Scenario 6 vernieuwbouw gemeentehuis te Raalte

Aanvulling op scenariostudie gemeentehuis Raalte

Opdrachtgever
Gemeente Raalte

Datum
11 juli 2025

Referentie
P2000034-0007.1.0

Auteur(s)
Raoul Frensen



Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch
T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl
KvK Brabant 16029774
Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle
T 038 - 4 258 101
ISO 9001-gecertificeerd
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Scenario 6, vernieuwbouw	4
3.	Factsheet scenario 6	6
4.	Kosten	7
5.	Conclusies	11
Bijlage 1: Onderbouwing scores MCA		13

1. Inleiding

HEVO heeft voor de gemeente Raalte een scenariostudie[1] en locatieonderzoek[2] uitgevoerd naar haar gemeentelijke huisvesting. Deze onderzoeken zijn 2023 en ’24 uitgevoerd. De gemeenteraad heeft over de scenariokeuze en de locatiekeuze besluiten genomen.
Een scenario voor vernieuwbouw van de bestaande huisvesting was geen onderdeel van beide onderzoeken. In deze notitie is een vernieuwbouw scenario uitgewerkt om te tonen hoe vernieuwbouw zich verhoudt tot de eerder onderzochte scenario’s. In de scenariostudie zijn de volgende scenario’s onderzocht:

- Scenario 1: Renovatie (uitgebreid) huidige locatie en verhuur ongebruikte gebouwdelen
- Scenario 2: Renovatie (uitgebreid) huidige locatie en afstoten ongebruikte gebouwdelen
- Scenario 3a: Renovatie (beperkt) huidige locatie en verhuur ongebruikte gebouwdelen
- Scenario 3b:Renovatie (beperkt) huidige locatie en verhuur ongebruikte gebouwdelen
- Scenario 4: Nieuwbouw op de huidige locatie (sloop bestaand, m.u.v. de Villa)
- Scenario 5: Nieuwbouw op een nader te bepalen locatie

Om dit scenario te definiëren en uit te werken is op 7 mei een startoverleg gehouden, wat in een ‘startnotitie’ per e-mail is samengevat. Vervolgens is scenario 6 op dezelfde wijze als de scenario’s uit de scenariostudie uitgewerkt.
Het extra scenario 6 moet vergelijkbaar zijn met de scenariostudie uit 2023. Daarom worden berekeningen van scenario 6 gemaakt met dezelfde methodiek en randvoorwaarden, zoals prijspeil (juli 2023) en kengetallen, als in de scenariostudie.

Deze notitie volgt dezelfde opbouw als het eerdere scenario onderzoek. Eerst wordt het extra scenario inhoudelijk beschreven. Vervolgens wordt een factsheet van het extra scenario gepresenteerd. Onderdeel van deze factsheet is een kwalitatieve beoordeling van het scenario middels een multicriteria analyse.

Daarna worden de investerings- en exploitatiekosten voor het scenario toegelicht en vergeleken met de andere scenario’s uit de scenariostudie.

Tot slot presenteren we de uitkomsten van de beoordeling van scenario 6 aan de hand van het vastgestelde afwegingskader.

1 Rapportage scenariostudie gemeentehuis Raalte, kenmerk: 1732501-0056.4.0, d.d. 16/11/2023.

2 Rapportage locatieonderzoek gemeentehuis Raalte, kenmerk: 1732502-0028.1.0; d.d. 15/008/2024

2. Scenario 6, vernieuwbouw

Vernieuwbouw
Scenario 6 betreft de vernieuwbouw van het bestaande gemeentehuis te Raalte. Met vernieuwbouw wordt de kwaliteit van nieuwbouw gerealiseerd met behoud van zoveel als mogelijk van de bestaande situatie. Scenario 6 evenaart of benadert de kwaliteit van nieuwbouw scenario's (4 en 5) en gaat verder dan de scenario's voor verbouwing / renovatie (1 en 2) of het scenario's waarin de huidige situatie gehandhaafd wordt (3a en 3b).

Kwaliteit en resultaat
Qua randvoorwaarden is scenario 6 daarom (ver)gelijk(baar) met scenario's 4 en 5. Het gebouw moet na de vernieuwbouw ten minste 40 jaar gebruikt kunnen worden. Daarom is de ambitie om met vernieuwbouw een energieneutraal gebouw (ENG) zonder gasaansluiting te realiseren. Verder is het uitgangspunt dat het binnenklimaat voldoet aan klasse B[3] volgens het Programma van Eisen Gezonde Kantoren.

Verschil vernieuwbouw en renovatie
De benodigde aanpassingen om deze ambities te realiseren gaan verder dan de renovatie scenario's. Daarom is aangenomen dat de (thermische) schil samen met de gebouwinstallaties vernieuwd worden. Van de thermische schil is aangenomen dat in ieder geval de gevelisolatie (en gevelbekleding), gevelkozijnen en de dakisolatie (en dakbedekking) vernieuwd worden om hogere isolatiewaarden te realiseren. Deze betere gebouwisolatie zorgt voor een minder hoog energieverbruik van de nieuwe gebouwinstallaties voor de opwekking en distributie van warmte, koude en verse lucht.

De 'Villa'
In scenario 6 is aangenomen dat de 'Villa' onderdeel blijft van het gemeentehuis. De 'Villa' als onderdeel van vernieuwbouw wordt, met respect voor haar kwaliteit, met dezelfde ambities als het gemeentehuis aangepast. In hoeverre vernieuwbouw van de 'Villa' leidt tot eenzelfde kwaliteit in de eindsituatie als het gemeentehuis zal in een vervolg nader onderzocht moeten worden. Zonder dit verdere onderzoek is de realiseerbare kwaliteit een risico. Een vernieuwbouw met respect voor de bestaande kwaliteit van de 'Villa' leidt op onderdelen tot hogere (bouw)kosten. Dit effect is verwerkt in de berekende bouw- en investeringskosten. Om dubbele kosten te voorkomen is aangenomen dat de vernieuwbouw ven het gemeentehuis en de 'Villa' integraal als één project ontworpen en uitgevoerd worden. Bij de selectie van adviserende en uitvoerende partijen is expertise met monumenten een belangrijke factor richting het succes van het project.

Gefaseerde uitvoering of tijdelijke huisvesting
Gezien de omvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden moet een proceskeuze gemaakt worden. Of het gemeentehuis verhuisd naar tijdelijke huisvesting tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zoals in scenario 4. Of de sloop- en bouwwerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd waarbij delen van het gemeentehuis in gebruik blijven, zoals in scenario's 1, 2 3a en 3b. De keuze tussen faseren of tijdelijke huisvesting is een afweging tussen:

- langere periode van sloop- en bouwactiviteiten met overlast voor gebruikers en bezoekers en lage(re) (bouw)kosten bij faseren
- zeer hoge extra kosten voor tijdelijke huisvesting over een iets kortere periode van sloop- en bouwactiviteiten.

