



ICS

ADVISEURS



# Uitwerking aanvullend scenario

Deze notitie hoort bij Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling De Schakel, d.d. 05-12-2024

Opdrachtgever  
Gemeente Beesel

Datum  
23 januari 2025

Referentienummer  
2240180\_20250123ISM

Auteur(s)

[Redacted]

## Inhoudsopgave

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                                      | 3  |
| 2. Het scenario                                                   | 4  |
| 3. Functionaliteit                                                | 5  |
| 4. Duurzaamheid                                                   | 6  |
| 5. Marktbenadering                                                | 7  |
| 6. Planning                                                       | 8  |
| 7. Financiën                                                      | 9  |
| 8. Eigendom, beheer en exploitatie                                | 10 |
| 9. Conclusie                                                      | 12 |
| 10. Bibliografie                                                  | 19 |
| Bijlage 1: Financieel investeringsoverzicht                       | 20 |
| Bijlage 2: Toelichting kostprijsdekkende huurprijzen per scenario | 21 |
| Bijlage 3: Toelichting op afwegingskader                          | 22 |

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.



## 1. Inleiding

### Aanleiding

De gemeenteraad van Beesel heeft in 2023 een motie aangenomen dat De Schakel de huidige functie als gemeenschapshuis met een grote zaal en podiumfunctie behoudt. In de visie die daarop is ontwikkeld wordt De Schakel, in gemoderniseerde en verduurzaamde vorm, een laagdrempelige plek die uitnodigt tot ontmoeting en waar verenigingsleven en sociaal maatschappelijke functies elkaar versterken. Met als doel om de leefbaarheid en het fysiek en mentaal welbevinden van de inwoners te versterken. De verschillende partners hierbij zijn onder andere De Bibliotheek Maas en Peel, de open inloop (ouderen) en welzijnspartner Synthese. Ook de verenigingen en andere huidige partners van De Schakel zijn hier belangrijke partijen bij.

Het college wenst in aanvulling op het reeds opgestelde haalbaarheidsonderzoek (d.d. 05-12-2024) voor de Schakel een uitwerking van een extra scenario (met minimale kosten) voor renovatie met beperkte uitbreiding.

### Doelstelling

Het College heeft recent besloten dat er, op korte termijn, een extra scenario onderzocht dient te worden op haalbaarheid. Dit betreft scenario 4: Renovatie met beperkte uitbreiding.

In deze notities wordt het vierde scenario vergeleken met de drie scenario's en conform de criteria uit het eerder opgestelde haalbaarheidsonderzoek (d.d. 05-12-2025),

### Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beknopte beschrijving van het scenario.

Hoofdstuk 3 beschrijft de functionaliteit van het scenario.

In hoofdstuk 4 wordt de duurzaamheid van het scenario behandeld.

Hoofdstuk 5 bevat het advies voor de marktbenadering.

In hoofdstuk 6 wordt de planning van het scenario weergegeven en toegelicht.

In Hoofdstuk 7 worden de investeringskosten van het scenario behandeld

Hoofdstuk 8 bevat het advies voor eigendom, beheer en exploitatie voor het scenario.

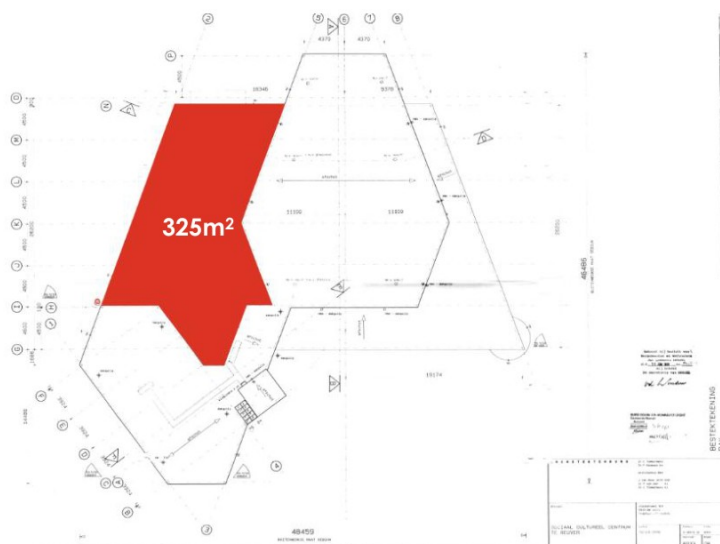
Hoofdstuk 9 ten slotte behandelt de conclusies (waarin de scenario's worden gescoord op aspecten uit het afwegingskader) en aanbevelingen.

De geel gearceerde delen in deze notitie zijn 1-op-1 overgenomen uit het Haalbaarheidsonderzoek. Dit gaat met name over de gehanteerde uitgangspunten en een herhaling van de beoordelingen en uitkomsten om zo de scenario's te kunnen vergelijken.

## 2. Het scenario

In deze aanvullende notitie wordt scenario 4 uitgewerkt. In dit scenario wordt de renovatie gecombineerd met een beperkte uitbreiding op de bovenverdieping van het pand. De uitbreiding betreft het gedeelte tussen de huidige bovenverdieping en de hoge grote zaal.

Op basis van de aangeleverde tekening (Bestektekening dak De Schakel d.d. 20-04-1990) is het beschikbare dakvlak berekend. De beschikbare oppervlakte is 325 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) (zie Figuur 1).



Figuur 1: Berekening oppervlakte beschikbare dakvlak

Conform het Haalbaarheidsonderzoek is het huidige gebouw 1.582m<sup>2</sup> bvo en is er voor het totale programma 2.054m<sup>2</sup> bvo benodigd. Dit programma is inclusief de bestaande en nieuwe gebruikers/verenigingen en de toekomstige maatschappelijke partners (Synthese, De Bibliotheek Maas en Peel en Open Inloop). Om het totale programma te huisvesten is er dus 472m<sup>2</sup> bvo nieuwbouw benodigd. In dit scenario wordt 325m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd.

