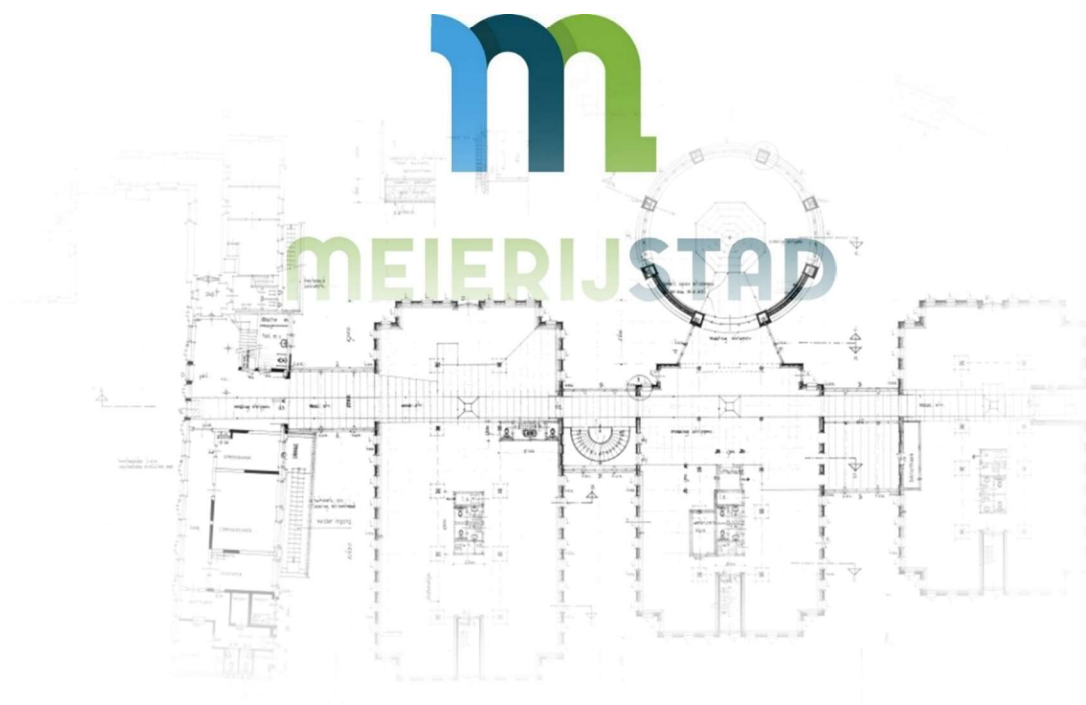


Gemeente Meierijstad

.....
**Optimalisatie bestuurscentrum
Sint-Oedenrode**



Opdrachtgever	Gemeente Meierijstad
Project	Optimalisatie voormalig gemeentehuis Sint-Oedenrode / Meierijstad
Datum	14 december 2020
Referentie	1673902-0036.10.0
Auteur(s)	de heer ir. M. van den Eijnde - HEVO B.V. de heer drs. ing. R. Frensen - HEVO B.V.

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Situatie	3
1.2.	Raadsbesluit	3
1.3.	Doel van het onderzoek	3
1.4.	Werkwijze en leeswijzer	3
1.5.	Documenten	4
2.	Inventariseren	5
2.1.	Huidige situatie	5
2.2.	Projectkaders en uitgangspunten	6
3.	Richting geven	8
3.1.	Ruimtelijk	8
3.2.	Financieel	9
3.3.	Duurzaamheid	9
4.	Scenario-ontwikkeling	11
4.1.	Scenariobepaling	11
4.2.	Scenario 1, basisscenario (1a) en plusscenario (1b)	12
4.3.	Scenario 2, optimaal scenario	16
4.4.	Financieel	19
4.5.	CO ₂ -neutraliteit	25
5.	Conclusie en vervolgonderzoek	27
5.1.	Conclusie	27
5.2.	Vervolgonderzoek	28

--Oplegnotitie optimalisatie gemeentelijk vastgoed Meierijstad in Sint-Oedenrode--

Bijlage 1: globaal Programma van Eisen	30
Bijlage 2: globale verbouwspecificaties per scenario t.b.v. financiële benadering	31
Bijlage 3: investering, exploitatie CO₂-footprint	33
Bijlage 4: investering, exploitatie CO₂-footprint (verkopen in plaats van verhuren)	34

1. Inleiding

1.1. Situatie

1 januari 2017 is de gemeente Meierijstad tot stand gekomen uit een fusie van de voormalige gemeenten Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel. De huisvesting van de gemeentelijke organisatie is destijds verdeeld over de drie voormalige gemeenten.

Het ruimtegebruik van de vestiging in Sint-Oedenrode is anno 2020 niet optimaal en inefficiënt. Een groot gedeelte van het pand wordt niet functioneel benut door de gemeente, met leegstand tot gevolg. De exploitatiekosten van het pand staan daardoor niet in verhouding tot het gebruik.

Daarnaast heeft de gemeente Meierijstad heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 CO₂-neutraal te zijn. Daarvoor dient het gemeentelijk vastgoed voor 2030 verduurzaamd te worden.

1.2. Raadsbesluit

Er is een inventarisatie uitgevoerd onder huidige en potentiële gebruikers, waaruit een voorstel richting de raad is geformuleerd voor verder onderzoek. Er is gekozen om het scenario waarin de raad gehuisvest blijft in Sint-Oedenrode en waarbij de overige delen van het pand beter benut worden verder uit te werken.

In het kort is besloten om onderzoek te verrichten naar het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden en de bezetting van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode.

1.3. Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden om de huisvesting in Sint-Oedenrode beter te benutten. Daarbij gaat het zowel om optimalisatie van de eigen gebruiksmogelijkheden als om de benutting en exploitatie van de overige (niet in eigen gebruik zijnde) delen van het pand.

Dit onderzoek moet inzicht geven in de mogelijkheden om een toekomstbestendige, duurzame situatie ter plaatse te creëren waar een verantwoorde (financieel gezonde) gebouwexploitatie mogelijk is.

1.4. Werkwijze en leeswijzer

De werkwijze om te komen tot resultaten bevat vier stappen:

1. Inventariseren.
2. Richting geven.
3. Scenario-ontwikkeling.
4. Concluderen.

De opbouw van deze rapportage volgt deze stappen.

1.4.1. Stap 1, inventariseren

In deze stap worden de huidige huisvestingssituatie en de uitgangspunten die als input dienen voor het onderzoek geschetst. Het doel van deze stap is om een helder beeld te vormen van de beweegreden om de huisvesting in Sint-Oedenrode te herzien. Hiervoor worden eerdere onderzoeken, beslisdocumenten, doelstellingen en gebouwgegevens, zoals tekeningen, installaties en exploitatiedata bestudeerd. In deze stap worden ook de aanpak en de te hanteren uitgangspunten en definities afgestemd.

1.4.2. Stap 2, richting geven

In deze stap wordt de ruimtebehoefte in kaart gebracht en vertaald naar een globaal Programma van Eisen (PvE). Als onderdeel van het globaal PvE wordt een globaal Programma van Ruimten (PvR) opgesteld en afgestemd met de opdrachtgever.

1.4.3. Stap 3, scenario-ontwikkeling

In deze stap wordt het globaal PvR samen met overige eisen en doelstellingen op het gebouw geprojecteerd en wordt de vertaalslag gemaakt naar mogelijke huisvestingsscenario's. Dit vertaalt zich in een inpassingsstudie/vlekkenplan waarbij de volgende consequenties in kaart worden gebracht:

- Inpassing van de ruimtebehoefte in het gebouw.
- Leegstand en (mede)gebruiksmogelijkheden per scenario.
- Globale noodzakelijke bouwkundige en installatietechnische werken.
- Mogelijkheden voor invulling van overige delen van het pand, waarbij wordt gezocht naar haalbare oplossingen die bijdragen aan een gunstige exploitatie.
- Financiële consequenties (benaderd vanuit 'Total Cost of Ownership' (TCO)).
- Bijdrage en vertaling van duurzaamheidsambitie per scenario.

1.4.4. Stap 4, concluderen

De consequenties op het gebied van financiën, planning, functionaliteit en duurzaamheid zetten we tegen elkaar af om vervolgens conclusies te trekken over de haalbaarheid en over de geschiktheid van de scenario's gerelateerd aan de doelstelling.

Als onderdeel van de conclusies brengen we in kaart welk vervolgonderzoek nodig is en welke vervolgstappen nodig zijn om het voorkeursscenario te implementeren/realiseren.

1.5. Documenten

Aan de totstandkoming van deze rapportage en bijbehorende conclusies en resultaten hebben de volgende documenten ten grondslag gelegen:

- Onderzoeksoptimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode.
- Kadernota Maatschappelijk vastgoed.
- Routekaart CO₂-neutraal.
- Duurzaamheidsvisie Meierijstad.
- Nota waardering en afschrijvingsbeleid 2017 Meierijstad.

2. Inventariseren

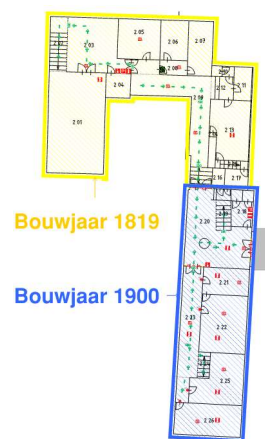
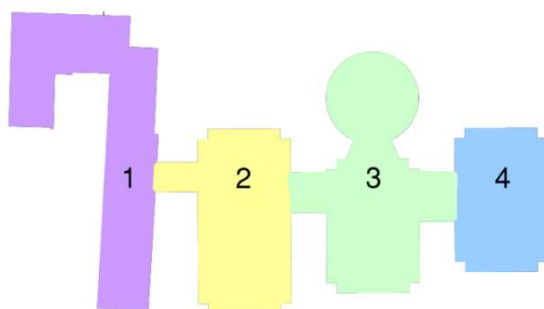
In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode. Daarnaast worden de kaders en uitgangspunten gegeven waaraan de optimalisatie zich dient te conformeren.

2.1. Huidige situatie

De huisvesting van de gemeente Meierijstad in Sint-Oedenrode is gelegen aan Burgemeester Wernerplein 1 en bestaat uit een monumentaal pand (kasteel Dommelrode) met drie aangrenzende, nieuwere bouwdelen/lobben. In Figuur 1 is de verdeling van de lobben weergegeven, zoals die voor deze studie is gehanteerd. Het kasteel (lob 1) heeft twee bouwjaar; 1819 en 1900 (Figuur 2). Beide gedeelten zijn monumentaal, maar alleen van het gedeelte uit 1819 is de verwachting dat ook de binnenzijde een monumentenstatus heeft.

In het bestuurscentrum van Sint-Oedenrode zijn het klantcontactcentrum (KCC), de griffie en de gemeenteraad en fracties van de gemeente Meierijstad gehuisvest.

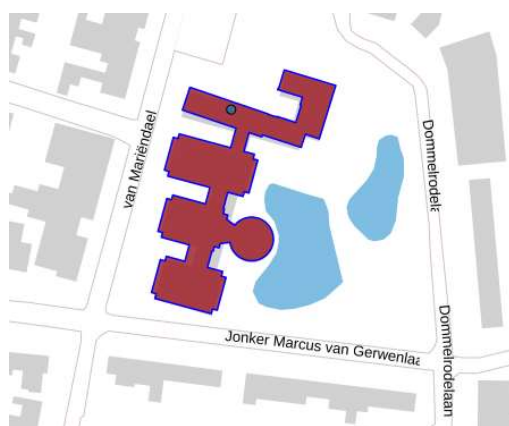
Het bouwvlak in het bestemmingsplan volgt de contouren van het huidige gebouw (Figuur 3) en is gelegen op een perceel van ruim 23.500 m² (Figuur 4) met meerdere bestemmingen (waaronder maatschappelijk, groen en water).



Figuur 1: verdeling lobben/bouwdelen bestuurscentrum Sint-Oedenrode Figuur 2: bouwjaar lob 1

Brutovloeroppervlak (BVO):	6.311 m ²
Aantal bouwdelen/lobben:	4
Bouwjaar lob 1:	1819 en 1900
lob 2, lob 3 en lob 4:	1997

Boekwaarde :	€ 791.873,--
WOZ-waarde:	€ 2.722.000,--
Eigendomsvorm:	Eigendom gemeente Meierijstad
Huidige functie:	Griffie Vergaderen (raad en fracties) Trouwen KCC Kantoor en vergaderen Informatiesessies Opslag (statisch archief) Kamer burgemeester



Figuur 3: bouwvlak (bestemmingsplan)



Figuur 4: kadastrale kaveldeling

2.2. Projectkaders en uitgangspunten

In deze paragraaf worden verschillende uitgangspunten opgesomd die van invloed zijn op de huisvesting in Sint-Oedenrode. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in ruimtelijke, financiële, en duurzaamheidsuitgangspunten. De uitgangspunten in deze paragraaf betreffen beleidsmatige uitgangspunten die als kader dienen of mogelijk invloed hebben op de uitwerking van de scenario's. In hoofdstuk 3 wordt een nadere vertaling gemaakt van deze uitgangspunten.

2.2.1. Ruimtelijk

- In het onderzoek wordt het gehele bestuurscentrum van Sint-Oedenrode meegenomen: het monumentale en het nieuwe gedeelte, in totaal vier lobben.
- In de optimalisatie wordt in beginsel alleen rekening gehouden met de functies die een formele aanstelling hebben op de locatie Sint-Oedenrode (raad, griffie & KCC).
- De raadzaal en de parallelle zaal dienen separaat gebruikt te kunnen worden.
- Faciliteiten dienen geschikt te zijn voor een gemeenteraad van een gemeente van meer dan 80.000 inwoners (37 raadszetels).

- De monumentale waarde van het kasteel Dommelrode en de emotionele waarde van dit monument voor de gemeenschap in Sint-Oedenrode dienen behouden te blijven.
- Het monumentale gedeelte van het pand blijft in eigendom van de gemeente en huisvest bij voorkeur (semi)openbare functies.
- Er zijn geen restricties voor wat betreft afstand tussen raadzaal en parallelle zaal.
- De trouwzaal en burgemeesterskamer blijven gehandhaafd in het monumentale gedeelte.

2.2.2. *Financieel*

- Er wordt gestreefd naar een gezonde exploitatie van het pand. Daaronder wordt verstaan dat gemeentelijke functies passend gehuisvest worden en dat de overige delen van het pand kostendekkend geëxploiteerd kunnen worden.

2.2.3. *Duurzaamheid*

- Er wordt per saldo geen CO₂ uitgestoten als gevolg van het fossiele energieverbruik. Oplossing hiervoor is energiebesparing, duurzame opwekking en compensatie van de CO₂-uitstoot (bron: Kadernota Maatschappelijk vastgoed).
- De optimalisatie dient CO₂-neutraal gerealiseerd te worden (duurzaamheidsvisie). Voor het monumentale gedeelte kan daarvoor een uitzondering gemaakt worden als blijkt dat dit niet te verenigen is met de monumentale waarde. In die situatie(s) waarin de verduurzamende maatregelen niet te verenigen zijn met de monumentale waarde, dienen elders c.q. aan het pand compenserende verduurzamende maatregelen te worden getroffen om daarmee uitvoering te geven aan de duurzaamheidsvisie.
- Voor vastgoed heeft de gemeente de ambitie om in 2030, voor zover mogelijk, CO₂-neutraal te zijn. Dat gaat in drie stappen:
 - Eerste verduurzamingsslag op natuurlijke momenten (via duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMOP)).
 - Zonnepanelen en zonnecollectoren.
 - CO₂-neutraal voor zover mogelijk.
- De benodigde opwekking van energie vindt plaats op eigen grondgebied.
- Vanaf 2023 wil de gemeente Meierijstad gezamenlijk met zoveel mogelijk gemeenten uit de regio Noordoost-Brabant alle energie duurzaam, regionaal opgewekt inkopen.
- Daken van gemeentelijk vastgoed worden bedekt met zonnepanelen of beschikbaar gesteld voor zonnepanelen.
- Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben (verplichting van rijksoverheid). De verplichting geldt niet voor monumenten.

3. Richting geven

In dit hoofdstuk worden de beleidsmatige uitgangspunten vertaald naar de situatie en de op-gave. De richtinggevende uitgangspunten hieronder worden gehanteerd voor de uitwerking van de scenario's.

3.1. Ruimtelijk

De volgende functies hebben een formele aanstelling op de locatie Sint-Oedenrode:

- KCC.
- Griffie.
- Raad.
- Fracties.

Het gebouw in Sint-Oedenrode dient in basis uitsluitend, maar ten minste, deze functies te huis-vesten. Daarmee zijn deze functies bepalend voor de ruimtebehoefte.

De ruimtebehoefte, eisen en wensen van deze functies zijn vertaald in een globaal programma van eisen (PvE). Dit document is separaat bijgevoegd onder bijlage 1. Onderdeel van het glo-baal PvE is een globaal Programma van Ruimten (PvR). Het PvR is weergegeven in de tabel hieronder. De primaire ruimtebehoefte beslaat ± 1.000 m² NVO.

Tabel 1: globaal Programma van Ruimten

	fte	werkpl. (st)	Ruimtes (st)	NO (m ²)	Omvang (m ²)
Werkgebied					
Griffier	1	1		15	15
Griffie medewerkers	5	5		10	50
KCC (back office)		1			10
Bode	1	1	1	13	13
Werkplekken flexibel		0		10	0
Publiekscentrum					
Front office			1	45	45
Publiekscentrum			1	180	180
Spreekkamers			2	12	24
Trouwzaal / trouwruimte			1	75	75
Faciliteiten					
Centrale vergadervoorzieningen					0
Restaurant / Werkcafé			1	41	41
Keuken			1	30	30
Berging keuken			1	19	19
Raad en griffie					
Raadzaal			1	186	186
Parallele zaal			1	95	95
Berging raadzaal			1	8	8
Fractiekamers (12, 8, 6, 6, 6, 4 en 4 persoons)			7		115
Opslag/berging					
Berging			1	10	10
Werkkasten			2	3	6
Overige ruimten					
Postkamer			0	0	0
Multifunctionele ruimte voor BHV, kolfruimte, arboarts etc.			0	0	0
Sanitair					84
Totaal Netto Vloer Oppervlak (NVO)					1006

3.2. Financieel

Voor de financiële beoordeling van de scenario's hanteren we onderstaande uitgangspunten. De uitgangspunten hieronder is een selectie van alle uitgangspunten zoals omschreven in de financiële bijlagen.

- Er wordt gerekend vanuit het 'Total Cost of Ownership'-principe:
 - Investerings (eenmalig) en eventuele financieringslasten.
 - Jaarlijkse huisvestingslasten zoals onderhoud, energie, schoonmaak, verzekeringen etc. (structureel).
 - Eventuele (versnelde) afschrijvingen op boekwaarde van gebouwdelen.
- De kosten (exploitatie en investering) worden teruggerekend naar jaarlijkse lasten vanaf jaar 1 voor vergelijkbaarheid van de verschillende scenario's.
- De huidige exploitatiewaarde (conform opgave) is het referentiepunt.
- Er wordt gerekend met kostendeckende (ver)huurtarieven voor ruimten of bouwdelen die geschikt zijn voor verhuur aan derden.
- In de exploitatiekosten worden alleen gebouwgebonden kosten opgenomen. Effecten op alle andere lasten (organisatorisch, facilitair etc.) zijn niet meegenomen.
- Verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd over het gehele bouwwerk dat in gemeentelijk bezit is. Bouwdelen die niet in gemeentelijk bezit zijn (als gevolg van scenario-uitkomst) worden niet voor rekening van de gemeente verduurzaamd.
- Er wordt niet gerekend met sloop van bouwdelen. Dit is kapitaalvernietiging en niet duurzaam inzetten van middelen.

3.3. Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn tot stand gekomen vanuit de 'Duurzaamheidsvisie Meierijstad' en 'routekaart CO₂-neutraal' en in overleg met de opdrachtgever.

