor een overleg naar het gemeentehuis komen, worden in de centrale hal ontvangen en kunnen daar blijven voor het overleg waarvoor ze zijn gekomen. Daarnaast wordt het vergadercentrum gebruikt voor de raadsvergaderingen.



2. GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN



Eerste verdieping

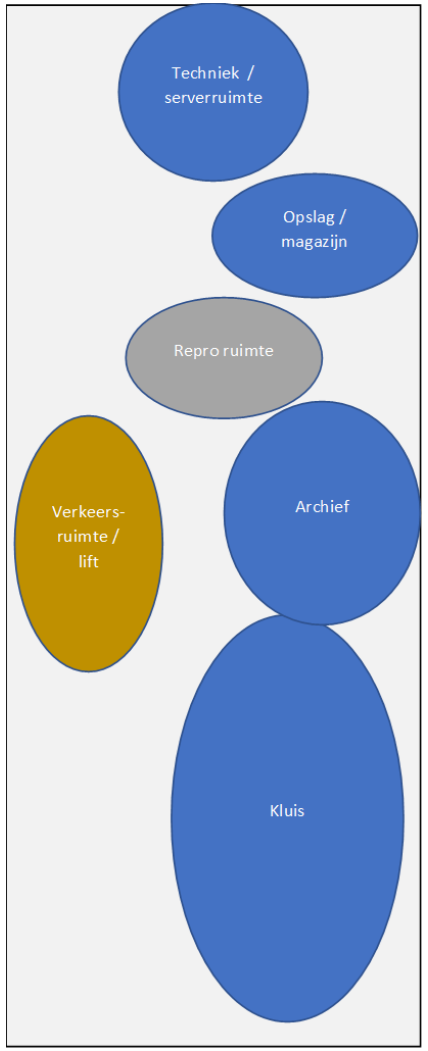
De eerste verdieping is zowel per trap als lift bereikbaar. Centraal gepositioneerd is een loungeruimte. Deze ruimte kan worden gebruikt voor informele afstemming tussen medewerkers. De loungeruimte vormt ook de verbindende schakel naar de diverse kantoorruimten en spreekkamers. Tot deze kantoorruimten behoren de kamers van de burgemeester, de wethouders, de gemeentesecretaris, de teamleider en het bestuurssecretariaat. De overige kantoorruimte bestaat uit een deel vaste werkplekken en een deel flexibel te gebruiken werkruimte.

Kelder

De kelder is eveneens per trap als lift bereikbaar. In de kelder worden diverse facilitaire ruimten gesitueerd: de kluis, het archief, opslagruimte, de reproruimte en de technische ruimten.

Dak

Op het dak kan een belangrijk deel van de technische installatie worden geplaats. Waaronder zonnepanelen en luchtbehandeling.



2. GLOBAAL PROGRAMMA VAN EISEN

2E Technische uitgangspunten

In deze fase is het opstellen van een technisch programma van eisen nog een stap te ver. Bij de uitwerking van de varianten in het volgende hoofdstuk zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Update: alle aanpassingen zijn gericht op een verlenging van de levensduur van het gebouw met 10 jaar en het bereiken van energielabel C.
- Renovatie: er wordt in deze variant toegewerkt naar de renovatiestandaard 2050. Deze standaard gaat uit van een energielabel A+++ (zie ook: Renovatiestandaard (rvo.nl))
- Nieuwbouw: uitgangspunt is bouwbesluit. Op het vlak van duurzaamheid is BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) uitgangspunt.