Om een (financieel) efficiënt vernieuwbouw scenario te presenteren is een gefaseerde uitvoering aangenomen. Overlast voor gebruikers en bezoekers van het gemeentehuis tijdens een gefaseerde uitvoering kan men proberen te beperken. Het is echter onrealistisch om te verwachten dat alle overlast vermeden kan worden.

Inpassingsverlies
Het huidige gemeentehuis inclusief de 'Villa' is 8.015 m^2bvo groot. Dit is meer dan de ruimtebehoefte van 5.436 m^2bvo volgens het programma van ruimte[4] . Bij uitwerking van het vernieuwbouwscenario is een nadrukkelijke ontwerpopgave om deze overmaat zoveel mogelijk terug te brengen. Uitdagingen daarbij die leiden tot ontwerp- en inpassingsverlies zijn de bestaande gebouwstructuur (constructieopzet, interne logistiek, etc.), de grote hoeveelheid ruimte in de kelders en het huidige publieksplein

3 In het Programma van Eisen Gezonde Kantoren worden 3 kwaliteitsklassen onderscheiden: A, B en C, waarbij A de "beste" kwaliteit is. Klasse B is een gangbaar (gemiddeld) kwaliteitsniveau passend bij een gezonde werkomgeving en binnenklimaat.

4 In het vervolg afgekort tot PvR.

met atrium. Er is gerekend met een inpassingsverlies ten opzichte van het PvR van 50% voor de kelders en 5% voor de overige ruimten.

Overmaat en sloop

De (theoretische) inpassing van het PvR inclusief de verwachte inpassingsverliezen resulteert in een gebouwomvang voor de eindsituatie van scenario 6. Het verschil tussen deze gebouwomvang en de huidige omvang van het gebouw is de overmaat in het scenario. De omvang van een gebouw is (mede)bepalend voor de exploitatiekosten van dat gebouw. Om een (financieel) efficiënt scenario te presenteren is aangenomen dat de overmaat van het gebouw door sloop wordt gereduceerd.

Financieel

Financieel zijn de uitgangspunten hetzelfde als in de scenariostudie. In de ramingen voor de investerings- en exploitatielasten zijn een uitgebreide set uitgangspunten verwerkt. De belangrijkste uitgangspunten voor achtereenvolgens exploitatie-, investerings- en bouwkosten zijn:

- BTW (21%) of mengpercentage (1%) afhankelijk van de mate waarin de btw een kostprijs verhogend effect heeft op een investering. Voor werkzaamheden binnen scenario 6 is met 1% gerekend.

In de exploitatiekosten is rekening gehouden met:

- De annuïtaire kapitaallast a.g.v. de investering. Daarbij is voor de gebruiksduur 40 jaar aangehouden. De rente op de investering bedraagt 2,3%. De afschrijvingen zijn volgens de componentenmethode berekend waarbij de afschrijvingstermijnen 40 jaar voor het gebouw en terreininrichting; 20 jaar voor de installaties; 10 jaar voor inventaris IT en bekabeling zijn.
- Een duurzaamheidssubsidie.

In de investeringskosten zijn kosten of reserveringen opgenomen voor:

- inzet gemeentelijke organisatie, bestaande uit: reeds gemaakte kosten t/m afronding scenariostudie[5] en begeleidingskosten t/m realisatie.
- loon- en prijsstijgingen tot aan oplevering in relatie tot een planning op hoofdlijnen.
- Beperkte kosten voor tijdelijke huisvesting elders i.c.m. een gefaseerde realisatie zijn opgenomen vanwege de omvang en impact van de sloop- en bouwwerkzaamheden i.r.t. het veilig en comfortabel gebruiken van het gemeentehuis.
- ‘onvoorziene zaken’ evenals programmawijzigingen die voortkomen uit voortschrijdend inzicht tijdens de ontwerp- en realisatiefases.

5 De kosten voor de locatieonderzoek zijn hier, in het kader van vergelijkbaarheid, buiten beschouwing gelaten. Deze kosten zijn geen onderdeel van de berekeningen in de scenariostudie, waarmee vergeleken wordt, omdat de locatieonderzoek pas gestart is na afronding van de scenariostudie.

3. Factsheet scenario 6

Korte omschrijving
Vernieuwbouw begint met de sloop tot het casco van het bestaande gemeentehuis. Dit casco wordt onderdeel van een nieuw en duurzaam gebouw dat volledig voldoet aan de eisen van deze tijd. De Villa wordt met respect voor haar kwaliteit aangepast om ook in de toekomst een deel van het gemeentehuis in te huisvesten. Omdat het een gasloos en energieneutraal gebouw (ENG) wordt komt de gemeente daarmee ook op het pad van de Klimaatwet richting 2030 en 2050. Verder ontstaat er zo niet alleen een modern vormgeven ruimte voor de publieke dienstverlening en de raad, ook het kantoorwerkgebied voor de medewerkers beantwoordt geheel aan de eisen van deze tijd voor activiteitgericht en hybride werken. In dit scenario wordt een kostbare tijdelijke huisvesting vermeden door de realisatie in fasen uit te voeren. Hierdoor duurt de vernieuwbouw langer en tijdens de vernieuwbouw zal er overlast zijn.

Ruimtebeslag
Dit scenario gebruikt 5.700 m^2 nuttig oppervlak. Samen met de ruimte voor trappenhuizen, liften en constructieve delen neemt dit scenario 6.452 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) in beslag. Er wordt 1.563 m^2bvo gesloopt. Als voor een inpassing van het programma van ruimte in een ontwerp meer oppervlakte nodig blijkt dan zullen zowel de investeringskosten als de exploitatielasten hoger worden dan nu voorzien.

Financieel

Kostensoort	Kosten (incl. btw)
Investeringskosten incl. btw totaal	**€ 24,51 mln**
Per m^2bvo incl. btw	€ 3.799
Jaarlijkse exploitatielasten (jaar 1 incl. btw)	**€ 2,20 – € 2,64 mln**
Per m^2bvo incl. btw	€ 340 – € 410
Lasten locaties buiten gebruik p.j. (zolang in bezit)	n.v.t.
Gemiste opbrengsten p.j. bij later verkoop	n.v.t.