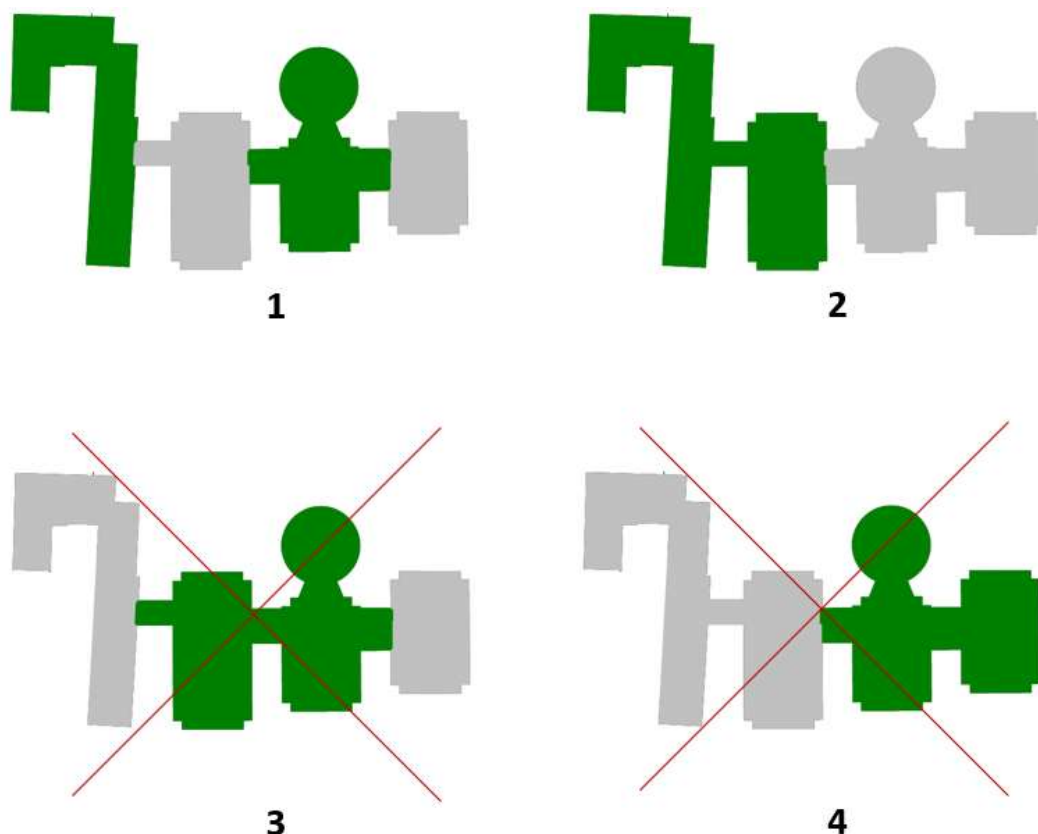
- Met CO₂-emissie wordt de emissie van gebouw- en gebruikersgebonden installaties bedoeld.
- De term CO₂-neutraliteit beperken we tot het energiegebruik gedurende de exploitatie van het gebouw. CO₂-uitstoot die vrijkomt bij de delving van grondstoffen, productie van materialen en bouwwerkzaamheden worden niet meegenomen. De verschillende visiedocumenten beschrijven alleen een energetische doelstelling vanaf 2030. Dat impliceert dat alleen de CO₂-emissie tijdens de exploitatie vanaf 2030 relevant is. Duurzaam bouwen maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek, maar kan in een later stadium (ontwerpfase) meegenomen worden in de uitwerking.
- CO₂-uitstoot die vrijkomt bij transport/verkeer (bijvoorbeeld door medewerkers) van en naar de locatie wordt niet meegenomen in dit onderzoek.
- Verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd over het gehele bouwwerk dat, afhankelijk van het scenario, in gemeentelijk bezit is.
- Gebouwdelen die worden afgestoten worden niet verduurzaamd.
- Er wordt uitgegaan van het model van Trias Energetica:
 - Stap 1. Beperk de energievraag.
 - Stap 2a. Gebruik energie uit reststromen.
 - Stap 2b. Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen.

- Stap 3. Indien gebruik van eindige (fossiele) energiebronnen onvermijdelijk is, gebruik ze dan zeer efficiënt en compenseer dit op jaarbasis met 100% hernieuwbare energie.

4. Scenario-ontwikkeling

4.1. Scenario-bepaling

In het vorige hoofdstuk is ruimtebehoefte voor de te huisvesten functies en afdelingen bepaald op $\pm 1.000 \text{ m}^2$ NVO. Het projecteren van deze ruimtebehoefte op de huisvesting in Sint-Oedenrode laat zien dat er vier scenario's voor inpassing van het PvR mogelijk zijn. In Figuur 5 zijn deze vier mogelijkheden/scenario's geïllustreerd, waarbij met groene vlekken is aangegeven welke gedeelten van het gebouw worden gevuld met de primair aangestelde functies (conform PvR).



Figuur 5: Inpassingsmogelijkheden primaire ruimtebehoefte

Scenario 3 en scenario 4 voldoen niet aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in het vorige hoofdstuk. Deze twee scenario's vallen om de volgende redenen af voor verdere uitwerking:

- Scenario 3 en scenario 4: in beide gevallen huisvest kasteel Dommelrode geen gemeentelijke/publieke functies.
- Scenario 3: indien lob 1 niet wordt ingevuld door publieke functies is toegang via het kasteel niet mogelijk.
- Scenario 4: de toegang tot het bestuurscentrum is niet via kasteel Dommelrode.

Op basis van deze constatering worden scenario's 1 en 2 in dit hoofdstuk verder uitgewerkt. Deze twee scenario's sluiten namelijk het best aan bij de uitgangspunten. Het grote verschil tussen deze twee scenario's is dat in scenario 1 de raadzaal behouden blijft op de huidige positie in lob 3, terwijl in scenario 2 de raadzaal verplaatst wordt. We definiëren de scenario's als volgt:

- Scenario 1: het behouden van de huidige raadzaal.
- Scenario 2: het verplaatsen van de raadzaal.

NOOT: de ruimtebehoefte is $\pm 1.000 \text{ m}^2$ NVO. Dat is ongeveer de 1^e en 2^e verdieping van 1,5 lobben. Gedeeltelijke leegstand is in alle scenario's aan de orde. Als lob 1 bij scenario 3 wordt ingevuld door (niet-primaire) publieke functies, kan gesteld worden dat dit scenario gelijk is aan scenario 1.

4.2. Scenario 1, basisscenario (1a) en plusscenario (1b)

4.2.1. Inpassingsstudie

Scenario 1 gaat uit van het behouden van de raadzaal op de huidige positie. De huidige raadzaal heeft technische en functionele beperkingen en voldoet, naar de mening van de raad en griffie, net. Scenario 1 is daarom opgesplitst in scenario 1a (basisscenario) en scenario 1b (plusscenario):

- 1a (basisscenario): het behouden van de huidige raadzaal in de huidige vorm.
- 1b (plusscenario): het behouden van de huidige raadzaal met uitbreiding.

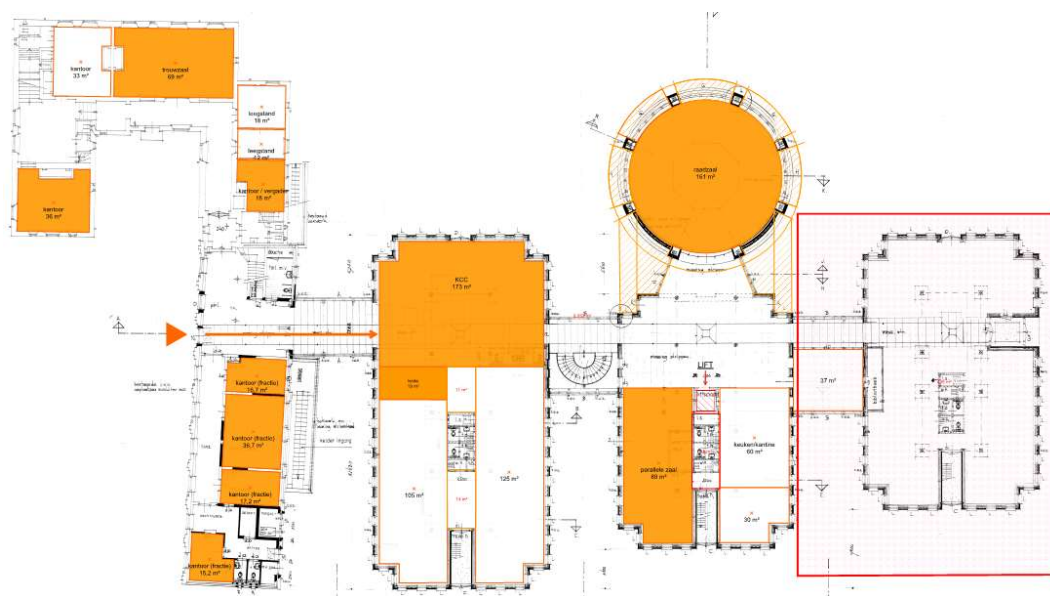
Op de navolgende afbeeldingen is de inpassingsstudie weergegeven.

NOOT: De inpassingsstudie is nadrukkelijk geen ontwerp noch een toewijzing van functies aan specifieke ruimten. Het betreft enkel een indicatieve inpassing van het programma van ruimten op de plattegrond van het gebouw.

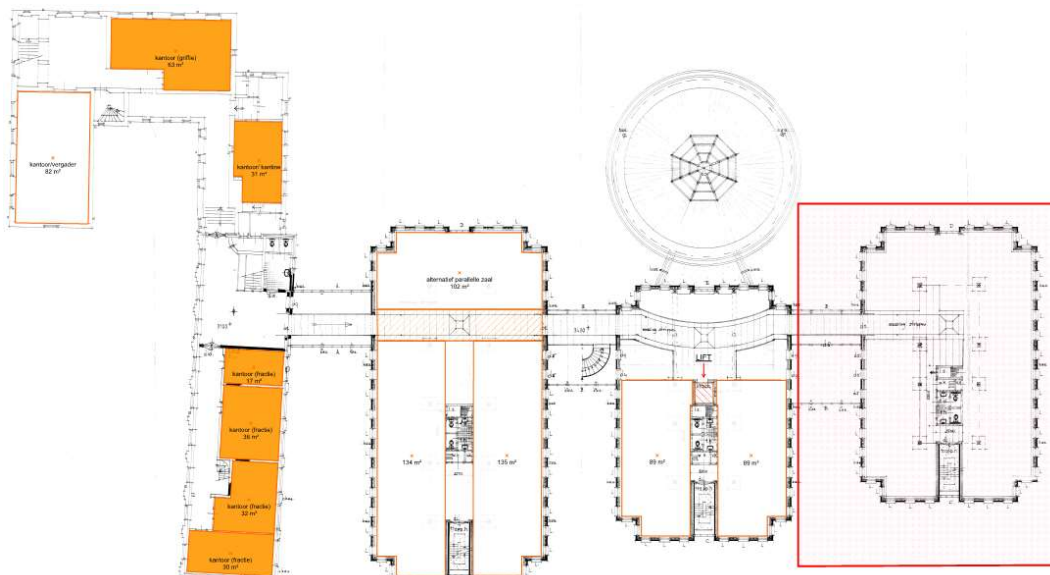
De potentiële uitbreiding van de raadzaal (scenario 1b) is met oranje lijnen weergegeven. Voor de investeringskostenberekening hanteren we een aanname van uitbreiding met 2 meter.

De inpassingsstudie van scenario 1 (basis en plus) heeft de volgende bijzonderheden:

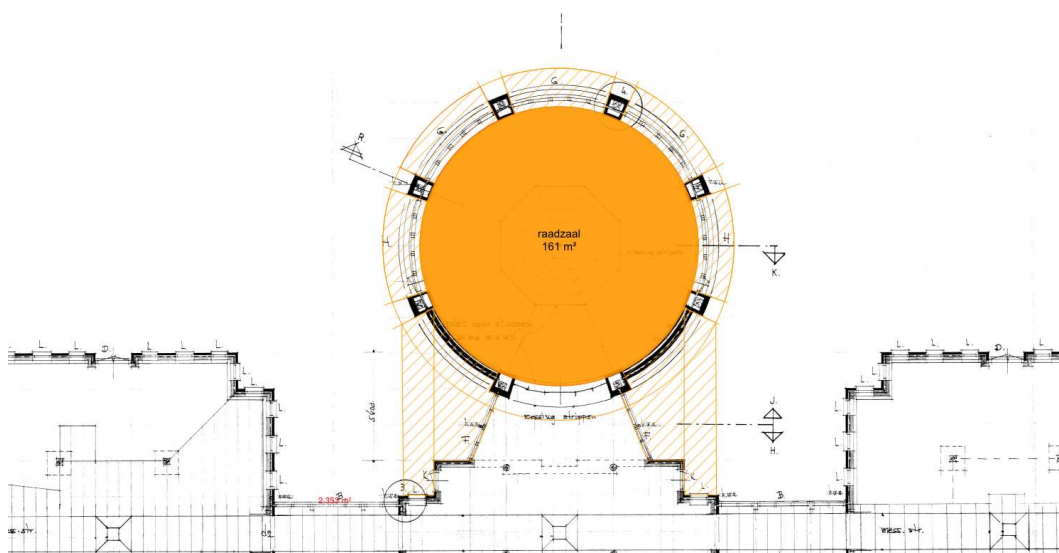
- De toegang en het publieksplein blijven behouden.
- Het statisch archief kan behouden blijven op de huidige positie (in de kelder van lob 3).
- De trouwzaal en burgemeesterskamer blijven behouden op de huidige positie in kasteel Dommelrode.
- Lob 4 is zelfstandig met een eigen entree en afgesloten van het bestuurscentrum en komt daardoor in aanmerking voor verhuur- of verkoop.



Figuur 6: inpassingsstudie scenario 1 (basis en plus), begane grond



Figuur 7: inpassingsstudie scenario 1 (basis en plus), eerste verdieping



Figuur 8: uitbreidmogelijkheden raadzaal (scenario 1b, plusscenario)

4.2.2. Voor- en nadelen scenario 1

Voordelen

- Het behoud van kasteel Dommelrode voor (primaire) publieke functies en toegang (representatief).
- Het behoud van de raadzaal op de huidige plek en daarmee beperking van de investeringskosten.
- Lob 4 staat volledig leeg en is daardoor geschikt te maken voor verhuur of verkoop.
- Het behoud van het statisch archief in de kelder van lob 3. Het statisch archief hoeft niet verhuist of gedigitaliseerd te worden.

Nadelen

- De leegstand is 'vermengd' door huisvesting die in gebruik is.
- Er is veel 'leegstand'; dat is ruimtelijk inefficiënt indien het niet wordt ingevuld door andere publieke functies.
- Er zijn relatief hoge exploitatiekosten (indien geen kostendekkende huur wordt gegenereerd of verkoop niet aan de orde is).
- De functionaliteit van de raadzaal en de parallelle zaal is beperkt te optimaliseren door constructieve belemmeringen.
- De investeringskosten voor de uitbreiding van de raadzaal (scenario 1b) zijn hoog, mede doordat de raadzaal omsloten is door een vijver.
- De uitbreiding van de raadzaal (scenario 1b) overschrijdt de grenzen van de huidige bouw-envelop in het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging is in dat geval nodig.
- Er dient een tijdelijke oplossing gezocht te worden voor de raadsvergaderingen tijdens de verbouwwerkzaamheden.

4.2.3. *Leegstand en gebruiksmogelijkheden*

Scenario 1 heeft veel onbenutte ruimte (leegstand) na het projecteren van de primaire functies (globaal PvR) op de plattegrond.

Voor de leegstand in lob 1, lob 2 en lob 3 is verhuur aan derden slechts beperkt mogelijk. Publieke en niet-publieke functies zijn in deze lobben lastig te combineren in verband met beveiliging, veiligheid en zonering. (Semi) publieke invulling van lob 1, lob 2 en lob 3 is daarom een voorwaarde.

De totale leegstand in de lobben die door de gemeente in gebruik zijn (lob 1, lob 2 en lob 3) bedraagt (exclusief kelder en zolder):

- *Begane grond* ± 540 m² VVO.
- *Verdieping* ± 810 m² VVO.
- Totaal ± 1.350 m² VVO.

De leegstand in lob 1, lob 2 en lob 3 kan gedeeltelijk ingevuld worden door gebruikers die voorheen ook gevestigd waren in het bestuurscentrum:

- Sociaal domein werkplekken: (± 110 m²)
- Belastingen (tijdelijk: 2x per jaar 3 weken): (deelgebruik)
- DIV-werkplekken: (± 30 m²)
- Samenscholing 2 opleidingsruimten en opslag: (306 m² deelgebruik)
- De opslag in de kelder (waaronder het statisch archief) kan gehandhaafd blijven.

Momenteel huisvest het bestuurscentrum ± 23 flexwerkplekken voor medewerkers van de gemeente Meierijstad. De wens om in de nieuwe situatie flexwerkplekken te faciliteren is op dit moment niet concreet. In deze rapportage houden we rekening met 230 m² leegstand die wordt aangehouden door de gemeente Meierijstad. Dit betreft dus een reservering van ruimte die niet verhuurd wordt, maar dient als reservering voor flexplekken of overmaat t.b.v. flexibiliteit of onverhuurbaarheid 100% van de leegstand.

De leegstand in lob 1, lob 2 en lob 3 bedraagt ± 1.350 m². 370 m² daarvan kan ingevuld worden met (secundaire) publieke functies (Sociaal Domein en DIV) en met een reservering voor flexwerkplekken. Dat wil zeggen dat er nog ± 980 m² leegstand beschikbaar is voor medegebruik/huur door andere publieke partijen of functies die 'vermengd' mogen worden met de overige gehuisveste functies.

Verhuurbaar oppervlak kostendekkende huur scenario 1 = ± 980 m²

NOOT: het profiel en de behoefte van andere (niet reeds gehuisveste) gebruikers is op dit moment niet concreet genoeg om een uitspraak te kunnen doen over potentieel medegebruik. Dit dient nader onderzocht te worden.

In scenario 1 is lob 4 volledig 'vrijgespeeld'. Lob 4 wordt technisch en functioneel (met uitzondering van verwarming) zelfstandig gemaakt. Lob 4 is daarom geschikt voor verhuur of verkoop aan derden. Dit kunnen zowel maatschappelijke als niet-maatschappelijke partijen zijn.

De onbenutte vierkante meters die geschikt zijn voor verhuur aan derden of om af te stoten (lob 4) bestaan uit:

- Begane grond $\pm 403 \text{ m}^2$ VVO.
- Verdieping $\pm 403 \text{ m}^2$ VVO.
- Totaal $\pm 806 \text{ m}^2$ VVO.

Verhuurbaar oppervlak marktconforme huur scenario 1 = $\pm 806 \text{ m}^2$

NOOT: indien het gebouw in andere functies gaat voorzien zal nagagaan moeten worden of deze functies passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast dient bij verhuur rekening gehouden te worden met de Wet Markt en Overheid en staatssteun.

4.3. Scenario 2, optimaal scenario

4.3.1. Inpassingsstudie

Scenario 2 gaat uit van het zoveel mogelijk concentreren van het ruimteprogramma om een ruimtelijk zo efficiënt mogelijke inpassing te realiseren. Daarbij gaat scenario 2 uit van verplaatsing van de raadzaal van lob 3 naar lob 2.

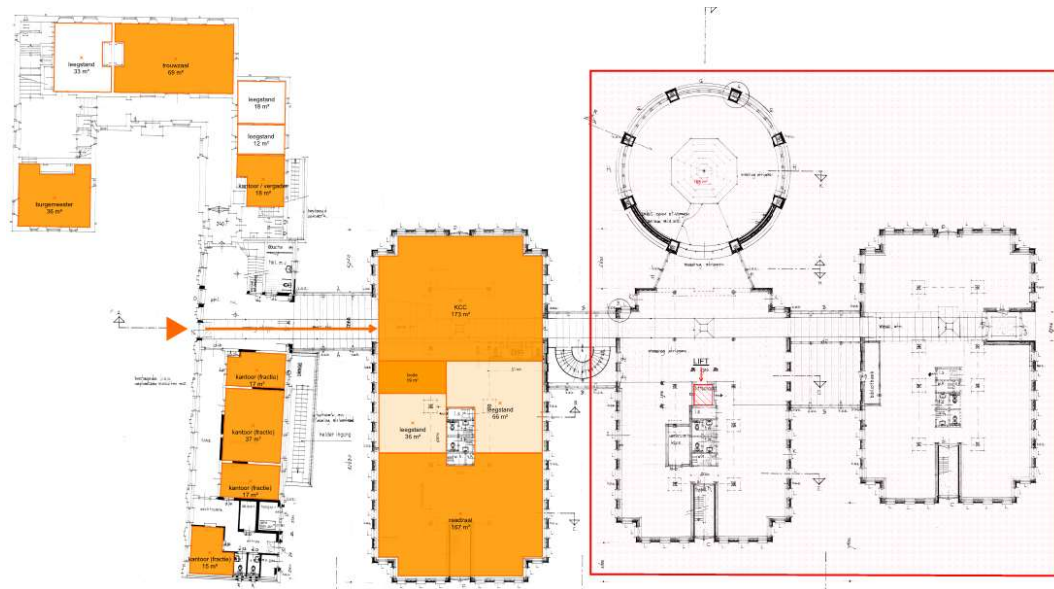
Op de navolgende afbeeldingen is de inpassingsstudie weergegeven.

NOOT: De inpassingsstudie is nadrukkelijk geen ontwerp noch een toewijzing van functies aan specifieke ruimten. Het betreft enkel een indicatieve inpassing van het programma van ruimten op de plattegrond van het gebouw.

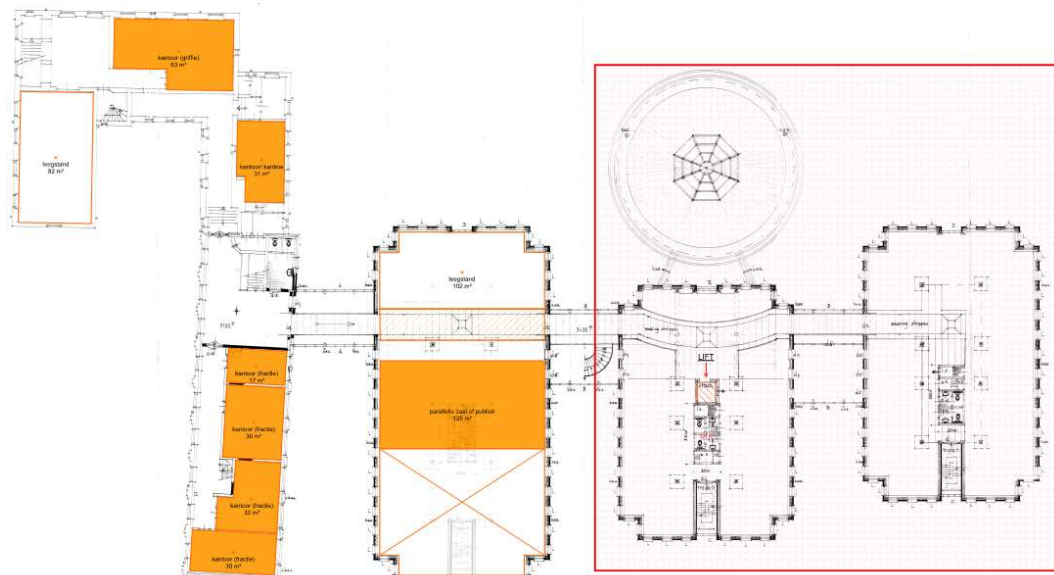
De mogelijke positionering van de raadzaal en de parallelle zaal in lob 2 zijn aangegeven met paarse vlekken. Ter plaatse van de raadzaal wordt de verdiepingsvloer weggehaald, zodat een grote, hoge ruimte ontstaat.