3. Varianten



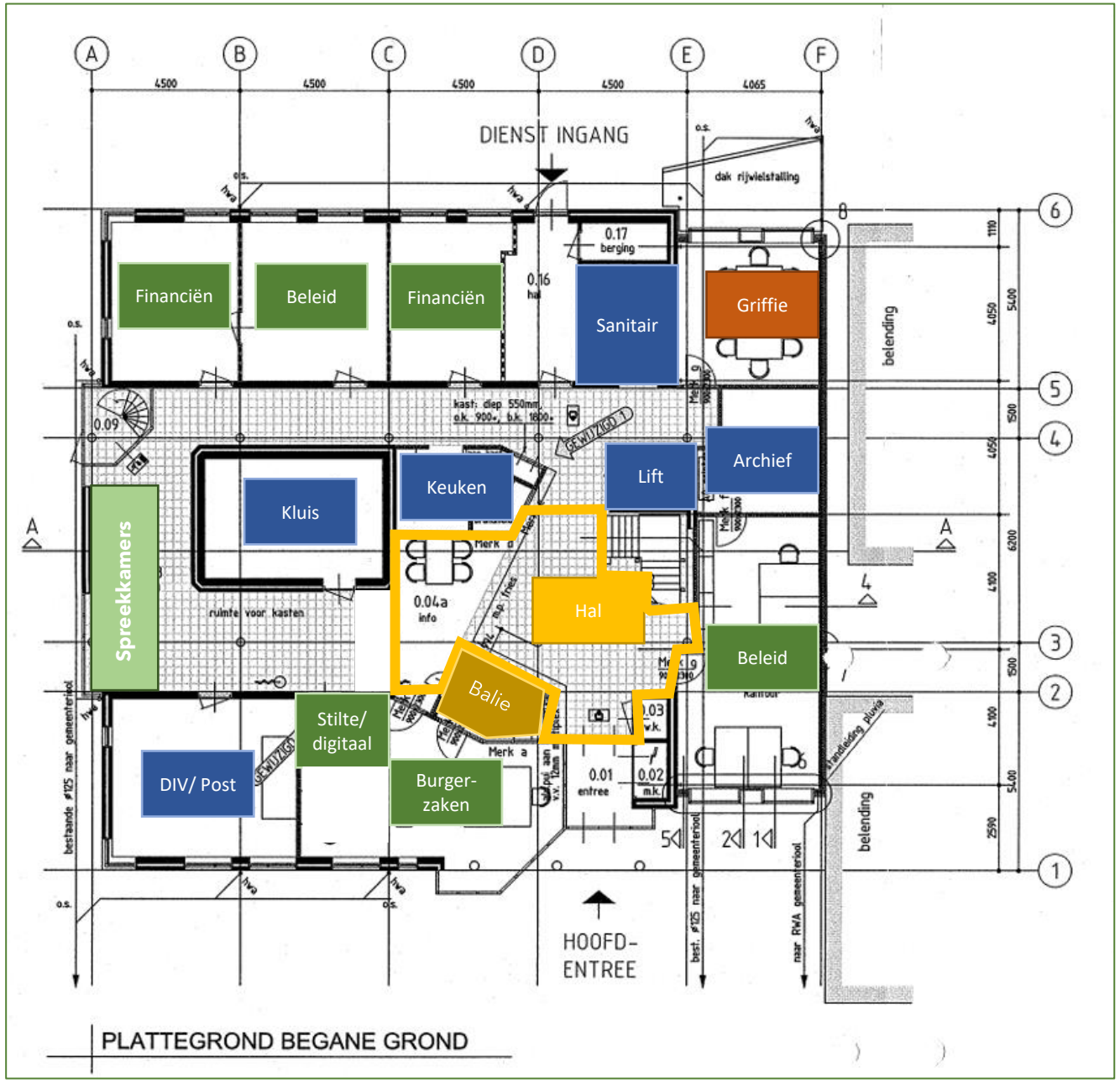
3. VARIANT 1: UPDATE

3A Beschrijving variant “Update”

De variant “update” gaat uit van een cosmetische aanpak van het huidige gemeentehuis en een technische opwaardering. Dit laatste op zo’n wijze dat wordt voldaan het vereiste duurzaamheidslabel C en de levensduur van het gebouw met ongeveer 10 jaar wordt verlengd.

Er worden geen constructieve aanpassingen gedaan aan het gebouw. Daarnaast wordt er minimaal gesleuteld aan het vloerplan van het gebouw. De bestaande ruimtelijke indeling wordt gehandhaafd, op een paar kleine aanpassingen na. Op de begane grond betreft dit de toevoeging van enkele spreekkamers (gebruik deel gang) en de creatie van een werkplek voor digitaal overleg en/of stiltewerken (huidige ruimte burgerzaken).

Op de eerste verdieping wordt de huidige wethouderskamer opgedeeld in twee kleinere kantoorruimten. Eén voor de gemeentesecretaris en één voor de teamleider. De wethouders gaan gebruikmaken van de huidige kamer van de gemeentesecretaris. Verder worden er geen indelingswijzigingen op deze verdieping doorgevoerd.



3. VARIANT 1: UPDATE

3B Overzicht maatregelen variant "Update"

Hieronder een overzicht van maatregelen:

Maatregelen	
Bouwkundig	
A	Plaatsing wand ter splisting kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)
B	Plaatsing nieuwe deur kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)
C	Realisatie spreekkamers begane grond (ca 6 meter x 1,5), treincoupes
D	Realisatie stiltewerkplekken (2 stuks)
E	Vervanging pannendak zuidgevel
Installatie	
E	Vervanging/ optimalisatie binnenverlichting (naar LED)
F	Plaatsing van PV-panelen (37 stuks)
G	Realisatie EML-ventilatie/ luchtwarmtepomp
H	Aanpak luchtbehandelingkanaal
I	Reduceren apparatuur
Inrichting	
J	Vervanging vloerafwerking gehele gebouw (incl. verwijdering vloer)
K	Update binnenwanden (stuc/schilderwerk)