Planning
Om vernieuwbouw op een vergelijkbare manier te presenteren met het eerdere scenario onderzoek is sprake van een fictieve planning die terug in de tijd ligt.
Start ontwerpproces: september 2024
Start bouw: maart 2026
Oplevering: juli 2028

Score multicriteria

Criteria	Subcriteria	Scenario 6 Vernieuwbouw huidige locatie
Aansluiting op visie dienstverlening en werkconcept	Ontvangst en ontmoeten	+
	Gevarieerde werkomgeving	+
	Gezonde en veilige werkomgeving	++
Maatschappelijke waarde	Maatschappelijke woonbestemming	onbepaald (score: neutraal)
Duurzaamheid	Energie	++
Circulariteit	Gebruik bestaand gebouw en 'virgin materials'	+
	Herbruikbaarheid / losmaakbaarheid materialen	+
Impact op organisatie	Overlast tijdens realisatie	-
	Belasting op organisatie tijdens proces	-
Mate van flexibiliteit en functionaliteit	Adaptief vermogen (opvangen van groei, krimp én veranderingen in de organisatiestructuur).	+/-
Doorlooptijd tot oplevering		+
Totaalscore kwal.		+

De sloop van 1.536 m^2bvo biedt mogelijk (beperkte) ruimte voor het reaiseren van maatschappelijke waarde in de vorm van extra ruimte voor woningbouw. Deze mogelijkheden zijn niet inhoudelijk uitgewerkt. Voor de maatschappelijke waarde is daarom een neutrale score opgenomen.

Indelingstekeningen / massastudie
Voor scenario 6 zijn geen indelingstekeningen of massastudie gemaakt.

4. Kosten

Tabel 1 en figuur 1 tonen de samengevatte resultaten van de investerings- en exploitatiekosten voor de referentie en scenario's uit de scenariostudie aangevuld met scenario 6. Scenario 6 is kwalitatief vergelijkbaar met scenario's 4 en 5. Daarom worden de kosten van scenario 6 vergeleken met deze scenario's.

Kapitaallast als gevolg van huidige boekwaarde bestaand gemeentehuis
In scenario's 4 en 5 heeft de kapitaallast als gevolg van de huidige boekwaarde op het bestaande gebouw geen impact op de exploitatiekosten in de eindsituatie. In scenario 4 wordt de huidige boekwaarde volledig versneld afgeschreven op het moment dat de onderliggende waarde, het gebouw, gesloopt wordt. In scenario 5[6] is de huidige boekwaarde niet relevant omdat het bestaande gebouw in de eindsituatie niet meer als gemeentehuis gebruikt wordt.
In scenario 6 is het bestaande gebouw in de eindsituatie juist in gebruik als gemeentehuis. De kapitaallast als gevolg van de huidige boekwaarde bedraagt ca. € 0,8 miljoen per jaar (incl. btw). Gezien het jaarlijkse bedrag wat hiermee gemoeid gaat is deze kapitaallast een factor van belang in de financiële prestatie van scenario 6.

In de scenariostudie is inzichtelijk gemaakt wat het effect is als de verkoopopbrengst van het gemeentehuis ten behoeve van herontwikkeling tot woningen gebruikt wordt om een deel van de investering mee te dekken. In scenario's 4 en 5 worden de boekwaarde, de daaraan gekoppelde reserve en potentiële opbrengsten uit verkoop samen beschouwd. Het saldo van deze drie componenten is een eenmalige last of baat. Wanneer een dergelijke baat gebruikt wordt als dekking van de investering leidt dit tot een lagere kapitaallast als gevolg van deze investering. Om dit te simuleren zonder de investering te 'vervuilen' door deze te verlagen(hogen) met een dergelijke baat (of last) is de annuïteit van de baat(last) in de exploitatie opgenomen onder eenmalige restwaarde (Z3B1). Een belangrijke kanttekening hierbij is dat voor, het gebruiken van een eventuele opbrengst uit verkoop als dekking voor een investering, goedkeuring van de gemeenteraad nodig is.

Versneld afwaarderen of niet
In scenario 6 verdwijnt met de sloop van de overmaat een behoorlijk deel van het bestaande gebouw. Tevens wordt in scenario 6 van de te behouden gebouwdelen veel bestaande onderdelen gesloopt. Hieruit volgt de vraag of na realisatie van scenario 6 de huidige boekwaarde past bij de onderliggende waarde van de hergebruikte delen van het huidige gemeentehuis. Anders geformuleerd, moet (kan) bij vernieuwbouw een deel van de huidige boekwaarde versneld afgeschreven worden?
Om het effect van de huidige boekwaarde (inclusief de daaraan gekoppelde reserve) op de exploitatie van scenario 6 inzichtelijk te maken zijn meerdere berekeningen gemaakt. Hierdoor wordt een bandbreedte in de exploitatiekosten zichtbaar.
Het hoge uiteinde van deze bandbreedte is de situatie waarin de huidige boekwaarde niet versneld wordt afgewaardeerd.
Het lage uiteinde van deze bandbreedte is de situatie waarin de huidige boekwaarde deels versneld wordt afgewaardeerd, waarbij de gekoppelde reserve tegelijkertijd met eenzelfde deel wordt verlaagd. Het saldo van deze afwaardering en verlaging van de gekoppelde reserve wordt vertaald naar een annuïteit die als negatieve eenmalige restwaarde in de exploitatie wordt opgenomen.
Het resterende deel van de huidige boekwaarde blijft ook in de eindsituatie onderdeel van de exploitatiekosten van scenario 6.

Vergelijk scenario 6 met eerdere scenario's
Voor scenario 6 zijn in tabel 1 en figuur 1 de resultaten gepresenteerd gebaseerd op een versnelde afwaardering van de huidige boekwaarde[7]. In de onderliggende berekening is aangenomen dat van de huidige boekwaarde 65% versneld wordt afgewaardeerd. Dit percentage is gerelateerd aan 2 verhoudingen:

1. de verhouding[8] tussen de te slopen overmaat en de huidige gebouwomvang
2. de waarde van de behouden gebouwdelen uitgedrukt in de verhouding[9] tussen het bouwkostenkengetal voor vernieuwbouw en het

6 Zolang het huidige gemeentehuis eigendom blijft van de gemeente blijft de kapitaallast als gevolg van deze boekwaarde wel op de gemeentelijke begroting drukken.
7 De aan deze boekwaarde gekoppelde reserve wordt bij afwaarderingen in verhouding verlaagd.
8 De overmaat is 1.563 m2bvo, de huidige gebouwomvang is 8.015 m2bvo, de verhouding hiertussen is 20%.
9 Het bouwkostenkengetal voor vernieuwbouw in scenario 6 is € 2.188 /m2bvo. Het bouwkostenkengetal voor nieuwbouw in scenario 4 is € 3.492 /m2bvo. De verhouding tussen beide is 63%.

bouwkostenkengetal voor nieuwbouw
Voorzichtigheidshalve is van deze verhouding ⅔ meegewogen.