De inpassingsstudie van scenario 2 heeft de volgende bijzonderheden:

- De toegang en het publieksplein blijven behouden.
- Het statisch archief kan niet behouden blijven op de huidige positie.
- De trouwzaal en burgemeesterskamer blijven behouden op de huidige positie in kasteel Dommelrode.
- Zeer ingrijpende constructieve en bouwkundige aanpassingen zijn benodigd, waaronder:
 - Het realiseren van een nieuw stijppunt in lob 2.
 - Het verwijderen van vloervelden en kolommen in lob 2.
 - Vergaande constructieve verstevigingen aan de hoofdconstructie van lob 2.



Figuur 9: inpassingsstudie scenario 2 (optimaal), begane grond



Figuur 10: inpassingsstudie scenario 2 (optimaal), eerste verdieping

4.3.2. Voor- en nadelen scenario 2

Voordelen

- Het behoud van kasteel Dommelrode voor (primaire) publieke functies en toegang (representatief).
- Een functionele, ruimtelijke en technische optimalisatie van de raadzaal en de parallelle zaal wordt gerealiseerd.
- Lob 3 en lob 4 staan volledig leeg en zijn daardoor geschikt te maken voor verhuur of verkoop. Omdat deze bouwdelen niet verweven zijn met gemeentelijke functies zijn de mogelijkheden breder dan in het eerste scenario.
- De huidige raadzaal kan in gebruik blijven tijdens de verbouwwerkzaamheden.

Nadelen

- Er zijn hoge investeringskosten als gevolg van de aanpassingen.
- Er zijn zeer ingrijpende constructieve aanpassingen aan lob 2 nodig voor het huisvesten van de raadzaal en de parallelle zaal en het bereikbaar maken van de verdieping (lift).
- Alternatieve huisvesting is benodigd voor het onderbrengen van het statisch archief. Anderszinds kan het archief gedigitaliseerd worden.

4.3.3. Leegstand en gebruiksmogelijkheden

Scenario 2 heeft in vergelijking met scenario 1 relatief weinig onbenutte ruimte (leegstand) na het projecteren van de primaire functies (globaal PvR) op de plattegrond.

De totale leegstand in de lobben die door de gemeente in gebruik zijn (lob 1 en lob 2) bedraagt (exclusief kelder en zolder):

- *Begane grond* $\pm 230 \text{ m}^2$ VVO.
- *Verdieping* $\pm 210 \text{ m}^2$ VVO.
- Totaal $\pm 440 \text{ m}^2$ VVO.

De leegstand in lob 1 en lob 2 kan, net als bij scenario 1, ingevuld worden door gebruikers die voorheen ook gevestigd waren in het bestuurscentrum:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Sociaal domein werkplekken: | ($\pm 110 \text{ m}^2$) |
| • Belastingen (tijdelijk: 2x per jaar 3 weken): | (deelgebruik) |
| • DIV-werkplekken: | ($\pm 30 \text{ m}^2$) |
| • Samenscholing 2 opleidingsruimten en opslag: | (306 m^2 deelgebruik) |

Na het inpassen van bovenstaande publieke functies (sociaal domein en DIV) blijft er $\pm 300 \text{ m}^2$ over.

$\pm 102 \text{ m}^2$ van de 300 m^2 resterende leegstand is afkomstig van de ruimte tussen de raadzaal en het KCC. Deze voorruimte van de raadzaal is niet verhuurbaar en kan dienen voor het realiseren van extra kwaliteit of flexibiliteit. Dit is een ontwerp vraagstuk en is niet nader bekeken in deze globale verkenning.

De overige leegstand betreft kleinere individuele ruimtes vermengd door de gemeentelijke huisvesting. De verhuurbaarheid hiervan is twijfelachtig. De resterende leegstand wordt daarom geclassificeerd als acceptabele overmaat. Deze leegstand wordt niet meegenomen als potentiële baten door verhuur tegen een kostendekkend tarief.

Verhuurbaar oppervlak kostendekkende huur lob 1 en 2 in scenario 2 = $\pm 0 \text{ m}^2$

In scenario 2 zijn lobben 3 en 4 volledig 'vrijgespeeld'. In scenario 2 worden deze lobben technisch en functioneel (met uitzondering van verwarming) zelfstandig gemaakt. Lobben 3 en 4 zijn daarom geschikt voor verhuur of verkoop aan derden. Dit kunnen zowel maatschappelijke als niet-maatschappelijke partijen zijn.

De onbenutte vierkante meters die geschikt zijn voor verhuur aan derden (lob 3 en lob 4) bestaan uit:

- Begane grond $\pm 710 \text{ m}^2$ VVO.
- Verdieping $\pm 770 \text{ m}^2$ VVO.
- Totaal 1.480 m^2 VVO.

Verhuurbaar oppervlak marktconforme huur scenario 2 = $\pm 1.480 \text{ m}^2$

NOOT: indien het gebouw in andere functies gaat voorzien zal er aandacht gevestigd moeten worden op het huidige bestemmingsplan. Daarnaast dient bij verhuur rekening gehouden te worden met de Wet Markt en Overheid en staatssteun.

4.4. Financieel

4.4.1. Overzicht

In deze paragraaf worden de financiële consequenties vergeleken van de scenario's. De financiële uitwerking van de verschillende scenario's zijn in tabel 2 en tabel 3 samengevat. Alle getallen zijn afgerond op € 1.000,--.

In de financiële uitwerking van de scenario's is onderscheid gemaakt tussen verhuren en verkopen van leegstaande lobben per scenario. In het geval van verhuren dient namelijk het volledige gebouw verduurzaamd te worden, terwijl in het geval van verkoop slechts het gedeelte van het gebouw dat gemeentelijk bezit blijft hoeft te worden verduurzaamd.

Dat resulteert in drie extra scenario's, die worden aangeduid met een accent, te weten:

- Scenario 0 (verduurzaming huidige situatie).
- Scenario 1a' (basis).
- Scenario 1b' (plus).
- Scenario 2' (optimaal).

De kosten zoals in deze paragraaf weergegeven zijn een benadering op basis van gegevens van de gemeente Meierijstad, kengetallen en aannames. De uitgangspunten en aannames die gehanteerd zijn bij het benaderen van de kosten zijn, evenals de financiële opbouw, inzichtelijk gemaakt in de separaat bijgevoegde financiële overzichten.

NOOT: De bouwkosten zijn gesplitst in kosten t.b.v. verduurzaming en gebruik. Het kostenniveau is bepaald o.b.v. het integraal realiseren van alle begroote aanpassingen. Het niet realiseren van bijvoorbeeld de aanpassingen t.b.v. gebruik leidt daarom niet tot een evenredige daling van de investeringskosten.

Tabel 2: kostenoverzicht scenario's met verhuur leegstaande bouwdelen

OMSCHRIJVING	HUDIGE SITUATIE Niets doen	HUDIGE SITUATIE + Verduurzaming	SCENARIO 1a Basis	SCENARIO 1b Plus	SCENARIO 2 Optimaal
Investeringskosten totaal (a t/m e)	€ 0,-	€ 2.902.000,-	€ 3.388.000,-	€ 4.524.000,-	€ 5.029.000,-
a. Verbouwkosten t.b.v. verduurz.	€ 0,-	€ 1.725.000,-	€ 1.715.000,-	€ 1.744.000,-	€ 1.696.000,-
b. Verbouwkosten t.b.v. gebruik.	€ 0,-	€ 0,-	€ 319.000,-	€ 1.009.000,-	€ 1.376.000,-
c. Bijkomende kosten	€ 0,-	€ 498.000,-	€ 560.000,-	€ 711.000,-	€ 778.000,-
d. Onvoorzien	€ 0,-	€ 184.000,-	€ 215.000,-	€ 289.000,-	€ 322.000,-
e. BTW	€ 0,-	€ 495.000,-	€ 577.000,-	€ 771.000,-	€ 857.000,-
Exploitatiekosten (excl.. baten, incl. afschrijvingen)	€ 331.000,-	€ 464.000,-	€ 496.000,-	€ 591.000,-	€ 610.000,-
Potentiële baten (huur en subsidies)	€ 11.000,-	€ 11.000,-	€ 152.000,-*	€ 152.000,-*	€ 152.000,-
Totaal jaarlijkse exploitatiekosten (incl. baten en afschrijvingen)	€ 319.000,-	€ 453.000,-	€ 344.000,-	€ 439.000,-	€ 458.000,-

* Volledige verhuur van leegstand meegerekend, maar dat is vanwege het gefragmenteerde aanbod niet kansrijk.

Tabel 3: kostenoverzicht scenario's met verkoop leegstaande bouwdelen

OMSCHRIJVING	HUDIGE SITUATIE Niets doen	HUDIGE SITUATIE + Verduurzaming	SCENARIO 1a' Basis	SCENARIO 1b' Plus	SCENARIO 2' Optimaal
Investeringskosten totaal (a t/m e)	€ 0,-	€ 2.902.000,-	€ 3.218.000,-	€ 4.354.000,-	€ 4.849.000,-
a. Verbouwkosten t.b.v. verduurz.	€ 0,-	€ 1.725.000,-	€ 1.414.000,-	€ 1.462.000,-	€ 1.021.000,-
b. Verbouwkosten t.b.v. gebruik	€ 0,-	€ 0,-	€ 478.000,-	€ 1.148.000,-	€ 1.899.000,-
c. Bijkomende kosten	€ 0,-	€ 498.000,-	€ 574.000,-	€ 725.000,-	€ 794.000,-
d. Onvoorzien	€ 0,-	€ 184.000,-	€ 203.000,-	€ 277.000,-	€ 309.000,-
e. BTW	€ 0,-	€ 495.000,-	€ 549.000,-	€ 742.000,-	€ 826.000,-
Exploitatiekosten (excl. baten, incl. afschrijvingen)	€ 331.000,-	€ 464.000,-	€ 455.000,-	€ 545.000,-	€ 509.000,-
Potentiële baten (huur en subsidies)	€ 11.000,-	€ 11.000,-	€ 75.000,-*	€ 75.000,-*	€ 11.000,-
Totaal jaarlijkse exploitatiekosten (incl. baten en afschrijvingen)	€ 319.000,-	€ 453.000,-	€ 380.000,-	€ 470.000,-	€ 497.000,-
Exploitatiekosten t.b.v. instandhou- ding **	€ 0,-	€ 0,-	€ 62.000,-	€ 62.000,-	€ 172.000,-
Exploitatie p.j. bij verhuur en/of na verkoop.	€ 319.000,-	€ 453.000,-	€ 318.000,-	€ 408.000,-	€ 325.000,-
Saldo eenmalige opbrengsten – afschrijving (a - b)	€ 0,-	€ 0,-	€ 350.000,-***	€ 350.000,-***	€ 1.100.000,-***
a. Potentiële opbrengsten	€ 0,-	€ 0,-	€ 550.000,-	€ 550.000,-	€ 1.500.000,-
b. Afschrijving boekwaarde (jaar 0)	€ 0,-	€ 0,-	€ 200.000,-	€ 200.000,-	€ 400.000,-

* Volledige verhuur van leegstand meegerekend, maar dat is vanwege het gefragmenteerde aanbod niet kansrijk.

** De opgenomen exploitatiekosten t.b.v. de instandhouding van af te stoten gebouwdelen wordt in één totaalpost verzameld om inzicht te geven in de besparing vanaf het moment dat deze gebouwdelen daadwerkelijk afgestoten zijn.

*** De gepresenteerde verkoopopbrengsten betreffen de onderzijde van de bandbreedte in de waardering van RSP-makelaars.

De huidige boekwaarde van het bestuurscentrum bedraagt € 800.000,-. De exacte boekwaarde van lob 3 en 4 is niet te bepalen. In deze tabel wordt uitgegaan van een gelijke verdeling van de boekwaarde over de 4 lobben.

NB: In bovenstaande tabel zijn 'exploitatiekosten p.j. na verkoop' weergegeven, waarbij wordt uitgegaan dat instandhoudingskosten vrijvallen op t=0. Dat is in de werkelijkheid echter onhaalbaar doordat er gebouwaanpassingen moeten plaats vinden en het daadwerkelijke moment van verkoop onzeker is

4.4.2. *Investeringskosten*

De investeringskosten bestaan uit kosten voor verduurzaming en kosten om het gebouw aan te passen conform de inpassingsstudie.

Verduurzamingsmaatregelen

De volgende investeringskosten zijn opgenomen ten behoeve van verduurzaming van het vastgoedobject:

- Extra gevelisolatie in de vorm van achterzetwanden aan de binnenzijde.
- Extra dakisolatie van binnenuit.
- Achterzetramen (lob 1).
- Vervangen kozijnen en beglazing (lob 2, lob 3 en lob 4).
- Aanpassen gebouwventilatie in combinatie met na-isoleren.
- Vervangen verlichting door led.
- Installatie PV-panelen.

NOOT: verdergaande verduurzamingsmaatregelen zijn nodig om de CO₂-uitstoot van gebruikers- en gebouwgebonden installaties verder terug te dringen. Een wijziging van het installatieconcept is in dat geval nodig. Om vast te stellen of en hoe het installatieconcept gewijzigd kan worden is nader technisch onderzoek nodig.

NOOT: De monumentale restricties van lob 1 zijn onbekend, waardoor de haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen ter plaatse van lob 1 onbekend is. Met name het oudste gedeelte (bouwjaar 1819) bevat mogelijk restricties om dergelijke maatregelen uit te voeren.

(Ver)bouwkosten

De verbouwspecificaties zijn per scenario weergegeven in bijlage 2. De gemoeide investeringskosten zijn opgenomen in bijlagen 3 en 4 en weergegeven in tabel 2 en tabel 3.

Aanvullend geldt voor de scenario's 1a', 1b' en 2' dat de af te stoten lobben worden aangepast om als zelfstandig gebouw te kunnen functioneren (entree, stijgpunt en installaties).

NOOT: aan 'leegstaande' lobben worden geen aanpassingen aan de indeling uitgevoerd om deze geschikt te maken voor verhuur of verkoop. Wel worden separate entrees gerealiseerd om de delen onafhankelijk te maken van het 'gemeentelijke' gedeelte.

NOOT: de constructieve ingrepen aan lob 2 zijn zeer ingrijpend. Om de haalbaarheid en exacte constructieve consequenties te bepalen is nader onderzoek nodig.

4.4.3. *Exploitatiekosten*

De exploitatiekosten zijn jaarlijkse kosten die gemaakt worden om het gebouw in gebruik te hebben. Onder de exploitatiekosten vallen de volgende kosten (volgens NEN 2699):

- Afschrijving investering/huurkosten.
- Belastingen e.d.
- Verzekeringen.

- Onderhoud.
- Verbruik van energie, water etc.
- Rente.
- Schoonmaakkosten

De verduurzamingskosten en verbouwkosten worden in een periode van 25 jaar afgeschreven. Deze kosten zijn in tabel 2 en tabel 3 verdisconteerd in de exploitatiekosten. Deze afschrijftermijn is conform de 'nota waardering en afschrijvingsbeleid 2017 Meierijstad (bijlage 2 afschrijvingstabel; p. 20/21)'.

4.4.4. *Potentiële opbrengsten*

De opbrengsten in de scenario's bestaan uit:

- Subsidies voor de instandhouding van het monumentale gedeelte.
- Potentiele inkomsten door verhuur van gebouwdelen.
- Potentiele inkomsten door verkoop van gebouwdelen.

Scenario's 1a en 1b

In scenario's 1a en 1b is $\pm 1.350 \text{ m}^2$ VVO beschikbaar voor medegebruik door andere publieke partijen of functies die 'vermengd' mogen worden met de overige gehuisveste functies. 980 m^2 VVO van de 1.350 m^2 VVO is beschikbaar voor verhuur tegen marktconform tarief. Daarnaast is $\pm 806 \text{ m}^2$ VVO beschikbaar voor verhuur aan derden tegen kostendekkend tarief. Zie voor nadere toelichting paragraaf 4.2.3.

In de financiële uitwerking is gerekend met verhuur van 980 m^2 VVO (leegstand lobben 1, 2 en 3) tegen een kostendekkend tarief van € 65,- per m^2/jaar . De functionele en technische haalbaarheid van gezamenlijk gebruik in relatie tot beveiliging, zonering en compartimentering dient echter nader onderzocht te worden, daarom zijn deze opbrengsten apart inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is gerekend met volledige verhuur van lob 4 (806 m^2 VVO) tegen een marktconform tarief van € 95,- per m^2/jaar . Hiervoor geldt dat de haalbaarheid afhankelijk is van de marktsituatie ter plaatse.

Scenario 2

In scenario 2 is $\pm 1.480 \text{ m}^2$ VVO beschikbaar voor verhuur aan derden. In de financiële uitwerking is gerekend met volledige verhuur van lob 3 en lob 4 (1.480 m^2 VVO) tegen een marktconform tarief van € 95,- per m^2/jaar . De haalbaarheid hiervan dient echter nader onderzocht te worden. Zoals vermeld in paragraaf 4.3.3 zijn in scenario 2 de mogelijkheden om inkomsten te genereren door verhuur binnen lob 1 en 2 tegen kostendekkend tarief niet of nauwelijks aanwezig. Daarom is in de financiële uitwerking geen rekening gehouden met opbrengsten door verhuur tegen een kostendekkend tarief.

Scenario's 1a', 1b' en 2'

In scenario's 1a' en 1b' is uitgegaan van het verkopen van de leegstaande bouwdelen/lobben. RSP-Makelaars heeft de courantheid en waarde van de af te stoten of te verhuren lobben onderzocht (zie bijlagen). Het is echter onzeker wat de werkelijke opbrengsten zullen zijn en op

welk moment eventuele opbrengsten optreden. Opbrengsten als gevolg van verkoop zijn daarom als p.m.-post (= € 0,-) opgenomen in het investeringskostenoverzicht. Dat wil zeggen dat potentiële opbrengsten in tabel 3 separaat zijn weergegeven als absoluut getal en niet verdisconteerd in de exploitatielasten. De gepresenteerde verkoopopbrengsten betreffen de onderzijde van de bandbreedte in de waardering van RSP-makelaars.

Courantheid

De verkoopbaarheid en de verhuurbaarheid van lob 3 en 4 gezamenlijk (scenario 2) is redelijk. De lay-out van het gebouw zich leent goed voor diverse invullingen (waaronder kantoren of transformatie naar woningen of een woon-zorgconcept). Voor enkele van deze invullingen dient de bestemming gewijzigd te worden. Een groot voordeel bij het afstoten/verhuren van lob 3 en 4 gezamenlijk is de aanwezigheid van een lift in de derde lob. Dit heeft een positieve invloed op de verhuurbaarheid van de verdiepingen en de verkoopbaarheid van de twee lobben als geheel. Indien alleen lob 4 wordt afgestoten (scenario 1a en 1b), wordt de toegankelijkheid van de verdieping beperkt doordat deze alleen met de trap te bereiken zal zijn.

NOOT: het huisvesten van maatschappelijke of gemeentelijke functies in de leegstaande delen kan effectueren in het vrijspelen van ander gemeentelijk vastgoed.

NOOT: Samenscholing heeft een ruimtebehoefte van 306 m² en kan als dubbelgebruik ingevuld worden (bijvoorbeeld raadzaal en parallelle zaal). In het financiële model is geen huurvergoeding opgenomen omdat dubbelgebruik in alle scenario's (dus ook in de huidige situatie) gelijk is en niet bijdraagt aan een positieve of negatieve businesscase.

4.4.5. Conclusie/interpretatie

Bij het interpreteren van de getallen zoals weergegeven in bijlagen 3 en 4 en in paragraaf 4.4.1 is het belangrijk om onderscheid te maken tussen verbouwkosten, verduurzamingskosten en potentiële baten.

Het overzicht laat zien dat in alle scenario's de jaarlijkse exploitatiekosten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is echter het resultaat van investeringskosten als gevolg van verduurzaming en verbouwingen. Na het vergelijken van de huidige situatie inclusief verduurzaming met scenario's 1a, 1b en 2 valt op dat de jaarlijkse exploitatielasten dicht bij elkaar liggen en dat scenario 1a lager uitvalt. De jaarlijkse exploitatielasten van scenario 1b en scenario 2 zijn als gevolg van de investeringen t.b.v. de gebouwaanpassingen nog steeds hoger dan wanneer men de huidige situatie voortzet inclusief verduurzaming.

De weergegeven exploitatielasten inclusief huuropbrengsten laten een positief beeld zien ten opzichte van de huidige situatie inclusief verduurzaming. De haalbaarheid van totale verhuur van leegstaande ruimte is, vooral bij scenario 1, echter onduidelijk. Men dient hier nadrukkelijk rekening mee te houden bij het interpreteren van de gepresenteerde cijfers.

In de scenario's waarbij de leegstaande bouwdelen/lobben verkocht worden, is te zien dat de scenario's zich, zonder effectuering van verkoopopbrengsten, gematigd positief verhouden ten

opzichte van de huidige situatie inclusief verduurzaming. Zodra de leegstaande bouwdelen worden verkocht vallen de instandhoudingskosten vrij. De jaarlijkse exploitatiekosten worden in dat geval positiever. Daarnaast worden er eenmalige opbrengsten gegenereerd.

Het afstoten of verhuren van lob 3 en 4 gecombineerd (scenario 2) lijkt het meest opportuun. Daarnaast is verhuur van de totale leegstand in scenario 2 waarschijnlijker omdat de verhuurbare ruimte afzonderlijk functioneert van de gemeentelijke huisvesting. Dit vergroot het aantal potentiële huurders en maakt de beschikbare ruimte aantrekkelijker voor de markt.

4.5. CO₂-neutraliteit

De gemeente Meierijstad heeft in diverse beleidsdocumenten de ambitie geformuleerd om per 2030 CO₂-neutraal te zijn. Als gevolg van deze ambitie dient het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode verduurzaamd te worden. In deze paragraaf wordt een indicatie gegeven van de resultaten van de verduurzamingsmaatregelen zoals vermeld in paragraaf 4.4.2 op de CO₂-uitstoot van het vastgoed.

Onderstaande tabellen laten zien wat de uitstoot en besparing van CO₂ is als gevolg van de scenario's gedurende de exploitatie van het gebouw ten opzichte van de huidige situatie. Opgemerkt dient te worden dat de besparing gebaseerd is op aannames. Deze aannames zijn nader toegelicht in de bijlagen 3 en 4.

De tabellen geven op een basale wijze weer wat de te verwachten besparing van CO₂ is na het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen zoals vermeld in paragraaf 4.4.2. De maatregelen zijn niet genoeg om het gebouw CO₂ neutraal te maken. Een van de redenen hiervoor is dat er geen rekening is gehouden met wijziging en vervanging van het installatieconcept. De vervanging van installaties dient namelijk afgestemd te zijn op natuurlijke vervangingsmomenten.

Tabel 4: CO₂ footprint en besparing n.a.v. verduurzamingsmaatregelen (scenario's met verhuur)

	Referentie huidige situatie	Scenario 0 Verduurzaming huidige situatie	Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2
CO₂-footprint (kg CO₂/jaar)	190.000	141.000	141.000	141.000	141.000
CO ₂ -footprint t.o.v. huidige situatie	100%	75%	75%	75%	75%
Reductie CO ₂ -footprint t.o.v. huidige situatie	0%	25%	25%	25%	25%

Tabel 5: CO₂ footprint en besparing n.a.v. verduurzamingsmaatregelen (scenario's met verkoop)

	Referentie huidige situatie	Scenario 0 Verduurzaming huidige situatie	Scenario 1a'	Scenario 1b'	Scenario 2'
CO₂-footprint (kg CO₂/jaar)	190.000	141.000	110.000	111.000	67.000
CO ₂ -footprint t.o.v. huidige situatie	100%	75%	58%	59%	35%
Reductie CO ₂ -footprint t.o.v. huidige situatie	0%	25%	42%	41%	65%

De concrete invulling van de energetische ambitie, het schaalniveau en de bijdrage die geleverd moet worden vanuit de huisvesting in Sint-Oedenrode zijn nog niet duidelijk. Zo is het bijvoorbeeld onduidelijk op welke manier CO₂-uitstoot door vastgoed gecompenseerd kan worden en hoe mag worden omgegaan met monumentaal vastgoed in relatie tot de energetische ambities. Voor verdere uitwerking van de ambitie CO₂-neutraal in relatie tot de huisvesting in Sint-Oedenrode zijn concretere beleidsuitgangspunten nodig. Dit is nodig om bijvoorbeeld de technische oplossingsrichting te bepalen die nodig is om de doelstelling te halen. Daarnaast dient de monumentale waarde van kasteel Dommelrode onderzocht te worden. Dat is nodig om de mogelijkheden en beperkingen ten opzichte van de verduurzaming van lob 1 te bepalen. Kasteel Dommelrode is (gedeeltelijk) een rijksmonument.

5. Conclusie en vervolgonderzoek

5.1. Conclusie

Het optimalisatievraagstuk van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode is in dit onderzoek benaderd door de formele ruimtebehoefte in kaart te brengen en die vervolgens te projecteren op de huisvesting. Er zijn grofweg twee scenario's tot stand gekomen door het inpassen van de ruimtebehoefte en de mogelijkheden te spiegelen aan de geformuleerde kaders en uitgangspunten. Beide scenario's kennen voor- en nadelen die afgewogen moeten worden. In deze conclusie wordt kort aandacht besteed aan de belangrijkste verschillen tussen de uitgewerkte scenario's.

In basis zijn er twee scenario's te onderscheiden:

- Scenario 1: het inpassen van het ruimteprogramma in lob 1, 2 en 3 met behoud van de raadzaal op de huidige plek.
- Scenario 2: het inpassen van het ruimteprogramma in lob 1 en 2, waarbij de raadzaal verplaatst wordt naar lob 2.

Scenario 1 is opgedeeld in scenario 1a en scenario 1b, waarbij in scenario 1a geen ruimtelijke aanpassingen aan de raadzaal worden gedaan en in scenario 1b de bestaande raadzaal wordt uitgebreid.

In de tabel hieronder worden de verschillen tussen de scenario's beknopt weergegeven.

Tabel 6: samenvattende vergelijking scenario's

	Scenario 1a (basis)	Scenario 1b (plus)	Scenario 2 (optimaal)
Ruimtelijk en functioneel	• Veel leegstand waarvan veel vermengd met de gemeentelijke organisatie (lobben 1, 2 en 3). • Invulling leegstand onzeker. • Goede functionaliteit is afhankelijk van medegebruikers. • In geval van uitblijven van goede harmonisatie tussen medegebruikers/huurders en de gemeentelijke organisatie zal dit scenario slecht functioneren. • Geen optimalisatie in raadzaal en parallelle zaal. • Zonder medegebruikers veel leegstand. • Het statisch archief blijft behouden.	• Ruimtelijk-functioneel functioneert dit scenario hetzelfde als scenario 1a, met uitzondering van de raadzaal. • De raadzaal wordt ruimtelijk, functioneel en technisch verbeterd. De mogelijkheden zijn echter beperkt door de bestaande gebouwcontouren en locatie.	• Optimaal qua ruimtelijke indeling en verdeling van gemeentelijke functies in de huisvesting. • Nieuwe raadzaal en parallelle zaal die naar wens en behoefte gerealiseerd kunnen worden. • Het statisch archief moet verhuisd worden of gedigitaliseerd.

Financieel	• Lage investeringskosten. • Lage exploitatiekosten door huuropbrengsten (de haalbaarheid van verhuur is onzeker en kan door de vermenging ten koste gaan van de functionaliteit). • Optimalisatie ten opzichte van huidige situatie door mogelijkheid verhuur leegstand. • Potentie voor genereren opbrengsten en verlagen verduurzamingskosten door verkoop lob 4.	• Hoge investeringskosten en exploitatiekosten. • Uitbreiding raadzaal past niet in bestemmingsplan. • Optimalisatie is beperkt ten opzichte van de kosten. • Potentie voor genereren opbrengsten en verlagen verduurzamingskosten door verkoop lob 4.	• Hoge investeringskosten en exploitatiekosten. • Potentie voor genereren opbrengsten en verlagen verduurzamingskosten door verkoop lob 3 en lob 4.
------------	---	---	--

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Scenario 2 is functioneel het meest optimaal door de concentratie van de gemeentelijke huisvesting en ruimtelijk functioneel verbeterde raadzaal en parallelle zaal.
- De investeringskosten en exploitatiekosten (excl. opbrengsten) voor scenario 1b en 2 liggen dicht bij elkaar.
- In geval van verkoop van leegstaande bouwdelen worden in scenario 2 de hoogste opbrengsten gegenereerd en zijn de jaarlijkse exploitatiekosten nagenoeg gelijk aan scenario 1a en lager dan scenario 1b.
- De exploitatiekosten zijn afhankelijk van de werkelijke huur- en/of verkoop opbrengsten, waarbij gesteld kan worden dat scenario 2 de meeste potentie heeft voor het genereren van huur- of verkoopopbrengsten door de hogere courantheid van de leegstaande bouwdelen in dit scenario.

5.2. Vervolgonderzoek

Met dit onderzoek is getracht een afwegingskader te presenteren voor weloverwogen besluitvorming over de toekomstige benutting van de huisvesting in Sint-Oedenrode. Omdat ten tijde van dit onderzoek niet alle informatie voorhanden was, blijven een aantal zaken onderbelicht die mogelijk van invloed zijn op de uitkomst van de scenario's zoals in deze rapportage gepresenteerd. In deze paragraaf geven we aan welke aanvullende informatie nodig is om de conclusies uit dit onderzoek aan te vullen.

Profiel en huisvestingsbehoefte potentiële medegebruikers

De haalbaarheid van betaald medegebruik voor de invulling van de leegstand met publieke functies dient nader onderzocht te worden door het in kaart brengen van potentiële publieke medegebruikers en het profiel en de behoefte van deze medegebruikers. Het is op dit moment niet duidelijk of men de leegstand in lobben 1, 2 en 3 in scenario 1a (basis) en scenario 1b (plus) gevuld kan krijgen.

Correlatie met ander gemeentelijk vastgoed

Leeggekomen ruimte als gevolg van de optimalisatie kan mogelijk gevuld worden met gebruikers die momenteel gehuisvest zijn in ander gemeentelijk vastgoed. In dat geval zijn er mogelijk kansen om de exploitatiekosten op ander gemeentelijk vastgoed te verlagen of te laten vervallen.

Dit is inmiddels nader onderzocht. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de oplegnotitie die achter deze rapportage (vóór de bijlagen) is bijgevoegd.

Concretisering energetische en circulaire ambitie in relatie tot vastgoed

De concrete invulling van de energetische ambitie, het schaalniveau en de bijdrage die geleverd moet worden vanuit het vastgoed zijn nog niet duidelijk. Zo is het bijvoorbeeld onduidelijk op welke manier CO₂-uitstoot door vastgoed gecompenseerd kan worden en hoe mag worden omgegaan met monumentaal vastgoed in relatie tot de energetische ambities. Voor verdere uitwerking van de ambitie CO₂-neutraal in relatie tot de huisvesting in Sint-Oedenrode zijn concretere beleidsuitgangspunten nodig. Dit is nodig om bijvoorbeeld de technische oplossingsrichting te bepalen die nodig is om de doelstelling te halen.

Bepalen monumentale waarde kasteel Dommelrode

De monumentale waarde van kasteel Dommelrode (lob 1) dient onderzocht te worden. Dat is nodig om de mogelijkheden en beperkingen ten opzichte van de verduurzaming en aanpassingen t.b.v. gebruik van lob 1 te bepalen. Kasteel Dommelrode is (gedeeltelijk) een rijksmonument.

Besluit voorkeursscenario en ontwerp

Nadere uitwerking van het voorkeursscenario (o.a. technisch onderzoek, schetsontwerp en kostenraming t.b.v. definitieve besluitvorming).

Memo

Aan Stuurgroep
Van Malco van den Eijnde
Datum 14 december 2020
Project Optimalisatie voormalig gemeentehuis Sint-Oedenrode / Meierijstad
Referentie 1673902-0042.2.0
Betreft Oplegnotitie optimalisatie gemeentelijk vastgoed Meierijstad in Sint-Oedenrode

.....

Inhoud

Inhoud 1

1.	Algemeen	2
2.	Heemhuis	2
2.1.	Situatie	2
2.2.	Samenvoeging met bestuurscentrum	2
2.3.	Aandachtspunten	2
2.4.	Conclusie	2
3.	Mariëndael	3
3.1.	Situatie	3
3.2.	Samenvoeging met bestuurscentrum	3
3.3.	Aandachtspunten	7
3.4.	Conclusie	8
4.	Locatie Dommeltoren	9
5.	Financieel	9
5.1.	a) samenvoeging Heemkundekring met bestuurscentrum	9
5.2.	b) samenvoeging Mariëndael met bestuurscentrum	10
6.	Conclusie	11

1. Algemeen

In het eerdere onderzoek is gekeken naar de optimalisatie van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode. Daarbij zijn drie scenario's (1a, 1b en 2) uitgewerkt waarbij het huidige gebruik zo veel mogelijk geoptimaliseerd en gecomprimeerd is om tot efficiënt/exploitable gebruik van de huisvesting te komen. Omdat de resultaten van het onderzoek laten zien dat er veel ruimte beschikbaar is gekomen, is in deze aanvullende notitie nader gekeken naar potentiële invulling van de leegstand en naar de kansen die dit biedt voor het andere gemeentelijk vastgoed in Sint-Oedenrode. Daarbij is gekeken naar de gebouwen uit de eerdere inventarisatie in 2019: Heemhuis, Mariëndael, en Dommeltoren.

2. Heemhuis

2.1. Situatie

In het Heemhuis "De Oude Vrijheid" aan de Kerkdijk Noord 4 is de Heemkundekring gehuisvest. Het betreft verouderde en onveilige huisvesting. De Heemkundekring heeft in een enquête te kennen gegeven behoefte te hebben aan meer en veiligere (i.v.m. onveilig gebruik zolder) atelierruimte en te willen verhuizen als er een goed alternatief is.

2.2. Samenvoeging met bestuurscentrum

In alle scenario's uit het eerdere onderzoek is in het monumentale gedeelte van Dommelrode voldoende ruimte beschikbaar voor huisvesting van de Heemkundekring. De bezetting van ruimten in het monumentale gedeelte in het bestuurscentrum door de Heemkundekring sluit goed aan bij het karakter van het gebouw en de organisatie. Tevens vult men hiermee ruimte op die anders functioneel moeilijk in te vullen is in verband met de monumentale beperkingen om deze ruimten in te zetten als functionele kantoorruimte. De Heemkundekring maakt daarnaast reeds gebruik van bergruimte in het bestuurscentrum.

2.3. Aandachtspunten

Een aandachtspunt in de verdere uitwerking is toegangscontrole en zonering. De inpassing van de Heemkundekring is afhankelijk van de uitbreidbaarheid van het huidige toegangscontrolesysteem en de positie van de Heemkundekring ten opzichte van de ingang en andere gebruikerszones.

2.4. Conclusie

Door de Heemkundekring te verhuizen van het Heemhuis naar het bestuurscentrum komt het Heemhuis vrij om te verkopen of anders in te vullen. Het Heemhuis is volledig afgeboekt (inclusief restwaarde grond). Zowel in scenario 1(a en b) als in scenario 2 is het verhuizen van Heemhuis naar het bestuurscentrum ruimtelijk haalbaar.

3. Mariëndael

3.1. Situatie

In cultureel en educatief centrum Mariëndael aan de Laan van Henkenshage 2 zijn diverse typen gebruikers gehuisvest (variërend van theater/podiumkunst, taalcursussen, muziekles, verenigingen en een jeugdcentrum).

De gebruikers van Mariëndael zijn tevreden over de huisvesting. Wel worden aanpassingen aan voornamelijk de entree genoemd om de uitstraling en vindbaarheid te verbeteren. De huidige bezettingsgraad is vergelijkbaar met andere gemeentelijke panden met een vergelijkbaar profiel.

3.2. Samenvoeging met bestuurscentrum

De vrijgekomen ruimte in het bestuurscentrum in scenario 1a, 1b en 2 van het eerdere huisvestingsonderzoek biedt mogelijk kansen om de totale ruimte van Mariëndael en het bestuurscentrum beter te benutten. Om de ruimtelijke mogelijkheden op hoofdlijnen inzichtelijk te maken en om gevoel te krijgen bij de schaal van de opgave, zijn de ruimtes van Mariëndael op de leegstaande ruimte in het bestuurscentrum geprojecteerd.

Sec gekeken naar de vierkante meters is het haalbaar om de ruimtes van Mariëndael 'te verplaatsen' naar het voormalige gemeentehuis (zie hieronder in de globale inpassingsstudie per scenario). Het combineren van de theaterzaal en raadzaal is voorwaardelijk voor de inpassing van Mariëndael in het bestuurscentrum (zie daarbij tevens de aandachtspunten in paragraaf 3.3).

3.2.1. Inpassing scenario 1a

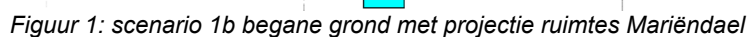
In scenario 1a wordt de raadzaal in het bestuurscentrum niet aangepast. Het is in dat geval niet mogelijk om een combinatie te maken met de theaterzaal van Mariëndael. Samenvoeging van Mariëndael en het bestuurscentrum is in scenario 1a dus niet mogelijk.

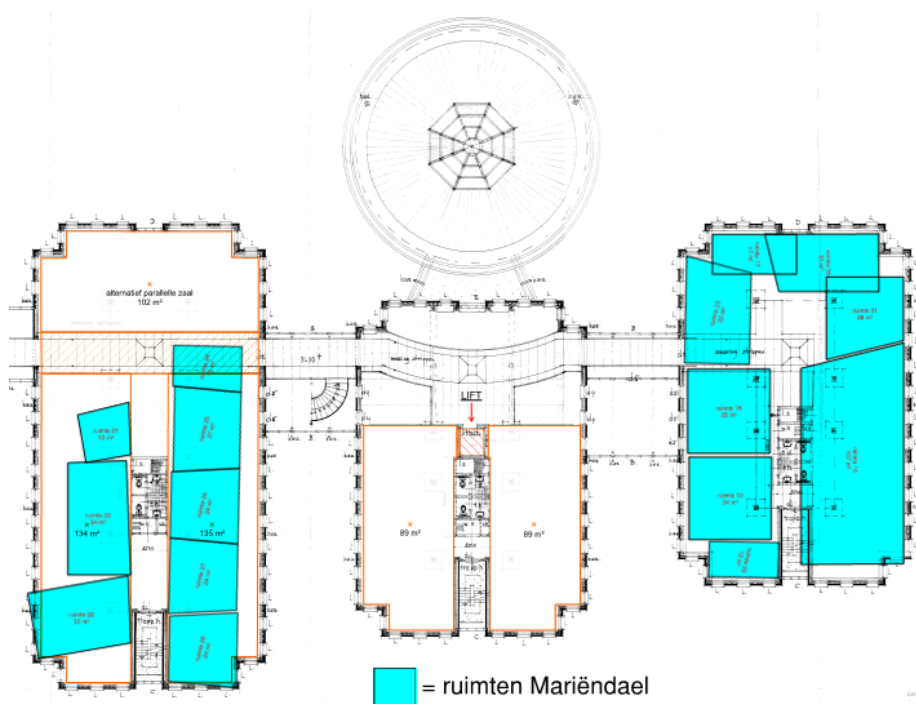
3.2.2. Inpassing scenario 1b

In scenario 1b zijn de gebruikersruimten van Mariëndael ruimtelijk in te passen in het bestuurscentrum. Scenario specifiek heeft dat de volgende consequenties en aandachtspunten:

- In scenario 1b wordt de bestaande raadzaal vergroot. Aanvullende voorzieningen zijn nodig om de raadzaal tevens geschikt te maken voor theater.
- De huidige, niet optimaal functionerende, parallelle zaal blijft in dit scenario gehandhaafd.
- Het profiel van gebruikers van Mariëndael is te categoriseren als publieke, vrij toegankelijke functies. Van de gemeentelijke functies zijn de raadzaal en het KCC publieke functies, de overige ruimten zijn niet-publiek en afgesloten van de openbaarheid. De publieke functies van de gemeente bevinden zich in dezelfde fysieke zone als de ruimten die in medegebruik zijn door de gebruikers van Mariëndael. Ondanks dat beide functies als 'publiek' worden gekenmerkt is het uit het oogpunt van veiligheid mogelijk een onwenselijke situatie om deze 2 gebruikersgroepen te combineren in 1 beveiligde zone. Het is aan de gemeente en -raad om te beoordelen of dat een wenselijke en

- Geluidsoverlast naar vergaderzalen of het KCC is een risico als gevolg van het mengen van functies in dezelfde zones.
- Per saldo zijn er meer sanitaire ruimtes nodig t.o.v. de huidige situatie.
- Catering en gastontvangst zijn aandachtspunten door vermenging van functies.



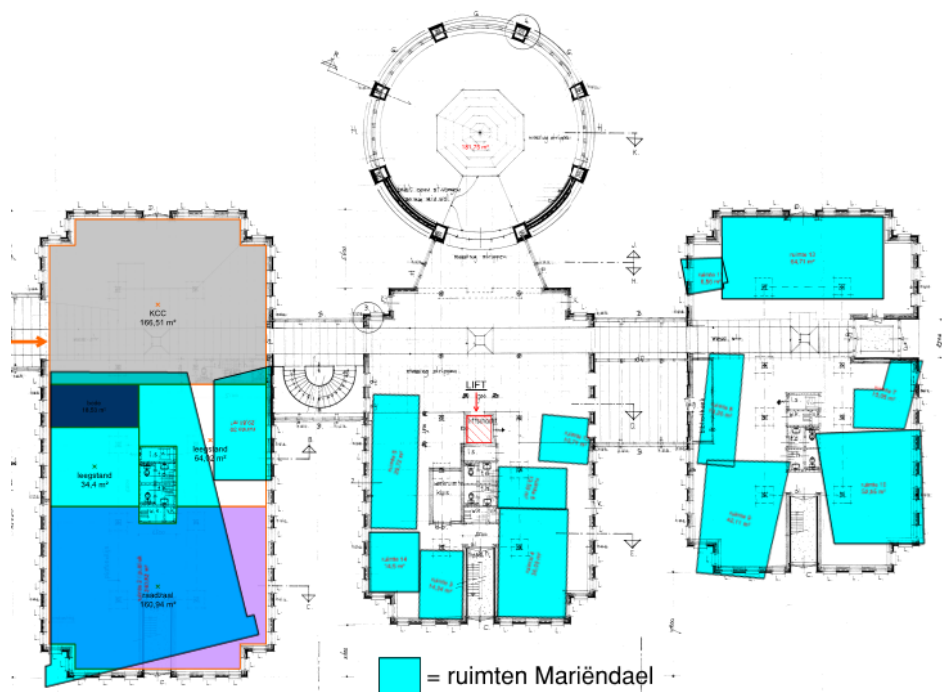


Figuur 2: scenario 1b verdieping met projectie ruimtes Mariëndael

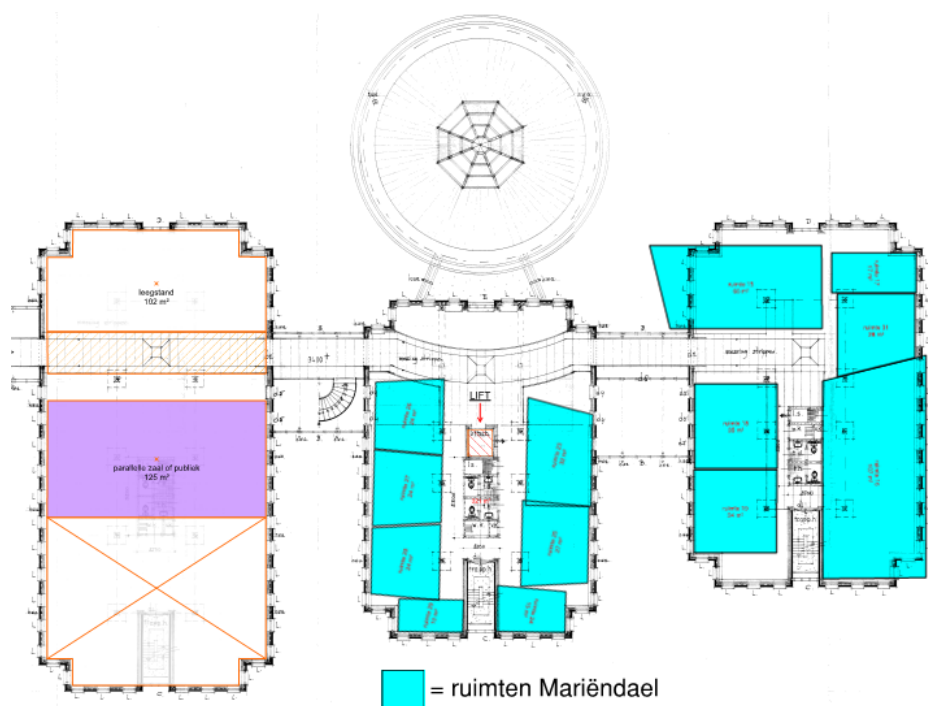
3.2.3. Inpassing scenario 2

In scenario 2 zijn de gebruikersruimten van Mariëndael ruimtelijk in te passen in het bestuurscentrum. Scenario specifiek heeft dat de volgende consequenties en aandachtspunten:

- In scenario 2 worden de raadzaal en parallelle zaal verplaatst en vernieuwd. De raadzaal zal groter gemaakt worden t.o.v. het uitgangspunt in de basis van scenario 2 om tevens te kunnen functioneren als theaterzaal.
- De sanitaire kernen in lob 2 dienen verplaatst te worden als gevolg van vergroting raadzaal.
- In scenario 2 worden lobben 3 en 4 technisch en functioneel (met uitzondering van verwarming) zelfstandig gemaakt. Derden (lees: gebruikers Mariëndael) functioneren zelfstandig en gescheiden van de gemeentelijke functies (griffie, KCC, raad, fracties, etc).
- Per saldo zijn er meer sanitaire ruimtes nodig t.o.v. de huidige situatie.



Figuur 3: scenario 2 begane grond met projectie ruimtes Mariëndael



Figuur 4: scenario 2 verdieping met projectie ruimtes Mariëndael

3.3. Aandachtspunten

Deze globale verkenning laat zien dat ruimtelijke samenvoeging van de twee gebouwen en gebruikers mogelijk is. Daarbij is het echter belangrijk om een aantal aandachtspunten te benoemen.

3.3.1. Investeringskosten

De bezetting van de multifunctionele raad- en theaterzaal wordt hoger/optimaler. Exploitatie-technisch (bezetting) is dit gunstig t.o.v. de huidige situatie waar twee aparte zalen met lage bezetting geëxploiteerd worden. Er zijn echter in alle scenario's aanvullende investeringen nodig om het bestuurscentrum geschikt te maken voor verhuur aan derden. In het geval van verhuur aan publieke functies (zoals Mariëndael) is het waarschijnlijk dat deze verbouwkosten voor rekening van de gemeente komen. In hoofdstuk 5 zijn deze aanvullende investeringen op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. In het geval van commerciële verhuur of afstoten van ruimtes of bouwdelen komen de investeringen om de ruimtes geschikt te maken voor de betreffende huurder niet voor rekening van de gemeente.

3.3.2. Multifunctionaliteit raad- en theaterzaal

Het combineren van een raadzaal met een theaterzaal is technisch en ruimtelijk mogelijk. Het is van belang te beseffen dat in een dergelijke situatie de zaal voor beide gebruikers geschikt wordt gemaakt wat in de praktijk betekent dat er compromissen gemaakt moeten worden. Men dient rekening te houden met de volgende functionele consequenties/compromissen:

- Flexibel meubilair en flexibele AV-middelen voor de raad en theater.
- Flexibele faciliteiten, zoals podium en publiek voor het theater.
- De eisen voor daglichttoetreding liggen voor beide functies uiteen.
- Er is extra opslagruimte nodig voor het opslaan van meubilair, podia en AV-middelen.
- Er is personele inzet nodig voor het ombouwen van raadzaal naar theaterzaal en vice versa.
- Organisatorische afstemming over reserveringen is noodzakelijk. Of dit werkbaar is, is afhankelijk van de agenda's van beide functies.
- De uitstraling zal ergens tussen raadzaal en theaterzaal inzitten (denk aan vloerafwerking, licht en geluid installatie, etc.).
- De theaterzaal is niet in dezelfde vorm en omvang in te passen in het bestuurscentrum en zal vermoedelijk anders gedimensioneerd (lees: kleiner) worden. De raadzaal zal daarentegen groter worden dan benodigd.
- De akoestische kwaliteit van de ruimte is een aandachtspunt. Een raadzaal vraagt om andere akoestische eigenschappen van de ruimte dan een theaterzaal en vice versa. Het is onzeker of de ruimte akoestisch geschikt te maken is voor beide functies. Om dit te bepalen is nader onderzoek nodig.
- De bezettingsgraad i.r.t. brand en vluchten moet opnieuw onderzocht worden bij functiewijziging, toevoeging of verbreding. Dat vereist mogelijk aanvullende aanpassingen, investeringen en tijd i.v.m. procedures. Voor het bepalen van de benodigde investering is aangenomen dat geen aanpassingen noodzakelijk zijn a.g.v. een gewijzigde functie en bezettingsgraad.

3.3.3. Leegstand Mariëndael

In geval van succesvolle samenvoeging van het bestuurscentrum en Mariëndael zal Mariëndael een andere bestemming behoeven. Een aantal aandachtspunten:

- Het betreft een gebouw dat onder architectuur is gebouwd. Dat betekent dat het gebouw specifiek is ontworpen en gebouwd als cultureel educatief centrum, wat er voor zorgt dat een alternatieve invulling, zonder grootschalige investering, nauwelijks mogelijk is. Wederverhuur voor een andere functie dan die het gebouw nu heeft is nauwelijks denkbaar. Voortgezet gebruik is het meest opportuun.
- Het gebouw heeft weinig daglichttoetreding. Dit beperkt de transformatiemogelijkheden en maakt het gebruik als reguliere kantoorruimte beperkt.
- Het gebouw kent een ongunstig bruto netto verhouding (lees: veel gangruimten en vides) Dat maakt het een duur gebouw per gebruiksoppervlak/ functionele vierkante meter.
- Op het gebouw rust resterende boekwaarde van € 3.652.000,-.

3.4. Conclusie

- Scenario 1a is ruimtelijk niet verenigbaar met de gebruikers van Mariëndael.
- Scenario 1b en 2 zijn ruimtelijk en technisch verenigbaar met de gebruikers van Mariëndael.
- Scenario 2 lijkt het meest geschikt om een combinatie te maken met de gebruikers van het bestuurscentrum en Mariëndael. Dat heeft de volgende redenen:
 - Er kan een logistieke (veiligheid) en technische (geluid/overlast) scheiding gemaakt worden tussen de twee gebruikersgroepen (gemeentelijk en derden) met uitzondering van de multifunctionele raadzaal/theaterzaal.
 - De raadzaal in scenario 2 is qua omvang, vorm, locatie en uitstraling het meest geschikt om tevens te functioneren als theaterzaal.
 - In scenario 2 wordt tevens de parallelle zaal geoptimaliseerd. In scenario 1b blijft de huidige (slecht functionerende) parallelle zaal behouden.
 - Om de huidige raadzaal om te bouwen tot raadzaal en podiumzaal zijn ingrijpende bouwtechnische maatregelen nodig en daarbij hoge investeringen in dezelfde orde van grootte als scenario 2. Aangezien de functionaliteit en scheiding beter is in scenario 2, is scenario 1b minder geschikt.
- Een alternatieve invulling van Mariëndael is nauwelijks denkbaar; voortgezet gebruik is derhalve het meest opportuun.
- Verplaatsing van Mariëndael naar een voormalig kantoorgebouw (lees: bestuurscentrum) betekent een vermindering van de functionele geschiktheid van de huisvesting t.a.v. het gebruik.
- Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het bestuurscentrum in de huidige vorm ook niet de uitstraling en herkenbaarheid heeft die ook aan het huidige Mariëndael ontbreekt.

Als alternatief op de inpassing van Mariëndael in scenario 2 (dus combinatie van raadzaal en theaterzaal in lob 2) kan de theaterzaal in de voormalige raadzaal (lob 3) geprojecteerd/gerealiseerd worden, zodat er een separate raadzaal en theaterzaal ontstaat. Deze variant is niet onderzocht omdat de financiële gevolgen (lees de investering en daarmee de jaarlast) fors hoger zijn en de uitdaging rondom de achtergebleven panden niet veranderd.

4. Locatie Dommeltoren

Locatie Dommeltoren functioneert goed en heeft geen leegstand meer. In geval van gedeeltelijke verplaatsing van de huidige bezetting betekent dit een verplaatsing van leegstand en per saldo dus geen optimalisatie.

5. Financieel

In dit hoofdstuk worden de aanvullende financiële gevolgen van a) het verplaatsen van de Heemkundekring en b) het verplaatsen van Mariëndael naar het bestuurscentrum inzichtelijk gemaakt.

De kosten zoals in hier weergegeven zijn een benadering op basis van gegevens van de gemeente Meierijstad, kengetallen en aannames. De uitgangspunten en aannames die gehanteerd zijn bij het benaderen van de kosten zijn, evenals de financiële opbouw, zijn inzichtelijk gemaakt in de separaat bijgevoegde financiële overzichten.

Een aanvullende toelichting over de courantheid van af te verhuren of verkopen gebouwen en gebouwdelen is te lezen in de separaat bijgevoegde rapportages van RSP makelaars. In de paragrafen hieronder wordt een samenvattende conclusie gegeven over de courantheid van het vastgoed.

Panden die in eigendom, maar niet in gebruik zijn, dienen nog steeds onderhouden te worden om verloedering en dus waardevermindering tegen te gaan. Voor het effect op de exploitatiekosten hanteren we de volgende aannames:

- Afschrijving, belastingen, verzekeringen, beheer en rente lopen volledig door
- Onderhoud verlagen naar 50% van normaal
- Verbruiken verlagen naar 50% van normaal
- Schoonmaken verlagen naar 25% van normaal

Daarmee komt de jaarlast van in eigendom, maar niet in gebruik zijnde panden uit op ongeveer 80% van normale jaarlast.

5.1. a) samenvoeging Heemkundekring met bestuurscentrum

Er zijn geen aanvullende investeringen nodig om het bestuurscentrum geschikt te maken voor de samenvoeging met het Heemhuis. Aanpassingen aan het bestuurscentrum vallen binnen de marge van de verbouwkosten van het bestuurscentrum zoals in het eerdere onderzoek opgenomen in de financiële uitwerking van de scenario's. Hierin is namelijk rekening gehouden met kleine aanpassingen aan de interne flexibele structuur. De verhuiskosten komen voor rekening van de Heemkundekring.

De toegangscontrole/zonering is een aandachtspunt. De mogelijke positionering van de Heemkundekring is afhankelijk van de uitbreidbaarheid van het huidige toegangscontrolesysteem en de positie ten opzichte van de ingang en andere gebruikerszones. Hierdoor kunnen de investeringskosten hoger uitvallen.

Op basis van de gestelde uitgangspunten leidt de verhuizing van de Heemkundekring naar het bestuurscentrum niet tot andere investerings- of exploitatiekosten van het bestuurscentrum dan in het eerdere onderzoek zijn opgenomen.

De huidige huisvesting is naar verwachting niet kostendekkend te verhuren, daarom zijn er geen huurinkomsten meegerekend in de exploitatie. De verhuur- en verkoopbaarheid van het Heemhuis is matig, maar er zijn mogelijkheden. De huidige huisvesting (Heemhuis) blijft voor +/- 80% van de huidige exploitatiekosten à € 13.000/jaar op de balans drukken, zolang er geen andere bestemming voor het huidige gebouw is gevonden.

5.2. b) samenvoeging Mariëndael met bestuurscentrum

Er zijn aanvullende investeringen nodig om het bestuurscentrum geschikt te maken voor de samenvoeging met Mariëndael. Tabel 1 hieronder is een samenvatting van tabel 4 in het eerdere onderzoek. Dit is het kostenoverzicht van de scenario's met verhuur van de leegstaande bouwdelen. In de tabel hieronder zijn de investeringskosten en exploitatielasten jaar 1 van de scenario's 1b en 2 aangepast naar de situatie waarbij Mariëndael verplaatst is naar het bestuurscentrum. De investeringskosten en exploitatielasten (jaar 1) uit het eerdere onderzoek van scenario's 1b en 2 zijn lichtgrijs en tussen haken vermeld. Het betreffen enkel kosten voor het bestuurscentrum.

Tabel 1: Financiële situatie bestuurscentrum na samenvoeging met Mariëndael

	Scenario 1b Uitbreiden raadzaal Verhuur lob 4	Scenario 1b ¹ Uitbreiden raadzaal Verkoop lob 4	1b verplaatsen met verplaatsen Mariëndael naar bestuurscentrum	Scenario 2 Nieuwe raadzaal Verhuur lob 3 en 4	Scenario 2 ¹ Nieuwe raadzaal Verkoop lob 3 en 4	Scenario 2 met verplaatsen Mariëndael naar bestuurscentrum
Investeringskosten	€ 4,5 mln	€ 4,4 mln	€ 5,0 mln	€ 5,0 mln	€ 4,8 mln	€ 5,5 mln
Exploitatiekosten p.j. (Bestuurscentrum + Mariëndael)	€ 808 k (€580 k + € 228 k)	€ 762 k (€534 k + € 228 k)	€ 788 k (€606 k + € 182 k)	€ 827 (€599 k + € 228 k)	€ 726 k (€499 k + € 228 k)	€ 802 k (€620 k + € 182 k)
Potentiele baten p.j. (huur)	€ 141 k *	€ 64 k *	€ 0	€ 141 k	€ 0	€ 0
Vrijvallen instandhoudingskosten	/	€ 62 k	€ 182 k	/	€ 172 k	€ 182 k
Exploitatie p.j. bij volledige verhuur en/of na afstoten (bestuursc + Mariëndael)	€ 667 k	€ 636 k **	€ 606 k **	€ 686 k	€ 554 k **	€ 620 k **
Saldo opbrengsten a.g.v. verkoop (niet verdisconteerd in exploitatiekosten)	/	€ 350 k ***	- € 2,7 mln ***	/	€ 1,1 mln ***	- € 2,7 mln ***

* Volledige verhuur van leegstand meegerekend, maar dat is vanwege fragmentering niet kansrijk.

** Betreft exploitatiekosten p.j. om inzicht te geven in mogelijke besparing na afstoten en/of verhuur leegstaande ruimten en bouwdelen.

*** De gepresenteerde verkoopopbrengsten betreffen de onderzijde van de bandbreedte in de waardering van RSP-makelaars

Het huidige pand (Mariëndael) is specifiek als cultureel en educatief centrum ontworpen en gebouwd, waardoor alternatieve invulling niet mogelijk is. Het gebouw is daardoor niet geschikt voor verhuur. Ontwikkelen van woningbouw op de locatie is een mogelijkheid indien de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. In dat geval dient rekening gehouden te worden met de residuele grondwaarde. Hierbij kan worden uitgegaan van grondgebonden woningbouw of appartementen. De potentiële verkoopopbrengsten zijn inzichtelijk gemaakt door RSP makelaars en als separaat document bijgevoegd. In de tabel is bij het saldo opbrengsten rekening gehouden met de opbrengst grondverkoop minus de boekwaarwaarde.

De huidige huisvesting (Mariëndael) blijft, in het geval van leegstand, voor +/- 80% van de huidige exploitatiekosten à € 228.000/jaar op de balans drukken.

6. Conclusie

Heemhuis

Zowel in scenario 1(a en b) als in scenario 2 is het verhuizen van Heemhuis naar het bestuurscentrum ruimtelijk en financieel haalbaar. Een functionele verbetering van het verplaatsen van het Heemhuis naar het bestuurscentrum is te beargumenteren door:

- De huidige huisvesting van de Heemkundekring voldoet niet en is niet veilig.
 - De Heemkundekring maakt reeds gebruik van opslagruimte in het bestuurscentrum.
 - Het monumentale karakter van kasteel Dommelrode sluit aan bij de functie van de Heemkundekring.
- De verhuur- en verkoopbaarheid van het Heemhuis is matig, maar er zijn mogelijkheden. De huidige huisvesting (Heemhuis) blijft voor +/- 80% van de huidige exploitatiekosten op de balans drukken, zolang er geen andere bestemming voor het huidige gebouw is gevonden. De financiële gevolgen voor de exploitatie van het bestuurscentrum zijn beperkt.

Mariëndael

In scenario 1b en 2 is het verhuizen van Mariëndael naar het bestuurscentrum ruimtelijk haalbaar, in scenario 1a niet. Functioneel en financieel zitten er echter nadelen aan de verplaatsing van Mariëndael naar het bestuurscentrum:

- Er zijn aanvullende investeringen nodig aan het bestuurscentrum voor de realisatie van de samenvoeging.
- Potentiële opbrengsten als gevolg van verhuur of verkoop van lob 3 en/of 4 komen te vervallen.
- Omdat het huidige gebouw op maat is gemaakt voor de huidige gebruikersgroep, betekent een verplaatsing naar een voormalig kantoorgebouw een vermindering van de functionele geschiktheid van de huisvesting t.a.v. het gebruik.

Doordat het huidige pand (Mariëndael) specifiek als cultureel en educatief centrum ontworpen en gebouwd is, is het gebouw niet geschikt voor verhuur. Herbestemming van het gebouw (lees: de locatie)



is niet mogelijk zonder afwaardering van de huidige boekwaarde of het door blijven lopen van een groot deel van de exploitatielasten.

Dommeltoren

Dommeltoren leent zich niet voor samenvoeging met ander gemeentelijk vastgoed.



Bijlage 1: globaal Programma van Eisen

Globaal ruimtelijk en functioneel programma van eisen

Optimalisatie gemeentehuis St Oedenrode

1. Uitgangspunten

1.1. Formatie en functie

Het gemeentehuis in St Oedenrode heeft formeel de volgende huisvestingsfunctie:

- Vergadercentrum voor raad en fracties
- Werkplekken voor griffie
- Klantcontactcentrum
- Alle werkzaamheden op het gebied van burgerzaken (basisregistratie personen, burgerlijk stand, naturalisatie, rijbewijzen en reisdocumenten enz.)

Tot slot dient wordt is een werkplek voor een bode benodigd.

Het basis programma waar we de benodigde huisvestingsmeters op baseren is als volgt:

- 2 fte griffier
- 4 fte ondersteuning t.b.v. griffier
- 1 werkplek/ruimte bode
- Raadzaal (geschikt voor 37 raadsleden)
- Parallele zaal
- Fractiekamers
- Trouwzaal
- 3 fte KCC (1 werkplek receptie, 2 werkplekken balie burgerzaken, 1 werkplek backoffice)

1.2. Werkconcept

De gemeente Meierijstad werkt conform een tijd- en plaats onafhankelijk werkplekconcept. Daar waar van toepassing zal dit ook worden gehanteerd in Sint Oedenrode.

Voor de inpassingsstudie is het uitgangspunt de Arbo norm NEN 1824; maximaal 1 werkplek per 6 m² excl. kastruimte, 1 werkplek per 7 m² incl. kastruimte.

1.3. Overige uitgangspunten

- De monumentale waarde(n) van het Kasteel Dommelrode en de waarde van het monument voor de gemeenschap van Sint-Oedenrode dienen behouden te blijven.
- Het monumentale gedeelte van het pand blijft in eigendom van de gemeente en huisvest bij voorkeur (semi) openbare functies.
- De raadzaal en de parallelle zaal dienen separaat gebruikt te kunnen worden.
- De huisvesting dient CO₂ neutraal te worden.

2. Werkgebied Griffie

2.1. Griffier

- 1 werkplek.
- De griffiers hebben een vaste werkplek in een toegewezen kantoorruimte.
- Ruimte voor persoonlijk archief.

- 2.2. Griffie medewerkers
 - 5 flexibele werkplekken.
 - Ruimte voor persoonlijk archief.
 - Ruimte voor informeel overleg.
- 2.3. Vergaderruimte griffie
 - De griffie beschikt over een eigen vergaderruimte. De ruimte een vergadertafel voor 6 personen
- 3. **Bode**
 - De bode heeft een eigen ruimte.
 - De bode heeft ook een toezicht functie en een veiligheidsfunctie (interventieteam) en moet daarom gesitueerd zijn in de publiekshal.
- 4. **Werkplekken overig**
 - Niet van toepassing.
- 5. **Vergaderen**
 - 5.1. Raadzaal
 - Voor de raadzaal hanteren we de capaciteit conform het ontwerp van De Twee Snoeken uit 2016:
 - o 38 zitplaatsen raadsleden;
 - o 1x voorzitter;
 - o 2 zitplaatsen commissiegriffiers;
 - o 7 zitplaatsen wethouders
 - o 5 zitplaatsen ambtelijke ondersteuners
 - o 3 zitplaatsen griffiemedewerkers
 - o 4 zitplaatsen pers
 - o 2 zitplaatsen bodes
 - o +/- 23 zitplaatsen publiek
 - o +/- 36 zitplaatsen publiek (flexibel)

De Raadzaal wordt ook gebruikt door verenigingen, vrijwilligers, etc. en heeft dus ook een publieke functie. Vaak zijn deze gelegenheden ook in de avond.

Publieke gedeelte en werkgedeelte moet strikt van elkaar gescheiden worden.

De raad vindt de huidige vergaderfaciliteit niet optimaal waarbij de raadszaal als 'neutraal' wordt beoordeeld. Belangrijkste aandachtspunten zijn geluid, ruimte en klimaat. Daarnaast hebben de raadsfracties -over het algemeen- bedenkingen bij de huidige vergadervoorziening op langere termijn.

Verbouw, herbouw of verplaatsen van de raadzaal is denkbaar binnen het kader van de optimalisatie.

5.2. Parallele zaal

- Voor de parallelle zaal hanteren we de capaciteit conform het ontwerp van De Twee Snoeken uit 2016. De vorm en locatie wordt nader bepaald. Het uitgangspunt is als volgt:
 - o 25 zitplaatsen aan vergadertafel
 - o 10 zitplaatsen genodigden en publiek
 - o 8 zitplaatsen pers en publiek
 - o 5 zitplaatsen wethouders
 - o 3 zitplaatsen ambtelijke ondersteuners

De huidige parallelle zaal wordt door als 'onvoldoende' beoordeeld: te klein, verkeerde vorm & inrichting en een slecht klimaat.

In het kader van optimaliseren van de huisvesting zijn er geen restricties zijn inzake de afstand tussen de parallelle en raadzaal.

5.3. Fractiekamers

- De gemeente Meierijstad kent momenteel 10 fracties waarvan 6 fracties meer dan 2 leden in de gemeenteraad hebben.
- Conform tekening "*ruimte inpassing griffie raad*" heeft het gemeentehuis momenteel 7 fractiekamers:

1.19	18 m ²	8 vergaderplekken
1.20	36,2 m ²	15 vergaderplekken
1.21	17,4 m ²	7 vergaderplekken
2.21	18,5 m ²	8 vergaderplekken
2.22	40 m ²	16 vergaderplekken
2.25	33,8 m ²	14 vergaderplekken
2.26	31,8 m ²	13 vergaderplekken

- Het aantal fractiekamers van 7 handhaven we.
- Gezien de omvang van de huidige fracties en de omvang van fracties in gemeenten met een vergelijkbaar inwoners aantal, kan de omvang van de fractiekamers kan geoptimaliseerd worden door meer 4, 6 en 8 persoons vergaderkamers te realiseren.
- Fractiekamers zijn overdag beschikbaar als vergaderruimte voor ambtelijke medewerkers.

Gemeente	inwoners	Raadsleden	Fracties	Grootste fractie	Mediaan	Fracties met ≤ 2 leden
Hoeksche Waard	87.531	37	10	8	3	4
Nissewaard	85.207	37	11	14	3	5
Sudwest Fryslan	89.881	37	11	10	2	6
Emmen	106.977	39	11	11	2	6
Lelystad	78.920	35	15	5	2	9
Meierijstad	80.815	35	10	9	3	4

6. Klantcontactcentrum

6.1. Frontoffice

- Het klantcontactcentrum bestaat uit de volgende faciliteiten:
 - o Receptiebalie met 1 werkplek
 - o 2 stuks publieksbalie burgerzaken
 - o 1 of 2x spreekkamer
 - o Ruimte voor gastvrij en warm onthaal (max 5-10 pers), meetlat, folderrek en speelhoek
 - o Toiletten

6.2. Backoffice

- De back office bestaat uit:
 - o 1 werkplek
 - o Opslagruimte waarde documenten (Kluis)
 - o RDW en RAAS aanvraag en verwerkstation
 - o Multifunctional

7. Trouwzaal

- De bestaande trouwzaal blijft gehandhaafd.
- Er wordt geen rekening gehouden met een speciale ruimte als kleedkamer voor de ambtenaar burgerlijke stand. Uitgangspunt is multifunctioneel gebruik van een andere ruimte.

8. Archief

- We gaan ervanuit dat statisch archief niet noodzakelijk in St Oedenrode gehuisvest moet zijn.
- Persoonlijk archief wordt alleen toegewezen voor medewerkers die formeel een aanstelling hebben in St Oedenrode (6 fte Griffie en 3 fte KCC). Overige medewerkers, met behoud van de bode, heeft geen gereserveerde kastruimte ter beschikking voor persoonlijk archief.

9. Kantine

- Er wordt uitgegaan van een ruimte waar tevens geluncht kan worden. Deze ruimte is aanwezig in de nabijheid van de eventueel aanwezige keuken.
- De omvang van de ruimte is afhankelijk van het aantal medewerkers dat een aanstelling krijgt in Sint Oedenrode.
- Het realiseren of behouden van keukenfaciliteiten is afhankelijk van de inpassingsmogelijkheden en het huisvestingsscenario. Keukenfaciliteiten zijn geen eis voor de gemeentelijke huisvesting, maar kunnen mogelijk eenvoudig behouden of gerealiseerd worden door het behouden van de bestaande faciliteiten of door de faciliteiten te zien in relatie tot deelgebruik.

10. Overig

10.1. Berging

- Een berging wordt opgenomen voor opslag van diverse items, zoals kantoorartikelen.

10.2. Sanitair

- Conform geldende richtlijnen en regelgeving wordt rekening gehouden met sanitaire voorzieningen.

10.3. Patchkast en serverruimte

- Uitgangspunt is een patchkast en serverruimte t.b.v. het stand-alone functioneren van de huisvesting.

10.4. Werkkasten

- Er wordt rekening gehouden met werkkasten passende bij de omvang van de huisvesting.

10.5. Repro

- Uitgangspunt is geen speciale reprovoorziening, zoals plotten en kopiëren van grote documenten en tekeningen. Er wordt wel rekening gehouden met ruimte voor multifunctionals daar waar nodig.

11. Globaal programma van ruimten

- Zie separaat bijgevoegde bijlage.
- Het ruimteprogramma laat de theoretisch benodigde oppervlakten zien. De werkelijke behoefte is afhankelijk van inpassingsmogelijkheden en te hanteren uitgangspunten, zoals behoud van het kasteel.

Project: Optim Gem huis St Oedenrode
 Projectnummer: 1673902
 Versie: 0.2
 Referentie: 0013
 01-06-20
 Onderwerp: Globaal Programma van Ruimte



	fte	werkpl. (st)	Ruimtes (st)	NO (m²)	Omvang (m²)	Uitgangspunten
Werkgebied						
Griffier	1	z		15	15	Vaste werkplek in eigen ruimte
Griffie medewerkers	5	5		10	50	
KCC (back office)		1			10	KCC medewerkers hebben werkplek in ruimtereservering frontoffice
Bode	1	1	1	13	13	Ruimte conform formaat huidige werkplek
Werkplekken flexibel		0		10	0	In gebruik voor wisselende werknemers en ateliers
Publiekscentrum						
Front office			1	45	45	Uitgangspunt = oppervlakte van de huidige receptie.
Publiekscentrum			1	180	180	Uitgangspunt = omvang huidige publiekspunt. Incl. multifunctional, kluis en RAAS
Spreekkamers			2	12	24	Uitgegaan van 2 spreekkamers in de nabijheid van het publiekscentrum
Trouwzaal / trouwruimte			1	75	75	Uitgegaan van bestaande trouwruimte. Geschikt voor maximaal 25 personen.
Faciliteiten						
Centrale vergadervoorzieningen					0	Gecombineerd met fractiekamers
Restaurant / Werkcafé			1	41	41	Uitgegaan van huidige kantine. Noodzaak en omvang afhankelijk van scenario keuze.
Keuken			1	30	30	Uitgegaan van huidige keuken. Noodzaak, omvang en faciliteiten afhankelijk van scenario keuze.
Berging keuken			1	19	19	Uitgegaan van berging bij huidige keuken. Noodzaak afhankelijk van scenario keuze.
Raad en griffie						
Raadzaal			1	186	186	Capaciteit cf. ontwerp De Twee Snoeken 2016
Parallele zaal			1	95	95	Capaciteit cf. ontwerp De Twee Snoeken 2016
Berging raadzaal			1	8	8	Uitgegaan van standaard berging.
Fractiekamers (12, 8, 6, 6, 6, 4 en 4 persoons)			7		115	Dubbel gebruik door ambtelijk, griffie en fracties.
Opslag/berging						
Berging			1	10	10	Uitgegaan van 1 standaard berging.
Werkkasten			2	3	6	Aantal en omvang afhankelijk van scenario keuze.
Overige ruimten						
Postkamer			0	0	0	Inbegrepen bij bode
Multifunctionele ruimte voor BHV, kolfruimte, arboarts etc.			0	0	0	Inbegrepen bij sanitair
Sanitair					84	
Totaal Netto Vloer Oppervlak (NVO)					1006	

Bijlage 2: globale verbouwspecificaties per scenario t.b.v. financiële benadering

Scenario 0 verduurzaming	Scenario 1a basis	Scenario 1b plus	Scenario 2 optimaal
Algemeen			
• Isoleren gevel • Isoleren dak	• Verduurzaming als 0. • Scheiding van verkeersstromen en dwalen door het gebouw ondervangen door het realiseren van scheidingen en toegangscontrole.	• Als 1a.	• Als 1a.
• Achterzetramen			
Lob 1			
• Isoleren gevel • Isoleren dak • Ledverlichting	• Reservering voor kleine interne aanpassingen opgenomen. • Reservering voor aanpassingen aan vaste inrichting opgenomen. • Verduurzaming als 0.	• Als 1a.	• Als 1a.
Lob 2			
• Isoleren gevel • Isoleren dak • Ledverlichting • Vervangen kozijnen en beglazing	• Geen bijzonderheden. • Verduurzaming als 0.	• Als 1a.	• Stijlpunt (trap en lift) toegevoegd in lob 2 • Diverse dragende kolommen verwijderd. Hierdoor komt een staalconstructie in de plaats die van gevel tot gevel overspant. • Deel van de 1e verdiepingvloer verwijderd. • Aanpassing installaties.
Lob 3			
• Isoleren gevel	• Reservering voor kleine interne aanpassingen opgenomen	• De bestaande gevel wordt gesloopt, met uitzondering van de kolommen	• Verhuiskosten statisch archief of digitalisering.

• Isoleren dak • Ledverlichting • Vervangen kozijnen en beglazing	• Reservering voor aanpassingen aan vaste inrichting opgenomen • Verduurzaming als 0.	• Rondom de bestaande gevel wordt extra ruimte gerealiseerd. • De vaste inrichting van de raadzaal wordt verwijderd. • De extra ruimte wordt met een nieuwe opstelling voor de raad en publiek ingericht. • De gang tussen lob 3 en de raadzaal en de ingang van de raadzaal worden verbreed door extra nieuwe ruimte te realiseren. • Om dit te realiseren wordt de vijver permanent verkleind. • Aangenomen wordt dat het nieuwe gebouwwolume onderheid moet worden (met boorpalen om trillingschade te voorkomen). • Verduurzaming als 0 (in geval van verhuur).	• Verduurzaming als 0 (in geval van verhuur).
Lob 4			
• Isoleren gevel • Isoleren dak • Ledverlichting • Vervangen kozijnen en beglazing	• Ten behoeve van de verhuurbaarheid aan derden een separate entree en stijgpunt (trap en lift) realiseren in lob 4 • Verduurzaming als 0.	• Als 1a.	• Als 1a.



Bijlage 3: investering, exploitatie CO₂-footprint

HEVO	Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
	Projectnummer	1673902
	Fase	HVO
	Prijspeil	01/06/2020
	Datum (begroting)	04/11/2020

Scenario	Referentie (huidige situatie)	0: Verduurzaming huidige situatie	1a: LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal	1b: LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal	2: LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal
Locatie	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode
Adres	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1
Bouwjaar	1819 & 1900 & 1997				
Bruto vloeroppervlak (m2 bvo)	6.311	6.311	6.311	6.447	6.311
Eigendom / huur	eigendom	eigendom	eigendom	eigendom	eigendom
Boekwaarde (excl. grond, per 01/01/2021)	795.507	795.507	795.507	795.507	795.507
Investering	(€)	2.901.600	3.387.600	4.523.900	5.028.600
Afschrijvingstermijn (investering)	(jaar)	25	25	25	25
Rente (boekwaarde)	(%)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rente (investering)	(%)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Variant	Referentie (huidige situatie)	0: Verduurzaming huidige situatie	1a: LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal	1b: LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal	2: LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal
Omschrijving	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €
Investeringskosten (cf. NEN 2699)					
A - Grondkosten excl.					
B - Bouwkosten t.b.v. verduurzaming (€ excl. btw)		273,33 1.725.000	271,82 1.715.446	270,54 1.744.152	268,70 1.695.771
Bouwkosten lob 1 (€ excl. btw)		547.701	538.619	537.190	538.613
Bouwkosten lob 2 (€ excl. btw)		435.645	428.197	427.018	428.192
Bouwkosten lob 3 (€ excl. btw)		431.870	424.486	476.295	424.481
Bouwkosten lob 4 (€ excl. btw)		309.784	324.144	303.649	304.484
B - Bouwkosten t.b.v. gebruik (€ excl. btw)	0,00	0	50,59 319.254	156,53 1.009.148	218,07 1.376.229
Bouwkosten lob 1 (€ excl. btw)		0	88.170	87.930	88.169
Bouwkosten lob 2 (€ excl. btw)		0	42.381	42.184	1.164.119
Bouwkosten lob 3 (€ excl. btw)		0	77.014	747.831	42.013
Bouwkosten lob 4 (€ excl. btw)		0	111.688	131.203	81.928
C - Inrichtingskosten excl.					
D - Bijkomende kosten (€ excl. btw)	78,96	498.300	88,78 560.300	110,25 710.800	123,29 778.100
Bijkomende kosten (bouw) (€ excl. btw)		340.090	376.500	467.330	508.130
Reservering legeskosten (€ excl. btw)		51.750	61.040	82.600	92.160
Reservering loon- / prijsstijgingen (€ excl. btw)		96.460	112.760	150.870	167.810
Reservering interne verhuiskosten (€ excl. btw)		10.000	10.000	10.000	10.000
E - Onvoorzien (€ excl. btw)	29,11	183.700	34,12 215.300	44,83 289.000	50,99 321.800
F - Belastingen excl.					
G - Financiering excl.					
BTW (€)	78,37	494.600	91,48 577.300	119,56 770.800	135,75 856.700
Afronding (tot honderdtallen) (€)	0,00	0	0,00 0	0,00 0	0,00 0
Totaal Investeringskosten (cf. NEN 2699)	0	2.901.600	3.387.600	4.523.900	5.028.600
Investeringskosten (cf. NEN 2699) (€/m2bvo)	0	460	537	702	797
Subtotaal Investeingskosten (te activeren) (€)		0	0	0	0
Subtotaal Investeingskosten (niet te activeren) (€)		0	0	0	0



Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
Projectnummer	1673902
Fase	HVO
Prijspeil	01/06/2020
Datum (begroting)	04/11/2020

Variant	Referentie (huidige situatie)		0: Verduurzaming huidige situatie		1a: LOB 1 + LOB 3: huidige raadszaal		1b: LOB 1 + LOB 3: uitgebreide raadszaal		2: LOB 1 + LOB 2: verplaatsen raadszaal		
Omschrijving	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar	%	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar	%	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar	%	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar
Exploitatiekosten / -opbrengsten (cf. NEN 2699)											
X - Exploitatiekosten											
X1A - Voorzien in huisvesting	(€ / jaar)	110.232		24,21	152.808		27,29	172.248		33,77	217.700
afschrijving boekwaarde	(€ / jaar)	5,82	100%	5,82	36.744	100%	5,82	36.744	100%	5,82	36.744
afschrijving investering	(€ / jaar)		100%	18,39	116.064	100%	21,47	135.504	100%	28,07	180.956
X1B - Belastingen e.d.	(€ / jaar)	0,19	100%	0,19	1.200	100%	0,19	1.200	100%	0,19	1.200
X1C - Verzekeringen	(€ / jaar)	2,76	100%	2,76	17.407	100%	2,76	17.407	100%	2,76	17.407
X1D - Onderhoud	(€ / jaar)	23,77	100%	23,77	150.000	100%	25,00	157.775	100%	30,00	193.410
X1E - Mutaties	(excl.)										
X1F - Verbruiken	(€ / jaar)	8,40		6,51	41.109		6,51	41.109		6,51	41.995
Elektra	(€ / jaar)	3,44	59%	3,44	12.889	59%	3,44	12.889	59%	3,44	12.889
Gas	(€ / jaar)	4,88	90%	4,88	27.720	90%	4,88	27.720	90%	4,88	27.720
Water	(€ / jaar)	0,08	100%	0,08	500	100%	0,08	500	100%	0,08	500
X1G - Beheer	(€ / jaar)	2,04	100%	2,04	12.865	100%	2,04	12.865	100%	2,04	13.142
X1H - Rente	(€ / jaar)	1,26		5,86	36.971		6,63	41.831		8,25	53.194
Rentelast boekwaarde	(€ / jaar)	1,26	100%	1,26	7.955	100%	1,26	7.955	100%	1,26	7.955
Rentelast investering	(€ / jaar)	0,00	100%	4,60	29.016	100%	5,37	33.876	100%	7,02	45.239
X2C - Schoonmaken	(€ / jaar)	8,16	100%	8,16	51.500	100%	8,16	51.500	100%	8,16	51.500
Subtotaal X - Exploitatiekosten		330.671			463.860			495.935			609.540
Z - Baten											
Z3A1 - Huur	(€ / jaar)	0			0			140.270			140.600
Huuropbrengst maatschappelijke verhuur	(€ / jaar)					980	65,00	63.700	980	65,00	63.700
(kostprijsdekkende huur)											0
Huuropbrengst commerciële verhuur (marktconforme huur)	(€ / jaar)					806	95,00	76.570	806	95,00	76.570
Z3A2 - Servicekosten	(incl.)										
(opbrengsten, periodiek)											
Opbrengsten servicekosten maatschappelijke verhuur	(incl.)										
(incl. in huuropbrengsten)											
Opbrengsten servicekosten commerciële verhuur (incl. in huuropbrengsten)	(incl.)										
Z3A3 - Overige diensten	(excl.)										
(opbrengsten, periodiek)											
Z3A4 - Subsidies	(€ / jaar)	1,80	100%	1,80	11.343	100%	1,80	11.343	100%	1,76	11.343
(opbrengsten, periodiek)											
Z3B1 - Restwaarde (eenmalig)	(excl.)										
Z3B2 - Eenmalige subsidies	(excl.)										
Subtotaal Z - Baten	(€ / jaar)	11.343			11.343			151.613			151.943
Totaal Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(incl. btw)	319.328		452.517		344.322		439.446		457.597	
Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€/m2bvo)	51		72		55		68		73	

Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
Projectnummer	1673902
Fase	HVO
Prijspeil	01/06/2020
Datum (begroting)	04/11/2020

Aannames / uitgangspunten

Alle kosten inclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Afhankelijk van de functie van een gebouwdelen waarin geïnvesteerd en de wijze waarop een gebouwdeel eventueel verhuurd wordt is het mogelijk dat:

- ♦ de gemeente de BTW bij de fiscus terug kan vragen
- ♦ de gemeente de BTW via het BTW compensatiefonds (BCF) gecompenseerd kan worden
- ♦ de BTW voor de gemeente kostprijsverhogend is

Door te rekenen met een maximale investering waarover een kostprijsverhogende BTW verschuldigd is (100% van het BTW-tarief van 21%) wordt een overschrijding van het projectbudget a.g.v. een onjuiste inschatting van het mengpercentage voorkomen.

in het meest gunstige geval kan de gemeente 100% van de BTW compenseren via het BCF.

Pas als bekend is wat de functies van de verschillende bouwdelen worden en wat de investering bij elke functie is, kan het juiste mengpercentage van de BTW bepaald worden.

De hiervoor benodigde informatie is in deze fase niet beschikbaar omdat het gebruik van de diverse te verhuren bouwdelen niet definitief is bepaald.

Exploitatiekosten (1e jaar doorrekenen), prijspeil 2020. Nog niet gekozen voor een NCW benadering, waarin o.a. indexering en discontovoet zijn opgenomen.

In exploitatiekosten worden alleen gebouwgebonden kosten opgenomen. Effecten op alle andere lasten (organisatorisch, facilitair etc.) zijn nu niet in te schatten.

Niet opgenomen, overige exploitatiekosten, zoals personeelskosten, ict, overige facilitaire kosten en financieringskosten.

Niet opgenomen, overige exploitatiekosten waaronder de door de gemeente opgegeven post 'servicekosten' met daarin (cf. opgave): materiaalkosten, abonnementen, contributies, telefoon- en internetkosten.

Exploitatiekosten zijn incl.:

Kapitaallasten a.g.v. boekwaarde zijn in de scenario's opgenomen omdat het gehele gebouw in eigendom van de gemeente blijft.

Cf. de nota waardeing en afschrijvingsneleid 2017 Meierijstad (bijlage 2 afschrijvingstabel; p. 20/21) zijn 3 afschrijvingstermijnen voor de investering t.b.v. de voorgestelde aanpassingen mogelijk:

- ♦ 40 jaar - (bedrijfs)gebouwen (economisch nut); nieuwbouw
- ♦ 14 jaar - (bedrijfs)gebouwen (economisch nut); ingrijpende verbouwingen (afhankelijk van restant levensduur; bouwjaar 1997 + afschrijvingstermijn 40 jaar = einde levensduur 2037; geschatte oplevering 2023; restant levensduur tov oplevering is 14 jaar)
- ♦ 25 jaar - (bedrijfs)gebouwen (economisch nut); renovatie

Vooralsnog is een afschrijvingstermijn van 25 jaar gerelateerd aan een renovatie als uitgangspunt aangehouden.

Wanneer gekozen wordt voor een langere afschrijvingstermijn dan worden de jaarlasten lager omdat de kapitaallasten per jaar dalen.

Wanneer gekozen wordt voor een kortere afschrijvingstermijn dan worden de jaarlasten hoger omdat de kapitaallasten per jaar stijgen.

De restwaarde wordt op grond van het voorzichtigheidsprincipe op € 0,- (nihil) gesteld.

Rentekosten o.b.v. een rentepercentage van 1,0% (cf. opgave gemeente).

De gemeente schrijft investeringen lineair af. Daarom zullen de kapitaallasten in jaar 1 het hoogst zijn en gedurende de looptijd dalen omdat elk opvolgend jaar een deel van de investering is afgeschreven en dus over een lager restbedrag rente betaald hoeft te worden.

Belastingen, o.b.v. het kostenniveau van de referentie.

Verzekeringen, o.b.v. het kostenniveau van de referentie.

Onderhoudskosten zijn gerelateerd aan de referentie en aan kengetallen voor gebouwen die vergelijkbaar zijn aan de toestand van het gebouw na aanpassingen.

De hoogte van de onderhoudskosten is afhankelijk van de termijn waarover een gebouw instand gehouden moet worden i.s.m. het vereiste / gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt is ten minste een

Aangenomen is dat de onderhoudskosten volgen uit een MJOP waarbinnen ten minste conditieniveau 3 (cf. NEN 2767) wordt gerealiseerd

- ♦ Wanneer het gebouw 14 of 25 jaar instand gehouden moet worden, valt voor diverse grote posten het vervangingsonderhoud buiten de genoemde periode. Doorgaans worden dan ook geen reserveringen voor vervangingsonderhoud in het kengetal meegenomen.

Wanneer het gebouw desondanks toch langer gebruikt gaat worden dan zal in een volgende gebruikperiode een behoorlijke investering voor dit onderhoud nodig zijn.

- ♦ Wanneer het gebouw 40 jaar instand gehouden moet worden, moeten voor diverse grote posten t.b.v. vervangingsonderhoud reserveringen opgenomen worden in het kengetal voor de onderhoudskosten.

De kengetallen m.b.t. onderhoudskosten zijn hoger voor scenario's 1b en 2 omdat aanpassingen aan de klimaatinstallaties omvangrijker zijn dan in scenario 1a vanwege de aanpassingen van de raadszaal in beide scenario's.

Omdat het gebouw in het kader van de verduurzaming extra geïsoleerd wordt zijn de kosten t.b.v. de inkoop van gas t.o.v. het kostenniveau van de referentie met 10% gereduceerd. Deze reductie is een inschatting.

Omdat het gebouw in het kader van de verduurzaming voorzien wordt van LED-verlichting zijn de kosten t.b.v. de inkoop van elektriciteit t.o.v. het kostenniveau van de referentie met 10% gereduceerd. Deze reductie is een inschatting.

Omdat het gebouw in het kader van de verduurzaming voorzien wordt van PV-panelen zijn de kosten t.b.v. de inkoop van elektriciteit t.o.v. het kostenniveau van de referentie gereduceerd met het verwachte op te wekken vermogen (52.725 kWh / jaar).

Om de daadwerkelijke reductie van de kosten voor gas en elektra te kunnen bepalen is nader onderzoek en een verdere detailuitwerking van de aanpassingen noodzakelijk.

Verbruikskosten voor water zijn gebaseerd op het kostenniveau van de referentie.

Schoonmaakkosten o.b.v. het kostenniveau van de referentie.

Aangenomen is dat de instandhoudingssubsidie a.g.v. de monumentale status in alle scenario's gelijk blijft.

De opgenomen huurprijs voor maatschappelijke verhuur (€ 65,- /m2) is een opgave van de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat deze opgave geactualiseerd moet worden i.v.m. de investeringen t.b.v. het vernieuwen van de BMI, de geplande aanpassingen aan de fysieke veiligheid.

Cf. opgave gemeente worden aan gemeentelijke diensten / functies intern geen huurfacturen verstuurd om geen interne geldstromen op gang te brengen tussen ateliers.

Daarom zijn geen huurinkomsten opgenomen gerelateerd aan het ruimtegebruik door sociaal domein (110 m2), DIV (30 m2), als flexplekken (12 st. á 120 m2 en 11 st. á 110 m2) in de scenario's.

De marktconforme huurprijs bedraagt € 95,- /m2, opgave gemeente (bron: Funda in Business d.d. 15/06/2020 Kantoorruimte te huur in Sint Oedenrode).

Exploitatiekosten zijn excl.:

Kosten t.b.v. mutaties

Investerings- en bouwkosten (let op deze bedragen zijn exclusief btw)

Gebaseerd op het globale programma van ruimte en de uitwerking daarvan in de inpassingsstudies.

Er zijn geen grondkosten, kosten voor bedrijfsinstallaties, losse inventaris (meubilair), belastingen en financiering opgenomen.

Er zijn kosten opgenomen voor het bouwrijp maken van de kavel

Er zijn geen kosten opgenomen voor terreininrichtingen.

De bouwkosten zijn gesplitst in kosten t.b.v. verduurzaming en gebruik. Het kostenniveau is bepaald o.b.v. het integraal realiseren van alle begroette aanpassingen. Het niet realiseren van bijv. de aanpassingen t.b.v. gebruik leidt daarom niet tot een evenredige daling van de investeringskosten.

T.b.v. verhuiskosten voor de interne verhuizing(en) is een reservering van € 10.000,- (excl. btw) opgenomen.

Gezien de omvang van de aanpassingen in verhouding tot het gebruikte oppervlak van het gebouw is het mogelijk het gebouw in gebruik te houden als de realisatie gefaseerd uitgevoerd wordt.

Voor de faseringskosten is een reservering van € 50.000,- (bouwkosten, excl. btw) opgenomen in de investeringskosten.

Omdat het uitgangspunt een gefaseerde uitvoering is waarbij het gebouw in gebruik blijft zijn geen reserveringen t.b.v. tijdelijke huisvesting opgenomen.

	Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
	Projectnummer	1673902
	Fase	HVO
	Prijspeil	01/06/2020
	Datum (begroting)	04/11/2020

0: Verduurzaming huidige situatie	
	ALGEMEEN , maatregelen t.b.v. verduurzaming : Ketels t.b.v. de verwarming van alle lobben staan opgesteld in lob 1. Cf. de planning worden deze in het najaar van 2020 vervangen voor andere ketels (hergebruik). I.v.m. de wisseling van de ketels geen verandering van installatieconcept naar bijv. warmtepompen. (Huidige installaties: ketels in lob 1 en luchtbehandelingskasten tbv ventilatie en (top)koeling per lob en voor de raadszaal in elke lob) De huidige verwarmingsinstallatie bedient vanuit lob 1 alle gebouwdelen. In de huurcontracten zullen de kosten voor het verwarmen o.b.v. een nader overeen te komen verdeeldstuleel vastgelegd moeten worden. Het moment waarop de ketels vervangen worden is een natuurlijk moment om het concept achter de klimaatinstallaties te heroverwegen zoals bedoeld in de duurzaamheidsvisie Meierijstad. Hierin moet ook gekeken worden naar de wijze waarop warmte de gebouwdelen ingebracht wordt (nu radiatoren en convectoren) samen met de LBK's t.b.v. de ventilatie en (top)koeling. Installatie PV-panelen cf. aanvraag SDE-subsidie 569 m2 (met een opgewekt vermogen van 52.725 kWh / jaar).
Beperking	LOB 1 , maatregelen t.b.v. verduurzaming : De monumentale status van het bouwdeel in combinatie met het bouwjaar zijn belemmeringen t.a.v. de haalbaarheid van diverse verduurzamingsmaatregelen. Uitgangspunt is het toepassen van extra gevelisolatie kan in de vorm van achterzetramen gerealiseerd worden. Deze oplossing is duur en leidt tot kleinere ruimten. Uitgangspunt is het toepassen van extra dakisolatie kan in de vorm van na-isolatie aan de binnenzijde. Bij na-isolatie aan de binnenzijde van gevel en/of dak bestaat het risico op vochtproblemen. Aanpassen van de gebouwventilatie i.c.m. na-isolatie. Verlichtingen vervangen voor zuinigere LED-verlichting.
Risico	LOBBEN 2, 3 en 4 , maatregelen t.b.v. verduurzaming : De schouw bevestigt de verwachting o.b.v. het bouwjaar (1997) van deze lobben dat zowel dak als gevels geïsoleerd uitgevoerd zijn en de aanwezigheid van ten minste dubbel glas. De isolatiewaarde hiervan zijn laag t.o.v. de eisen die nu aan nieuwbouw gesteld worden. De aanwezige isolatie (gevel en dak) zijn niet op een natuurlijk moment in hun levensduur om nu vervangen te worden. Tevens zijn dergelijke vervangingen zeer kostbaar omdat de gebouwschil (o.a. metselwerk en de zinken dakbedekking) weggehaald en teruggeplaatst moeten worden. Uitgangspunt is het toepassen van extra gevelisolatie kan in de vorm van achterzetramen i.c.m. nieuwe gevelkozijnen inclusief beglazing gerealiseerd worden. Deze oplossing is duur en leidt tot kleinere ruimten. Uitgangspunt is het toepassen van extra dakisolatie kan in de vorm van na-isolatie aan de binnenzijde. Bij na-isolatie aan de binnenzijde van gevel en/of dak bestaat het risico op vochtproblemen. Aanpassen van de gebouwventilatie i.c.m. na-isolatie. Verlichtingen vervangen voor zuinigere LED-verlichting.
Kans	
Kans	
Beperking	
Beperking	
Beperking	
Risico	

1a: LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal (bijzonderheden)	
	Maatregelen t.b.v. verduurzaming : Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 0: verduurzaming huidige situatie beschreven.
P.M.	ALGEMEEN : Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Aan "leegstaande" lobben (lob 2 en lob 4) worden geen aanpassingen uitgevoerd om deze geschikt te maken voor (publieke of commerciële) verhuur. Gezamenlijk gebruik van de entree door de gemeente met de gebruikers van lob 2. Gezamenlijk gebruik van het stijgpunt (trap en lift) in lob 3 door de gemeente met de gebruikers van lob 2. Gezamenlijk gebruik van de verkeersruimte in lob 2 door de gemeente met de gebruikers van lob 2. Scheiding van verkeersstromen en dwalen door het gebouw ondervangen door het realiseren van scheidingen en toegangscontrole.
Beperking	LOB 1 , Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Geen aanpassingen om de diverse kleine hoogteverschillen op te lossen. De toegankelijkheid van lob 1 voor mindervaliden is en blijft beperkt.
Reservering	Omvang wijziging gebruik is zeer beperkt. Reservering voor kleine interne aanpassingen opgenomen (€ 25.000,- bouwkosten, excl. btw)
Reservering	Omvang wijziging gebruik is zeer beperkt. Reservering voor aanpassingen aan vaste inrichting opgenomen (€ 10.000,- bouwkosten, excl. btw)
	LOB 2 , Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Geen bijzonderheden
Reservering	LOB 3 / RAADSZAAL , Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Omvang wijziging gebruik is zeer beperkt. Reservering voor kleine interne aanpassingen opgenomen (€ 25.000,- bouwkosten, excl. btw)
Reservering	Omvang wijziging gebruik is zeer beperkt. Reservering voor aanpassingen aan vaste inrichting opgenomen (€ 10.000,- bouwkosten, excl. btw)
	LOB 4 , Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: T.b.v. de verhuurbaarheid aan derden een separate entree en stijgpunt (trap en lift) realiseren in lob 4

HEVO	Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
	Projectnummer	1673902
	Fase	HVO
	Prijspeil	01/06/2020
	Datum (begroting)	04/11/2020

1b: LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal (bijzonderheden)

Maatregelen t.b.v. **verduurzaming**:

Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 0: verduurzaming huidige situatie beschreven.

ALGEMEEN: Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 1a beschreven.

LOB 1, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 1a beschreven.

LOB 2, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Geen bijzonderheden

LOB 3 / RAADSZAAL, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Uitbreiden bestaande raadszaal. De bestaande gevel wordt m.u.v. de kolommen gesloopt. Rondom de bestaande gevel wordt extra ruimte gerealiseerd. De vaste inrichting van de raadszaal wordt verwijderd.

De extra ruimte wordt met een nieuwe opstelling voor de raad (gebruik hele oppervlak van de huidige raadszaal) en het publiek (in de nieuw gerealiseerd extra ruimte) ingericht.

De gang tussen lob 3 en de raadszaal en de ingang van de raadszaal worden verbreed door extra nieuwe ruimte te realiseren.

Om dit te realiseren wordt de vijver permanent verkleind. Aangenomen wordt dat het nieuwe gebouwwolume onderheid moet worden (met boorpalen om trillings schade te voorkomen).

Uitgangspunt is het volledig dempen van de vijver om de realisatie mogelijk te maken. Hiervoor is een reservering van € 100.000,- (bouwkosten excl. btw) opgenomen in de investeringskosten.

Uitgangspunt is dat de vijver nadien met een kleinere oppervlak wordt teruggebracht. Hiervoor is een reservering van € 300.000,- (bouwkosten excl. btw) opgenomen in de investeringskosten.

Aangenomen wordt dat de benodigde gronden om de uitbreiding op te realiseren in eigendom van de gemeente zijn.

Er zijn geen grondkosten voor de eventuele verwerving van grond opgenomen in de investeringskosten.

In afwijking van NEN 2699 zijn bovengenoemde kosten om tot een bouwrijp terrein te komen niet opgenomen in post A - Grondkosten (deel van de investering) maar in post B - Bouwkosten (deel van de investering).

Als deze uitbreiding de grenzen van de huidige bouwvelop in het bestemmingsplan overschrijd is een procedure wijziging bestemmingsplan nodig. Wellicht kan dit met een kruimelprocedure. Als een volledige procedure nodig is kost dit extra tijd.

Aangenomen wordt dat de bestaande installaties voldoende capaciteit hebben om de uitbreiding op niveau te klimatiseren.

LOB 4, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 1a beschreven.

Reservering
Reservering
Risico
P.M.

Risico
Risico

2: LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal (bijzonderheden)

Maatregelen t.b.v. **verduurzaming**:

Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 0: verduurzaming huidige situatie beschreven.

ALGEMEEN: Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Aan "leegstaande" lobben (lob 3 en lob 4) worden *geen* aanpassingen uitgevoerd om deze geschikt te maken voor (publieke of commerciële) verhuur.

Gezamenlijk gebruik van de nieuwe te realiseren entree in lob 4 door de gebruikers van lob 3 en lob 4

Gezamenlijk gebruik van het stijgpunt (trap en lift) in lob 3 door de gebruikers van lob 3 en lob 4.

Gezamenlijk gebruik van de verkeersruimte in lob 4 door de gebruikers van lob 3 en lob 4.

Scheiding van verkeersstromen en dwalen door het gebouw ondervangen door het realiseren van scheidingen en toegangscontrole.

LOB 1, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 1a beschreven.

LOB 2, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Als gevolg van de scheiding tussen de gemeente (lob 2) en de gebruiker van lob 3 en lob 4 wordt een stijgpunt (trap en lift) toegevoegd in lob 2. De nieuwe trap dient ook de zolderverdieping te ontsluiten omdat de huidige trap naar de zolder komt te vervallen.

Vanwege de geachte plaats van de raadszaal in lob 2 vervalt het huidige vluchtrapenhuis. Er zal op de zijgevel van lob 2 tussen lob 1 en lob 2 een stalen vluchtrap tegen de gevel gerealiseerd worden.

Indien het trappenhuis gehandhaafd blijft moet de kern met sanitaire voorzieningen op de begane grond en op de 1e verdieping verplaatst worden.

Om de raadszaal en de parallelle zaal te realiseren worden diverse dragende kolommen verwijderd. Hiervoor komt een staalconstructie in de plaats die van gevel tot gevel overspant.

Ter plaatse van de stalen liggers zal de vrije hoogte die resteert in de parallelle zaal plaatselijk beperkt zijn.

Om een representatieve raadszaal te realiseren wordt een deel van de 1e verdiepingvloer verwijderd.

De constructieve ingrepen aan lob 2 zijn zeer groot en de haalbaarheid hiervan vraagt om nader onderzoek.

De installaties zullen aangepast en uitgebreid moeten worden door de toevoeging van de raadszaal en de parallelle zaal aan lob 2.

P.M.

Risico

Reservering

LOB 3 / RAADSZAAL, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Onder lob 3 bevindt zich het statisch archief. Aangenomen wordt dat dit gedigitaliseerd wordt dan wel naar een andere locatie verhuisd. In de investeringskosten is hiervoor een reservering van € 15.000,- (excl. btw) opgenomen.

LOB 4, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Bijzonderheden zijn gelijk aan hetgeen onder scenario 1a beschreven.

HEVO	Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
	Projectnummer	1673902
	Fase	HVO
	Prijspeil	01/06/2020
	Datum (begroting)	04/11/2020

Variant	Referentie (huidige situatie)	0: Verduurzaming huidige situatie	1a: LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal	1b: LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal	2: LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal	
Omschrijving						
CO ₂ -footprint						
Gasverbruik						
Gasverbruik (ingekocht)	(Nm ³ / jaar)	49.830	90%	44.847	90%	44.847
Emissiefactor aardgas (Nm ³ naar kg CO ₂)	(kg CO ₂ / Nm ³)	1,884		1,884		1,884
CO ₂ -footprint agv gasverbruik	(kg CO ₂ / jaar)	93.880		84.492		84.492
Elektraverbruik						
Elektraverbruik (ingekocht)	(kWh / jaar)	172.294	59%	102.340	59%	102.340
Emissiefactor grijze stroom (kWh naar kg CO ₂)	(kg CO ₂ / kWh)	0,556		0,556		0,556
Elektraverbruik (opwekking door PV-panelen)	(kWh / jaar)	0	100%	52.725	100%	52.725
Emissiefactor zonne-energie (kWh naar kg CO ₂)	(kg CO ₂ / kWh)	0,000		0,000		0,000
Subtotaal CO ₂ -footprint a.g.v. elektraverbruik	(kg CO ₂ / jaar)	95.795		56.901		56.901
Totaal	CO ₂ -footprint (kg CO ₂ / jaar)	189.675		141.393		141.393
	CO ₂ -footprint t.o.v. huidige situatie	100%		75%		75%
	Reductie CO2-footprint t.o.v. huidige situatie	0%		25%		25%

Aannames / uitgangspunten	
Bron	https://www.co2emissiefactoren.nl/ De lijst CO₂-emissiefactoren geeft een overzicht van kentallen die gebruikt kunnen worden voor carbon footprinting: het toerekenen van CO₂ aan (bedrijfs-) activiteiten. Er worden telkens 3 getallen gegeven: ♦ Well to Tank (WTT) zijnde emissies in de voorketen van de activiteit ♦ Tank to Wheel (TTW) zijnde directe emissies van de activiteit ♦ Well to Wheel (WTW) zijnde emissies in de voorketen van de activiteit samen met de directe emissies van de activiteit Voor de berekening van de CO₂-footprint zijn de WTW-cijfers gebruikt. De emissiefactor van energie varieert sterk afhankelijk van de bron waarmee de te verbruiken energie opgewekt wordt. Omdat de bron van het gas onbekend is, wordt gerekend met de emissiefactor voor aardgas (minst gunstige). Omdat de bron van de elektriciteit onbekend is, wordt, conform het advies op de website, gekozen om met de emissiefactor voor grijze stroom (minst gunstige) te rekenen. Hiermee wordt het advies van de website gevolgd om niet met de emissiefactor voor onbekende stroom te rekenen. De emissiefactor voor de met PV-panelen opgewekte elektriciteit is gelijk aan 0 (nul).
Kans	
Kans	



Bijlage 4: investering, exploitatie CO₂-footprint (verkopen in plaats van verhuren)

HEVO	Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
	Projectnummer	1673902
	Fase	HVO
	Prijspeil	01/06/2020
	Datum (begroting)	04/11/2020

Scenario	Referentie (huidige situatie)	0: Verduurzaming huidige situatie	1a': LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal (afstoten LOB 4)	1b': LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal (afstoten LOB 4)	2': LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal (afstoten LOB 3 + LOB 4)
Locatie	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode	Sint-Oedenrode
Adres	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1	Burg. Wernerplein 1
Bouwjaar	1819 & 1900 & 1997				
Bruto vloeroppervlak (m2 bvo)	6.311	6.311	6.311	6.447	6.311
Bruto vloeroppervlak LOB 1 (m2 bvo)			1.954	1.954	1.954
Bruto vloeroppervlak LOB 2 (m2 bvo)			1.612	1.612	1.612
Bruto vloeroppervlak LOB 3 (m2 bvo)			1.598	1.734	1.598
Bruto vloeroppervlak LOB 4 (m2 bvo)			1.146 (afstoten)	1.146 (afstoten)	1.146 (afstoten)
Eigendom / huur	eigendom	eigendom	eigendom	eigendom	eigendom
Boekwaarde (€)	795.507	795.507	795.507	795.507	795.507
Investering (€)		2.901.600	3.217.600	4.353.900	4.849.300
Afschrijvingstermijn (investering) (jaar)		25	25	25	25
Rente (boekwaarde) (%)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rente (investering) (%)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Variant	Referentie (huidige situatie)	0: Verduurzaming huidige situatie	1a': LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal	1b': LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal	2': LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal
Omschrijving	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €	€ / m2bvo €
Investeringskosten (cf. NEN 2699)					
A - Grondkosten <i>excl.</i>					
B - Bouwkosten t.b.v. verduurzaming (€, excl. btw)		273,33 1.725.000	224,03 1.413.877	226,83 1.462.379	161,75 1.020.806
Bouwkosten lob 1 (€, excl. btw)		547.701	547.161	545.159	568.203
Bouwkosten lob 2 (€, excl. btw)		435.645	435.244	433.592	452.603
Bouwkosten lob 3 (€, excl. btw)		431.870	431.472	483.628	0
Bouwkosten lob 4 (€, excl. btw)		309.784	0	0	0
B - Bouwkosten t.b.v. gebruik (€, excl. btw)		0,00 0	75,68 477.623	178,02 1.147.721	300,87 1.898.794
Bouwkosten lob 1 (€, excl. btw)		0	88.171	87.931	88.168
Bouwkosten lob 2 (€, excl. btw)		0	42.381	42.184	1.164.105
Bouwkosten lob 3 (€, excl. btw)		0	77.015	747.835	376.473
Bouwkosten lob 4 (€, excl. btw)		0	270.056	269.771	270.048
C - Inrichtingskosten <i>excl.</i>					
D - Bijkomende kosten (€, excl. btw)		78,96 498.300	90,98 574.200	112,42 724.800	125,86 794.300
Bijkomende kosten (bouw) (€, excl. btw)		340.090	400.360	491.300	534.870
Reservering legeskosten (€, excl. btw)		51.750	56.750	78.300	87.590
Reservering loon- / prijsstijgingen (€, excl. btw)		96.460	107.090	145.200	161.840
Reservering interne verhuiskosten (€, excl. btw)		10.000	10.000	10.000	10.000
E - Onvoorzien (€, excl. btw)		29,11 183.700	32,21 203.300	42,97 277.000	48,96 309.000
F - Belastingen <i>excl.</i>					
G - Financiering <i>excl.</i>					
BTW (€)		78,37 494.600	86,93 548.600	115,09 742.000	130,95 826.400
Afronding (tot honderdtallen) (€)		0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,00 0
Totaal Investeringskosten (cf. NEN 2699)	0	2.901.600	3.217.600	4.353.900	4.849.300
Investeringskosten (cf. NEN 2699) (€/m2bvo)	0	460	510	675	768



Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
Projectnummer	1673902
Fase	HVO
Prijspeil	01/06/2020
Datum (begroting)	04/11/2020

Variant	Referentie (huidige situatie)		0: Verduurzaming huidige situatie		1a': LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal		1b': LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal		2': LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal		
Omschrijving	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar	%	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar	%	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar	%	€ / m2bvo / jaar	€ / jaar
Exploitatiekosten / -opbrengsten (cf. NEN 2699)											
X - Exploitatiekosten											
X1A - Voorzien in huisvesting	(€ / jaar)	110.232		24,21	152.808		26,22	165.448		32,84	211.692
afschrijving boekwaarde	(€ / jaar)	5,82	100%	5,82	36.744	100%	5,82	11.378	100%	5,82	11.378
afschrijving boekwaarde LOB 1	(€ / jaar)					100%	5,82	9.386	100%	5,82	9.386
afschrijving boekwaarde LOB 2	(€ / jaar)					100%	5,82	9.305	100%	5,82	9.305
afschrijving boekwaarde LOB 3	(€ / jaar)					100%	5,82	10.097	100%	5,82	9.305
afschrijving boekwaarde LOB 4	(€ / jaar)					100%	5,82	6.675	100%	5,82	6.675
afschrijvig investering	(€ / jaar)		100%	18,39	116.064						
afschrijving investering LOB 1	(€ / jaar)					100%	6,32	39.854	100%	8,19	52.791
afschrijving investering LOB 2	(€ / jaar)					100%	5,21	32.878	100%	6,76	43.550
afschrijving investering LOB 3	(€ / jaar)					100%	5,16	32.593	100%	7,27	49.121
afschrijving investering LOB 4	(€ / jaar)					100%	3,70	23.379	100%	4,80	30.968
X1B - Belastingen e.d.	(€ / jaar)	0,19	100%	0,19	1.200		0,19	1.200		0,19	1.200
belastingen e.d. LOB 1	(€ / jaar)					100%	0,19	372	100%	0,19	372
belastingen e.d. LOB 2	(€ / jaar)					100%	0,19	307	100%	0,19	307
belastingen e.d. LOB 3	(€ / jaar)					100%	0,19	304	100%	0,19	304
belastingen e.d. LOB 4	(€ / jaar)					100%	0,19	218	100%	0,19	218
X1C - Verzekeringen	(€ / jaar)	2,76	100%	2,76	17.407		2,76	17.407		2,76	17.407
verzekeringen LOB 1	(€ / jaar)					100%	2,76	5.390	100%	2,76	5.390
verzekeringen LOB 2	(€ / jaar)					100%	2,76	4.447	100%	2,76	4.447
verzekeringen LOB 3	(€ / jaar)					100%	2,76	4.408	100%	2,76	4.408
verzekeringen LOB 4	(€ / jaar)					100%	2,76	3.162	100%	2,76	3.162
X1D - Onderhoud	(€ / jaar)	23,77	100%	23,77	150.000		21,54	135.927		25,72	165.830
onderhoud LOB 1	(€ / jaar)					100%	25,00	48.856	100%	30,00	58.627
onderhoud LOB 2	(€ / jaar)					100%	25,00	40.304	100%	30,00	48.365
onderhoud LOB 3	(€ / jaar)					100%	25,00	39.955	100%	30,00	52.026
onderhoud LOB 4	(€ / jaar)					25%	23,77	6.812	25%	23,77	6.812
X1E - Mutaties	(excl.)										
X1F - Verbruiken	(€ / jaar)	8,40		6,51	41.109		5,90	37.249		5,92	38.135
Elektra	(€ / jaar)	3,44	59%	3,44	12.889						5,05
Elektra LOB 1	(€ / jaar)					53%	3,44	3.535	53%	3,44	3.547
Elektra LOB 2	(€ / jaar)					53%	3,44	2.916	53%	3,44	2.926
Elektra LOB 3	(€ / jaar)					53%	3,44	2.891	53%	3,44	2.748
Elektra LOB 4	(€ / jaar)					50%	3,44	1.971	50%	3,44	1.971
Gas	(€ / jaar)	4,88	90%	4,88	27.720						
Gas LOB 1	(€ / jaar)					90%	4,88	8.584	90%	4,88	8.584
Gas LOB 2	(€ / jaar)					90%	4,88	7.081	90%	4,88	7.081
Gas LOB 3	(€ / jaar)					90%	4,88	7.020	90%	4,88	3.900
Gas LOB 4	(€ / jaar)					50%	4,88	2.797	50%	4,88	2.797
Water	(€ / jaar)	0,08	100%	0,08	500						
Water LOB 1	(€ / jaar)					100%	0,08	155	100%	0,08	155
Water LOB 2	(€ / jaar)					100%	0,08	128	100%	0,08	128
Water LOB 3	(€ / jaar)					100%	0,08	127	100%	0,08	63
Water LOB 4	(€ / jaar)					50%	0,08	45	50%	0,08	45
X1G - Beheer	(€ / jaar)	2,04	100%	2,04	12.865		2,04	12.865		2,04	12.865
beheer LOB 1	(€ / jaar)					100%	2,04	3.984	100%	2,04	3.984
beheer LOB 2	(€ / jaar)					100%	2,04	3.286	100%	2,04	3.286
beheer LOB 3	(€ / jaar)					100%	2,04	3.258	100%	2,04	3.258
beheer LOB 4	(€ / jaar)					100%	2,04	2.337	100%	2,04	2.337
X1H - Rente	(€ / jaar)	1,26		5,86	36.971		6,36	40.131		8,01	51.665
Rentelast boekwaarde	(€ / jaar)	1,26	100%	1,26	7.955						8,94
Rentelast boekwaarde LOB 1	(€ / jaar)					100%	1,26	2.463	100%	1,26	2.463
Rentelast boekwaarde LOB 2	(€ / jaar)					100%	1,26	2.032	100%	1,26	2.032
Rentelast boekwaarde LOB 3	(€ / jaar)					100%	1,26	2.015	100%	1,26	2.015
Rentelast boekwaarde LOB 4	(€ / jaar)					100%	1,26	1.445	100%	1,26	1.445
Rentelast investering	(€ / jaar)	0,00	100%	4,60	29.016						
Rentelast investering LOB 1	(€ / jaar)					100%	1,58	9.964	100%	2,05	13.198
Rentelast investering LOB 2	(€ / jaar)					100%	1,30	8.219	100%	1,69	10.888
Rentelast investering LOB 3	(€ / jaar)					100%	1,29	8.148	100%	1,82	12.280
Rentelast investering LOB 4	(€ / jaar)					100%	0,93	5.845	100%	1,20	8.809
X2C - Schoonmaken	(€ / jaar)	8,16	100%	8,16	51.500		7,05	44.484		7,07	45.594
Schoonmaken LOB 1	(€ / jaar)					100%	8,16	15.947	100%	8,16	15.947

	Projectnaam		HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode												
	Projectnummer		1673902												
	Fase		HVO												
	Prijspeil		01/06/2020												
	Datum (begroting)		04/11/2020												
Subtotaal		Schoonmaken LOB 2	(€ / jaar)				100%	8,16	13.156	100%	8,16	13.156	100%	8,16	13.156
		Schoonmaken LOB 3	(€ / jaar)				100%	8,16	13.042	100%	8,16	14.152	25%	8,16	3.260
		Schoonmaken LOB 4	(€ / jaar)				25%	8,16	2.339	25%	8,16	2.339	25%	8,16	2.339
	X - Exploitatiekosten			330.671		463.860			454.711			545.066			508.507
	Z - Baten														
	Z3A1 - Huur	(€ / jaar)		0		0			63.700			63.700			0
	Huuropbrengst maatschappelijke verhuur	(€ / jaar)					980	65,00	63.700	980	65,00	63.700	0	65,00	0
	(kostprijsdekkende huur)														
	Huuropbrengst commciële verhuur (marktconforme huur)	(€ / jaar)					0	95,00	0	0	95,00	0	0	95,00	0
	Z3A2 - Servicekosten	(incl.)													
	Opbrengsten servicekosten maatschappelijke verhuur	(incl.)													
	(incl. in huuropbrengsten)														
	Opbrengsten servicekosten commerciële verhuur (incl. in huuropbrengsten)	(incl.)													
	Z3A3 - Overige diensten	(excl.)													
	Z3A4 - Subsidies	(€ / jaar)	1,80	11.345	100%	1,80	11.345	100%	1,80	11.345	100%	1,76	11.345	100%	1,80
	(opbrengsten, periodiek)														
Z3B1 - Restwaarde (eenmalig)	(excl.)														
Z3B2 - Eenmalige subsidies	(excl.)														
Subtotaal	Z - Baten	(€ / jaar)	11.345		11.345				75.045			75.045			11.345
Totaal	Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(incl. btw)	319.326		452.515				379.666			470.021			497.162
	Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€/m2bvo)	51		72				60			73			79
Totaal	Exploitatiekosten t.b.v. instandhouding (cf. NEN 2699)	(incl. btw)	0		0				57.025			66.511			172.004

	Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
	Projectnummer	1673902
	Fase	HVO
	Prijspeil	01/06/2020
	Datum (begroting)	04/11/2020

P.M.	Aannames / uitgangspunten Alle kosten inclusief BTW, tenzij anders vermeld. Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. De potentiële opbrengsten uit het afstoten van gebouwdelen zijn niet onderzocht en in deze berekeningen niet meegenomen. Exploitatiekosten zijn incl.: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. De opgenomen exploitatiekosten t.b.v. de instandhouding van af te stoten gebouwdelen wordt in één totaalpost verzameld om inzicht te geven in de besparing vanaf het moment dat deze gebouwdelen daadwerkelijk afgestoten zijn. Om waardevermindering te voorkomen en omdat het moment van verkoop onbekend is worden voor af te stoten lobben de kosten om ze op het huidige niveau in stand te houden in de berekening van de exploitatiekosten meegenomen. De opgenomen exploitatiekosten t.b.v. de instandhouding van af te stoten gebouwdelen wordt in één totaalpost verzameld om inzicht te geven in de besparing vanaf het moment dat deze gebouwdelen daadwerkelijk afgestoten zijn. Kapitaallasten a.g.v. boekwaarde zijn in de scenario's opgenomen in de eigendomsverhouding. Aannames is dat de boekwaarde naar rato de omvang (m2bvo) van de af te stoten gebouwdelen wordt verminderd. Tijdens de periode waarover af te stoten gebouwdelen in stand gehouden worden, zijn kapitaallasten volledig (100%) opgenomen. Belastingen, o.b.v. het kosteniveau van de referentie. Belastingen over af te stoten lobben zijn volledig (100%) opgenomen. Verzekeringen, o.b.v. het kosteniveau van de referentie. Verzekeringen over af te stoten lobben zijn volledig (100%) opgenomen. Voor de instandhouding van af te stoten gebouwdelen worden onderhoudskosten opgenomen op 25% van het niveau van de huidige situatie. Voor de af te stoten gebouwdelen worden de kosten voor gas- en elektraverbruik niet gereduceerd t.o.v. de huidige situatie omdat er geen verduurzaming plaatsvindt. Voor de instandhouding van af te stoten gebouwdelen worden verbruiken (gas, elektra en water) opgenomen op 50% van het niveau van de huidige situatie. Voor de instandhouding van af te stoten gebouwdelen worden schoonmaakkosten opgenomen op 25% van het niveau van de huidige situatie. De maatschappelijke verhuur van niet af te stoten gebouwdelen gebeurd o.b.v. dezelfde uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur. Exploitatiekosten zijn excl.: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. Investerings- en bouwkosten (let op deze bedragen zijn exclusief btw) Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. De bouwkosten zijn gesplitst in kosten t.b.v. verduurzaming en gebruik. Het kosteniveau is bepaald o.b.v. het integraal realiseren van alle begroote aanpassingen. Het niet realiseren van bijv. de aanpassingen t.b.v. gebruik leidt daarom niet tot een evenredige daling van de investeringskosten.
-------------	--

0: Verduurzaming huidige situatie	
	ALGEMEEN, maatregelen t.b.v. verduurzaming: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. LOB 1, maatregelen t.b.v. verduurzaming: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. LOBBEN 2, 3 en 4, maatregelen t.b.v. verduurzaming: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

1a': LOB 1 + LOB 3: huidige raadszaal (bijzonderheden)	
Risico	Maatregelen t.b.v. verduurzaming: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. Omdat lob 4 wordt afgestoten worden aan lob 4 geen maatregelen ter verduurzaming uitgevoerd. Aangenomen wordt dat de aangevraagde hoeveelheid PV-panelen op de daken van lobben 1, 2 en 3 wordt aangebracht waardoor de gehele opbrengst hiervan ten goede komt aan de exploitatie van de gemeente. Of deze hoeveelheid PV-panelen past op deze dakvlakken is niet nader onderzocht. ALGEMEEN: Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. LOB 1, Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. LOB 2, Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. LOB 3 / RAADSZAAL, Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. LOB 4, Maatregelen t.b.v. gebruik cf. inpassingsstudie scenario: Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten. Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden een separate entree en een stijgpunt (lift en trap) gerealiseerd. Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden de installaties aangepast.



Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
Projectnummer	1673902
Fase	HVO
Prijspeil	01/06/2020
Datum (begroting)	04/11/2020

1b': LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal (bijzonderheden)

Maatregelen t.b.v. **verduurzaming**:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.
Omdat lob 4 wordt afgestoten worden aan lob 4 geen maatregelen ter verduurzaming uitgevoerd.

Aangenomen wordt dat de aangevraagde hoeveelheid PV-panelen op de daken van lobben 1, 2 en 3 wordt aangebracht waardoor de gehele opbrengst hiervan ten goede komt aan de exploitatie van de gemeente. Of deze hoeveelheid PV-panelen past op deze dakvlakken is niet nader onderzocht.

ALGEMEEN: Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

LOB 1, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

LOB 2, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

LOB 3 / RAADSZAAL, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

LOB 4, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.
Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden een separate entree en een stijgpunt (lift en trap) gerealiseerd.
Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden de installaties aangepast.

2': LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal (bijzonderheden)

Maatregelen t.b.v. **verduurzaming**:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.
Omdat lobben 3 en 4 worden afgestoten worden aan lobben 3 en 4 geen maatregelen ter verduurzaming uitgevoerd.

Aangenomen wordt dat de aangevraagde hoeveelheid PV-panelen op de daken van lobben 1 en 2 wordt aangebracht waardoor de gehele opbrengst hiervan ten goede komt aan de exploitatie van de gemeente. Of deze hoeveelheid PV-panelen past op deze dakvlakken is niet nader onderzocht.

ALGEMEEN: Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

LOB 1, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

LOB 2, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.

LOB 3 / RAADSZAAL, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.
Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden een separate entree gerealiseerd.
Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden de installaties aangepast.

LOB 4, Maatregelen t.b.v. **gebruik** cf. inpassingsstudie scenario:

Gelijk aan de aannames / uitgangspunten zoals vermeld op het overzicht van de investerings- en exploitatiekosten i.c.m. verhuur m.u.v. hieronder benoemde punten.
Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden een separate entree en een stijgpunt (lift en trap) gerealiseerd.
Omdat lob 4 na het afstoten als onafhankelijk gebouw moet functioneren worden de installaties aangepast.

HEVO	Projectnaam	HVO gemeentehuis Sint-Oedenrode
	Projectnummer	1673902
	Fase	HVO
	Prijspeil	01/06/2020
	Datum (begroting)	04/11/2020

Variant	Referentie (huidige situatie)	0: Verduurzaming huidige situatie	1a': LOB 1 + LOB 3; huidige raadszaal	1b': LOB 1 + LOB 3; uitgebreide raadszaal	2': LOB 1 + LOB 2; verplaatsen raadszaal					
Omschrijving										
CO ₂ -footprint										
Gasverbruik										
Gasverbruik (ingekocht)	(Nm3 / jaar)	49.830	90%	44.847	74%	36.701	74%	36.872	51%	25.343
Emissiefactor aardgas (Nm3 naar kg CO ₂)	(kg CO ₂ / Nm3)	1,884		1,884		1,884		1,884		1,884
CO ₂ -footprint agv gasverbruik	(kg CO ₂ / jaar)	93.880		84.492		69.144		69.468		47.747
Elektraverbruik										
Elektraverbruik (ingekocht)	(kWh / jaar)	172.294	59%	102.340	43%	74.172	43%	74.766	0%	34.904
Emissiefactor grijze stroom (kWh naar kg CO ₂)	(kg CO ₂ / kWh)	0,556		0,556		0,556		0,556		0,556
Elektraverbruik (opwekking door PV-panelen)	(kWh / jaar)	0	100%	52.725	100%	52.725	100%	52.725	100%	52.725
Emissiefactor zonne-energie (kWh naar kg CO ₂)	(kg CO ₂ / kWh)	0,000		0,000		0,000		0,000		0,000
Subtotaal CO ₂ -footprint a.g.v. elektraverbruik	(kg CO ₂ / jaar)	95.795		56.901		41.240		41.570		19.406
Totaal CO ₂ -footprint	(kg CO ₂ / jaar)	189.675		141.393		110.383		111.038		67.154
CO ₂ -footprint t.o.v. huidige situatie		100%		75%		58%		59%		35%
Reductie CO2-footprint t.o.v. huidige situatie		0%		25%		42%		41%		65%

Aannames / uitgangspunten	
Bron	https://www.co2emissiefactoren.nl/ De lijst CO₂-emissiefactoren geeft een overzicht van kentallen die gebruikt kunnen worden voor carbon footprinting: het toerekenen van CO₂ aan (bedrijfs-) activiteiten. Er worden telkens 3 getallen gegeven: ♦ Well to Tank (WTT) zijnde emissies in de voorketen van de activiteit ♦ Tank to Wheel (TTW) zijnde directe emissies van de activiteit ♦ Well to Wheel (WTW) zijnde emissies in de voorketen van de activiteit samen met de directe emissies van de activiteit Voor de berekening van de CO₂-footprint zijn de WTW-cijfers gebruikt. De emissiefactor van energie varieert sterk afhankelijk van de bron waarmee de te verbruiken energie opgewekt wordt. Omdat de bron van het gas onbekend is wordt gerekend met de emissiefactor voor aardgas (minst gunstige). Omdat de bron van de elektriciteit onbekend is wordt conform het advies op de website gekozen om met de emissiefactor voor grijze stroom (minst gunstige) te rekenen. Hiermee wordt het advies van de website gevolgd om niet met de emissiefactor voor onbekende stroom te rekenen. De emissiefactor voor de met PV-panelen opgewekte elektriciteit is gelijk aan 0 (nul). De af te stoten gebouwdelen zijn niet meegenomen in de berekening van de CO₂-footprint. Hierdoor lijkt de reductie groter.
Kans	
Kans	