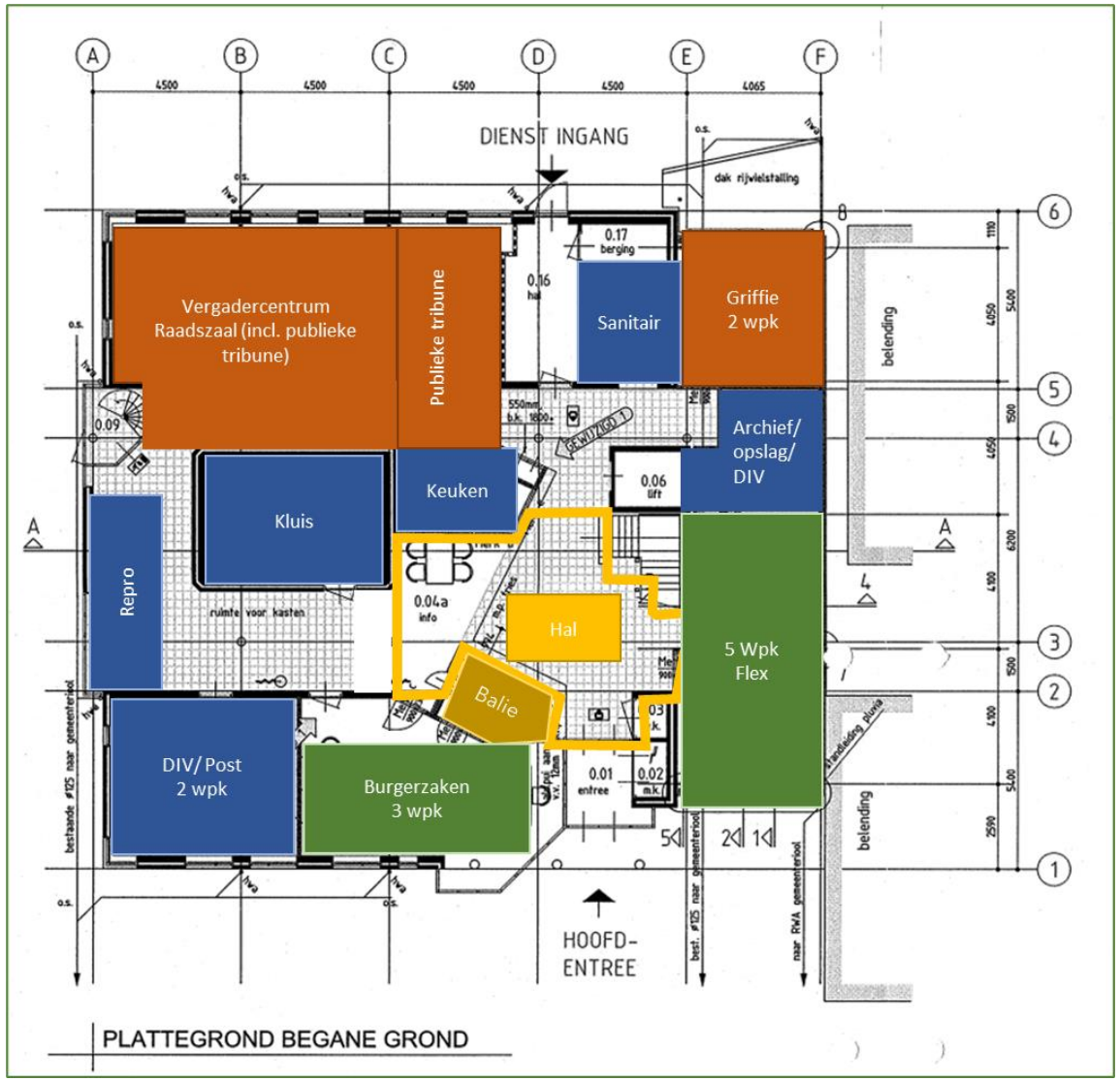


3. VARIANT 2: RENOVATIE

3C Beschrijving variant “Renovatie”

De variant “Renovatie” betreft een grootschalige aanpak van het gemeentehuis. Er worden diverse bouwkundige, installatietechnische en esthetische ingrepen gedaan. Uitvoering van de maatregelen moet leiden tot een verlenging van de levensduur van het gebouw met ongeveer 20 jaar.

Er zijn twee denkrichtingen qua vloerplan van het gebouw in dit rapport opgenomen. Op voorhand de opmerking dat er meer denkrichtingen mogelijk zijn. De denkrichtingen zijn bedoeld als inspiratie en voeding voor het bestuurlijke gesprek. De eerste denkrichting (“Basis”) gaat uit van handhaving van de huidige functionele opzet. Het sluit daarbij aan op het vloerplan zoals gepresenteerd bij variant “Update” (inclusief een kleine aanpassing van kamer 1.05a). Een andere denkrichting (“Nieuwe indeling”) is een aangepast vloerplan, meer in lijn met het opgestelde ruimteprogramma. Deze denkrichting is hiernaast en op de volgende pagina gevisualiseerd. Het gaat uit van verplaatsing van de raadzaal en publieke tribune naar de begane grond. De kantoorruimte van de griffie is in de directe nabijheid gesitueerd. De raadzaal kan ook worden gebruikt voor grotere bijeenkomsten/ vergaderingen. De huidige keuken wordt aangepakt en is direct verbonden met zowel de hal als de publieke tribune. De kluis is niet verplaatsbaar vanwege de brandwerende muren en word gehandhaafd. De muur tussen de hal en de gang bij de kluis wordt verwijderd. In diezelfde gang kan de repro worden gerealiseerd. De rest van het huidige vloerplan van de begane grond blijft in tact. Aandachtspunt kan zijn de hoogte van de raadzaal.