In tabel 2 en figuur 2 zijn de resultaten gepresenteerd wanneer de huidige boekwaarde niet versneld wordt afgeschreven.

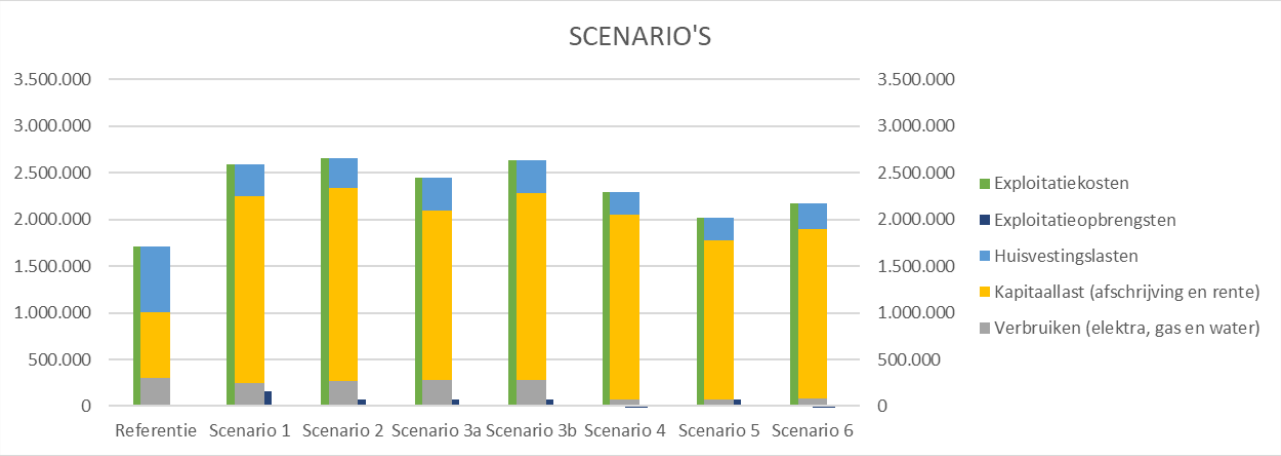
De investeringskosten voor scenario 6 liggen met € 24,51 miljoen (incl. btw) lager dan de investeringskosten voor de nieuwbouwscenario's 4 en 5 (scenario 4: € 37,17 M en scenario 5: € 31,11 M). De investeringskosten voor scenario 6 zijn hoger dan de investeringskosten voor de renovatie scenario's 1, 2, 3a en 3b (waarvan scenario 1 met € 19,90 M de hoogste investeringskosten kent). Dit resultaat past bij de omvang van de sloop- en bouwactiviteiten en de te realiseren kwaliteit in de verschillende scenario's.

De exploitatiekosten voor scenario 6 vallen in een bandbreedte tussen € 2,20 en € 2,64 miljoen per jaar (incl. btw). De exacte hoogte van de exploitatiekosten is afhankelijk van de versnelde afwaardering van de huidige boekwaarde op het bestaande gebouw.
Scenario 5 is qua exploitatie met € 1,95 miljoen per jaar goedkoper dan scenario 6, ondanks de hogere investeringskosten voor scenario 5. De voornaamste oorzaken van de lagere exploitatiekosten voor scenario 5 zijn: de gebouwomvang, de grondkosten en de combinatie van boekwaarde en verkoopopbrengsten.
Hoe groter het gebouw, hoe hoger de kosten voor onder andere energie, onderhoud en schoonmaak. In scenario 5 is het gemeentehuis met 5.436 m^2bvo kleiner dan in scenario 6, waar het gemeentehuis 6.542 m^2bvo groot is. Dit verklaart een deel van de lagere exploitatiekosten voor scenario 5 ten opzichte van scenario 6.
De investering voor scenario 5 bevat kosten voor de aankoop van bouwgrond. Over grondkosten wordt conform het afschrijvingsbeleid niet afgeschreven. Hierdoor werkt dit deel van de investering voor scenario 5 niet door in de exploitatiekosten van scenario 5.
In scenario 5 is aangenomen dat het huidige gemeentehuis wordt afgestoten voor herontwikkeling. Daarom zijn de huidige boekwaarde versneld afgewaardeerd en de daaraan gekoppelde reserve verlaagd. Dit wordt verrekend met de verwachte opbrengst uit verkoop van de huidige locatie voor herontwikkeling. Het saldo hiervan levert een exploitatieopbrengst op die de exploitatielasten van scenario 5 verlaagd.

De exploitatiekosten voor scenario 4 vallen met € 2,30 miljoen per jaar (incl. btw) in de berekende bandbreedte voor scenario 6. Afhankelijk van het wel of niet versneld afschrijven van de huidige boekwaarde op het bestaande gebouw zal scenario 6 duurder (bij niet afschrijven) of goedkoper (bij versneld afschrijven van 65% van de huidige boekwaarde) zijn dan scenario 4.

Tabel 1: Exploitatiekosten scenario's en referentie gemeentehuis Raalte, o.b.v. een versnelde afwaardering van de huidige boekwaarde

