

Bijlage 1 Rouwcentrum De Plantage

Onderzoek varianten toekomstbestendig rouwcentrum

Inleiding

In het kader van de uitbreiding van de begraafplaats is in juni 2018 door de raad het besluit genomen, het rouwcentrum op de gemeentelijke begraafplaats De Plantage te handhaven op de bestaande locatie en dat daarbij een onderzoek wordt opgestart naar de mogelijkheden om een toekomstbestendig rouwcentrum te realiseren.

Ondanks een beperkte verbouwing in 2009 kent het huidige rouwcentrum een gedateerde uitstraling. In 2009 is o.a. de familiekamer bijgebouwd. De uitstraling en inrichting zijn toen beperkt aangepast (zie bijlage 2 huidige rouwcentrum).

Bij de behandeling in de raadscommissie van 27 november 2019 is gevraagd om varianten uit te werken en de begrafenisondernemers hierbij te betrekken en draagvlak te creëren. Drie varianten zijn uitgewerkt. De opmerkingen en de wensen zijn opgehaald bij de begrafenisondernemers en er zijn diverse overleggen geweest.

Wensen en opmerkingen

We hebben informatie opgehaald bij de begrafenisondernemers die gebruik maken van het rouwcentrum. Vorig jaar november hebben veel inwoners gereageerd op een krantenartikel/sociale media over het rouwcentrum. De begrafenisondernemers zijn op de hoogte van wat de nabestaanden/inwoners van Barneveld vinden van het rouwcentrum. Zij hebben deze wensen en opmerkingen aan ons doorgegeven:

Het huidige rouwcentrum De Plantage in Barneveld voldoet niet meer aan de eisen. Binnen en buiten heeft het een gedateerde uitstraling. Het ruikt muf, er is geen goede ventilatie. De toiletvoorzieningen zijn onvoldoende. Diverse ruimten zijn te klein en niet goed multifunctioneel in het gebruik. Er is te weinig lichtinval. Het uitzicht naar buiten is beperkt. De geluidsapparatuur is verouderd. Aankleding, vloerbedekking en meubilair zijn gedateerd en niet praktisch.

Mogelijke oplossingen

In overleg met de ondernemers, gebruikers en interne betrokken afdelingen zijn we op zoek gegaan naar oplossingen bij de wensen en opmerkingen.

- Uitstraling binnen verbeteren door aankleding en meubilair te vernieuwen
- Uitstraling buitenkant verbeteren schilderwerk, ander materiaal (hout?) voor aanzicht
- Een goede luchtbehandelingsinstallatie voor frisse lucht
- Zes nieuwe toiletten in plaats van vier
- Totaal ca 100 m2 uitbreiding o.a. voor: koffiekamer, stoelenberging, keuken en berging
- Ruimte anders inrichten voor condoleances, schuifwanden opnemen
- Inrichting familiekamer vernieuwen
- Een extra ruimte voor verzorging overledenen en sluiten kist
- Lichtinval verbeteren door aanbrengen lichtstraten in plafond en aanpassen tuin zijkant pand, verwijderen hoge laurierstruiken.
- Uitzicht vanuit de aula verbeteren door de tuin aan te passen en tuin rondom aanpassen voor een andere uitstraling.
- Moderne multimedia

Waar we naartoe willen, is een representatief en eigentijds gebouw, waar waardig afscheid genomen kan worden van de overledene.

Uitgangspunten

Het rouwcentrum is een openbaar gebouw, onafhankelijk, neutraal, waar iedereen welkom is. De overledene kan opgebaard worden. Het centrum is uitgerust met koelcellen en de overledene kan er de laatste verzorging ontvangen. Er is een aparte familiekamer/24 uren kamer. Het rouwcentrum heeft de mogelijkheid voor een condoleance en om rouw- en afscheidsdiensten te houden. De mogelijkheid bestaat om een nazit of koffietafel te houden in het gebouw.

Er zijn drie varianten uitgewerkt

- I Het huidige gebouw renoveren
- II Het huidige gebouw renoveren met 100 m² uitbreiding
- III Nieuwbouw op de huidige locatie

Deze varianten zijn besproken met de begrafenisondernemers op 1 juli 2020.

Van variant II is een voorlopig schetsontwerp gemaakt (zie bijlage 3).

Er is ook geopperd om nieuwbouw op de nieuwe locatie begraafplaats te onderzoeken.

Er zijn argumenten als onderlegger van besluit raad in juni 2018 voor de huidige locatie. (Zie bijlage 4 argumenten). De variant voor nieuwbouw op de nieuwe locatie begraafplaats is niet verder uitgewerkt. Globaal kan aangenomen worden dat de kosten hoger zijn dan op de huidige locatie in verband met grondaankoop, (grond)onderzoeken, etc. aanleg parkeerplaatsen, ontsluiting verkeer. De huidige locatie van het rouwcentrum is niet direct geschikt voor uitbreiding van de begraafcapaciteit.