3. VARIANT 2: RENOVATIE

De eerste verdieping wordt het domein van de ambtelijke organisatie en het college van burgemeester en wethouders. Net als bij scenario “Update” wordt er een extra ruimte gecreeërd door opdeling van de huidige wethouderskamer. Er wordt één grote kantoorruimte voor “beleid” gerealiseerd. De huidige vergaderruimte wordt kantoorruimte met flexplekken. In plaats van deze ruimte zijn er twee spreekkamers toegevoegd (eventueel te combineren naar één kamer). Er is extra opslagruimte gecreeërd, onder andere voor het ICT-materiaal. Het hart van de eerste verdieping wordt gevormd door een lounge. Een plek waar de visite van het college of de organisatie kan wachten. Maar ook een zitje voor informeel overleg tussen gemeentelijke medewerkers. Indien gewenst kan een kleine pantry worden toegevoegd met daarin een koffie/thee automaat.

Er is een uitbreiding nodig op de eerste verdieping om iedere afdeling een goede plek te geven. Deze uitbreiding van ongeveer 45 m² kan worden gerealiseerd op het dak van huidige ruimten 0.22 (archief) en 0.23 (werkplekken bij fietsenhok). Dit levert naar verwachting ruimte voor 3 werkplekken op. Ook kunnen er twee werkplekken voor stiltewerken en/of digitaal overleg worden gecreeërd (check constructie noodzakelijk). Behalve de uitbreiding zijn er geen constructieve ingrepen. Er moeten enkele wanden worden verwijderd. Dit zijn geen dragende wanden.



3. VARIANT 2: RENOVATIE

3D Overzicht maatregelen variant "Renovatie"

Hieronder/-naast een overzicht van maatregelen:

Denkrichting "Basis"

Maatregelen	
Bouwkundig	
A	Plaatsing wand ter splisting kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)
B	Plaatsing nieuwe deur kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)
C	Realisatie spreekkamers begane grond (ca 6 meter x 1,5)
D	Realisatie stiltewerkplekken (2 stuks)
E	Vervanging pannendak zuidgevel
F	Isoleren daken
G	Vervangen oud dubbelglas
H	Kozijnen vervangen ivm kierdichting
I	Vervanging pui Oostgevel
J	Vervanging dakgoten en dak raadzaal
K	Buitengevel isoleren
Installatie	
M	Vervanging/ optimalisatie binnenverlichting (naar LED)
N	Plaatsing van PV-panelen (37 stuks)
O	Realisatie EML-ventilatie/ luchtwarmtepomp
P	Aanpak luchtbehandelingkanaal
Q	Reduceren apparatuur
R	Toepassing lage temperatuur verwarming/ vloerverwarming
S	Aanpak gebouwbeheersysteem
Inrichting	
T	Vervanging vloerafwerking gehele gebouw (incl. verwijdering vloer)
U	Aanpassing keuken
V	Update binnenwanden (stuc/schilderwerk)

Denkrichting "Nieuwe indeling"

Maatregelen	
Bouwkundig	
A	Plaatsing wand ter splisting kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)
B	Plaatsing nieuwe deur kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)
C	Realisatie spreekkamers 1e verdieping
E	Vervanging pannendak zuidgevel
F	Isoleren daken
G	Vervangen oud dubbelglas
H	Kozijnen vervangen ivm kierdichting
I	Vervanging pui Oostgevel
J	Vervanging dakgoten en dak raadzaal
K	Buitengevel isoleren
L	Uitbreiding gebouw westzijde (circa 45 m²)
Installatie	
M	Vervanging/ optimalisatie binnenverlichting (naar LED)
N	Plaatsing van PV-panelen (37 stuks)
O	Realisatie EML-ventilatie/ luchtwarmtepomp
P	Aanpak luchtbehandelingkanaal
Q	Reduceren apparatuur
R	Toepassing lage temperatuur verwarming/ vloerverwarming
S	Aanpak gebouwbeheersysteem
Inrichting	
T	Vervanging vloerafwerking gehele gebouw
U	Update binnenwanden (stuc/schilderwerk)
V	Creatie lounge eerste verdieping
W	Realisatie raadzaal en publieke tribune (circa 60 m²)
X	Aanpassing keuken
Y	Realisatie extra opslagruimte

3. VARIANT 3: NIEUWBOUW

3E Beschrijving variant "Nieuwbouw"

Deze variant gaat uit van nieuwbouw van het gemeentehuis op een andere locatie van circa 825 m² bruto vloeroppervlak. Het betreft een duurzaam gebouw (BENG) van drie functionele bouwlagen (kelder, begane grond en een verdieping). Een mogelijke locatie betreft de nabijgelegen voormalige bibliotheek. Het huidige gemeentehuis komt daarmee beschikbaar voor sloop en/of herontwikkeling met woningbouw.

De oude bibliotheek is gesitueerd aan de Dorpstraat, schuin tegenover het huidige gemeentehuis. In 2022 is I'M architecten gevraagd een variantenstudie van een eventueel gemeentehuis en een ruw schetsontwerp te maken. Op eigen gelegenheid en voor eigen rekening heeft deze architect uiteindelijk een uitgebreid ontwerponderzoek opgeleverd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze rapportage gevoegd (bijlage 1).