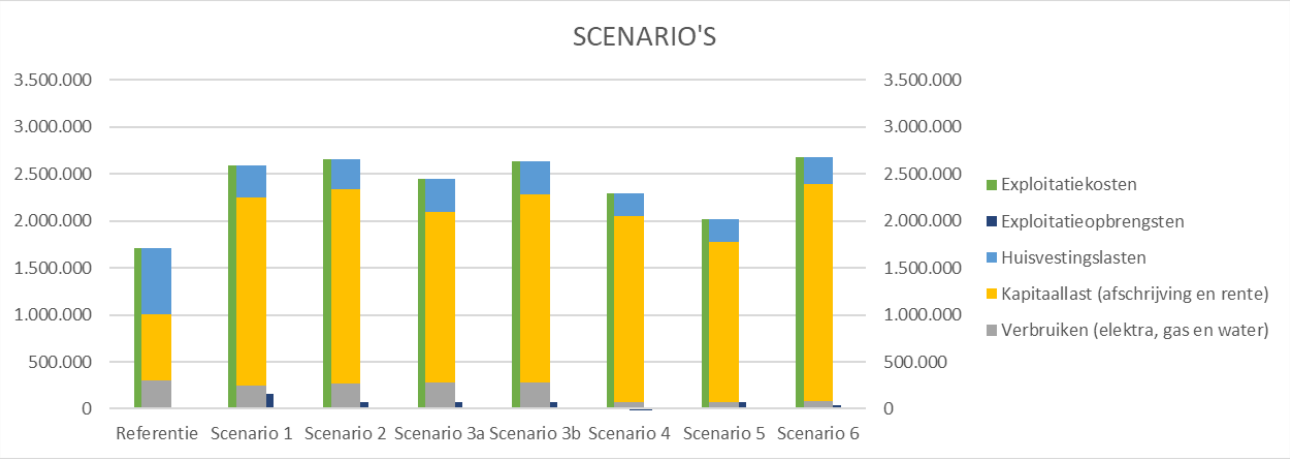
	Omschrijving		Referentie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3a	Scenario 3b	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 6
Totaal	**Boekwaarde huidig(e) gebouw(en)**	**(€)**	**0**	**8.135.336**	**8.135.336**	**8.135.336**	**8.135.336**	**0**	**0**	**3.121.979**
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**	**0**	**19.904.906**	**19.630.862**	**15.350.308**	**17.768.550**	**37.170.500**	**31.114.500**	**24.513.293**
	Huisvestingslasten	*(€ / jaar)*	*696.442*	*338.999*	*312.771*	*348.939*	*348.939*	*239.193*	*239.193*	*283.901*
	Verbruiken (elektra, gas en water)	*(€ / jaar)*	*305.679*	*251.615*	*266.314*	*284.455*	*284.455*	*73.389*	*73.389*	*87.106*
	Kapitaallast (afschrijving en rente)	*(€ / jaar)*	*703.000*	*1.998.162*	*2.075.576*	*1.808.961*	*1.997.866*	*1.983.453*	*1.706.215*	*1.805.946*
Subtotaal	Exploitatiekosten	(€ / jaar)	1.705.121	2.588.777	2.654.661	2.442.356	2.631.261	2.296.034	2.018.797	2.176.953
	Inkomsten	*(€ / jaar)*	*0*	*34.656*	*42.357*	*34.656*	*34.656*	*-34.449*	*68.227*	*-19.022*
	Huur en servicekosten	*(€ / jaar)*	*0*	*126.319*	*34.404*	*34.404*	*34.404*	*0*	*0*	*0*
Subtotaal	Exploitatieopbrengsten	(€ / jaar)	0	160.974	76.760	69.059	69.059	-34.449	68.227	-19.022
Totaal	**Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)**	**(€ / jaar)**	**1.705.121**	**2.427.802**	**2.577.901**	**2.373.297**	**2.562.202**	**2.330.483**	**1.950.569**	**2.195.976**



Figuur 1: Exploitatiekosten scenario's en referentie gemeentehuis Raalte, o.b.v. een versnelde afwaardering van de huidige boekwaarde

Tabel 2: Exploitatiekosten scenario's en referentie gemeentehuis Raalte, zonder een versnelde afwaardering van de huidige boekwaarde

	Omschrijving		Referentie	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3a	Scenario 3b	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 6
Totaal	**Boekwaarde huidig(e) gebouw(en)**	**(€)**	**0**	**8.135.336**	**8.135.336**	**8.135.336**	**8.135.336**	**0**	**0**	**8.919.941**
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**	**0**	**19.904.906**	**19.630.862**	**15.350.308**	**17.768.550**	**37.170.500**	**31.114.500**	**24.513.293**
	Huisvestingslasten	*(€ / jaar)*	*696.442*	*338.999*	*312.771*	*348.939*	*348.939*	*239.193*	*239.193*	*283.901*
	Verbruiken (elektra, gas en water)	*(€ / jaar)*	*305.679*	*251.615*	*266.314*	*284.455*	*284.455*	*73.389*	*73.389*	*87.106*
	Kapitaallast (afschrijving en rente)	*(€ / jaar)*	*703.000*	*1.998.162*	*2.075.576*	*1.808.961*	*1.997.866*	*1.983.453*	*1.706.215*	*2.306.966*
Subtotaal	Exploitatiekosten	(€ / jaar)	1.705.121	2.588.777	2.654.661	2.442.356	2.631.261	2.296.034	2.018.797	2.677.973
	Inkomsten	*(€ / jaar)*	*0*	*34.656*	*42.357*	*34.656*	*34.656*	*-34.449*	*68.227*	*34.656*
	Huur en servicekosten	*(€ / jaar)*	*0*	*126.319*	*34.404*	*34.404*	*34.404*	*0*	*0*	*0*
Subtotaal	Exploitatieopbrengsten	(€ / jaar)	0	160.974	76.760	69.059	69.059	-34.449	68.227	34.656
Totaal	**Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)**	**(€ / jaar)**	**1.705.121**	**2.427.802**	**2.577.901**	**2.373.297**	**2.562.202**	**2.330.483**	**1.950.569**	**2.643.318**



Figuur 2: Exploitatiekosten scenario's en referentie gemeentehuis Raalte, zonder versnelde afwaardering van de huidige boekwaarde

5. Conclusies

Door de kwalitatieve multicriteria-analyse te combineren met de financiële scores ontstaat een totaalbeeld zoals op de volgende pagina in figuur 3 gepresenteerd.

Kwalitatief
Kwalitatief was scenario 5 het beste in het voorgaande onderzoek. Dit blijft zo, ook met de toevoeging van het onderzochte scenario 6. Scenario 6 scoort kwalitatief beter dan de renovatie scenario's (1, 2, 3a en 3b). Scenario 6 scoort kwalitatief slechter dan de nieuwbouw scenario's (4 en 5).

Financieel – investering
Qua investering was scenario 3a het goedkoopst en scenario 4 het duurst. Dit blijft hetzelfde als scenario 6 wordt toegevoegd. De investering voor scenario 6 is duurder dan voor de renovatie scenario's (1, 2, 3a en 3b). Dit is verklaarbaar omdat de hogere ambities voor vernieuwbouw leiden tot hogere bouw- en daarmee ook investeringskosten.
De investering voor scenario 6 is goedkoper dan voor de nieuwbouw scenario's (4 en 5). Dit is verklaarbaar omdat bij vernieuwbouw de fundering en het skelet al bestaan waardoor bouwkosten bespaard worden. Verder is gekozen voor een gefaseerde realisatie waardoor men fors bespaard op dure tijdelijke huisvesting. Daar staat tegenover dat men tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden een periode van overlast accepteert.

Financieel – exploitatie
Qua exploitatie was scenario 5 het goedkoopst en scenario 2 het duurst. Het wel of niet versneld afwaarderen van de boekwaarde van het bestaande gemeentehuis is bepalend voor de hoogte van de exploitatiekosten van scenario 6.
Bij een versnelde afwaardering van 65% van de boekwaarde van het bestaande gemeentehuis liggen de exploitatiekosten voor scenario 6 (€ 2,20 miljoen) op een vergelijkbaar niveau met de exploitatiekosten voor scenario 4 (€ 2,33 miljoen).
Bij een versnelde afwaardering van 65% van de boekwaarde van het bestaande gemeentehuis zijn de exploitatiekosten voor scenario 6 (€ 2,20 miljoen) minder gunstig dan de exploitatiekosten voor scenario 5 (€ 1,95 miljoen).