In dit scenario kunnen daarom niet alle maatschappelijke partners gehuisvest worden. Omdat de Bibliotheek in totaal 500m<sup>2</sup> bvo nodig heeft, valt deze partner af in dit scenario. Eerder heeft Open Inloop aangegeven niet te willen verhuizen naar De Schakel wanneer de Bibliotheek niet verhuist naar De Schakel. In dit scenario wordt dus enkel Synthese als partner toegevoegd, welke 60m<sup>2</sup> bvo nodig heeft. In dit scenario zal dus 325m<sup>2</sup> bvo extra gerealiseerd worden, terwijl er maar 60m<sup>2</sup> bvo gebruikt zal worden. Dit resulteert in een structurele leegstand van 265m<sup>2</sup> bvo.

Tabel 1 geeft een totaaloverzicht van Scenario 4.

### Scenario 4: Renovatie met beperkte uitbreiding

#### Omvang

- Renovatie van 1.582m<sup>2</sup> bvo (conform bestaand gebouw)
- Nieuwbouw ter uitbreiding van 325m<sup>2</sup> bvo (beschikbaar op dakvlak)

#### Gebruikers

- Huidige gebruikers
- Synthese

Tabel 1: Overzicht scenario's

### 3. Functionaliteit

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld in hoeverre het gebouw aan de huidige en toekomstige functionele eisen kan voldoen voor scenario 4, met nadruk op de samenwerkingsvisie, flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen, en toegankelijkheid.

#### Scenario 4: Renovatie met beperkte uitbreiding

De mogelijkheden om een volledige samenwerkingsvisie te realiseren zijn er niet. De Bibliotheek Maas en Peel kan niet worden opgenomen binnen de huidige capaciteit inclusief beperkte uitbreiding van het gebouw. Hierdoor zal Open Inloop ook niet verhuizen naar De Schakel. Het multifunctionele karakter zal beperkt blijven. De Schakel zal enkel een verenigingsgebouw blijven met enkel Synthese als partner. Dit doet afbreuk aan het beoogde collectieve en diverse gebruik van de ruimten.

Het ontwerp van het bestaande gebouw biedt weinig ruimte voor flexibele herindelingen. Omdat het gebouw in zijn huidige structuur behouden blijft beperkt dit (toekomstige) aanpassingen. Dit betekent dat veranderende behoeften van gebruikers in de toekomst mogelijk moeilijk te accommoderen zijn in het bestaande gebouw. De uitbreiding op het dak biedt meer flexibiliteit. Zo kan de uitbreiding zo worden ingericht dat toekomstige aanpassingen relatief eenvoudig doorgevoerd kunnen worden.

Het gebouw kent enkele uitdagingen op het gebied van toegankelijkheid, vooral rondom bestaande elementen zoals het podium en de kelder. Aanpassingen om toegankelijkheid te verbeteren zullen nodig zijn, maar kunnen mogelijk beperkt worden door de structuur van het huidige gebouw. Het toevoegen van een uitbreiding op de eerste laag zal de toegankelijkheidsproblemen niet kunnen verhelpen.

## 4. Duurzaamheid

In dit hoofdstuk wordt scenario 4 beschreven aan de hand van verschillende onderdelen van het thema duurzaamheid. Hierbij wordt er gekeken naar de energieprestaties en de mogelijkheden voor BENG of ENG, het mogelijk hergebruik van materialen, de mogelijkheid om het gebouw en/of terrein biodivers en klimaatadaptief in te richten. Voor een groot gedeelte komen de bevindingen voor Scenario 4 overeen met de bevindingen in Scenario 2.

### Scenario 4: Renovatie met beperkte uitbreiding

Het bestaande gebouw kan, gezien de oudere bouwstructuur, minder goed voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen dan nieuwbouw. Aanpassingen zoals extra isolatie en efficiënte installaties kunnen echter helpen de energieprestatie te optimaliseren. De nieuw te bouwen uitbreiding zal kunnen voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen van nieuwbouw (op dit moment energielabel A++++). Daarnaast biedt de uitbreiding mogelijkheden om energie-efficiënte maatregelen te implementeren die beter voldoen aan de huidige normen, zoals extra isolatie en energiezuinige installaties.

Vanaf 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zie hiervoor ook de website van de Rijksoverheid (Rijksoverheid, 2020). Dit staat omschreven in het BBL (voorheen Bouwbesluit). Het gebouw wordt daarom gerenoveerd volgens de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), wat de energieprestatie kan verbeteren van het huidige energielabel C naar een B- of een A-label. Omdat dit scenario uitgaat van minimale kosten wordt voor het nieuwbouwdeel ook uitgegaan van het minimaal vereiste BENG.

Door het gebouw te behouden, wordt het bestaande materiaal hergebruikt, wat een duurzame keuze is die afval en nieuwe productiekosten vermindert. Het hergebruik van de huidige constructie draagt bij aan het verminderen van de ecologische voetafdruk en het behoud van materialen. Wel is de renovatie op sommige vlakken beperkt, omdat oude onderdelen zoals leidingwerk of isolatiemateriaal mogelijk niet voldoen aan de nieuwste normen. In de uitbreiding kan bovendien gekozen worden voor circulaire materialen, zoals gerecycleerd beton, hout en ecologisch verantwoorde isolatiematerialen, wat

de duurzaamheid verhoogt. Dit biedt de kans om de opbouw toekomstbestendiger en circulair te ontwerpen, ondanks de beperkingen van de bestaande structuur.

Het terrein rondom het gebouw kan opnieuw ingericht worden om de biodiversiteit te verhogen. Door bijvoorbeeld inheemse beplanting, groene zones en insectenvriendelijke maatregelen te integreren, kan een ecologisch waardevol terrein gecreëerd worden.

Het bestaande gebouw biedt beperkte mogelijkheden voor klimaat adaptieve maatregelen. Grotere ingrepen, zoals een groen dak, hemelwateropvang of geavanceerde regenwaterafvoer, zijn in een bestaand gebouw moeilijker te implementeren. Desondanks kunnen kleinere aanpassingen, zoals regentonnen of doorlatende bestrating, wel bijdragen aan een duurzamer waterbeheer. De uitbreiding biedt meer mogelijkheden om klimaat adaptieve maatregelen te implementeren. Een gedeelte van het nieuwe dak kan bijvoorbeeld als groendak worden ingericht, en het regenwaterafvoerplan kan aangepast worden om water beter op te vangen en te hergebruiken. De bestaande structuur blijft echter beperkend voor een algeheel klimaat adaptieve inrichting.