Het in dit rapport opgenomen ruimteprogramma komt niet helemaal overeen met het ruimteprogramma dat I'M architecten heeft ingepast/gebruikt. Toch geeft het ontwerponderzoek van de architect een goed beeld van de mogelijke inpassing van een gemeentehuis op de locatie van de oude bibliotheek.



Suggestieve impressie nieuw gemeentehuis (Bron: I'M Architecten)

NB. Het beeldmateriaal en het ontwerp van de architect zijn enkel bedoeld als eerste verkenning van de kansrijkheid van de bouw van een gemeentehuis op de locatie. Het ontwerp en daarmee de tekeningen hebben geen enkele status.

3. VARIANT 3: NIEUWBOUW

3F Herinzet locatie gemeentehuis

Eventuele nieuwbouw van het gemeentehuis op een andere locatie leidt tot het vrijvallen van het huidige perceel aan de dorpsstraat voor herontwikkeling met woningbouw. Voordeel van deze locatie is de bestaande paalfundering die kan worden hergebruikt. Gelet op de ligging aan de Dorpsstraat is ruimtelijke kwaliteit en een goede beeldkwaliteit een randvoorwaarde.

Vanuit de bestaande behoefte aan woningen voor starters en het sociale segment en de gemeentelijke prioriteit op realisatie van dergelijke woningen is een verkenning uitgevoerd van de herontwikkelingspotentie van de locatie. Er zijn in dit kader verschillende varianten onderzocht. Uitgaande van een gebouw van drie bouwlagen. Per variant is een telmodel ontwikkeld; een berekening van het aantal appartementen dat kan worden gerealiseerd. Deze telmodellen hebben een indicatie van het mogelijke aantal te ontwikkelen appartementen opgeleverd: 14 tot 16 eenheden, met een differentiatie qua omvang. Zie pagina 22 van dit rapport voor een visualisatie van enkele van deze telmodellen. Hierbij de opmerking dat dit indicatieve schetsen zijn. Deze schetsen moeten in een volgend stadium verder worden uitgewerkt.

Eventuele verkoop aan woningcorporatie WoonFriesland en herontwikkeling met sociale woningbouw levert een eenmalige opbrengst op. Daar tegenover staat dat de gemeente het huidige gebouw moet slopen (inclusief eventuele asbestsanering) en het perceel bouwrijp (met of zonder behoud van de fundering) moet opleveren. Ook moet de resterende boekwaarde worden afgeboekt.

Per saldo blijft er naar verwachting geen opbrengst over of is een gemeentelijke investering noodzakelijk om de transformatie van de locatie mogelijk te maken.

3. VARIANT 3: NIEUWBOUW



Indicatieve telmodellen

TELMODEL-1B

14 appartementen

6x 62 m²
2x 66 m²
6x ~80 m²



TELMODEL-2C

16 appartementen

4x 50 m²
2x 60 m²
10x 74 m²



3. VARIANT 3: NIEUWBOUW

3G Herinzet locatie “Oude bibliotheek”

Locatie “Oude bibliotheek” is ook geanalyseerd op herontwikkelingspotentie. Dit vanuit de behoefte aan realisatie van eengezinswoningen. Herontwikkeling van deze locatie vraagt extra zorgvuldigheid in het ontwerp. De locatie van dit perceel is bijzonder. Het is verbonden aan het Kerkplein, gelegen naast de Noordwester en aan de Dorpsstraat van Vlieland. Woningbouw op dit perceel dient de ruimtelijke kwaliteit te versterken en eer te doen aan de karakteristieke uitstraling van de omgeving.

De analyse wijst uit dat op deze locatie ongeveer 10 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Mocht deze locatie niet in beeld zijn voor andere doeleinden. Zoals realisatie van een nieuw gemeentehuis. Het gebouw heeft geen boekwaarde meer. De aanwezigheid van asbest moet verder worden onderzocht. Aannemelijk is dat dit gebouw asbesthoudend materiaal bevat. Zie hiernaast een impressie van woningbouw op deze locatie. Op pagina 24 een indicatie en schets van het aantal appartementen dat mogelijk kan worden gerealiseerd. Beide tekeningen hebben in dit stadium nog geen formele status.



Suggestieve impressie woningbouw op locatie “Oude bibliotheek”

3. VARIANT 3: NIEUWBOUW



Indicatieve inpassing woningbouw op locatie “Oude bibliotheek”

€ 4. Financiën



€ 4. FINANCIËN

A. Duiding van de status van de cijfers

Voor elk van de varianten is een investeringsraming opgesteld en een berekening van de kapitaallasten gemaakt. In dit hoofdstuk zijn deze ramingen en berekeningen opgenomen. De investeringsramingen moeten worden gezien als indicatief. Verdere verdieping in eventuele vervolgfasen is noodzakelijk. Ook zijn er nog diverse besluiten te nemen die van invloed zijn op de investeringskosten. Bij de variant "Nieuwbouw" valt te denken aan de wensen en eisen ten aanzien van de uitstraling en architectonische kwaliteit van het gebouw. Bij de varianten "Update" en "Renovatie" zijn er keuzes te maken qua vloerplan en inrichting van de technische installaties. De gepresenteerde cijfers geven wel een indruk van de investeringssom die grosso modo kunnen worden verwacht per variant.

B. Uitgangpunten investeringsramingen

Bij het opstellen van de investeringsramingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er is gewerkt met indicatieve stelposten en cijfermateriaal van de gemeente Vlieland. Cijfers van de gemeente zijn prijspeil 2023.
- Er is rekening gehouden met een "Eilandopslag" van 20% voor vervoer van personeel en materieel en verblijf van personeel.
- Er is geen rekening gehouden met kosten voor asbestsanering, bodemsanering (bij nieuwbouw), maatregelen uit flora en fauna onderzoek, (extra) aansluitkosten voor nutsvoorzieningen, sloopkosten, extra welstandseisen en eventuele grondaankoop.
- Er is nog niet gekeken naar fiscale uitgangspunten en constructies. Voor het gemeentehuis wordt gewerkt met een mengpercentage voor de btw. Dit betekent dat een deel van de btw uiteindelijk niet als investeringslast hoeft te worden opgevoerd. Op dit moment is het mengpercentage niet duidelijk en is de volledige btw-last opgevoerd.
- Geen rekening gehouden met rente tijdens de bouw.
- Er is geen rekening gehouden met de kosten voor de inrichting met kantoormeubelen, andere losse inrichting en kosten voor terreininrichting.
- Er is geen rekening gehouden met de kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting en verhuiskosten.
- Nieuwbouw € / m² bvo: circa € 3.600,- inclusief BTW, exclusief "Eilandopslag". Uitgangspunt = bouwbesluit = BENG.

C. Uitgangpunten berekeningen kapitaallasten

Bij het opstellen van de berekeningen van de kapitaallasten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gemeentelijke rente van 3% (voorlopig uitgangspunt, bron gemeente)
- Afschrijvingstermijnen nieuwbouw: 40 jaar (casco) en 15 jaar (installaties)
- Afschrijvingstermijn update/ renovatie: 25 jaar (casco) en 15 jaar (installaties).
- Nieuwbouw, verhouding bouwkundig en installaties: 60% om 40%.
- Lineaire afschrijving.

4. FINANCIËN

C. Investeringskosten variant "Update"

Variant "Update"								
Maatregelen		**€**		**€**		**Opslag**	**Opmerking**	**Bron**
Bouwkundig		Excl. BTW		Incl. BTW		20%		
A	Plaatsing wand ter splisting kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)	€	3.500	€	4.235	€ 5.082	Stelpost	Inschatting STeuN
B	Plaatsing nieuwe deur kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)	€	1.500	€	1.815	€ 2.178	Stelpost	Inschatting STeuN
C	Realisatie spreekkamers begane grond (ca 6 meter x 1,5), treincoupes	€	10.000	€	12.100	€ 14.520	Stelpost	Inschatting STeuN
D	Realisatie stiltewerkplekken (2 stuks)	€	10.000	€	12.100	€ 14.520	Stelpost	Inschatting STeuN
E	Vervanging pannendak zuidgevel	€	25.000	€	30.250	€ 36.300	Nvt	Cijfers gemeente
Installatie								
E	Vervanging/ optimalisatie binnenverlichting (naar LED)	€	3.000	€	3.630	€ 4.356	Raming	Cijfers gemeente
F	Plaatsing van PV-panelen (37 stuks)	€	45.000	€	54.450	€ 65.340	Raming	Cijfers gemeente
G	Realisatie EML-ventilatie/ luchtwarmtepomp	€	50.000	€	60.500	€ 72.600	Raming	Cijfers gemeente
H	Aanpak luchtbehandelingkanaal	€	20.000	€	24.200	€ 29.040	Raming	Cijfers gemeente
I	Reduceren apparatuur	€	2.000	€	2.420	€ 2.904	Raming	Cijfers gemeente
Inrichting								
J	Vervanging vloerafwerking gehele gebouw (incl. verwijdering vloer)	€	45.000	€	54.450	€ 65.340	Stelpost	Inschatting STeuN
K	Update binnenwanden (stuc/schilderwerk)	€	35.000	€	42.350	€ 50.820	Stelpost	Inschatting STeuN
Totaal		**€**	**250.000**	**€**	**302.500**	**€ 363.000**		

€ 4. FINANCIËN

D. Investeringskosten variant "Renovatie - Basis"

Variant "Renovatie" (Basis)								
Maatregelen		**€**	**€**	**Opslag**	**Opmerking**	**Bron**
Bouwkundig		Excl. BTW	Incl. BTW	20%		
A	Plaatsing wand ter splisting kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)	€ 3.500	€ 4.235	€ 5.082	Stelpost	Inschatting STeuN
B	Plaatsing nieuwe deur kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)	€ 1.500	€ 1.815	€ 2.178	Stelpost	Inschatting STeuN
C	Realisatie spreekkamers begane grond (ca 6 meter x 1,5)	€ 10.000	€ 12.100	€ 14.520	Stelpost	Inschatting STeuN
D	Realisatie stiltewerkplekken (2 stuks)	€ 10.000	€ 12.100	€ 14.520	Stelpost	Inschatting STeuN
E	Vervanging pannendak zuidgevel	€ 25.000	€ 30.250	€ 36.300	Raming	Cijfers gemeente
F	Isoleren daken	€ 40.000	€ 48.400	€ 58.080	Raming	Cijfers gemeente
G	Vervangen oud dubbelglas	€ 30.000	€ 36.300	€ 43.560	Raming	Cijfers gemeente
H	Kozijnen vervangen ivm kierdichting	€ 50.000	€ 60.500	€ 72.600	Raming	Cijfers gemeente
I	Vervanging pui Oostgevel	€ 85.000	€ 102.850	€ 123.420	Raming	Cijfers gemeente
J	Vervanging dakgoten en dak raadzaal	€ 55.000	€ 66.550	€ 79.860	Raming	Cijfers gemeente
K	Buitengevel isoleren	€ 25.000	€ 30.250	€ 36.300	Raming	Cijfers gemeente
Installatie						
M	Vervanging/ optimalisatie binnenverlichting (naar LED)	€ 3.000	€ 3.630	€ 4.356	Raming	Cijfers gemeente
N	Plaatsing van PV-panelen (37 stuks)	€ 45.000	€ 54.450	€ 65.340	Raming	Cijfers gemeente
O	Realisatie EML-ventilatie/ luchtwarmtepomp	€ 50.000	€ 60.500	€ 72.600	Raming	Cijfers gemeente
P	Aanpak luchtbehandelingkanaal	€ 20.000	€ 24.200	€ 29.040	Raming	Cijfers gemeente
Q	Reduceren apparatuur	€ 2.000	€ 2.420	€ 2.904	Raming	Cijfers gemeente
R	Toepassing lage temperatuur verwarming/ vloerverwarming	€ 30.000	€ 36.300	€ 43.560	Raming	Cijfers gemeente
S	Aanpak gebouwbeheersysteem	€ 10.000	€ 12.100	€ 14.520	Raming	Cijfers gemeente
Inrichting						
T	Vervanging vloerafwerking gehele gebouw (incl. verwijdering vloer)	€ 45.000	€ 54.450	€ 65.340	Stelpost	Inschatting STeuN
U	Aanpassing keuken	€ 15.000	€ 18.150	€ 21.780	Stelpost	Inschatting STeuN
V	Update binnenwanden (stuc/schilderwerk)	€ 50.000	€ 60.500	€ 72.600	Stelpost	Inschatting STeuN
Totaal		**€ 605.000**	**€ 732.050**	**€ 878.460**		

€ 4. FINANCIËN

E. Investeringskosten variant "Renovatie – Nieuwe indeling"

Variant "Renovatie" (Nieuwe indeling)								
Maatregelen		**€**		**€**		**Opslag**	**Opmerking**	**Bron**
Bouwkundig		Excl. BTW		Incl. BTW		20%		
A	Plaatsing wand ter splisting kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)	€	3.500	€	4.235	€ 5.082	Stelpost	Inschatting STeuN
B	Plaatsing nieuwe deur kantoorruimte 1e verdieping (kamer 1.05a)	€	1.500	€	1.815	€ 2.178	Stelpost	Inschatting STeuN
C	Realisatie spreekkamers 1e verdieping	€	54.000	€	65.340	€ 78.408	Stelpost	Inschatting STeuN
E	Vervanging pannendak zuidgevel	€	25.000	€	30.250	€ 36.300	Raming	Cijfers gemeente
F	Isoleren daken	€	40.000	€	48.400	€ 58.080	Raming	Cijfers gemeente
G	Vervangen oud dubbelglas	€	30.000	€	36.300	€ 43.560	Raming	Cijfers gemeente
H	Kozijnen vervangen ivm kierdichting	€	50.000	€	60.500	€ 72.600	Raming	Cijfers gemeente
I	Vervanging pui Oostgevel	€	85.000	€	102.850	€ 123.420	Raming	Cijfers gemeente
J	Vervanging dakgoten en dak raadzaal	€	55.000	€	66.550	€ 79.860	Raming	Cijfers gemeente
K	Buitengevel isoleren	€	25.000	€	30.250	€ 36.300	Raming	Cijfers gemeente
L	Uitbreiding gebouw westzijde (circa 45 m²)	€	135.000	€	163.350	€ 196.020	Stelpost	Inschatting STeuN
Installatie								
M	Vervanging/ optimalisatie binnenverlichting (naar LED)	€	3.000	€	3.630	€ 4.356	Raming	Cijfers gemeente
N	Plaatsing van PV-panelen (37 stuks)	€	45.000	€	54.450	€ 65.340	Raming	Cijfers gemeente
O	Realisatie EML-ventilatie/ luchtwarmtepomp	€	50.000	€	60.500	€ 72.600	Raming	Cijfers gemeente
P	Aanpak luchtbehandelingkanaal	€	20.000	€	24.200	€ 29.040	Raming	Cijfers gemeente
Q	Reduceren apparatuur	€	2.000	€	2.420	€ 2.904	Raming	Cijfers gemeente
R	Toepassing lage temperatuur verwarming/ vloerverwarming	€	30.000	€	36.300	€ 43.560	Raming	Cijfers gemeente
S	Aanpak gebouwbeheersysteem	€	10.000	€	12.100	€ 14.520	Raming	Cijfers gemeente
Inrichting								
T	Vervanging vloerafwerking gehele gebouw	€	45.000	€	54.450	€ 65.340	Stelpost	Inschatting STeuN
U	Update binnenwanden (stuc/schilderwerk)	€	50.000	€	60.500	€ 72.600	Stelpost	Inschatting STeuN
V	Creatie lounge eerste verdieping	€	15.000	€	18.150	€ 21.780	Stelpost	Inschatting STeuN
W	Realisatie raadzaal en publieke tribune (circa 60 m²)	€	120.000	€	145.200	€ 174.240	Stelpost	Inschatting STeuN
X	Aanpassing keuken	€	15.000	€	18.150	€ 21.780	Stelpost	Inschatting STeuN
Y	Realisatie extra opslagruimte	€	10.000	€	12.100	€ 14.520	Stelpost	Inschatting STeuN
Totaal		**€**	**919.000**	**€**	**1.111.990**	**€ 1.334.388**		