Als de boekwaarde van het bestaande gemeentehuis niet versneld afgewaardeerd wordt is scenario 6 qua exploitatie het duurste scenario.

Risico's
Om scenario 6 succesvol te realiseren moeten de volgende risico's beheerst worden:

- De vernieuwbouw van de 'Villa' (een monument) vraagt specifieke kennis en ervaring van zowel adviserende als uitvoerende partijen.
- Of met een vernieuwbouw van de 'Villa' met respect voor het monument eenzelfde kwaliteit als nieuwbouw haalbaar is zal in een vervolgfase met nader onderzoek aangetoond moeten worden.
- De aangenomen fasering is een theoretische benadering. De fasering moet in een vervolgfase nader onderzocht en uitgewerkt worden om veilig gebruik tijdens de sloop- en bouwactiviteiten van het gemeentehuis te kunnen garanderen.
- De aangenomen inpassingsverliezen moeten in een vervolgfase getoetst worden middels een inpassing en indelingstekeningen.
- De aangenomen reductie van de theoretische overmaat is een ontwerpuitdaging. Als de werkelijke reductie kleiner is worden bouw-investerings- en exploitatiekosten hoger dan hier gepresenteerd.
- De maatschappelijke waarde van scenario 6 in de vorm van extra ruimte voor woningbouw is niet onderzocht.

Tot slot
Deze notitie is geschreven alsof scenario 6 tegelijk met de scenariostudie, die in 2023 is afgerond, uitgewerkt zou zijn. De gepresenteerde resultaten zijn daarmee gebaseerd op een start in het verleden. Een latere start van scenario 6 dan hier aangenomen leidt tot andere resultaten.

Criteria	Subcriteria	Scenario 1 Verduurzamen en grootschalig verbouwen met gedeeltelijke verhuur	Scenario 2 Verduurzamen en grootschalig verbouwen met gedeeltelijke verkoop	Scenario 3A Verduurzamen, groot onh. en cosmetische verbetering interieur	Scenario 3B Verduurzamen, herinrichten kantoor, groot onderhoud en cosmetische verbetering overig interieur	Scenario 4 Nieuwbouw op huidige locatie	Scenario 5 Nieuwbouw op locatie elders	Scenario 6 Vernieuwbouw huidige locatie
Aansluiting op visie dienstverlening en werkconcept	Ontvangst en ontmoeten	+	+	+/-	+/-	++	+	+
	Gevarieerde werkomgeving	+	+	-	+	++	++	+
	Gezonde en veilige werkomgeving	++	++	+	++	++	++	++
Maatschappelijke waarde	Maatschappelijke woonbestemming	- -	-	- -	- -	+	++	onbepaald (score: neutraal)
Duurzaamheid	Energie	-	-	-	-	++	++	++
Circulariteit	Gebruik bestaand gebouw en 'virgin materials'	+	+	++	+	-	+/-	+
	Herbruikbaarheid / losmaakbaarheid materialen	+	+	+/-	+	++	++	+
Impact op organisatie	Overlast tijdens realisatie	-	-	-	-	++	++	-
	Belasting op organisatie tijdens proces	-	-	+/-	-	+/-	++	-
Mate van flexibiliteit en functionaliteit	Adaptief vermogen (opvangen van groei, krimp én veranderingen in de organisatiestructuur).	+	+/-	++	++	-	-	+/-
Doorlooptijd tot oplevering		+	+	++	+	-	- -	+
Totaalscore kwal.		+/-	+/-	+/-	+/-	+	++	+
Financiën	Investeringskosten (incl. btw)	€ 19,90 mln	€ 19,63 mln	€ 15,35 mln	€ 17,77 mln	€ 37,17 mln	€ 31,11 mln	€ 24,51 mln
	Jaarlijkse financieringslasten en jaarlijkse gebouwexploitatielasten	€ 2,43 mln	€ 2,58 mln	€ 2,37 mln	€ 2,56 mln	€ 2,33 mln	€ 1,95 mln	€ 2,20 – 2,64 mln

Figuur 3: Afwegingskader uit de scenariostudie aangevuld met scenario 6

Bijlage 1: Onderbouwing scores MCA

Zie separate bijlage voor een beter leesbare versie.