## 5. Marktbenadering

De conclusies met betrekking tot marktbenadering zijn ongewijzigd ten opzichte van het Haalbaarheidsonderzoek. Voor de volledigheid worden deze conclusies hier herhaald.

### Conclusie contractregie

Op basis van het Haalbaarheidsonderzoek kan geconcludeerd worden dat het Traditionele model of de geïntegreerde contractvorm 'Engineer & Build'. De Schakel het meest passend zijn. Een uitleg over deze contractvormen is terug te vinden in het Haalbaarheidsonderzoek.

De contractvorm 'Engineer & Build' of 'bouwteam' worden voor deze opgave niet geadviseerd gezien de beperkte omvang van de opgave. De verwachting is dat partijen die op deze opgave willen inschrijven weinig tot geen ervaring zullen hebben met Engineer & Build of bouwteam opgaven.

De geadviseerde contractvorm geldt voor ieder scenario (scenario één tot en met vier).

### Conclusie marktbenadering

Op basis van het Haalbaarheidsonderzoek wordt geadviseerd om voor alle scenario's te kiezen voor een traditioneel proces en contract waarbij het

ontwerp door een ontwerpteam wordt uitgewerkt tot tekeningen en bestek en vervolgens wordt aanbesteedt om de uitvoerende partijen te selecteren.

Het traditionele proces geeft de meeste ruimte aan gebruikers om invloed uit te oefenen tijdens het ontwerp en de uitvoering. Dit advies heeft ook te maken met de beperkte omvang van de opgave. Het type architectenbureau dat geïnteresseerd is in deze opgave is over het algemeen beperkt in omvang en daardoor minder goed uitgerust om een Total Engineering team aan te sturen.

Dit geldt ook voor de uitvoerende partijen. Aannemers die geïnteresseerd zullen zijn in deze opgave zullen door hun beperkte omvang mogelijk niet de vereiste expertise in huis hebben om een bouwteam goed te kunnen aansturen of een geïntegreerde contractvorm.

Het wordt wel geadviseerd om afhankelijk van het gekozen scenario naar specifieke partijen te zoeken voor ontwerp en uitvoering, aangezien nieuwbouw een andere expertise vraagt als renovatie (of renovatie met uitbreiding).

Verder wordt er geadviseerd om te kiezen voor een geïntegreerd contract voor de selectie van de ontwerppartijen in 2 percelen: architect en constructeur samen (gezien de sterke onderlinge samenhang) en installatie-advies gecombineerd met bouwfysica. Dit beperkt het aantal te sluiten contracten in de ontwerpfase.

De geadviseerde marktbenadering geldt voor ieder scenario (scenario één tot en met vier).

## 6. Planning

In de planning voor scenario 4 zijn dezelfde uitgangspunten aangehouden als voor scenario's 1 tot en met 3, namelijk:

- Voor de gemeenteraad is een belangrijk criterium bij de planning de tijdsduur dat de Schakel gesloten is en er voor de huidige gebruikers een andere oplossing gezocht moet worden.
- In de planning per scenario wordt rekening gehouden met een traditioneel aanbestedingsproces (zie Hoofdstuk 5 Marktbenadering).
- De doorlooptijd per onderdeel en fase zijn op basis van kengetallen en ervaring van ICSadviseurs.
- Voor de ontwerpfase is als uitgangspunt 9 maanden met 1 maand uitloop aangehouden. Het is hierbij wel een aandachtspunt dat het een ontwerptraject wordt met veel verschillende gebruikers. Een uitgebreide participatie vergt veel tijd. Dit betekent dat het ontwerpproces wellicht langer kan duren dan in deze notitie geschetst is.
- Voor het aanbesteden van zowel het ontwerpteam als de aannemer is het uitgangspunt dat de voorbereiding van een Europese aanbesteding circa 2 maanden duurt. De selectie- en gunningsfase duren samen circa 3 maanden.

### Scenario 4: renovatie met beperkte uitbreiding

De verwachting is dat de planning voor scenario 4 niet verschilt met de planning van scenario 2.

- Voorbereiding: 19-22 maanden
- In/uithuizen: 2 maanden
- Slooptijd: in bouwtijd
- Bouwtijd: 12 maanden
- Tijdelijke huisvesting: 14 maanden

De doorlooptijd van de planning start wanneer er formeel een besluit is genomen voor een scenario. Voor nu staat dit gepland in maart 2025 (2 maanden later dan verwacht vanwege latere besluitvorming in de raad).

## 7. Financiën

Voor het financieel investeringsoverzicht voor scenario 4 zijn dezelfde uitgangspunten aangehouden als voor scenario's 1 tot en met 3, namelijk:

- De kosten voor aankoop van de grond zijn buiten beschouwing gelaten;
- In afstemming met de gemeente is een post van € 320.000, - excl. btw opgenomen voor de ambtelijke kosten (voorbereiding en uitvoering);
- Er zijn geen bestuurskosten opgenomen;
- Voor het terrein zijn de kosten opgenomen voor het opnieuw aanleggen van bestrating rondom het gebouw en het aanleggen van bloemperken etc. Zie Figuur 2 voor een markering van het gebied wat vernieuwd zal worden. Het gaat hierbij om ca. 1.800m<sup>2</sup>;
- Kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied of aanvullend terrein zijn niet opgenomen;
- Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet meegenomen;
- In verband met netcongestie is een stelpost opgenomen van € 200.000, - excl. btw. Deze post is niet voor het vervangen/vergroten van de bestaande NUTS-aansluiting, maar voor het tijdelijk opvangen van de grotere stroomvraag wanneer de nieuwe aansluiting niet op tijd gereed is.
- Voor de indexering is uitgegaan van 3% per jaar over de totale bouwkosten tot contractvorming van de aannemer;
- Het prijspeil van de investeringskosten is 1 januari 2024;
- In scenario 4 is het uitgangspunt dat de bestaande installaties volledig worden vernieuwd, dit is gelijk aan scenario 1 en 2;
- Voor scenario 4 is het uitgangspunt BENG (minimale eis), dit is gelijk aan scenario 1 en 2;
- De afwerking van plafond, wanden en vloeren is meegenomen in de investeringskosten. Kosten voor inventaris/losse inrichting en sfeerverlichting zijn voor de gebruikers zelf.



Figuur 2: Afbakening post terrein

### Scenario 4: renovatie met beperkte uitbreiding

Het is wellicht mogelijk dat een (lichtere) optopping qua investeringskosten goedkoper uitvalt. Dit is echter sterk afhankelijk van het ontwerp. De daadwerkelijke investeringskosten worden bekend in het verdere ontwikkeltraject. In de vervolgfases van het proces is het raadzaam om deze investeringskosten via onderbouwde ramingen te monitoren. Het realiseren van een optopping of een aanbouw op de begane grond hebben beide voor- en nadelen. De prijs per vierkante meter voor de nieuw te bouwen delen verschillen daarom niet tussen scenario 2 en scenario 4.

In dit scenario worden alle installaties vervangen. Het eventueel moeten verplaatsen van de installaties op het dak, waar de opbouw gepland staat, is in de prijs inbegrepen. Dit levert geen extra kosten op ten opzichte van scenario 2.

Het bouwen van BENG is de absolute ondergrens (Rijksoverheid, 2020). Dit is in dit scenario ook het uitgangspunt voor zowel de renovatie als de uitbreiding. Wij adviseren wel altijd om bij verbouw of vernieuwbouw boven de eisen van BENG te gaan zitten, om zo een toekomstbestendig gebouw te realiseren.

In Tabel 2 hieronder zijn de investeringskosten per scenario weergegeven. De kosten voor scenario's 1 tot en met 3 zijn gelijk aan de kosten zoals vermeld in het Haalbaarheidsonderzoek. In Bijlage 1 zijn de investeringskosten-berekeningen voor scenario 4 weergegeven.

| Investeringskosten          | Scenario 1<br>Renovatie | Scenario 2<br>Renovatie +<br>uitbreiding | Scenario 3<br>Nieuwbouw | Scenario 4<br>Renovatie +<br>beperkte<br>uitbreiding |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>BVO - totaal</b>         | 1.582                   | 2.054                                    | 2.054                   | 1.907                                                |
| BVO - nieuwbouw             | -                       | 472                                      | 2.054                   | 325                                                  |
| BVO - renovatie             | 1.582                   | 1.582                                    | -                       | 1.582                                                |
| <b>Totaal exclusief btw</b> | €4.684.539              | €6.037.012                               | €7.073.667              | €5.704.763                                           |
| <b>Totaal inclusief btw</b> | €5.650.000              | €7.280.000                               | €8.530.000              | €6.880.000                                           |
| <b>€/m2 bvo, incl. btw</b>  | €3.571                  | €3.544                                   | €4.153                  | €3.608                                               |

Tabel 2: Investeringskosten per scenario

## 8. Eigendom, beheer en exploitatie

In het Haalbaarheidsonderzoek wordt het eigendom, beheer en exploitatie voor De Schakel nader toegelicht. De uitgangspunten die hierin worden omschreven voor het eigendom, beheer en exploitatie gelden ook voor Scenario 4.

### 8.1 Eigendom en beheer

De uiteindelijke keuze voor een scenario heeft géén impact op het geadviseerde model voor het eigendom en beheer. Echter zullen bij Scenario 4 De Bibliotheek Maas en Peel en Open Inloop geen gebruiker/huurder van De Schakel zijn.

### 8.2 Financiële uitgangspunten

Voor de gebruikers van gemeenschapshuis De Schakel is sprake van een huursituatie bij gebruik van ruimten. Vanuit de gemeente Beesel wordt hiervoor een huurprijs aangehouden. Op basis van parameters vanuit de gemeente Beesel is de kostprijsdekkende huurprijs berekend voor Scenario 4 met de huidige rekenrente en afschrijvingstermijnen.

#### Investeringskosten

Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huurprijs worden de investeringskosten zoals omschreven in hoofdstuk 7 aangehouden. De daadwerkelijke investeringskosten worden bekend in het verdere ontwikkeltraject. In de fase van het VO en het DO van het proces is het raadzaam om deze investeringskosten via onderbouwde ramingen te monitoren en ook afgeleide berekeningen, zoals huurprijs, te herijken. Dat zijn ook natuurlijke momenten om commitment (lees: betaalbaarheid) voor betrokken huurders opnieuw te bevestigen of te herzien.

#### Uitgangspunten

De uitgangspunten en aannames voor Scenario 4 zijn hetzelfde als voor scenario's 1 tot en met 3.

##### Exploitatielasten eigenaar

Voor het berekenen van de verwachte exploitatielasten voor de eigenaar is uitgegaan van de volgende parameters:

- De exploitatielasten zijn berekend gebaseerd op de benchmark vanuit ICSadviseurs.
- Een uitsplitsing van de exploitatielasten:
  - Groot onderhoud: € 27,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar
  - Verzekeringen: € 1,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar
  - Zakelijke lasten (o.a. OZB): € 3,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar

##### Servicelasten

De servicelasten zijn de gebruikerslasten voor de huurder. De huurder staat hiervoor een indicatief bedrag per vierkante meter af als servicelast, wat later verrekend wordt op daadwerkelijk verbruik. Voor het berekenen van de verwachte servicelasten is uitgegaan van de volgende parameters:

- De servicelasten zijn berekend gebaseerd op vergelijkbare gebouwen vanuit de ICS-benchmark. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen BENG of ENG omdat het nog niet duidelijk is of ENG haalbaar is.
- Een uitsplitsing van de servicelasten:
  - Elektra: € 12,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar
  - Water: € 0,35 per m<sup>2</sup> bvo per jaar
  - Klein onderhoud: € 12,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar
  - Heffingen (o.a. OZB, afval): € 2,50,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar
  - Schoonmaak: € 23,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar

##### Kosten voor beheer

De kosten voor beheer worden gedeeld door de huurders. Het uitgangspunt geldt dat voor ieder scenario twee beheerders aangenomen worden. Er is geen rekening gehouden met de inzet van vrijwilligers in het beheer. De lasten zijn berekend door een gemiddeld maandloon aan te nemen.

## ADVISEURS

## Aannames

Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huurprijzen zijn de volgende aannames gedaan:

- Afschrijving over de gebruiksduur. Voor renovatie (met uitbreiding) is dit 25 jaar, voor nieuwbouw is dit, op basis van het beleid van de gemeente, 50 jaar met 90% herinvestering van installaties na 25 jaar;
- Geen rekening gehouden met differentiaties in verschillende ruimtes;
- Geen rekening gehouden met differentiaties voor verschillende groepen huurders (commercieel, cultureel, incidenteel, vast gebruik, etc.);
- Geen rekening gehouden met commerciële opbrengsten;
- Geen rekening gehouden met differentie in installaties en hulpmiddelen;
- Er wordt een vorm van 'medegebruik' doorgerekend in de huurprijs (voor het gebruik van toiletten, entree, et cetera);
- Er is een opslag voor leegstandsrisico van 10% aangehouden voor frictieleegstand tussen structurele huurders door;
- De kostprijsdekkende huurprijs geldt voor structurele huurders (Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel);
- Voor incidentele verhuur van de overige ruimtes zal de kostprijsdekkende huurprijs verrekend moeten worden naar gebruik;
- Prijspeil 2024;

### Kostprijsdekkende huur

De indicatieve kostprijsdekkende huurprijs per bruto vierkante meter per jaar en per scenario wordt weergegeven in Tabel 3. Daarnaast wordt in deze tabel de indicatieve servicelast per bruto vierkante meter per jaar (inclusief eigenaarsdeel) weergegeven. Verder worden hierin de verwachte kosten van het beheer per bruto vierkante meter in deze tabel weergegeven. Hierbij zijn de prijzen voor scenario's 1 tot en met 3 gelijk aan de prijzen zoals vermeld in het Haalbaarheidsonderzoek. In Bijlage 2 worden de huurprijzen voor Scenario 4 verder toegelicht.

|                                                            | Scenario 1:<br>Renovatie | Scenario 2:<br>Renovatie met<br>uitbreiding | Scenario 3:<br>Nieuwbouw | Scenario 4<br>Renovatie met<br>beperkte<br>uitbreiding |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Kale huurprijs</b>                                      | €174,71                  | €169,09                                     | €127,84                  | €171,47                                                |
| <b>Servicelasten</b>                                       | €49,85                   | €49,85                                      | €49,85                   | €49,85                                                 |
| <b>Beheer</b>                                              | €101,14                  | €77,90                                      | €77,90                   | €83,90                                                 |
| <b>Totaal<br/>huurprijs per<br/>m<sup>2</sup> per jaar</b> | €325,70                  | €296,84                                     | €255,89                  | €305,22                                                |

Tabel 3: Kostprijsdekkende huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar

## 9. Conclusie

### 9.1 Ingevuld afwegingskader

De vier scenario's worden in Tabel 4 op de volgende pagina's beoordeeld op basis van de beoordelingscriteria ruimtelijk functioneel, technisch, duurzaamheid, investeringskosten, huur- en exploitatiekosten, impact op omgeving, risico's, planning, periode dat het gebouw niet beschikbaar is en eigendom, beheer & exploitatie. De beoordeling van scenario's 1 tot en met 3 zijn gelijk aan de beoordeling zoals weergegeven in het Haalbaarheidsonderzoek. Een toelichting van de beoordelingscriteria in het afwegingskader is terug te vinden in Bijlage 3.

|                                          | Scenario 1: renovatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Scenario 2: renovatie + uitbreiding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Scenario 3: nieuwbouw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Scenario 4: renovatie met beperkte uitbreiding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Gebouw: Ruimtelijk functioneel</b> | <p>De samenwerkingsvisie is minder goed in te vullen, partners als Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen niet mee.</p> <p>Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst beperkt omdat er gewerkt wordt met een bestaand gebouw, er zal minder ruimte zijn voor flexibiliteit in het ontwerp. De grote zaal in het bestaande gebouw is op dit moment lastig op te delen, wat het multifunctionele gebruik niet bevordert.</p> <p>Huidige niet toegankelijke elementen (zoals het bestaande podium of kelder) vragen om oplossing.</p> | <p>De samenwerkingsvisie is goed in te vullen. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel gaan mee.</p> <p>Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst deels mogelijk omdat er deels gewerkt wordt met een bestaand gebouw. Ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp met name in de uitbreiding aan mogelijk. De grote zaal in het bestaande gebouw is op dit moment lastig op te delen, wat het multifunctionele gebruik niet bevordert.</p> <p>Huidige niet toegankelijke elementen (zoals het bestaande podium of kelder) vragen om oplossing.</p> | <p>De samenwerkingsvisie is goed in te vullen. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel gaan mee.</p> <p>Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk omdat hiermee rekening gehouden kan worden in het ontwerp. Zo kan er een grote zaal ontworpen worden die op te delen is in kleinere delen om het multifunctionele gebruik te bevorderen.</p> <p>Toegankelijkheid is goed in te passen in een nieuw te ontwerpen gebouw.</p> | <p>De samenwerkingsvisie is minder goed in te vullen. De Bibliotheek Maas en Peel kunnen in dit scenario niet mee. Open inloop heeft aangegeven alleen te willen participeren wanneer de bibliotheek ook aansluit.</p> <p>Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst deels mogelijk omdat er deels gewerkt wordt met een bestaand gebouw. Ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp is met name in de uitbreiding mogelijk. De grote zaal in het bestaande gebouw is op dit moment lastig op te delen, wat het multifunctionele gebruik niet bevordert.</p> <p>Huidige niet toegankelijke elementen (zoals het bestaande podium of kelder) vragen om een oplossing.</p> |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Gebouw: Technisch</b>  | <p>De vernieuwing van installaties is meegenomen. Bij het ontwerpen en realiseren heeft men te maken met de huidige eigenschappen van gebouw. Dit levert beperkingen op voor de functionaliteit van het gebouw en de toe te passen bouwtechniek. Het binnenklimaat kan goed worden geoptimaliseerd. Wanneer er binnen de huidige elektra aansluiting gewerkt wordt, is netcongestie wellicht geen probleem.</p> | <p>De vernieuwing van installaties is meegenomen. Bij het ontwerpen en realiseren heeft men te maken met de huidige eigenschappen van gebouw. Dit levert beperkingen op voor de functionaliteit van het gebouw en de toe te passen bouwtechniek. Het binnenklimaat kan goed worden geoptimaliseerd. Wanneer er binnen de huidige elektra aansluiting gewerkt wordt, is netcongestie wellicht geen probleem. In dit scenario zal het bestaande gebouw aangesloten moeten worden op de uitbreiding, dit is een uitdaging en daarmee ook een aandachtspunt.</p> | <p>In dit scenario wordt er een compleet nieuw gebouw ontworpen en gerealiseerd. Hierbij is alles naar wens en huidige standaarden in te vullen. Daarnaast zijn er geen belemmeringen van het bestaande gebouw.</p>                                                                                                                | <p>De vernieuwing van installaties is meegenomen. Bij het ontwerpen en realiseren heeft men te maken met de huidige eigenschappen van het gebouw. Dit levert beperkingen op voor de functionaliteit van het gebouw en de toe te passen bouwtechniek. Het binnenklimaat kan goed worden geoptimaliseerd. Wanneer er binnen de huidige elektra aansluiting gewerkt wordt, is netcongestie wellicht geen probleem. In dit scenario zal het bestaande gebouw aangesloten moeten worden op de uitbreiding, dit is een uitdaging en daarmee ook een aandachtspunt.</p> |
| <b>3. Duurzaamheid</b>       | <p>BENG als uitgangspunt. Hergebruik van het bestaande gebouw is duurzaam. Het terrein is biodivers in te richten. Klimaatadaptatie is in dit scenario niet zo goed mogelijk als bij nieuwbouw, denk aan het toepassen van groen dak, hemelwater opvang etc.</p>                                                                                                                                                | <p>BENG als uitgangspunt. Hergebruik van het bestaande gebouw is duurzaam. Het terrein is biodivers in te richten. Klimaatadaptatie is in dit scenario niet zo goed mogelijk als bij nieuwbouw, denk aan het toepassen van groen dak, hemelwater opvang etc.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>ENG als uitgangspunt. Een duurzame/circulaire sloop van het bestaande gebouw is voorwaardelijk om aan duurzaamheidseisen te voldoen. Het terrein is biodivers in te richten. Klimaatadaptatie is in dit scenario goed mogelijk, denk bijvoorbeeld aan het toepassen van een groen dak of het opvangen van hemelwaterafvoer.</p> | <p>BENG als uitgangspunt. Hergebruik van het bestaande gebouw is duurzaam. Het terrein is biodivers in te richten. Klimaatadaptatie is in dit scenario niet zo goed mogelijk als bij nieuwbouw, denk aan het toepassen van groen dak, hemelwater opvang etc.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4. Investeringskosten</b> | <p>Investeringskosten het laagst ten opzichte van de andere scenario's.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Investeringskosten scoren gemiddeld ten opzichte van de andere scenario's.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Investeringskosten het hoogst ten opzichte van de andere scenario's.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Investeringskosten zijn lager dan van scenario 2 en 3 maar hoger dan van scenario 1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                      |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. Huur- en exploitatiekosten</b> | Huurprijzen en exploitatiekosten zijn het hoogst ten opzichte van de andere scenario's.                                                                                                             | Huurprijzen en exploitatiekosten scoren gemiddeld ten opzichte van de andere scenario's.                                                                                                                         | Huurprijzen en exploitatiekosten zijn het laagst ten opzichte van de andere scenario's.                                                                                                                                                       | Huurprijzen en exploitatielasten zijn lager dan van scenario 1 maar hoger dan scenario 2 en 3. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in dit scenario een overmaat aan ruimte wordt gerealiseerd waar geen huurinkomsten tegenover staan. Dit zal een negatief effect hebben op de exploitatie.                                                         |
| <b>6. Draagvlak gebruikers</b>       | Het draagvlak van gebruikers scoort relatief het laagst in dit scenario, omdat Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel geen onderdeel uit kunnen maken van De Schakel in dit scenario. | Het draagvlak van gebruikers scoort gemiddeld in dit scenario. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen onderdeel uitmaken van De Schakel in dit scenario.                                    | Het draagvlak van gebruikers scoort positief in dit scenario. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen onderdeel uitmaken van De Schakel in dit scenario. Daarnaast biedt dit scenario maximale accommodatiemogelijkheden. | Het draagvlak van gebruikers scoort in dit scenario beter dan scenario 1, maar slechter dan scenario's 2 en 3. Dit omdat Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel geen onderdeel uit gaan maken van De Schakel in dit scenario. Wel wordt het bestaande oppervlak in het gebouw vergroot, wat positief is voor de huidige gebruikers van de Schakel. |
| <b>7. Impact op omgeving</b>         | Dit scenario is voor de omgeving positief gezien de kortere bouwtijd en weinig verandering in omvang en uiterlijk van het gebouw.                                                                   | Dit scenario is voor de omgeving neutraal. De duur van de bouw is langer dan in scenario 1 maar korter dan in scenario 3. Echter zal het uiterlijk beperkt veranderen, enkel de omvang van het gebouw neemt toe. | Dit scenario levert voor de omgeving de meeste impact op. De omgeving krijgt te maken met een langere bouwtijd en zowel de omvang als het uiterlijk van het gebouw wordt veranderd.                                                           | Dit scenario is voor de omgeving neutraal. De duur van de bouw is langer dan in scenario 1 maar korter dan in scenario 3. Echter zal het uiterlijk beperkt veranderen, enkel de omvang van het gebouw neemt toe op de verdieping.                                                                                                                      |
| <b>8. Risico's</b>                   | Asbest<br>Netcongestie<br>Flora & fauna<br>Verborgen gebreken                                                                                                                                       | Asbest<br>Netcongestie<br>Flora & fauna<br>Ruimtelijke ordening<br>Verborgen gebreken                                                                                                                            | Asbest<br>Netcongestie<br>Flora & fauna<br>Ruimtelijke ordening                                                                                                                                                                               | Asbest<br>Netcongestie<br>Flora & fauna<br>Verborgen gebreken<br>Exploitatie i.v.m. overmaat                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Draagkracht van de bestaande constructie                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>9. Planning</b>                                              | Kortste doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.                                                                                                                                                                                                                            | Gemiddelde doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.                                                                                                                                                                                                                         | Langste doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.                                                                                                                                                                                                                            | Gemiddelde doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>10. periode dat gebouw niet beschikbaar is voor partijen</b> | Verenigingen dienen relatief gezien het kortst gebruik te maken van een tijdelijke situatie in dit scenario.                                                                                                                                                                           | Verenigingen dienen relatief gezien niet het kortst maar ook niet het langst gebruik te maken van een tijdelijke situatie in dit scenario.                                                                                                                                             | Verenigingen dienen relatief gezien het langst gebruik te maken van een tijdelijke situatie in dit scenario.                                                                                                                                                                           | Verenigingen dienen relatief gezien niet het kortst maar ook niet het langst gebruik te maken van een tijdelijke situatie in dit scenario.                                                                                                                                             |
| <b>11. Eigendom, beheer &amp; exploitatie</b>                   | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neemt het gebouw in eigendom. Er dient een externe beheerder/exploitant ingeschakeld te worden. Er wordt een stichtingsbestuur opgericht bestaande uit de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers. | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neemt het gebouw in eigendom. Er dient een externe beheerder/exploitant ingeschakeld te worden. Er wordt een stichtingsbestuur opgericht bestaande uit de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers. | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neemt het gebouw in eigendom. Er dient een externe beheerder/exploitant ingeschakeld te worden. Er wordt een stichtingsbestuur opgericht bestaande uit de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers. | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neemt het gebouw in eigendom. Er dient een externe beheerder/exploitant ingeschakeld te worden. Er wordt een stichtingsbestuur opgericht bestaande uit de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers. |
| <b>12. Marktbenadering</b>                                      | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Er wordt een traditionele aanbestedingsvorm geadviseerd met een geïntegreerd contract voor architect & constructeur en installatie-adviseur & bouwfysicus.                                                              | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Er wordt een traditionele aanbestedingsvorm geadviseerd met een geïntegreerd contract voor architect & constructeur en installatie-adviseur & bouwfysicus.                                                              | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Er wordt een traditionele aanbestedingsvorm geadviseerd met een geïntegreerd contract voor architect & constructeur en installatie-adviseur & bouwfysicus.                                                              | Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Er wordt een traditionele aanbestedingsvorm geadviseerd met een geïntegreerd contract voor architect & constructeur en installatie-adviseur & bouwfysicus.                                                              |

Tabel 4: Ingevuld afwegingskader

## 9.2 Conclusie

In Tabel 5 hieronder is een samenvatting weergegeven van hoe de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar scoren op de verschillende beoordelingscriteria in het afwegingskader. De scores betreffen een onderlinge vergelijking op een driepuntenschaal: negatief (-), neutraal (+/-) of positief (+).

Scenario 1 (renovatie) scoort in totaal op 4 punten positief en op 4 punten negatief ten opzichte van de andere drie scenario's. Het scenario renovatie + uitbreiding (scenario 2) scoort op alle criteria neutraal. Het derde scenario (nieuwbouw) scoort op 5 punten relatief gezien positief en op 4 punten negatief.

Scenario 4 scoort op drie punten negatief ten opzichte van de andere scenario's en op de andere punten neutraal.

Uiteindelijk is het aan de gemeente om prioriteiten te stellen aan de verschillende criteria en een keuze te maken op basis van de punten in het afwegingskader.

| Samenvatting afweging                                    | Scenario 1:<br>Renovatie | Scenario 2:<br>Renovatie +<br>uitbreiding | Scenario 3:<br>Nieuwbouw | Scenario 4:<br>Renovatie + beperkte<br>uitbreiding |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| 1. Gebouw: Ruimtelijk functioneel                        | -                        | +/-                                       | +                        | -                                                  |
| 2. Gebouw: Technisch                                     | -                        | +/-                                       | +                        | -                                                  |
| 3. Duurzaamheid                                          | +/-                      | +/-                                       | +                        | +/-                                                |
| 4. Investeringskosten                                    | +                        | +/-                                       | -                        | +/-                                                |
| 5. Huur- en exploitatiekosten                            | -                        | +/-                                       | +                        | +/-                                                |
| 6. Draagvlak gebruikers                                  | -                        | +/-                                       | +                        | -                                                  |
| 7. Impact op omgeving                                    | +                        | +/-                                       | -                        | +/-                                                |
| 8. Risico's                                              | +/-                      | +/-                                       | +/-                      | +/-                                                |
| 9. Planning                                              | +                        | +/-                                       | -                        | +/-                                                |
| 10. periode dat gebouw niet beschikbaar is voor partijen | +                        | +/-                                       | -                        | +/-                                                |
| 11. Eigendom, beheer & exploitatie                       | +/-                      | +/-                                       | +/-                      | +/-                                                |
| 12. Marktbenadering                                      | +/-                      | +/-                                       | +/-                      | +/-                                                |

Tabel 5: samenvatting afweging scenario's

## 9.3 Aanbeveling

De aanbevelingen verschillen niet ten opzichte van het Haalbaarheidsonderzoek.

Op basis van het Haalbaarheidsonderzoek en deze aanvullende notitie wordt aan de gemeente geadviseerd om een gemotiveerd advies uit te brengen aan de gemeenteraad waarbij een van de scenario's als voorkeursscenario wordt aanbevolen.

Na besluitvorming door de gemeenteraad dienen ten aanzien van het vervolg een aantal stappen te worden gezet. Het advies is om hierbij de volgende stappen te zetten:

- Opstarten van de aanbesteding van ontwerpende partijen op basis van het advies uit de marktbenadering, opgenomen in deze rapportage
- Verder uitwerken van eigendom, beheer en exploitatie;
- Laten opstellen van een intentie- of samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen;
- Inventarisatie van benodigde onderzoeken en rapportages, zoals het actualiseren van de asbestrapportage.

Voor het opstarten van de aanbesteding van de ontwerpende partijen dienen er nog een aantal zaken opgesteld te worden. Denk hierbij aan het technisch

programma van eisen (het ruimtelijk functioneel programma van eisen is opgenomen in het opgestelde haalbaarheidsonderzoek). Daarnaast zullen er selectie- en gunningsleidraden opgesteld moeten worden. Verder is het belangrijk om te inventariseren of het mogelijk is om onder het drempelbedrag te blijven voor het Europees aanbesteden van diensten.

Het eigendom, beheer en exploitatie dient in de vervolgfases verder uitgediept te worden. Zo zal er verkend moeten worden met een (commerciële) exploitant/beheerder. Vervolgens zal er een stichtingsbestuur opgezet moeten worden met de hoofdgebruikers. Dit stichtingsbestuur is ook verantwoordelijk voor de demarcatie- en kruisjeslijst die opgesteld moet worden, waarin de taken en rollen rondom beheer en financiële verrekening verder uitgesplitst en geregeld worden. Dit is onderdeel van het uiteindelijke beheerplan. Verder zullen de begroting en het meerjarig onderhoudsplan onderdeel uitmaken van het beheerplan. Het opstellen van dit beheerplan gebeurt door het stichtingsbestuur en dit loopt doorgaans parallel aan het ontwerptraject.

Verder zullen er onderzoeken opgestart moeten worden. Hierbij moet gedacht worden aan flora & fauna, netcongestie en het actualiseren van de asbestrapportage.

Om het proces goed te laten lopen, wordt geadviseerd om een externe projectmanager aan te stellen. Deze kan de selectie- en aanbestedingsprocedures opstarten en daarnaast de onderzoeken uitzetten die benodigd zijn om een eventuele omgevingsplanwijziging te doorlopen.

## 10. Bibliografie

Rijksoverheid. (2020, december 18). *BENG-eisen treden van 1 januari 2021 in werking*. Opgehaald van Rijksoverheid:  
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/12/18/beng-eisen-treden-van-1-januari-2021-in-werking>

## Bijlage 1: Financieel investeringsoverzicht

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

## Bijlage 2: Toelichting kostprijsdekkende huurprijzen per scenario

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

## Bijlage 3: Toelichting op afwegingskader

In onderstaande tabel worden de twaalf onderdelen uit het afwegingskader toegelicht. De scenario's worden getoetst aan dit afwegingskader en per onderdeel beoordeeld. Toetsing vindt plaats als bureaustudie en in onderlinge vergelijking. Deze toelichting op het afwegingskader is gelijk aan die in het Haalbaarheidsonderzoek.

| Afwegingskader haalbaarheidsonderzoek    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderdeel                                | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1. Gebouw: Ruimtelijk functioneel</b> | In welke mate is het scenario geschikt voor de ontwikkelde visie en samenwerkingsconcept? Biedt het scenario flexibiliteit in relatie tot aanpassingen als gevolg van eventuele vernieuwingen in de toekomst? In welke mate is het gebouw toegankelijk (te maken) voor validen en mindervalide personen? |
| <b>2. Gebouw: Technisch</b>              | Leidt het scenario tot een bouwtechnisch en functioneel goed gebouw? Kan de gewenste technische kwaliteit (akoestiek, klimaat, et cetera.) worden behaald? Is het gebouw aanpasbaar? Zijn ruimten flexibel? Zijn eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk?                            |
| <b>3. Duurzaamheid</b>                   | In welke mate zijn duurzaamheidsambities te verwezenlijken? Is het BENG of ENG? Wat is de klimaatadaptatie en biodiversiteit van het terrein en gebouw? Hergebruiken van de huidige huisvesting?                                                                                                         |
| <b>4. Investeringskosten</b>             | Wat zijn de financiële consequenties van het scenario? Hoe verhouden de kosten zich tot de andere scenario's? Hierbij wordt enkel naar de investeringskosten gekeken en niet naar de kapitaallasten voor de gemeente.                                                                                    |
| <b>5. Huur- en exploitatiekosten</b>     | Hoe verhouden de huur- en exploitatielasten zich ten opzichte van de andere scenario's? Wat is de hoogte van de kostprijsdekkende huur voor de verenigingen en maatschappelijke partners?                                                                                                                |
| <b>6. Draagvlak gebruikers</b>           | Hoe groot wordt het draagvlak van de gebruikers geschat per scenario?                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>7. Impact op omgeving</b>             | Wat is de verwachte impact op de omgeving met betrekking tot bouwtijd, veranderingen in omvang en uiterlijk?                                                                                                                                                                                             |
| <b>8. Risico's</b>                       | Zijn er scenario-specifieke risico's die mogelijk van invloed zijn? Zijn er omgevingsfactoren die mogelijk van invloed zijn? Te denken valt aan geluid, akoestiek, flora en fauna, luchtverontreiniging, en asbest.                                                                                      |
| <b>9. Planning</b>                       | Met welke planning dient rekening te worden gehouden bij de voorbereiding, ontwerpfase en uitvoering?                                                                                                                                                                                                    |

## ADVISEURS

|                                                                 |                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. periode dat gebouw niet beschikbaar is voor partijen</b> | Voor welke duur geldt dat er tijdelijke huisvesting benodigd is?                              |
| <b>11. Eigendom, beheer &amp; exploitatie</b>                   | De mate van eenvoud van het eigendom, beheer en exploitatie-model.                            |
| <b>12. Marktbenadering</b>                                      | Welk contractmodel voor adviseurs en uitvoerende partijen is het meest passend bij de opgave. |

# ICS

ADVISEURS

## Colofon

Datum:  
Auteur(s):

23 januari 2025

info@icsadviseurs.nl  
088 - 235 04 27