€ 4. FINANCIËN

F. Investeringskosten variant "Nieuwbouw"

• Aantal m² bvo	833
• Investering per m²	€ 3.600 (incl. BTW)
• Investeringssom	€ 3,0 miljoen euro
• Eilandopslag	€ 0,6 miljoen euro
• **Totaal**	**€ 3,60 miljoen euro incl. BTW**

Nieuwbouw resulteert in sloop en/of verkoop van het huidige gemeentehuis. Dit betekent dat resterende boekwaarden die op het pand rusten, moeten worden afgeboekt. Op 31-12-2023 bedroeg de boekwaarde nog circa € 227.000,-

€ 4. FINANCIËN

G. Kapitaallasten varianten

Berekening kapitaallast per variant				
	Variant 1	Variant 2		Variant 3
	Update	Basis	Nieuwe indeling	Nieuwbouw
Investering	€ 363.000	€ 878.460	€ 1.334.388	€ 3.597.415
Bouwkundig	€ 72.600	€ 486.420	€ 731.808	€ 2.158.449
Installatietechnisch	€ 174.240	€ 232.320	€ 232.320	€ 1.438.966
Inrichting (vast)	€ 116.160	€ 159.720	€ 370.260	Nvt
Bouwkundig				
Rente jaar 1	€ 2.178	€ 14.593	€ 21.954	€ 64.753
Afschrijving jaar 1	€ 2.904	€ 19.457	€ 29.272	€ 53.961
Installatietechnisch				
Rente jaar 1	€ 5.227	€ 6.970	€ 6.970	€ 43.169
Afschrijving jaar 1	€ 11.616	€ 15.488	€ 15.488	€ 95.931
Inrichting (vast)				
Rente jaar 1	€ 3.485	€ 4.792	€ 11.108	Nvt
Afschrijving jaar 1	€ 4.646	€ 6.389	€ 14.810	Nvt
Kapitaallast nieuw	€ 30.056	€ 67.687	€ 99.602	€ 257.815
Kapitaallast bestaand	€ 29.155	€ 29.155	€ 29.155	Nvt
Totale kapitaallast	€ 59.211	€ 96.842	€ 128.757	€ 257.815

* Kapitaallast bestaand betreft twee geactiveerde investeringen (1987 en 2009)
Deze lasten betreffen peildatum 31 december 2023. Kapitaallast neemt de komende jaren af door afschrijving.

Disclaimer: Let wel, naastgelegen tabel geeft alleen inzicht in de te verwachten kapitaallast per variant. In een eventuele volgende fase moet ook breder worden gekeken, naar de totale exploitatielast van het gebouw. Deze exploitatielast bestaat uit eigenaarslasten (groot onderhoud, opstalverzekering, ozb en overige heffingen) en uit gebruikerslasten (onder andere klein onderhoud/dagelijks beheer, schoonmaaklasten, energielasten, inboedelverzekering). Met name de energielasten en onderhoudskosten veranderen bij verduurzaming of vernieuwing van het gemeentehuis. Met (sterk) dalende energielasten aan de ene kant, maar ook stijgende lasten voor onderhoud/beheer van de technische installaties. In deze fase is nog niet te zeggen over de stijging van laatstgenoemde kosten worden gecompenseerd door de dalende energielast.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen (conform gemeentelijke afschrijvingstabel) kunnen resulteren in resterende boekwaarde bij einde levensduur van het huidige gemeentehuis. Dit komt door een verschil tussen de afschrijvingstermijn en verlenging van de levensduur (in jaren) bij varianten update en renovatie (vb variant “Update”, installaties: afschrijvingstermijn 15 jaar, levensduur verlenging 10 jaar).