Criterium	Subcriteria	SCENARIO 1 Verduurzamen en grootschalig verbouwen gemeentehuis met gedeeltelijke verhuur	SCENARIO 2 Verduurzamen en grootschalig verbouwen gemeentehuis met gedeeltelijke verkoop	SCENARIO 3A Verduurzamen, groot onderhoud en cosmetische verbetering interieur	SCENARIO 3B Verduurzamen, grootschalig verbouwen kantoorwerkgebied, groot onderhoud en cosmetische verbetering overig interieur	SCENARIO 4 Nieuwbouw op de huidige locatie	SCENARIO 5 Nieuwbouw op locatie elders	SCENARIO 6 Vernieuwbouw huidige locatie
In hoeverre sluit het scenario goed aan op de visie van de gemeente op de toekomstige dienstverlening aan de inwoners en het werkconcept	Ontvangst en ontmoeten	Grootschalige verbouwing maakt een goede vormgeving voor ontvangst en ontmoeten mogelijk. Wel zal de bestaande constructie altijd enige beperkingen met zich meebrengen.	Grootschalige verbouwing maakt een goede vormgeving voor ontvangst en ontmoeten mogelijk. Wel zal de bestaande constructie altijd enige beperkingen met zich meebrengen.	Minimale verbouwing betekent minder mogelijkheden voor optimalisatie ontvangst en ontmoeting dan in andere scenario's.	Minimale verbouwing betekent minder mogelijkheden voor optimalisatie ontvangst en ontmoeting dan in andere scenario's. Dit is in scneario 3B niet anders dan in scenario 3A (we pakken immers alleen de indeling van het kantoorwerkgebied aan).	Nieuwbouw maakt een ideale vormgeving voor ontvangst en ontmoeting (met externen) mogelijk). De locatie dicht tegen het centrum blijft gehandhaafd.	Nieuwbouw maakt een ideale vormgeving voor ontvangst en ontmoeting (met externen) mogelijk). De locatie is nog onzeker, maar mogelijk meer naar de periferie (vanwege bschikbaarheid kavels). Daardoor kan ontmoeten minder vanzelfsprekend zijn.	Grootschalige verbouwing maakt een goede vormgeving voor ontvangst en ontmoeten mogelijk. Wel zal de bestaande constructie altijd enige beperkingen met zich meebrengen.
	Gevarieerde werkomgeving	Grootschalige verbouwing maakt realisatie van een gevarieerde werkomgeving t.b.v. AGW mogelijk. Maar niet zo optimaal als bij nieuwbouw gezien de beperkingen bestaande constructie.	Grootschalige verbouwing maakt realisatie van een gevarieerde werkomgeving t.b.v. AGW mogelijk. Maar niet zo optimaal als bij nieuwbouw gezien de beperkingen bestaande constructie.	Minimale verbouwing biedt onvoldoende ruimte voor realisatie van een moderne werkomgeving volgens de principes van AGW.	Grootschalige verbouwing van het kantoorwerkgebied maakt realisatie van een gevarieerde werkomgeving t.b.v. AGW mogelijk. Maar niet zo optimaal als bij nieuwbouw gezien de beperkingen bestaande constructie.	Realisatie van een ideale, gevarieerde werkomgevong mogelijk.	Realisatie van een ideale, gevarieerde werkomgevong mogelijk.	Grootschalige verbouwing maakt realisatie van een gevarieerde werkomgeving t.b.v. AGW mogelijk. Maar niet zo optimaal als bij nieuwbouw gezien de beperkingen bestaande constructie.
	Gezonde en veilige werkomgeving	Bij grootschalige verbouwing geheel aan te passen aan de eisen van deze tijd.	Bij grootschalige verbouwing geheel aan te passen aan de eisen van deze tijd.	Na minimaale verbouwing zal de werkomgeving zeker voldoen aan minimale eisen op het gebied van gezondheid en veiligheid. Echter, AGW niet volledig mogelijk en daarom minder kans op positieve effecten op welzijn medewerkers.	Bij grootschalige verbouwing geheel aan te passen aan de eisen van deze tijd.	Bij nieuwbouw geheel aan te passen aan de eisen van deze tijd.	Bij nieuwbouw geheel aan te passen aan de eisen van deze tijd.	Bij grootschalige verbouwing geheel aan te passen aan de eisen van deze tijd.
In hoeverre geeft het scenario maatschappelijke meerwaarde	Maatschappelijke woonbestemming	Verhuur van de vrijkomende ruimte biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van wooneenheden.	Analyse wijst uit dat realisatie wooneenheden in beginsel mogelijk is maar vanuit kwalitatief oogpunt waarschijnlijk niet aantrekkelijk en haalbaar.	Er is geen sprake vrijkomende ruimte die mogelijkheden biedt voor het realiseren van wooneenheden.	Er is geen sprake vrijkomende ruimte die mogelijkheden biedt voor het realiseren van wooneenheden.	Gedeelte van de kavel kan benut worden voor woningbouw . Wel stedenbouwkundige beperkingen.	Maximale mogelijkheden voor woningbouw eventueel in combinatie met de villa.	Niet inhoudelijk onderzocht, voor afweging, score op neutraal gezet. Aangenomen dat realisatie van wooneenheden mogelijk is. Stedebouwkundige en kwalitatieve inpassing van woningen vraagt onderzoek.
Wat is de mate van duurzaamheid (energiegebruik) van het scenario		Verduurzaming tot een bepaald maximum mogelijk (label A). Beantwoordt niet aan de ambities van het Klimaatakkoord en de routekaart VNG.	Verduurzaming tot een bepaald maximum mogelijk (label A). Beantwoordt niet aan de ambities van ht Klimaatakkoord en de routekaart VNG.	Verduurzaming tot een bepaald maximum mogelijk (label A). Beantwoordt niet aan de ambities van het Klimaatakkoord en de routekaart VNG. Verduurzaming gelijk aan scenario's 1 en 2.	Verduurzaming tot een bepaald maximum mogelijk (label A). Beantwoordt niet aan de ambities van het Klimaatakkoord en de routekaart VNG. Verduurzaming gelijk aan scenario's 1 en 2.	Bij nieuwbouw is het mogelijk een optimaal energieneutraal gemeentehuis te realiseren dat past bij het Klimaatakkoord en de routekaart VNG.	Bij nieuwbouw is het mogelijk een optimaal energieneutraal gemeentehuis te realiseren dat past bij het Klimaatakkoord en de routekaart VNG.	Realisatie kwaliteit als nieuwbouw, dus een optimaal energieneutraal gemeentehuis realiseren dat past bij het Klimaatakkoord en de routekaart VNG.
Wat is de mate van circulariteit van het scenario	Gebruik bestaand gebouw en 'virgin materials'	Handhaven bestaand gebouw (hergebruik bestaand). Door grootschalig verbouwen een flinke CO2-piek door gebruik 'virgin' materials.	Handhaven bestaand gebouw (hergebruik bestaand). Door grootschalig verbouwen een flinke CO2-piek door gebruik 'virgin' materials.	In dit scenario creëert het minste afval- en reststoffen evenals het minste toepassing van virgin materials.	Handhaven bestaand gebouw (hergebruik bestaand). Door grootschalig verbouwen van het kantoorwerkgebied een flinke CO2-piek door gebruik 'virgin' materials.	Nieuwbouw betekent een forse piek aan nieuw materiaal en een volledig nieuwe constructie. Verder wordt ook het bestaande gebouw gesloopt wat een ongunstige score oplevert.	Nieuwbouw betekent een forse piek aan nieuw materiaal en een volledig nieuwe constructie. Wel is het mogelijk circulaire materialen en bijv. een houtconstructie toe te passen als daar financiële ruimte voor is. Gunstig is het behoud van het bestaande gebouw dat voor andere doeleinden ingezet zou kunnen worden (kenbj het alsnog gesloopt wordt t.b.v. woningbouw).	Handhaven bestaand gebouw (hergebruik bestaande constructie is positief voor CO2-footprint). Door grootschalige toepassing nieuwe materialen een flinke CO2-piek.