Voor en nadelen van de varianten

	I huidig	II + 100 m ²	III nieuwbouw
Voldoende ruimte om passende oplossingen te realiseren	--	++	++
Meerderheid van de begrafenisondernemers heeft de voorkeur voor deze variant	--	++	+
Kapitaallasten kunnen gedekt worden door tariefsverhoging	++	++	-
Energieneutraal gebouw	-	+	++
Gebouw kan optimaal ingedeeld worden	-	+	++

Toelichting op de tabel

De meerderheid van de begrafenisondernemers heeft de voorkeur voor variant II.

Nieuwbouw geeft hoge investeringskosten/jaarlasten. Als de tarieven opgehoogd moeten worden ter dekking van de kapitaallasten voor nieuwbouw, komen deze tarieven boven de tarieven in de omgeving. Dit vinden de begrafenisondernemers niet wenselijk.

Bij nieuwbouw kan het gebouw energieneutraal worden en optimaal ingedeeld. Bij de andere varianten is dit minder mogelijk. Bijna energie neutraal (II) of alleen naar energielabel A (I).

Is het mogelijk om het huidige rouwcentrum aan te passen tot een modern centrum?

We zijn op bezoek geweest bij rouwcentra in de omgeving. In de bijlage 5 vindt u voorbeelden van rouwcentra in de omgeving voor en na aanpassing. Gekeken is naar de uitstraling en mogelijkheden.

Uit deze voorbeelden blijkt dat het goed mogelijk is om een gedateerd rouwcentrum aan te passen tot een representatief en eigentijds gebouw. We vertrouwen er op dat dit ook mogelijk is voor rouwcentrum De Plantage in Barneveld.

Kosten

Van de drie varianten zijn nieuwe berekeningen gemaakt, rekening houdend met de opmerkingen en oplossingen.

	Investering	jaarlijkse kapitaallasten
I renovatie exclusief uitbreiding	€ 364.000	€ 28.400
II renovatie + uitbreiding met 100 m2	€ 596.000	€ 40.700
III Nieuwbouw	€ 1.485.000	€ 78.700
(Bij nieuwbouw moet incidenteel € 160.000 restant boekwaarde afgeboekt worden)		
Inrichting *)	€ 100.000	€ 7.800

*) Inrichting

180 Stoelen koppel- en stapelbaar
44 Stoelen
1 Fauteuil
1 Bank 2 zits
16 Tafels kolom klein , groot en hoog-laag
1 Salontafel
8 Banken
4 Kapstokken verplaatsbaar
1 Koelplaat in familiekamer
Multimedia geluidsinstallatie en beeld
Onvoorzien, vitrage, aankleding

totaal	€ 130.000,- (incl. btw 21%)
opgenomen in de begroting onder bedrijfsmiddelen	€ 30.000,-
aanvullend benodigde investering	€ 100.000,-

Opgenomen in bouwbudget vaste inrichting:

keuken

verlichting

vloerbedekking

(De vloerbedekking is rafelig. Bij uitstel van renovatie, moeten we toch snel de vloerbedekking vervangen. Extra kosten € 9.500,- excl. btw. Helaas gaat deze vloerbedekking, daarna bij een eventuele renovatie weer verloren. Het zou een desinvestering zijn. Bij een renovatie/nieuwbouw op korte termijn, is dit extra bedrag niet nodig).

Kosten tuinaanpassing

De tuin moet aangepast worden bij de zijkant, voor meer lichtinval en beter zicht naar buiten vanuit de aula. Daarnaast zijn aanpassingen van de tuin nodig bij het gedeelte van uitbreiding en bij de ingang voor een betere uitstraling van het rouwcentrum. Totale kosten € 50.000,-. Hiervan is al opgenomen in de begroting (bij BOR) € 25.000,- voor onderhoud. De overige kosten € 25.000,- zijn incidenteel.

Opbrengsten

Om de kosten te kunnen dekken is ook gekeken naar de tarieven van verhuur.

Voorgesteld wordt om de tarieven te verhogen al naar gelang de investering. Dit zou dan ook meer in lijn komen met de tarieven van omliggende rouwcentra. In de omgeving zijn de tarieven ook verhoogd na een renovatie. We zien tarieven van € 865 en € 1000. Het huidige tarief is laag ten opzichte van omliggende gemeenten en sinds 2014 niet verhoogd.

Huidige tarieven

Condoleance (avond ervoor), dienst, afscheid en koeling	€ 640,00
Dienst ,1 dag koeling, korte condoleance	€ 541,00
Dienst en na afloop korte condoleance	€ 447,50
Gebruik familiekamer hele periode	€ 130,00
Alleen korte condoleance na afloop 1 uur	€ 62,50
Orgel	€ 25,00

In 2020 zijn de opbrengsten begroot op € 62.100. In variant II wordt de totaal benodigde opbrengst dan € 62.100 + € 40.700(dekking kapitaallast II) + € 7.800 (dekking kapitaallast inrichting)= € 110.600.

De tariefstructuur willen we transparant maken en aanpassen naar kosten per uur en per dag.

Berekening voor aanpassing tarieven per variant

	variant I	variant II	variant III
Gebruik rouwcentrum ochtend (09.30 - 12.30 uur) 3 uur	€ 555,00	€ 630,00	€ 870,00
Gebruik rouwcentrum middag (13.30 - 16.30 uur) 3 uur	€ 555,00	€ 630,00	€ 870,00
Gebruik rouwcentrum avond (19.00 - 20.30 uur) 1,5 uur	€ 277,50	€ 315,00	€ 435,00
Koeling per dag zonder gebruik aula	€ 70,00	€ 70,00	€ 70,00
Familiekamer per dag	€ 95,00	€ 95,00	€ 95,00
Verlenging gebruik rouwcentrum per half uur	€ 92,50	€ 105,00	€ 145,00
voor gebruik rouwcentrum dagdeel met avond 1,5 uur	€ 832,50	€ 945,00	€ 1.305,00
totaal berekende opbrengst ca.	€ 98.000	€ 110.000	€ 149.000

Uitgangspunt 131 diensten per jaar. Dit is het gemiddelde van de afgelopen jaren.

In het overleg van 1 juli is een verhoging van het tarief besproken met de begrafenisondernemers. De ondernemers geven aan dit te begrijpen. Bij een aangepast rouwcentrum hoort ook een hoger tarief. Er wordt niet verwacht, dat variant I en II problemen gaat geven bij nabestaanden. Het tarief voor variant III zou hoger zijn, dan in de omgeving en is niet acceptabel/niet wenselijk.

Voorgesteld wordt om het tarief pas te verhogen bij in gebruik name, direct na de renovatie / uitbreiding.

overzicht kosten en opbrengsten	I renovatie	II renovatie+100 m2	III nieuwbouw
investering bouw	€ 364.000,00	€ 596.000,00	€ 1.485.000,00
kapitaallasten bouw	€ 28.400,00	€ 40.700,00	€ 78.700,00
kapitaallasten inrichting € 100.000	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00
totaal kapitaallasten	€ 36.200,00	€ 48.500,00	€ 86.500,00
dekking tariefsverhoging	€ 36.200,00	€ 48.500,00	€ 48.500,00
restant jaarlasten	€ -	€ -	€ 38.000,00
incidenteel aanpassing tuin	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
incidenteel afboeking boekwaarde	€ -	€ -	€ 160.000,00

Tijdelijke verwijzen

Tijdens de verbouw en uitbreiding zal er een periode zijn, dat het rouwcentrum (gedeeltelijk) niet gebruikt kan worden. We kunnen deze periode beperken door goede afspraken te maken met de bouwer/uitvoerder. Eventueel kunnen de begrafenisondernemers uitwijken naar de Veluwehal of het Schaffelaartheater. De toneelzaal in de Veluwehal is geschikt voor afscheids- en rouwdiensten tot maximaal 300 personen. Huur is rechtstreeks mogelijk door de begrafenisondernemers. Een koffietafel of rouwmaaltijd is ook te regelen via de pachter van het restaurant Veluwehal.

Het Schaffelaartheater wordt al nu ook al gehuurd voor afscheidsdiensten.

Als de koelcellen tijdelijk niet bruikbaar zijn, kunnen de begrafenisondernemers de eigen koelplaten gebruiken.

De familiekamer zal grotendeels beschikbaar blijven.

Bij nieuwbouw is tijdens de sloop en nieuwbouw (ca 7 maanden) vervangende huisvesting nodig.

Planning

Initiatief	1,5 maand
Ontwerp	2,5 maanden
Vorbereiding	3 maanden
Renovatie Uitvoering	2 tot 3 maanden
Renovatie +100 m2 Uitvoering	4 tot 5 maanden
Nieuwbouw incl. sloop	+/- 7 maanden

Conclusie:

De voorkeur gaat uit naar variant II het huidige gebouw renoveren met 100 m2 uitbreiding.

Dit voldoet aan de wensen van de begrafenisondernemers. Ook is er bij hen draagvlak voor het aangepaste (hogere) tarief dat behoort bij deze variant. De kapitaallasten van de investeringskosten zijn te dekken door het verhogen van de tarieven voor gebruik.

Variant I alleen renovatie van het huidige pand zonder uitbreiding, voldoet niet aan de wensen van de begrafenisondernemers. De ruimten blijven te klein en blijven niet goed inzetbaar.

Bij variant III Nieuwbouw, kunnen alle ruimtelijke wensen worden ingevuld. Bij de investering voor variant III Nieuwbouw zijn de aanvullende jaarlijkse kapitaallasten € 38.000,- . Het is niet mogelijk om dit ook nog door te rekenen in de tarieven. Deze zouden (veel) te hoog worden, ook in vergelijking met de rouwcentra in de omgeving. Daarmee is deze variant niet kostendekkend.

Bijlagen:

Bijlage 2 huidige rouwcentrum De Plantage foto's

Bijlage 3 voorlopig schetsontwerp

Bijlage 4 argumenten voor het niet verplaatsen van de aula (tekst uit raadsvoorstel juni 2018)

Bijlage 5 voorbeelden van rouwcentra in de omgeving voor en na aanpassing