	Herbruikbaarheid en losmaakbaarheid toegepaste materialen	Voor nieuw materiaal goede mogelijkheden.	Voor nieuw materiaal goede mogelijkheden.	Er worden weinig nieuwe materialen toegepast dus dit scenario scoort neutraal.	Voor nieuw materiaal in kantoorwerkgebied goede mogelijkheden.	Het is mogelijk circulaire materialen en bijv. een houtconstructie toe te passen als daar financiële ruimte voor is.	Het is mogelijk circulaire materialen en bijv. een houtconstructie toe te passen als daar financiële ruimte voor is.	Voor nieuw materiaal goede mogelijkheden.
Wat is de impact van het scenario op de organisatie en dienstverlening	Overlast tijdens realisatie (bouwhinder, herrie, stof, parkeerruimte, bereikbaarheid etc.)	Gefaseerd verbouwen en verduurzamen mogelijk maar betekent zeker overlast en tijdelijke situaties/huisvesting. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimte die het tijdschema voor fasering biedt.	Gefaseerd verbouwen en verduurzamen mogelijk maar betekent zeker overlast en tijdelijke situaties/huisvesting. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimte die het tijdschema voor fasering biedt.	Met een minimale verbouwing maar met vernieuwing installaties zal de overlast en hinder door de fasering vergelijkbaar zijn als in scenario 1 en 2.	Met een flinke verbouwing van het kantoorwerkgebied en met vernieuwing installaties zal de overlast en hinder door de fasering vergelijkbaar zijn als in scenario 1 en 2.	De gemeentelijke organisatie (incl. dienstverlening) zal tijdelijk volledig elders gehuisvest moeten worden. Dit betekent tweemaal verhuizen maar voor de tussenliggende periode geen overlast door de realisatie zelf.	Het huidige gemeentehuis blijft ingebruik tijdens de nieuwbouw elders dus geen overlast tijdens de realisatie en ook maar één verhuisbeweging.	Gefaseerd verbouwen en verduurzamen mogelijk maar betekent zeker overlast en tijdelijke situaties/huisvesting. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimte die het tijdschema voor fasering biedt.
	Belasting op de organisatie en dienstverlening tijdens het proces (verhuizen, vindbaarheid, beschikbaarheid werkplek, communicatie & afstemming, logistiek etc.)	Gefaseerd verbouwen en verduurzamen mogelijk maar betekent zeker belasting voor de organisatie en dienstverlening door overlast, meerdere verhuisbewegingen en intensiever thuiswerken. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimte die het tijdschema voor fasering biedt.	Gefaseerd verbouwen en verduurzamen mogelijk maar betekent zeker belasting voor de organisatie en dienstverlening door overlast, meerdere verhuisbewegingen en intensiever thuiswerken. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimte die het tijdschema voor fasering biedt.	Door de geringere doorlooptijd, handhaving van een aantal bestaande ruimtes, de minimale verbouwing en wel volledige vernieuwing van installaties zal de belasting toch wat minder zijn dan in scenario 1 en 2.	Gefaseerd verbouwen en verduurzamen van het kantoorwerkgebied mogelijk maar betekent zeker belasting voor de organisatie en dienstverlening door overlast, meerdere verhuisbewegingen en intensiever thuiswerken. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimte die het tijdschema voor fasering biedt.	De gemeentelijke organisatie (incl. dienstverlening) zal tijdelijk volledig elders gehuisvest moeten worden. Dit betekent tweemaal verhuizen en werken in een tijdelijke omgeving die minder ideaal zal zijn (units of niet aangepast gebouw).	Belasting is minimaal. Een verhuisbeweging en de organisatie (incl. dienstverlening) zit gelijk goed op haar plek.	Gefaseerd verbouwen en verduurzamen mogelijk maar betekent zeker belasting voor de organisatie en dienstverlening door overlast, meerdere verhuisbewegingen en intensiever thuiswerken. E.e.a. is wel afhankelijk van de ruimte die het tijdschema voor fasering biedt.
Wat is de mate van flexibiliteit en functionaliteit van het scenario	Adaptief vermogen (opvangen van groei, krimp én veranderingen in de organisatiestructuur).	Grootschalige verbouwing geeft mogelijkheden en levert in principe ruimte voor opvangen groei en krimp organisatie op. Er is immers overmaat, maar die wordt wel verhuurd. Deze is 'terug te halen', maar niet heel snel vanwege opzegtermijn huur.	De overmaat die scenario 1 kent is in dit scenario gesloopt en de footprint is verkocht. Ten opzichte van nieuwbouw behoudt het gemeentehuis wel iets meer vloeroppervlakte. Maar de flexibiliteit is dus beperkt.	Ook na de minimale verbouwing is er overmaat die mogelijkheden voor flexibiliteit en functionaliteit (aanpassingen in de toekomst). Groei van de organisatie zou met volgende aanpassingen van de indeling opgevangen kunnen worden.	Ook na de verbouwing van het kantoorwerkgebied is er overmaat die mogelijkheden voor flexibiliteit en functionaliteit (aanpassingen in de toekomst). Groei van de organisatie zou met volgende aanpassingen van de indeling opgevangen kunnen worden.	Binnen de nieuwbouw is er geen overmaat voor het opvangen van groei. Wel kan de indeling veranderingen in de organisatie opvangen.	Binnen de nieuwbouw is er geen overmaat voor het opvangen van groei. Wel kan de indeling veranderingen in de organisatie opvangen.	De inpassing van het programma in de bestaande structuur is minder efficiënt, waardoor enige theoretische overmaat nodig is. De overmaat van het huidige gebouw is grotendeels gesloopt.Ten opzichte van het programma behoudt het gemeentehuis iets meer vloeroppervlakte en dus een beperkte flexibiliteit.
Wat is de doorlooptijd tot aan oplevering van het scenario		De grootschalige ingrepen vereisen een zorgvuldige voorbereiding met realisatie van goede tijdelijke voorzieningen en voldoende ruimte in de fasring.	De grootschalige ingrepen vereisen een zorgvuldige voorbereiding met realisatie van goede tijdelijke voorzieningen en voldoende ruimte in de fasring.	Door de beperkte ingrepen kan dit scenario het snelst worden uitgevoerd. Ook procedureeel (besluitvorming, vergunningen, netaansluiting ongewijzigd) het meest eenvoudig en snel.	De grootschalige ingrepen vereisen een zorgvuldige voorbereiding met realisatie van goede tijdelijke voorzieningen en voldoende ruimte in de fasring.	Lange doorlooptijd. Eerst moet tijdelijke huisvesting gevonden en gerealiseerd worden, dan volgt een ingrijpende verhuizing, vervolgens kan pas na sloop de realisatie starten.	Nieuwbouw zal een behoorlijke aanlooptijd vergen voor uitwerking van het plan, locatiekeuze, de procedures, ontwerp, realisatie en inhuizing. Met name de locatiekeuze voor de lange termijn is ingrijpend en zal de nodige tijd vergen.	De grootschalige ingrepen vereisen een zorgvuldige voorbereiding met realisatie van goede tijdelijke voorzieningen en voldoende ruimte in de fasring.
Beoordeling kwalitatief		3.27	3.27	3.18	3.27	3.91	4.09	3.64

AANTAL NIVEAU'S VOOR MULTICRITERIA ANALYSE

++	Totaalscore higer dan 4,00
+	Totaalscore 3,51 - 4,00
+/-	Totaalscore 3,01 - 3,50
-	Totaalscore 2,51 - 3,00
--	Totaalscore minder dan 2,50
Geen score mogelijk of onduidelijk	

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 11 juli 2025
Auteur(s): Raoul Frensen

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven