

Centrale huisvesting gemeente Rheden

Scenariostudie

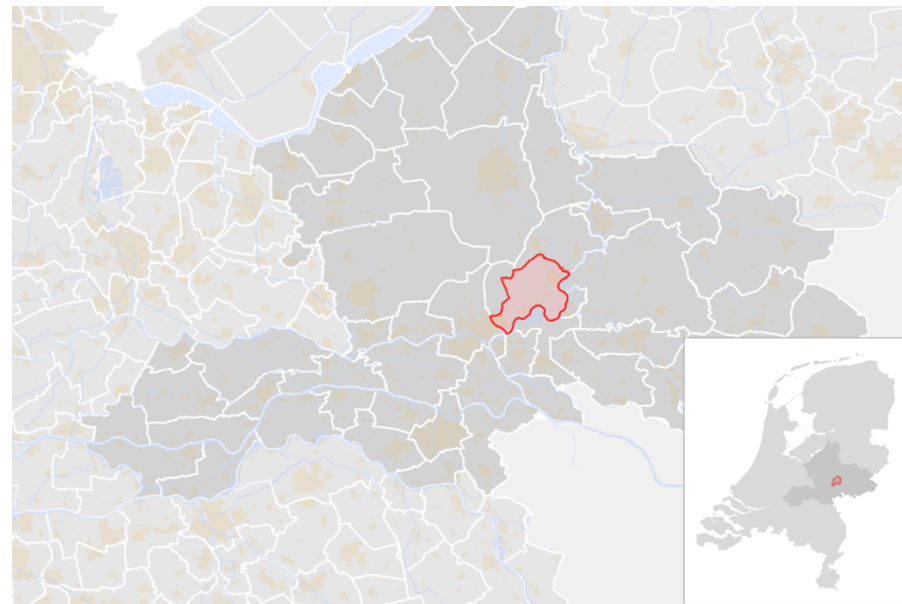
Opdrachtgever
Gemeente Rheden, De Steeg

Datum
29 september 2020

Project
Gemeentelijke huisvesting Rheden

Referentie
1670701-0059.0.7

Auteur(s)
mevrouw M.J. Uhlenbusch - HEVO B.V.
de heer drs. ing. R. Frensen - HEVO B.V.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4			
1.1.	Nut en noodzaak	4			
1.2.	Organisatie en communicatie	4			
1.3.	Planning	4			
2.	Uitgangspunten gemeente Rheden	5			
2.1.	Uitgangspunten dienstverleningsconcept	5			
2.2.	Uitgangspunten duurzaamheid	6			
2.3.	Uitgangspunten kantoorconcept	6			
3.	Huisvestingsvisie	8			
3.1.	Vanuit een centraal gebouw gebiedsgericht werken	8			
3.2.	Huisvestings- en werkplekconcept	8			
3.2.1	Van gemeentehuis naar een: 'Huis van de gemeente'	8			
3.2.2	Ruimtelijke vertaling 'Huis van de gemeente Rheden'	8			
3.2.3	Activiteit gerelateerd werken (AGW)	8			
3.3.	Kantoorconcept in relatie tot corona	9			
3.3.1	Flexfactor	9			
3.4.	Ruimtebehoefte	10			
3.5.	Schouw/opname bestaande locatie	10			
3.6.	Inpassingsstudie	10			
3.7.	Overmaat huidig pand	11			
3.8.	Inventarisatie mogelijke locaties	11			
3.9.	Reistijdenanalyse	12			
4.	Scenario's en locaties	13			
4.1.	Scenario 1: minimale renovatie	13			
4.2.	Scenario 2: renovatie met aangepast werkconcept AGW	13			
4.3.	Scenario 3 A en B vernieuwbouw (ENG)	13			
4.3.1	Vernieuwbouw ENG locatie De Steeg	13			
4.3.2	Vernieuwbouw (ENG) en sloop overmaat locatie De Steeg	13			
4.4.	Scenario 4: Nieuwbouw (ENG), locatie De Steeg	13			
4.5.	Scenario 5: Nieuwbouw op locatie elders in de gemeente Rheden	13			
4.6.	Bestaande lokale faciliteiten.	14			
5.	Financiële doorrekening scenario's	15			
5.1.	Investeringskosten	15			
5.2.	Jaarlijkse exploitatielasten	15			
5.3.	Toelichting op de doorrekening	15			
5.4.	Duurzaamheid en circulariteit in relatie tot financiën	17			
5.5.	Risico's: hoe zeker zijn de bedragen?	18			
6.	Multicriteria-analyse scenario's	19			
6.1.	Toetsingskader	19			
6.2.	Dienstverleningsvisie	19			
6.3.	Organisatie en goed werkgeverschap	20			
6.4.	Toekomstbestendig en flexibiliteit	20			
6.5.	Financieel	21			
6.6.	Duurzaamheid	21			
6.7.	Huis van de gemeente	22			
6.8.	Doorlooptijd	22			
6.9.	Totaal overzicht	23			
7.	Conclusie en aanbevelingen	24			
7.1.	Conclusie	24			
7.2.	Aanbevelingen	24			
	BIJLAGEN	25			
	Bijlage 1: consultatierondes gemeenteraad, samenvattingen	25			
	Bijlage 2: totaaloverzicht Programma van Ruimten	25			
	Bijlage 3: jaarlijkse exploitatielasten bij flexfactor 0.7	25			
	Bijlage 1: consultatierondes raadsleden	26			
	Consultatieronde 1	26			
	Consultatieronde 2	27			
	Bijlage 2: Totaaloverzicht Programma van Ruimten (apart bijgevoegd i.v.m. grootte)	29			
	Bijlage 3: jaarlijkse exploitatielasten bij flexfactor 0.7	30			

1. Inleiding

1.1. Nut en noodzaak

Het gemeentehuis van de gemeente Rheden is aan vernieuwing toe. Het huidige gemeentehuis verkeert in slechte staat. Het is een verouderd gebouw dat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd als het gaat om veiligheid, functionaliteit, welzijn en duurzaamheid. Technische installaties zijn aan vervanging toe en er is sprake van achterstallig onderhoud. Daarnaast heeft het pand energielabel G. Vanaf 1 januari 2023 moet het pand energielabel C hebben en in 2030 energielabel A. Als het pand per 1 januari 2023 niet voldoet aan energielabel C, mag het niet meer in gebruik zijn als kantoor. De gemeente heeft een sterke voorbeeldfunctie en een ambitieus klimaatprogramma. De gemeente Rheden zoekt een oplossing voor het gebouw in De Steeg.

De noodzakelijke vernieuwingsopgave biedt de mogelijkheid om andere ontwikkelingen en beleid binnen de gemeente Rheden te analyseren en te vertalen in uitgangspunten voor de huisvesting, zodat de gemeentelijke huisvesting ondersteunend is aan het optimaliseren van de dienstverlening en de duurzaamheidsambities en toekomstbestendig is.

Om tot de beste oplossingsrichting voor de gemeente Rheden te komen heeft HEVO een scenariostudie uitgevoerd waarbij alle aspecten worden belicht. Dit document is het resultaat van deze scenariostudie.

1.2. Organisatie en communicatie

Voor het uitvoeren van de scenariostudie is een projectorganisatie opgezet en een Plan van Aanpak opgesteld. Ook is er aandacht besteed aan het informeren van inwoners en de gemeenteraad.

Inwoners

De inwoners van de gemeente Rheden zijn vóór het zomerreces via een bericht in de Regiobode en op de website geïnformeerd over het feit dat de gemeente met het vraagstuk gemeentehuis aan de slag is. Er is daarbij goed uitgelegd wat de aanleiding/noodzaak van het vraagstuk is.

In september wordt er in de raad gediscussieerd over de scenariostudie. Elk scenario vraagt om een andere wijze van betrekken van de inwoners. Eveneens in september wordt de wijze van betrekken van de inwoners met de raad afgestemd, waarna hier invulling aan gegeven kan worden.

De uitkomst hiervan wordt betrokken bij het voorleggen van het voorkeursscenario aan de gemeenteraad, ter behandeling in de raad van oktober.

Afstemming met de gemeenteraad

Om de juiste elementen af te wegen om te komen tot een voorkeursscenario, hebben er interactieve sessies plaatsgevonden met de gemeenteraadsfracties. Door de coronamaatregelen hebben deze digitaal plaatsgevonden:

Consultatieronde/videoconferentie aan de hand van stellingen (april 2020).

Interactieve sessie over de memo naar aanleiding van de videoconferentie en andere aspecten waarmee rekening moet worden gehouden bij de scenariostudie (juni 2020). De input van de gemeenteraad is meegenomen in voorliggende scenariostudie.

1.3. Planning

Vanwege de slechte staat van het huidige gemeentehuis en toekomstige eisen in 2023 is voortvarendheid noodzakelijk. Daarom is besloten een aantal processtappen tegelijkertijd op te pakken.

Op hoofdlijnen:

Oktober 2020:

Besluitvorming voorkeursscenario.

Mei-oktober 2020:

Programma van Eisen.

November-december 2020:

Selectie architect en adviseurs.

2021:

Ontwerpfase en vergunning (tenzij niet in De Steeg, dan + 1,5-3 jaar).

2022-maart 2023:

Realisatiefase (inclusief asbestsanering).

2. Uitgangspunten gemeente Rheden

De gemeente Rheden heeft een huisvestingskader opgesteld. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kaders benoemd.

2.1. Uitgangspunten dienstverleningsconcept

Een warm welkom

Inwoners en netwerkpartners zijn welkom in 'het huis van de meest inspirerende global goal gemeente'. Wij hebben aandacht voor onze inwoners. Dat laten we zien door ze te behandelen als 'gast'. In ons 'gastheerschap' hebben wij jarenlang geïnvesteerd. Het gastheerschap komt tot uiting in ons handelen, de inrichting van het gebouw en in de manier waarop wij onze diensten aanbieden. Wij zijn daarnaast de entree tot de Veluwezoom. In het gemeentehuis kunnen inwoners terecht voor vergunningen, paspoorten, vragen over en ondersteuning bij werk, inkomen en zorg.

Ontmoeting en verbinding

Inwoners komen niet alleen naar het Huis van de gemeente als zij een gemeentelijke dienst afnemen. Hier vinden namelijk ook informele en niet geplande ontmoetingen plaats. Inwoners en bezoekers komen graag naar het Huis van de gemeente.

Klantgericht

Rhedenaren kunnen op één plek meerdere diensten tegelijk afhandelen. Dat is duidelijk en overzichtelijk. Indien mogelijk worden alle (semi)gemeentelijke diensten met een fysiek klantcontact op één locatie gehuisvest: in het Huis van de gemeente kunnen inwoners terecht voor wijk- of buurt-overleggen, vergunningen, paspoorten, vragen over en ondersteuning bij werk, inkomen en zorg.

Lokale en regionale ontmoetings- en werkplek

Als vervolg op het inrichtingsplan 2015-2017 'Goed, Beter, Best' heeft het college op 22 november 2017 ingestemd met 'Van Beter naar Best' | De netwerkorganisatie dichtbij. In dit voorstel heeft de gemeente ervoor gekozen zich (deels) te organiseren op basis van de Global Goals. In 2017 heeft de gemeente een meerjarig organisatieontwikkelingstraject ingezet waarbij onder andere de volgende uitgangspunten zijn benoemd:

- De gemeente werkt doelgericht vanuit de opgave aan integrale doelen gekoppeld aan de global goals.
- Teams werken en denken gebiedsgericht: integraal, dichtbij en samen met de inwoners en partners.
- Gebieden en buurten behouden hun eigen Couleur Locale. Ideeën vanuit de samenleving kunnen en mogen leiden tot aanpassing van beleid en invulling daarvan (frontlijnsturing).
- Projectmatig en resultaatgericht werken. Waar het kan wordt gewerkt met prestatieafspraken.
- De leefwereld is leidend en de systeemwereld is volgend.
- De aanpassing van de organisatie blijft binnen de huidige formatie en op-budget.

Fysiek waar het moet, digitaal waar het kan

De gemeente biedt de diensten aan op een zodanige wijze dat de beste resultaten behaald kunnen worden en het slimste gewerkt kan worden. Soms is dat fysiek in het gemeentehuis, vaak ook bij klanten thuis of digitaal. Hiervoor is het nodig dat de gemeente haar diensten maximaal digitaliseert en robotiseert. Ook is het nodig dat er optimaal tijd- en plaatsafhankelijk gewerkt kan worden.

Actualisatie dienstverleningsvisie

De dienstverleningsvisie wordt, op basis van de dienstverleningskoers die gemeentebreed al is uitgesproken (o.a. organisatieontwikkeling, gastheerschap, collegeprogramma), geactualiseerd. In september ligt de geactualiseerde dienstverleningsvisie ter besluitvorming voor bij de gemeenteraad. Het uitgangspunt zal zijn meer digitaal, minder balies, meer spreekkamers, meer naar de inwoners toe. Bij de ruimtevraag als basis voor deze scenariostudie, is hier al rekening mee gehouden en dit vormt één van de uitgangspunten bij het op te stellen van het Programma van Eisen voor het gemeentehuis.

2.2. Uitgangspunten duurzaamheid

Toekomstbestendig

Het gemeentelijk vastgoed moet in de toekomst bruikbaar blijven. Er wordt gebouwd voor de toekomst, dus flexibel. Het vastgoed is flexibel in te delen en te gebruiken. Dit vergemakkelijkt een toekomstige wijziging in functie of gebruik.

Duurzaam vastgoed

Er wordt gekozen voor duurzame renovaties. Het uitgangspunt is energieneutraal vastgoed. Waar mogelijk wordt het cradle-to-cradle (C2C)-principe toegepast. Bij C2C worden alle gebruikte materialen na hun leven in het ene product, nuttig ingezet in een ander product. Zo is er aandacht voor en wordt waarde toegevoegd op de gebieden welzijn, duurzaamheid, economische ontwikkeling, ruimtelijke ontwikkeling en lokaal bestuur. Bij de verduurzaming van vastgoed staan de luchtkwaliteit, het energiegebruik, het materiaalgebruik en de waterkringloop centraal. In het vastgoed wordt gezond, prettig en veilig gewerkt.

(Samen)redzaamheid

Het vastgoed faciliteert de voorgestane samenredzaamheid van de inwoners, ondernemers en partners. Dit betekent dat zij altijd (op afspraak) gebruik kunnen maken van het vastgoed, voor overleg of werkzaamheden met een lokaal maatschappelijk doel.

2.3. Uitgangspunten kantoorconcept

Aantrekkelijke werkgever

De gemeente biedt haar huidige medewerkers en toekomstige collega's een moderne en prettige werkplek in een gedreven cultuur. In de inrichting van haar vastgoed is dit herkenbaar en worden de visie en kernwaarden ondersteund:

- Goed kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.
- Werken in samenhang en niet op eilandjes.
- Verder ontwikkelen van belangrijke competenties als samenwerken, verantwoordelijkheid, flexibiliteit en klantgerichtheid.

Een open, informele en transparante werkplek draagt hieraan bij.

Onnodige kosten reduceren waar mogelijk

De gemeente Rheden verkeert in zwaar weer. Het beperken van financiële risico's op vastgoed waar mogelijk is dan ook aan de orde. Dit betekent dat de wenselijkheid van het (her)openen van een kerntakendiscussie en het nut en noodzaak van de assets van de gemeente aan de orde is, dit heeft ook consequenties voor het vastgoed.

Frontoffice en backoffice gemeente in één gebouw

De gemeente organiseert de frontoffice en backoffice in één gebouw. Ze wil voorkomen dat bezoekers van het Huis van de gemeente naar een andere locatie verwezen moeten worden. Team Buurtbeheer neemt een bijzondere positie in. Dit team heeft ruimte nodig voor materieel en mensen. Dat past naar verwachting niet in of rondom het gemeentehuis. De frontoffice en backoffice worden bij elkaar gehuisvest op één locatie.

Keuzes van werkplekken

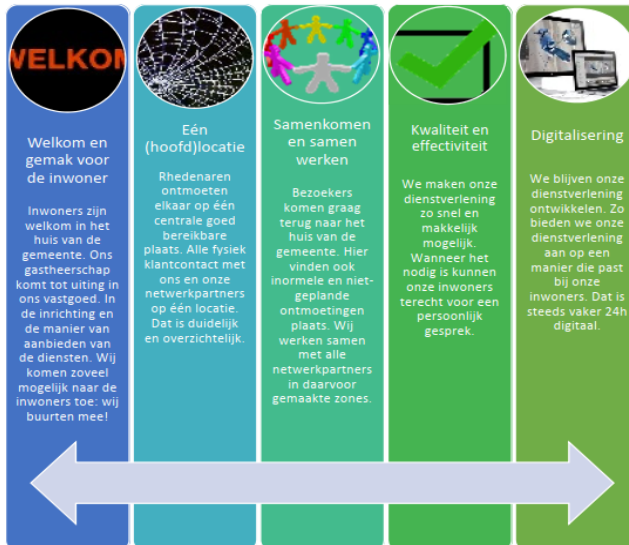
Er wordt alleen en samen gewerkt, op verschillende manieren en in verschillende samenstellingen. Niet-persoonsgebonden werkplekken ondersteunen de kernwaarden (zie: Aantrekkelijke werkgever) van de gemeente Rheden optimaal. Dit vraagt diversiteit aan werkplektypen en ondersteunende faciliteiten. De verschillende typen werkplekken vragen om slimme inrichtingssystemen, die gemakkelijk te veranderen en aan te passen zijn, wanneer dat nodig is.

Digitaal als het kan

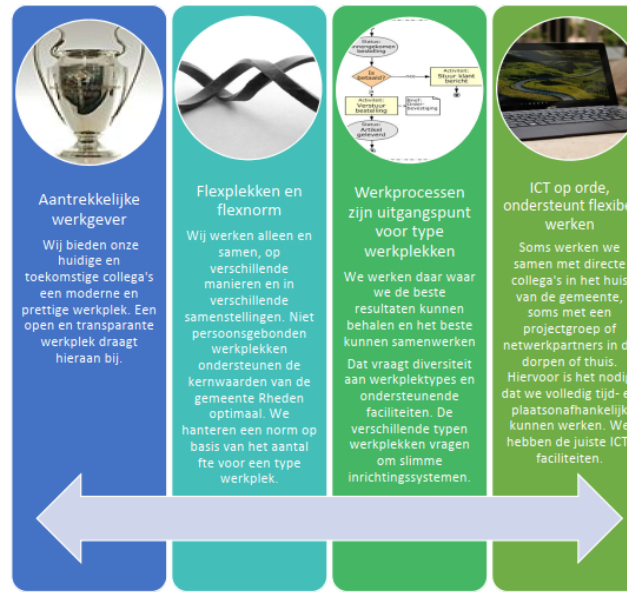
Uitgangspunt voor werken is digitaal als het kan, dit legt een veel minder grote druk op de noodzaak tot vastgoedbezit. Daarvoor beschikt de gemeente over de juiste (ICT-) faciliteiten en vaardigheden (digitaal vergaderen en overleggen). De coronacrisis heeft geleerd dat het kan en dat het vaak efficiënter is.

Huisvestingskader

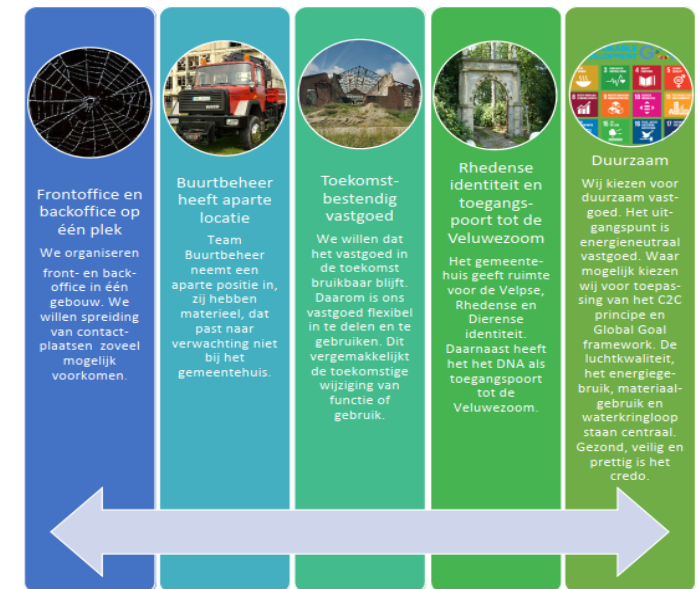
Dienstverleningsconcept



Werkgeverschap



Overkoepelend kader



3. Huisvestingsvisie

De uitgangspunten, benoemd in hoofdstuk 2, vormen de basis voor de verder uitwerking van de huisvestingsvisie en het werkconcept van het gemeentehuis. In dit hoofdstuk treft u de verdere uitwerking.

3.1. Vanuit een centraal gebouw gebiedsgericht werken

De gemeente streeft naar een efficiënte en effectieve dienstverlening en werkt vanuit een centraal gebouw.

Daar waar het digitaal of telefonisch kan, worden vragen adequaat afgehandeld. Veel van de werkzaamheden kunnen vanuit een centrale locatie plaatsvinden, dichtbij het bestuur, die goede mogelijkheden biedt om elkaar te ontmoeten en samen te werken. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van laagdrempelige, goed toegankelijke locaties dichtbij inwoners en partners, waar men elkaar kan ontmoeten, waar kan worden overlegd en waar zaken gedaan kunnen worden. Daarvoor kunnen eigen locaties van de gemeente gebruikt worden, maar kan ook bij inwoners thuis (bijvoorbeeld een vergunningaanvraag doornemen, een WMO-gesprek), bij een woningcorporatie, op een school, bij een ondernemer of in een verzorgingshuis afgesproken worden. Uitgangspunt is daarbij wel dat het betaalbaar en beheersbaar moet zijn.

3.2. Huisvestings- en werkplekconcept

Om vorm en inhoud te kunnen geven aan de toekomstige organisatie en dienstverlening is het wenselijk het huisvestings- en werkplekconcept van de gemeente aan te laten sluiten bij de uitgangspunten.

3.2.1 Van gemeentehuis naar een: 'Huis van de gemeente'

De gemeente wil een centraal gemeentehuis waarin er een koppeling is tussen de frontoffice en de backoffice. Het publieksgedeelte van het gemeentehuis, met onder andere receptie, publieksbalies, raadszaal, centraal werkcafé en restaurant, heeft een open en transparant karakter waarbij gastheerschap centraal staat. Inwoners en

bezoekers voelen zich hier welkom. Daarnaast bestaat de behoefte om meer verbinding te maken met externe samenwerkingspartners en andere maatschappelijke voorzieningen. In den lande wordt dan gesproken over een: 'huis van de gemeente'.

Een Huis van de gemeente heeft meerwaarde wanneer het gemeentehuis het hart wordt van de gemeentelijke samenleving. Naast de diensten van het gemeentehuis, ontmoeten inwoners elkaar en vinden er andere activiteiten plaats. Het voegt wat toe aan een dorpskern of stad. De wijze waarop een huis van de gemeente vorm krijgt, moet passen bij de plaatselijke situatie. Zo zal een Huis van de gemeente in een stad aansluiten bij een andere behoefte dan in een dorpskern. Ook is het afhankelijk van mogelijke samenwerkingspartners. Voor de gemeente Rheden wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals benoemd in hoofdstuk 2:

- Een warm welkom
- Ontmoeting en verbinding
- Klantgericht

3.2.2 Ruimtelijke vertaling 'Huis van de gemeente Rheden'

De ruimten binnen het Huis van de gemeente worden dusdanig ingericht dat het uitnodigend is en mogelijk is om multifunctioneel te gebruiken. Hierdoor wordt ontmoeting en verbinding mogelijk gemaakt voor inwoners, ondernemers en andere samenwerkingspartners. Via aparte compartimentering zullen werkgebied, vergader- en ontmoetingsgebieden los van elkaar gebruikt kunnen worden. De bezettingsgraad van het gebouw wordt hiermee verhoogd. Het is niet de bedoeling om extra ruimteprogramma toe te voegen, dit werkt namelijk kostenverhogend.

3.2.3 Activiteit gerelateerd werken (AGW)

Voor de gemeentelijke organisatie is het gewenst om een omgeving te creëren waarin mensen elkaar spontaan ontmoeten, goed kan worden (samen)gewerkt en als netwerkorganisatie flexibel kan worden ingespeeld op diverse vragen. Het flexibele werkconcept activiteit gerelateerd werken past hier goed bij. De gemeente Rheden kiest er dan ook voor om activiteit gerelateerd te gaan werken (AGW). Activiteit gerelateerd werken betekent dat een medewerker een werkplek kiest die past bij de werkzaamheden die hij op dat moment uitvoert en de sfeer die daarbij past. Er wordt een mix van werkplektypen gerealiseerd die medewerkers met elkaar delen in zones v

van rust (geconcentreerd werk), ruis (bureauwerk waarbij op gedempte toon gesproken/getelefoneerd wordt) en rumoer (samenwerkplekken en ontmoeting).

3.3. Kantoorconcept in relatie tot corona

In 2020 zijn we overvallen door corona. Hierdoor is iedereen waar mogelijk noodgedwongen thuis gaan werken. Het thuiswerken is, gezien de omstandigheden, op een redelijk goede manier verlopen. Het online vergaderen, een-op-een en met kleine groepen, verloopt prima. Grotere bijeenkomsten zijn lastiger en de ontmoeting van collega's wordt gemist. Ook zijn er medewerkers waarbij de thuissituatie niet ideaal is om thuis te werken. De verwachting is dat na de coronatijd een deel van de nieuwe manier van werken zal blijven. Dus meer een hybride manier van werken: een combinatie van fysiek, digitaal en sociaal. Ontmoeting blijft als netwerkorganisatie erg belangrijk voor een goede samenwerking, kennisdeling tussen collega's en interactie.

Het kantoorconcept moet hierbij aansluiten. Dit betekent een combinatie van flexibele werkplekken met ontmoetingsplekken, samenwerkplekken en ruimten voor grotere bijeenkomsten. Daarnaast zullen meerdere 1-persoonsruimten nodig zijn, waar iemand die een online vergadering heeft zichzelf kan terugtrekken om te videobellen.

3.3.1 Flexfactor

Het aantal benodigde werkplekken wordt bepaald door het aantal medewerkers te vermenigvuldigen met een flexfactor. Vanuit ervaring met andere gemeenten is voor de berekening van het aantal werkplekken bewust uitgegaan van medewerkers en niet van het aantal FTE. Een FTE (formatieplaats) heeft geen werkplek nodig, het aantal medewerkers dat deze FTE invult wel.

Indien gekozen wordt voor FTE dan is het moeilijker in te schatten of er te veel of te weinig plekken beschikbaar zijn. Wel is het zo, dat indien er gekozen wordt voor FTE, er minder werkplekken gerealiseerd worden, dus minder m2 en dat levert een bezuiniging op. Vanuit financieel perspectief wellicht interessant, vanuit goed werkgeverschap minder gewenst.

Voor het College van B&W en de gemeentesecretaris wordt niet met een flexfactor gerekend. Uitgangspunt is dat zij dienen te beschikken over een vaste werkplek of kantoor.

Uitgangspunt voor Corona:

Bij de start van de scenariostudie is uitgegaan van de aantallen medewerkers met een flexfactor van 0,7 (70% werkplekken van het aantal medewerkers). Dit is een bewezen formule voor gemeenten. Het werkt in de praktijk goed. Er blijken voldoende werkplekken om mensen te kunnen laten werken en voldoende schaarste om niet steeds dezelfde werkplek te kiezen. Vanuit andere praktijkvoorbeelden (vóór de Coronatijd) is het hanteren van een flexfactor van 0,7 gebaseerd op het aantal medewerkers, een beproefd goed werkend concept, dat goed aansluit bij het Activiteiten Gerelateerd Werken.

Er zijn voorbeelden van diverse ministeries in Den Haag waar ze een flexfactor van 0,5 hebben gehanteerd op medewerkers. Dit blijkt te laag waardoor mensen elke dag moeten zoeken naar een plek, de medewerkers of steeds vroeger naar kantoor komen om een plek te hebben of thuis blijven. Dit levert veel frustratie op.

In de onderstaande tabel zijn flexfactoren weergegeven die bij andere gemeenten (vóór Corona) zijn toegepast. Deze factor moet dusdanig gekozen worden dat er voldoende werkplekken beschikbaar die zo efficiënt kunnen worden benut.

Gemeente	Flexfactor	Gemeente	Flexfactor
Zevenaar	0,68	Hollands Kroon	0,70
Noordoostpolder	0,80	Eindhoven	0,67
Bronckhorst	0,76	Meierijstad	0,70
Cranendonck	0,67	Drechterland	0,70
Wageningen	0,75	Krimpenerwaard	0,70

Flexfactor na Corona 0.6

Het is voorstelbaar dat na de goede ervaringen met huiswerken, de flexfactor naar beneden kan worden bijgesteld. Het meer hybride werken (combinatie van fysiek, digitaal en sociaal) betekent dat de bezetting op kantoor lager kan zijn. Er is daarom voor gekozen om voor de werkplekken de flexfactor te verlagen van 0,7 naar 0,6. Dit is financieel gezien aantrekkelijk.

Wel heeft dit organisatorische consequenties en impact op de manier van werken. Er moeten afspraken worden gemaakt bijvoorbeeld over het roosteren van de collega's, afstemming over werkdagen op kantoor of thuis, vergaderafspraken en wanneer de teams elkaar ontmoeten op kantoor. Uiteraard zijn dan ook goede faciliteiten noodzakelijk om digitaal te kunnen werken en is de manier van leiding geven anders.

De invulling van het kantoorconcept en benodigde ruimten wordt aangepast aan de nieuwe situatie van hybride werken. Dit wordt uitgewerkt in het Programma van Eisen. Hier wordt op dit moment, parallel aan de scenariostudie, invulling aan gegeven.

De flexfactor van 0.6 vormt de basis voor de financiële doorrekening van de verschillende scenario's in deze scenariostudie.

In de bijlage is om een beeld te geven van het financiële effect ook een financieel overzicht opgenomen van de doorrekening gebaseerd op een flexfactor van 0.7.

3.4. Ruimtebehoefte

Voor de scenariostudie is het noodzakelijk om zicht te hebben op de benodigde m² (omvang). Deze zijn van belang om in te kunnen passen in de bestaande situatie en voor het maken van de doorrekeningen.

Om de ruimtebehoefte te bepalen is voor de gemeente Rheden een ruimtestaat opgesteld. In deze ruimtestaat zijn de verschillende typen ruimten, m² per ruimte en de totale hoeveelheden weergegeven voor zowel de werkplekken als voor de centrale voorzieningen. In bijlage 2 is de ruimtestaat toegevoegd waarop de volledige ruimtebehoefte is terug te vinden. Zoals hierboven is aangegeven, kunnen nog wijzigingen plaatsvinden in typen ruimten. De totale omvang zal niet wijzigen.

3.5. Schouw/opname bestaande locatie

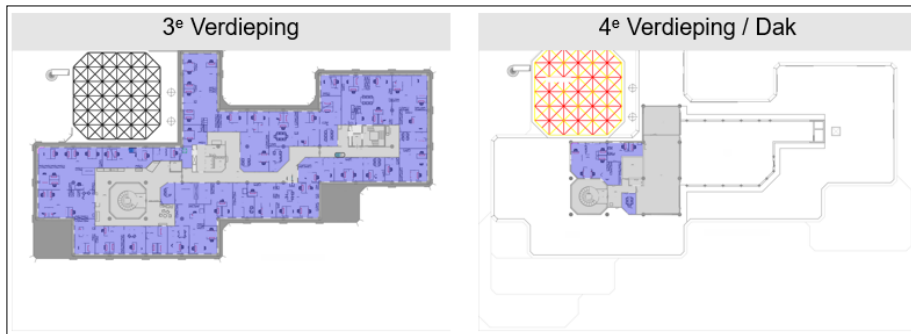
Om een beeld van de technische kwaliteit van het huidige gemeentehuis van Rheden te vormen is een schouw uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende zaken opgevallen: De gebouwinstallaties zijn aan het einde van hun levensduur. De installaties zijn zo oud, dat er ook geen nieuwe onderdelen meer geproduceerd worden voor het onderhoud van de installaties.

- De gevel is voorzien van asbestleien die niet meer gereinigd mogen worden, waardoor ze sterk vervuilen. Daarnaast zijn er stukken gevels met tegelwerk of metselwerk afgewerkt.
- Het gebouw heeft een draagstructuur met dragende kolommen.
- Het inbouwpakket bestaat vooral uit lichte scheidingswanden, een combinatie van houten en stalen binnen kozijnen, verlaagde systeemplafonds en schroten als plafondafwerking.
- Het gebouw is gedateerd en voldoet niet aan de gestelde eisen van energielabel C en Label A in 2030.

3.6. Inpassingsstudie

Onderstaand is het bestaande gemeentehuis in beeld gebracht. Blauwe vlakken zijn functionele ruimten (onder andere kantoren, balies, raadszaal etc.). Grijze vlakken zijn onder andere verkeers-, sanitaire en technische ruimten.





Via een inpassingsstudie is in kaart gebracht of het Programma van Ruimten in de bestaande locatie kan worden ingepast. Onderstaande tabel geeft deze inpassing op basis van m² weer.

	bestaand	Programma van Ruimten	Bijzondere functies	Restant
Brutovloeroppervlak (m ² bvo)	8.709 m ²	6.201 m ²		2.508 m ²
Nuttig vloeroppervlak (m ² nvo)	8.140 m ²	5.124 m ²		
Nvo kelder	890 m ²		Archief	
Nvo begane grond	1.820 m ²		Restaurant	
Nvo 1 ^e verdieping	2.117 m ²		Raadszaal	

3.7. Overmaat huidig pand

Zoals in de tabel is weergegeven, past het Programma van Ruimten ruimschoots in het bestaande pand en heeft het bestaande pand zelfs een overmaat ten opzichte van het programma. Op basis van een flexfactor van 0,7 was dit circa 1.850 m² bvo. Doordat er is gekozen voor een flexfactor van 0,6, is de ruimtebehoefte voor de werkplekken gedaald. Hierdoor is de overmaat nog groter geworden, circa 2500 m².

Onderzocht is of er delen van het gebouw kunnen worden ingericht voor een andere functie. Dit zou mogelijk kunnen zijn in bijvoorbeeld de vorm van appartementen, echter navraag bij plaatselijke makelaars heeft geleerd dat de afzetmarkt voor appartementen in De Steeg minimaal is. De combinatie met een gemeentehuis maakt het ook niet aantrekkelijker.

3.8. Inventarisatie mogelijke locaties

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van mogelijke locaties voor het gemeentehuis in de gemeente Rheden. Dit heeft ambtelijk plaatsgevonden en een makelaar is gevraagd of er alternatieve locaties beschikbaar zijn. Op basis van een aantal criteria zijn locaties en bestaande panden langs gelopen (o.a. tussen 5.000 en 8.0000 m² bruto-vloeroppervlak, voldoende kavelgrootte, dichtbij voorzieningen, goed bereikbaar met OV, dichtbij treinstation). Locaties in eigendom van de gemeente die in beeld zijn voor woningbouw zijn in verband met de druk op de woningmarkt en vanuit financiële overwegingen erbuiten gelaten. Uit de inventarisatie volgt dat er geen direct geschikte locaties en panden beschikbaar zijn, die voldoen aan bovengenoemde criteria.

3.9. Reistijdenanalyse

Bereikbaarheid is erg belangrijk voor het gemeentehuis. Daarom is een analyse uitgevoerd van de reistijden. Hierbij is in beeld gebracht wat de reistijden zijn vanuit kernen van de gemeente voor De Steeg, Velp en Dieren. De Steeg is het meest gunstig.

Reistijden per auto:

	Gemeentehuis De Steeg	Locatie Velp (centraal)	Locatie Dieren (centraal)
Rheden	7	9	12
Velp	11	4	14
De Steeg	1	10	7
Dieren	7	14	3
Ellecom	4	13	5
Reistijd gemiddeld per kern:	6,0	10,0	8,2

Figuur 1: Gemiddelde reistijd per kern in minuten (auto)
bron: Google Maps, op een fictief reismoment volgens snelste reistijd

	Gemeentehuis De Steeg	Locatie Velp (centraal)	Locatie Dieren (centraal)
Rheden	53970	69390	92520
Velp	199012	72368	253288
De Steeg	1015	10150	7105
Dieren	96565	193130	41385
Ellecom	4400	14300	5500
Reistijd gemiddeld per inwoner:	8,51	8,61	9,58

Figuur 2: Gemiddelde reistijd per inwoner in minuten (auto) (gewogen naar aantal inwoners)
Aantal inwoners per kern: peildatum januari 2019 (bron: CBS)

Reistijden per fiets:

	Gemeentehuis De Steeg	Locatie Velp (centraal)	Locatie Dieren (centraal)
Rheden	9	15	28
Velp	23	3	38
De Steeg	2	20	18
Dieren	19	38	2
Ellecom	10	29	11
Reistijd gemiddeld per kern:	12,6	21,0	19,4

Figuur 3: Gemiddelde reistijd per kern in minuten (fiets)
bron: Google Maps, op een fictief reismoment volgens snelste reistijd

	Gemeentehuis De Steeg	Locatie Velp (centraal)	Locatie Dieren (centraal)
Rheden	53970	69390	215880
Velp	199012	72368	687496
De Steeg	2030	20300	18270
Dieren	262105	524210	27590
Ellecom	11000	31900	12100
Reistijd gemiddeld per inwoner:	12,66	17,22	23,05

Figuur 4: Gemiddelde reistijd per inwoner in minuten (fiets) (gewogen naar aantal inwoners)

Reistijden met openbaar vervoer:

	Gemeentehuis De Steeg	Locatie Velp (centraal)	Locatie Dieren (centraal)
Rheden	9	6	8
Velp	17	4	10
De Steeg	4	16	12
Dieren	12	10	4
Ellecom	11	20	8
Reistijd gemiddeld per kern:	10,6	11,2	8,4

Figuur 5: Gemiddelde reistijd per kern in minuten (OV)
bron: 9292OV, op een fictief reismoment volgens snelste reistijd

	Gemeentehuis De Steeg	Locatie Velp (centraal)	Locatie Dieren (centraal)
Rheden	53970	69390	61680
Velp	199012	72368	180920
De Steeg	4060	16240	12180
Dieren	165540	137950	55180
Ellecom	12100	22000	8800
Reistijd gemiddeld per inwoner:	10,42	7,62	7,64

Figuur 6: Gemiddelde reistijd per inwoner in minuten (OV) (gewogen naar aantal inwoners)

Peiling Moventum 2017: tevredenheid bereikbaarheid:

In 2017 is gepeild bij de inwoners naar de tevredenheid van de dienstverlening. Dit is gepresenteerd in het onderzoeksrapport Dienstverlening Moventum 2017. In dit onderzoek is ook gevraagd naar de bereikbaarheid en het parkeren in De Steeg. De bereikbaarheid met de fiets, brommer of scooter werd met een gemiddelde van 8,73 het hoogst beoordeeld. De gemakkelijheid waarmee er geparkeerd kan worden met een 7,32 en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer met een 7,50.

Conclusie reistijdenanalyse

Uit de analyse kan de conclusie getrokken worden dat de locatie De Steeg als meest gunstig uit de analyse komt. Zowel per auto als per fiets is de gemiddelde reistijd vanuit de dorpen, naar De Steeg het kortst. Hoewel de reistijd met het openbaar vervoer verhoudingsgewijs langer duurt, is de gemiddelde reistijd per inwoner in minuten (OV), vanuit de dorpen 10,42 minuten. Dit is zeer acceptabel. Vanuit het bovenstaande onderzoeksrapport blijkt dat de inwoners de bereikbaarheid hoog beoordelen met de fiets, brommer of scooter en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt als ruim voldoende beoordeeld.

4. Scenario's en locaties

Bij het bepalen van de scenario's is gezocht naar de meest realistische scenario's. Om een goede vergelijking te kunnen maken indien voor een andere locatie, als locatie De Steeg gekozen wordt, is het scenario: Nieuwbouw ENG op een andere locatie toegevoegd. Om een beeld te krijgen van de consequenties van de opgave, zijn de scenario's geformuleerd, doorgerekend en met elkaar vergeleken (hoofdstuk 6).

Het gaat om de volgende vijf scenario's en (subscenario's):

- Scenario 1: minimale renovatie (energielabel, installaties up-to-date), locatie De Steeg.
- Scenario 2: renovatie inclusief interne verbouwing ten behoeve van activiteiten gerelateerd werken, locatie De Steeg.
- Scenario 3:
 - 3A: grootschalige renovatie (vernieuwbouw) ten behoeve van energieneutraal gebouw, locatie De Steeg. Volledig gebouw.
 - 3B: grootschalige renovatie (vernieuwbouw) ten behoeve van energieneutraal gebouw, locatie De Steeg. Gedeeltelijke sloop en herinrichting gebouw.
- Scenario 4: nieuwbouw energieneutraal gebouw, locatie De Steeg.
- Scenario 5: nieuwbouw op locatie elders in de gemeente Rheden.

Het scenario waarbij wordt uitgegaan van werken vanuit verschillende locaties in de dorpen en niet vanuit één centrale locatie, is naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad van een half jaar geleden aangaande het sluiten van één servicecentrum, geen onderdeel van de scenariostudie gemaakt. Het lokaal bedienen van de inwoners van de gemeente Rheden vindt plaats vanuit een centrale huisvesting en door gebruik te maken van bestaande lokale faciliteiten.

4.1. Scenario 1: minimale renovatie

Bij dit scenario worden minimale aanpassingen aan het gebouw gedaan zodat het weer voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het gebouw wordt bouwkundig en installatietechnisch weer up-to-date gemaakt waardoor onder andere energielabel A wordt behaald. Per 1 januari 2023 is energielabel C verplicht voor kantoorgebouwen. Echter is het technisch niet mogelijk om de stap van energielabel D naar C te maken.

In dit geval wordt meteen energielabel A of B bereikt. Daarom is er in dit scenario voor gekozen om direct naar energielabel A te gaan.

4.2. Scenario 2: renovatie met aangepast werkconcept AGW

Bij dit scenario worden dezelfde aanpassingen aan het gebouw gedaan als in scenario 1, zodat het weer voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Ook bij dit scenario wordt het gebouw bouwkundig en installatietechnisch weer up-to-date gemaakt waardoor energielabel A wordt behaald. Het verschil ten opzichte van scenario 1 is dat het gebouw ook wordt aangepast zodat het werkconcept AGW op een goede manier in het huidige gebouw kan worden ingepast.

4.3. Scenario 3 A en B vernieuwbouw (ENG)

4.3.1 Vernieuwbouw ENG locatie De Steeg

Bij het scenario vernieuwbouw (ENG) is uitgegaan van het volledig strippen tot casco, en daarna volledig opnieuw opbouwen. Na de vernieuwbouw zal het gebouw volledig ENG zijn. In het nieuwe gebouw kan het aangepaste werkconcept AGW optimaal worden geïntegreerd.

4.3.2 Vernieuwbouw (ENG) en sloop overmaat locatie De Steeg

Bij het scenario vernieuwbouw (ENG) en sloop overmaat is uitgegaan van het volledig strippen tot casco, het slopen van bijvoorbeeld de 4^e en een deel van de 3^e verdieping, en daarna volledig opnieuw opbouwen. Na de vernieuwbouw zal het gebouw volledig ENG zijn. In het nieuwe gebouw kan het aangepaste werkconcept AGW optimaal worden geïntegreerd.

4.4. Scenario 4: Nieuwbouw (ENG), locatie De Steeg

Het vierde scenario is nieuwbouw (ENG) op de huidige locatie De Steeg. Bij dit scenario zal het huidige gemeentehuis volledig gesloopt worden. Nadat het gebouw gesloopt is, zal er een nieuw gebouw worden gebouwd met ambitieniveau ENG dat geschikt is om het werkconcept AGW in te passen.

4.5. Scenario 5: Nieuwbouw op locatie elders in de gemeente Rheden

Het vijfde en laatste scenario gaat uit van nieuwbouw op een andere locatie dan De Steeg. Tevens zal in dit scenario moeten worden gekeken naar de

herontwikkelingsmogelijkheden voor de huidige locatie De Steeg. Voor wat betreft het nieuwe Huis van de gemeente zal een andere locatie worden gezocht. Hiertoe zal een verdieping plaats moeten vinden van de eerste inventarisatie van mogelijke locaties. Op de eventuele nieuwe locatie zal een gebouw worden ontwikkeld met ambitieniveau ENG dat volledig geschikt is om het werkconcept AGW in te passen.

4.6. Bestaande lokale faciliteiten.

Bij alle scenario's wordt ervan uitgegaan dat er ook gebiedsgericht gewerkt wordt. Dienstverlening kan ook plaats vinden in lokale faciliteiten in de kernen. Bij dorpshuizen, scholen of andere maatschappelijke gebouwen over de gemeente verspreid. Daarnaast wordt ook steeds meer dienstverlening verricht bij de mensen thuis.



5. Financiële doorrekening scenario's

Voor alle scenario's is een financiële doorrekening gemaakt waarbij de investeringskosten en de jaarlijkse exploitatiekosten zijn berekend. Het hangt van de bouworganisatievorm en manier van aanbesteden af of deze bedragen openbaar kunnen zijn. Op dit moment wordt er gekeken naar de best passende vorm hiervoor. Openbaarmaking van deze gegevens zouden derden in staat stellen in een eventuele toekomstige aanbesteding hun onderhandelingspositie op de in deze documenten neergelegde informatie af te stemmen. Hierdoor zal de eventuele realisatie van een toekomstig gebouw tegen voor de gemeente gunstige voorwaarden in gevaar kunnen komen. De onderhandelingspositie van de gemeente komt onder druk te staan als derden inzicht wordt geboden in de financiële en overige randvoorwaarden waaronder de gemeente een nieuw gebouw wil realiseren. De stukken bevatten detailinformatie over prijzen en budgetten die voor anderen bij aanbestedingen van nut kunnen zijn bij het berekenen van de te offereen aanneemsom. De raad heeft aangegeven in het openbaar over dit vraagstuk te willen discussiëren. Hoewel ook hier investeringsbedragen uit af te leiden zijn, is er ten behoeve van de openbare discussie voor gekozen de jaarlasten inzichtelijk te maken.

5.1. Investeringskosten

Een belangrijk onderdeel van de investeringskosten zijn de bouwkosten, die hoger worden naarmate de aanpassingen aan het gebouw groter zijn. De bouwkosten bij nieuwbouw elders zijn lager dan de bouwkosten bij nieuwbouw op de huidige locatie omdat ook de sloopkosten onderdeel uitmaken van de bouwkosten. Er is een raming gemaakt voor de kosten. Of deze reservering voldoende is, vraagt om nader onderzoek door een specialist. De investeringskosten bij nieuwbouw op een andere locatie zijn hoger vanwege de aankoop van de locatie. Een mogelijke reservering t.b.v. de voorbeeldfunctie van het gemeentehuis in het kader van duurzaamheid is als PM-post opgenomen in de investeringskosten. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.4.

5.2. Jaarlijkse exploitatielasten

Waar de investering bij de scenario's vernieuwbouw en nieuwbouw een stuk hoger uitvallen, zijn de jaarlasten in verhouding een stuk lager bij deze scenario's. Dit heeft een aantal redenen. Zo is de afschrijvingstermijn gerelateerd aan de levensduur: scenario's 1 en 2 (15 jaar); scenario's 3 (A en B), 4 en 5 (40 jaar). Hierdoor wordt de

investering in de scenario's 3 (A en B), 4 en 5 over meer jaren uitgesmeerd. Ook het energieverbruik bij de scenario's 3 (A en B), 4 en 5 ligt aanzienlijk lager dan bij scenario's 1 en 2.

Wat betreft scenario 5, nieuwbouw op locatie elders in de gemeente, is het goed om te benoemen dat de opbrengstpotentie op basis van sloop gemeentehuis en herontwikkeling woningbouw wordt geschat op € 1,0 mln. (dit sluit aan op de actuele marktvraag). De boekwaarde van het gemeentehuis is niet in dit bedrag verdisconteerd. De potentiële verkoopopbrengst van het bestaande pand is niet met de investering verrekend.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de jaarlasten en de incidentele investering per scenario. Ook de boekwaarde is in beeld gebracht.

SCENARIO:	1. Minimale aanpassing pand label A & installatie up-to- date	2. Renovatie label A aangepast werkconcept AGW	3A. Vernieuwbouw ENG, grootschalige renovatie	3B. Vernieuwbouw ENG en sloop overmaat, grootschalige renovatie	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Jaarlasten (jaar 1, incl. btw, o.b.v. structurele investering) (exploitatie, rente en afschrijving)	€ 1,35 mln/jaar	€ 1,55 mln/jaar	€ 1,18 mln/jaar	€ 1,03 mln/jaar	€ 0,98 mln/jaar	€ 1,19 mln/jaar
Boekwaarde bestaand vastgoed (op 1 januari in het jaar van de geplande oplevering)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,421 mln (01/01/2025)
Incidentele investering (incl btw)	€ 3,49 mln	€ 3,55 mln	€ 3,68 mln	€ 3,64 mln	€ 3,62 mln	€ 4,56 mln

5.3. Toelichting op de doorrekening

Flexfactor 0.6

- Het hanteren van een flexfactor van 0.6 betekent dat er ongeveer 10% minder ruimte nodig is ten opzichte van de ruimte in het huidige pand. Dit levert een financieel voordeel op.

Structurele jaarlast:

- Scenario 4 (nieuwbouw op de huidige locatie) is de goedkoopste oplossing.
- Scenario 3B (gedeeltelijke sloop en vernieuwbouw van het bestaande gemeentehuis) volgt hier dicht op.

- Bij nieuwbouw kan namelijk een compact gebouw worden ontworpen, exact afgestemd op het benodigd ruimteprogramma. Dit is gunstig voor de investeringskosten maar ook voor de exploitatielasten.

Incidentele kosten:

- De incidentele kosten bestaan uit de kosten voor asbestsanering, de bouwleges en kosten voor tijdelijke huisvesting. Dit bedrag moet via de begroting beschikbaar worden gesteld.
- De resterende boekwaarde zal bij nieuwbouw eenmalig moeten worden afgeboekt.

Afschrijvingstermijn:

- Het gebouw gaat bij de scenario's 3 (A en B), 4 en 5 40 jaar mee en dit zijn daarmee structurele oplossingen.
- Bij de scenario's 1 en 2 moet er na 15 jaar opnieuw geïnvesteerd worden. Scenario's 1 en 2 zijn daarmee tijdelijke oplossingen.

Inrichtingskosten

- De werkplekinrichting maakt geen onderdeel uit van de doorrekeningen. Wel is rekening gehouden met de investeringen voor de raadzaal, kantine/keuken en de publieksbalies. Deze worden in 15 jaar afgeschreven.

Doorlooptijd:

- Bij scenario 5 is de doorlooptijd beduidend langer door de aspecten verwerving/aankoop en een bestemmingsplanprocedure.
- Planning scenario's 1, 2, 3 (A en B) en 4: ingebruikname eerste kwartaal 2023 en voor scenario 5 zal dat ± augustus 2025 kunnen zijn.
- De scenario's 1, 2, 3 (A en B) kennen minder risico's op vertraging, doordat gebruik gemaakt kan worden van het huidige casco en er geen nieuwe hoeft te worden opgebouwd, ook is minder slooptijd nodig. Scenario 4 heeft een erg krappe doorlooptijd. Dit is een risico.

Opbrengstpotentie huidige locatie:

- De opbrengstpotentie van de huidige locatie bij sloop van het huidige gebouw kan bij scenario 5 ingezet worden om de incidentele kosten te dekken.

- Het bestaande pand heeft een overmaat (scenario's 1, 2 en 3A) ten opzichte van het programma (circa 2.500 m²). Onderzocht is of er delen van het gebouw kunnen worden ingericht voor een andere functie. Dit leverde niet het gewenste resultaat.

Asbestsanering:

- Het asbest dient bij alle scenario's gesaneerd te worden.

Duurzaamheid:

- Opgemerkt wordt dat door het combineren van de toe te passen noodzakelijke maatregelen ten behoeve van het verkrijgen van het per 2023 verplichte energielabel C, automatisch energielabel A wordt bereikt. Ter informatie: de noodzakelijke maatregelen zijn spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++glas en automatische ledverlichting. Bij de scenario's 3 (A en B) en 4 (vernieuwbouw en nieuwbouw) is een energieneutraal gebouw het minimale uitgangspunt. Omdat volledig circulair bouwen in Nederland (nog) niet de normale manier van bouwen is, moeten voor veel ontwerpuitdagingen nieuwe oplossingen bedacht worden. Dit kost doorgaans meer tijd dan het uitwerken van een traditioneel (niet-circulair) gebouw. Omdat de planning voor het gemeentehuis zeer ambitieus is als gevolg van de eis om begin 2023 in gebruik te kunnen nemen, is dit een wezenlijk risico.

Tijdelijke huisvesting:

- Het aspect tijdelijke huisvesting wordt kritisch gezien om te bekijken of en hoe daarop bespaard kan worden.
- De bandbreedte van dit geraamde bedrag ligt tussen € 1,1 miljoen en € 2,25 miljoen. In de scenarioberekeningen is rekening gehouden met het maximaal geraamde bedrag.

5.4. Duurzaamheid en circulariteit in relatie tot financiën

Vooropgesteld staat dat het doel is een zo circulair mogelijk gebouw te realiseren binnen het financiële kader en de planning.

De energetische kwaliteit van het gemeentehuis is belangrijk. Zo moet het gemeentehuis per 1 januari 2023 voldoen aan energielabel C. Omdat het technisch nagenoeg onmogelijk is om een stap van te maken van het huidige energielabel D naar energielabel C wordt in scenario's 1 en 2 direct de stap gemaakt naar energielabel A. Maatregelen om dit te bereiken zijn het verhogen van de isolatiewaarden van de dichte geveldelen, de dakisolatie, de buitenbeglazing maar ook het realiseren van automatische ledverlichting. Voor de scenario's 3 (A en B), 4 en 5 is het uitgangspunt zelfs een energieneutraal gebouw (ENG). In het kader van duurzaamheid zet de gemeente Rheden in op het gebruik van materialen die cradle-to-cradle (C2C) gecertificeerd zijn.

Er is een logische relatie tussen de duurzaamheid en circulariteit van een ontwerp en hoeveel geld het kost om een ontwerp te bouwen. Een duurzamer en / of meer circulair ontwerp leidt tot hogere bouw- en investeringskosten. Als er bijvoorbeeld gekozen wordt voor een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid en circulariteit is een extra investering van circa 25 % bovenop de eerder genoemde bedragen een realistische verwachting. Alleen in extreme gevallen kan de extra investering van 25 % overschreden worden als gevolg van keuzes in de uitwerking van het ontwerp.

Het waar mogelijk toepassen van materialen met C2C-certificaten zoals de gemeente in haar eigen kaders stelt, is een realistische en goed uitvoerbare invulling van circulair bouwen. Voor eventuele extra bouwkosten voor het toepassen van materialen met een C2C-certificaat is nog geen extra reservering opgenomen in de bouwkosten. De toepassing van C2C materialen en de duurzaamheid van het gemeentehuis worden als normale onderdelen van de ontwerpopgave beschouwd die binnen de daarvoor beschikbare (financiële) ruimte in de bouw- en investeringskosten gerealiseerd moeten worden.

Circulariteit kan op verschillende manieren een plek in een bouwproject worden gegeven. Men kan denken aan circulair aanbesteden, circulair slopen, circulair bouwen of een combinatie van deze vormen van circulariteit.

Een circulaire aanpak rondom het gemeentehuis die de planning niet in gevaar brengt, past binnen het financiële kader en aansluit bij de circulariteitsdoelstellingen, is een combinatie van circulair slopen en aanbesteden, en een nieuw gebouw waarin, waar mogelijk, materialen met een C2C-certificering toegepast worden.



Leidt circulair bouwen tot een hogere restwaarde?

In de berekeningen wordt de kapitaalslast van de investering volledige afgeschreven tijdens de gebruiksperiode (15 of 40 jaar) en heeft een eventuele restwaarde geen invloed op de jaarlasten.

Om een inschatting te doen van de marktwaarde van een circulair pand en/of de circulaire onderdelen hiervan aan het einde van de gebruiksperiode een restwaarde hebben, moet de waarde van circulaire producten aan het einde van de gebruiksperiode bepaald worden. De markt voor circulaire gebouw(onderdelen) is een jonge ontwikkelende markt. Door de verwachte (technologische) ontwikkeling van deze markt is er nu geen zinnige voorspelling te doen van een marktwaarde van circulaire producten over 15 of 40 jaar.

Om een inschatting te maken van het effect van de restwaarde van een circulair gebouw op de kapitaalslast kleven nog veel onzekerheden om hier een stellig antwoord op te geven. Het is bekend dat accountants terughoudend zijn om akkoord gaat met een onvolledige afschrijving en het rekenen met een restwaarde om de jaarlasten te drukken. Dit is de reden dat er, voor de circulariteit, geen rekening wordt gehouden met restwaarde.

5.5. Risico's: hoe zeker zijn de bedragen?

De doorrekeningen zijn gebaseerd op kengetallen en ervaringsgegevens van vergelijkbare projecten. Dit houdt in dat het project zo volledig mogelijk en voor een realistisch prijsniveau begroot wordt. Het belangrijkste risico op het overschrijden van de genoemde bedragen ontstaat als de bijbehorende projectkaders wijzigen.

Deze projectkaders zijn de beschreven scenario's samen met de in de financiële doorrekeningen (bijlage 2) vermelde aannames, risico's, p.m.-posten. Als de beschrijvingen van de scenario's inclusief de aannames ongewijzigd blijven, de risico's niet plaatsvinden dan wel binnen de aangegeven kaders beheerst worden en voor de p.m.-posten passende budgetten worden toegekend, is de verwachting dat de investeringen niet hoger zullen worden.

Het belangrijkste risico voor de ontwikkeling van het gemeentehuis is de strakke planning voor zowel het ontwerp- als het realisatietraject. Dit is noodzakelijk om per 1 januari 2023 de nieuwe huisvesting in gebruik te hebben. Indien de planning als gevolg van bijvoorbeeld corona uitloopt dan zal dit een nadelig effect hebben op de hoogte van de investeringen en daarmee via de kapitaallast op de jaarlasten. Daarmee is het beheersen van de planning voor het (financiële) succes van dit project een essentiële factor.

Voor wat betreft de jaarlasten: bij deze berekeningen kan men ook de vraag stellen hoe zeker het is dat de genoemde bedragen niet overschreden worden. De kapitaallasten vormen het grootste deel van de jaarlasten. Deze kapitaallasten zijn een gevolg van de investeringskosten in combinatie met de afschrijvingstermijn. Als zoals hiervoor beschreven het budget voor de investering toereikend is en de financiële kaders rond de kapitaallast ongewijzigd blijven, dan is er geen aanleiding om aan te nemen dat de opgegeven jaarlasten op dit punt overschreden worden. Naast de kapitaallast vormen de onderhoudskosten en de schoonmaakkosten de grootste kostenposten in de jaarlasten. Hier geldt dat deze op basis van gangbare kengetallen dan wel het kostenniveau van het huidige gemeentehuis zijn meegenomen. Bij realisatie van een 'normaal' ontworpen gemeentehuis zijn de opgegeven bedragen voldoende. Het aandeel van de overige posten (belastingen, verzekeringen etc.) in de jaarlasten is zeer beperkt. Kortom, er is vertrouwen dat de genoemde budgetten toereikend zijn, mits de uitgangspunten niet veranderen.



6. Multicriteria-analyse scenario's

Om een integrale afweging te kunnen maken van de verschillende elementen die een rol spelen bij de scenariokeuze is gebruik gemaakt van een multicriteria-analyse. Hierbij wordt beoordeeld of een scenario op een bepaald criterium gunstig, suboptimaal of ongunstig scoort. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de stoplichtmethode.

Op deze wijze kan een besluit genomen worden waarbij alle afwegingen, die een rol spelen bij de keuze, inzichtelijk zijn gemaakt. Als laatste is een totaaloverzicht opgenomen.

Groen	gunstig
Oranje	suboptimaal
Rood	ongunstig

6.1. Toetsingskader

Onderstaand zijn de te toetsen aspecten die meedoen in de afweging van de scenario's weergegeven (in willekeurige volgorde en zonder wegingsfactor):

- Dienstverleningsvisie
Versterkt de huisvesting de dienstverlening aan de inwoners?
- Organisatie en goed werkgeverschap
Draagt de huisvesting bij aan het realiseren van organisatiedoelstellingen?
Draagt de huisvesting bij aan het welzijn, de gezondheid en de productiviteit van medewerkers?
- Toekomstbestendigheid en flexibiliteit
Is het gebouw flexibel en geschikt om in te zetten voor andere functies?
- Duurzaamheid
In hoeverre sluit het scenario aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Rheden?
- Huis van de gemeente
In hoeverre is het mogelijk om als Huis van de gemeente te functioneren en verbinding te maken met andere samenwerkingspartners?
- Financieel
Wat kost het? Vertaald in de structurele jaarlijkse lasten (zie hoofdstuk 5).
- Doorlooptijd
Wat is de doorlooptijd van het scenario, met inachtneming van de druk op planning?

6.2. Dienstverleningsvisie

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up-to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Huisvesting versterkt dienstverlening aan inwoners						

Onderbouwing

Het doel is dat de huisvesting de dienstverlening aan de inwoners versterkt. Scenario 3 (A en B) waarbij volledige interne vernieuwbouw plaatsvindt op locatie De Steeg en nieuwbouw op locatie De Steeg (4), scoort gunstig omdat de publieksfunctie van het huidige gemeentehuis behouden wordt, evenals de raad als het democratisch hart van de gemeente. Inwoners weten de weg naar de huidige locatie makkelijk te vinden. Daarnaast is de locatie qua bereikbaarheid het meest gunstig, is betrouwbaar en is de veiligheid goed te garanderen.

Scenario 5 'nieuwbouw gemeentehuis op locatie elders' scoort suboptimaal omdat de andere kernen minder goed bereikbaar zijn dan De Steeg. Een nieuwe locatie is wel dusdanig in te richten is dat het gebouw aansluit bij de dienstverlening. Ook kunnen digitale voorzieningen optimaal worden afgestemd op de dienstverlening.

De scenario's 1 en 2, minimale renovatie en renovatie met aangepast werkconcept AGW, scoren suboptimaal omdat de locatie bekend, goed bereikbaar, toegankelijk en veilig is (gunstig), het publieksdeel wordt echter niet aangepast aan de laatste ontwikkelingen (ongunstig).

6.3. Organisatie en goed werkgeverschap

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up-to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Huisvesting draagt bij aan het realiseren van organisatiedoelstellingen						
Huisvesting draagt bij aan welzijn, gezondheid en productiviteit van medewerkers						

Onderbouwing

Alle scenario's, behalve minimale renovatie (scenario 1), scoren gunstig op de uitgangspunten. Het realiseren van organisatiedoelstellingen: in al deze scenario's kan de gemeente Rheden haar medewerkers en toekomstige collega's een moderne en prettige werkplek bieden en worden de visie en kernwaarden ondersteund:

- Goed kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.
- Werken in samenhang en niet op eilandjes.
- Verder ontwikkelen van belangrijke competenties als samenwerken, verantwoordelijkheid, flexibiliteit en klantgerichtheid.

Door het verbeteren van het binnenklimaat dragen de scenario's 2, 3 (A en B), 4 en 5 bij aan het welzijn, de gezondheid en de productiviteit van medewerkers.

6.4. Toekomstbestendig en flexibiliteit

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up- to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Het gebouw is flexibel en geschikt om in te zetten voor andere functies						

Onderbouwing

De scenario's 1, 2 en 3A, waarbij het huidige pand wordt aangepast, scoren suboptimaal. Het pand heeft een overmaat ten opzichte van het benodigd programma. Het huisvesten van andere functies door herontwikkeling levert niet het gewenste resultaat op. Door de kolomstructuur is het pand wel flexibel in te delen. Scenario 3B scoort ook goed op toekomstbestendigheid, doordat het geen overmaat kent en optimaal wordt aangesloten bij de behoefte.

De scenario's 'nieuwbouw' scoren gunstig omdat deze optimaal naar eigen inzicht in te delen en te ontwerpen zijn, zodat rekening wordt gehouden met toekomstige nieuwe functies, eventuele uitbreidingsmogelijkheden en af te sluiten delen (bijvoorbeeld een deel waar de gemeenteraad, buiten openingstijden van de gemeente, gebruik van kan maken).

6.5. Financieel

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up- to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Jaarlasten						

Onderbouwing

Scenario 4 (nieuwbouw op de huidige locatie) is de goedkoopste oplossing wat betreft jaarlasten. Bij nieuwbouw kan een compact, energetisch gebouw worden ontworpen, exact afgestemd op het benodigd ruimtprogramma. Het gebouw gaat bij de scenario's 3, 4 en 5 40 jaar mee en dit zijn daarmee structurele oplossingen.

Bij de scenario's 1 en 2 moet er na 15 jaar opnieuw geïnvesteerd worden. Scenario's 1 en 2 zijn daarmee tijdelijke oplossingen en door de korte afschrijvingstermijn zijn er hoge jaarlasten. De investeringskosten voor vernieuwbouw van het bestaande pand zijn per m² lager.

Bij scenario 3A kent het gebouw een overmaat waardoor er meer m² moeten worden vernieuwd. Scenario 3B waarbij gedeeltelijk gesloopt wordt, is in de jaarlasten wat duurder als scenario 4. Dit komt omdat nu nog rekening is gehouden met wat risico's voor gedeeltelijke sloop en ontwerpverlies binnen het bestaande gebouw. Indien het uiteindelijke ontwerp gunstiger uitvalt, kunnen de kosten nog wat lager worden dan waarmee nu is gerekend.

Scenario 5 kent een beduidend langere doorlooptijd door de aspecten verwerving/aankoop en een bestemmingsplanprocedure. Ook is langer tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Dit maakt het scenario beduidend duurder.

6.6. Duurzaamheid

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up- to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente						

Onderbouwing

De gemeente Rheden kiest voor duurzame renovaties. Daarnaast is energieneutraal vastgoed het uitgangspunt. Waar mogelijk wordt het cradle-to-cradle (C2C)-principe toegepast. Scenario 1 scoort slecht op het gebied van duurzaamheid omdat geen verbeteringen worden doorgevoerd. Scenario 2 voldoet ook niet aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Rheden. Bij zowel de vernieuwbuwscenario's (scenario 3 A en B) als de nieuwbouwscenario's (scenario's 4 en 5) kan aan de doelstellingen worden voldaan en zijn er kansen om een zo circulair mogelijk gebouw te realiseren binnen het budget en de planning.

6.7. Huis van de gemeente

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up-to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente						

Onderbouwing

Een Huis van de gemeente heeft meerwaarde doordat het gemeentehuis het bruisende hart wordt van de gemeentelijke samenleving. Een combinatie met meerdere samenwerkingspartners uit het maatschappelijk veld komt het beste tot haar recht als deze in een omgeving wordt gerealiseerd waar beweging en interactie is. In een kern met winkels, horeca en bijvoorbeeld een treinstation. Dit is op locatie De Steeg niet het geval. In scenario 5, nieuwbouw elders, kan bewust op zoek gegaan worden naar een locatie die zich daarvoor leent, hoewel het bekend is dat het erg moeilijk zal zijn om een geschikte locatie te vinden.

Wel worden, op de locatie De Steeg, kansen gezien om meer verbinding te maken met externe samenwerkingspartners en andere maatschappelijke voorzieningen door bij de vernieuwbouw het gemeentehuis open te stellen. Rekening houdend met de financiën, zullen hiervoor geen extra m² of voorzieningen worden gerealiseerd, maar kunnen ruimten multifunctioneel ingezet worden en delen van het gemeentehuis ook door anderen worden gebruikt. Bij het ontwerpen van het gebouw kan hier rekening mee worden gehouden.

6.8. Doorlooptijd

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up-to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Wat is de doorlooptijd om het te realiseren						

Onderbouwing

De scenario's 1, 2, 3 (A en B) zijn te realiseren binnen het strakke tijdspad. Dit doordat gebruik gemaakt kan worden van het huidig casco en geen nieuwe hoeft te worden opgebouwd, ook is minder slooptijd nodig. Scenario 4 heeft een erg krappe doorlooptijd indien maart 2023 als uitgangspunt wordt gehanteerd. Op dit moment is het een planning op hoofdlijnen, waarbij zaken onvoorziene zaken tot vertraging kunnen leiden. Dit is een risico.

Het scenario nieuwbouw elders scoort ongunstig vanwege de afhankelijkheid van de locatie. Er moet een locatie gezocht en verworven worden en waarschijnlijk moet er nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

6.9. Totaal overzicht

Groen	gunstig
Oranje	suboptimaal
Rood	ongunstig

Uitgangspunten & scenario's	1. Minimale aanpassing Label A up-to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept	3A Vernieuwbouw ENG, volledig pand	3B Vernieuwbouw ENG passend bij programma deels slopen	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Dienstverleningsvisie						
Huisvesting versterkt dienstverlening aan inwoners	Oranje	Oranje	Groen	Groen	Groen	Oranje
Organisatie & goed werkgeverschap						
Huisvesting draagt bij aan realiseren van organisatiedoelstellingen	Rood	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen
Huisvesting draagt bij aan welzijn, gezondheid, productiviteit van mw	Rood	Groen	Groen	Groen	Groen	Groen
Toekomstbestendigheid en flexibiliteit						
Gebouw is flexibel en geschikt om in te zetten voor andere functies	Oranje	Oranje	Oranje	Groen	Groen	Groen
Financieel						
Jaarlasten	Rood	Rood	Oranje	Groen	Groen	Rood
Duurzaamheid						
Sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeenten	Rood	Oranje	Groen	Groen	Groen	Groen
Huis van de gemeente						
Verbinding met samenwerkingspartners mogelijk	Rood	Rood	Oranje	Oranje	Oranje	Groen
Doorlooptijd						
Wat is de doorlooptijd om het te realiseren	Groen	Groen	Groen	Groen	Oranje	Rood

7. Conclusie en aanbevelingen

7.1. Conclusie

Het totaaloverzicht laat zien dat de scenario's 1 (minimale aanpassing) het slechtste scoort op de gestelde criteria. De jaarlasten zijn ook hoog, doordat het een tijdelijke oplossing is met een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Minimale aanpassingen leiden al tot forse investeringen in verband met de staat van het gebouw, echter sluiten niet aan bij de organisatorische, dienstverlening- en duurzaamheidsdoelstellingen.

Scenario 2 scoort iets beter omdat er wel verbeteringen plaatsvinden in het werkconcept. Echter voor de overige beoordelingscriteria scoort het suboptimaal tot slecht.

Bij vernieuwbouw (scenario 3A en B) kunnen veel gewenste aspecten prima worden gerealiseerd. Door de overmaat in het pand zijn bij scenario 3A, zowel de investering- als exploitatielasten hoger dan bij nieuwbouw. Scenario 3B, komt gunstig uit de beoordeling van alle aspecten. Het leidt verhoudingsgewijs tot relatief lage jaarlasten. De doorlooptijd is korter dan bij nieuwbouw. Dit is een voordeel voor de gemeente Rheden.

Nieuwbouw ENG locatie De Steeg scoort op veel onderdelen gunstig en is financieel het aantrekkelijkste. Grootste risico is de doorlooptijd, de planning is erg krap, tegenvallers hierin kunnen tot problemen leiden.

Wanneer het concept: 'Huis van de gemeente' wordt belicht, dan is de locatie De Steeg minder gunstig. Wel kan een open en multifunctioneel gebouw worden gerealiseerd, waar maatschappelijk samenwerkingspartners een plek kunnen krijgen.

Nieuwbouw ENG elders, scenario 5, scoort op veel onderdelen goed. Indien een locatie gevonden kan worden in het centrum van de gemeente bij winkels, horeca en andere samenwerkingspartners, bijvoorbeeld in Dieren of Velp, kan er een huis van de gemeente kan worden gerealiseerd. Onzekerheid hierbij is de beschikbaarheid van geschikte locaties en of er behoefte bestaat bij maatschappelijke partners om hierbij aan te haken en mee te investeren. Tevens is, de doorlooptijd langer vanwege

aanpassing bestemmingsplan en verwerving van grond en locatie. Dit heeft ook financieel gevolgen. Het scenario is beduidend duurder van nieuwbouw op de locatie De Steeg.

De bereikbaarheid van locatie De Steeg is voor de inwoners het meest gunstig. Het ligt niet bij een treinstation. Wel is de bereikbaarheid met de bus goed te noemen.

7.2. Aanbevelingen

Scenario 3B (gedeeltelijke sloop en vernieuwbouw ENG De Steeg) en 4 (nieuwbouw ENG De Steeg) zijn beiden goede scenario's voor de toekomstige centrale huisvesting van de gemeente Rheden.

Scenario 3B is, zoals we het nu in beeld hebben, een goed uitvoerbaar scenario. Verdiepend technisch onderzoek moet dit nog bevestigen. Qua doorlooptijd is dit scenario minder risicovol dan scenario 4. Ook is het gunstig voor de beeldvorming: de gemeente is duurzaam bezig door gebruik te maken van bestaande materialen.

Financieel gezien, komt op basis van de huidige uitgangspunten en berekeningen nieuwbouw ENG op locatie De Steeg, wat gunstiger uit. De strakke planning is een risico, om in het tweede kwartaal van 2023 gereed te zijn. Er kunnen geen tegenvallers worden opgevangen.

Bij nieuwbouw kan een compact, energetisch, duurzaam gebouw worden ontworpen, exact afgestemd op het benodigd ruimteprogramma. Bij vernieuwbouw, zoveel mogelijk passend bij het benodigde programma, (3B) kan bijna hetzelfde effect worden bereikt. Er kan rekening worden gehouden met flexibiliteit en goed afgestemd worden op de organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen van de gemeente Rheden. De Steeg is centraal gelegen en goed bereikbaar.

Alles overwegende zijn beide scenario's geschikt. Financieel gezien, is nieuwbouw op basis van de huidige aannames, gunstiger. Nieuwbouw is qua doorlooptijd echter risicovoller. Beide aspecten zijn van groot belang voor de situatie van de gemeente Rheden. Wij adviseren om technisch verdiepend onderzoek uit te voeren (gedeelte sloop en sloop kelder) om meer zekerheid te verkrijgen over kosten en planning. Op basis van de uitkomsten kan dan een gefundeerd besluit worden genomen. PM.

BIJLAGEN

Bijlage 1: consultatierondes gemeenteraad, samenvattingen

Bijlage 2: totaaloverzicht Programma van Ruimten

Bijlage 3: jaarlijkse exploitatielasten bij flexfactor 0.7

Bijlage 1: consultatierondes raadsleden

Consultatieronde 1

Met behulp van een consultatie is opgehaald hoe er in de raad gedacht wordt over bepaalde thema's/aspecten. Deze richtingen zijn meegenomen bij het opstellen en het afwegen van de verschillende huisvestingsscenario's.

Eén centraal gebouw

Deze stelling gaat in op de vraag: moet de dienstverlening plaatsvinden vanuit één centraal gebouw of met nevenkantoren (servicecentra)?

Ambtenaren kunnen centraal gehuisvest worden. Echter de dienstverlening moet plaatsvinden bij de inwoners in de kernen. Dit hoeft niet perse in servicecentra, maar kan ook bij de mensen thuis, in de vorm van een spreekuur of in bestaande maatschappelijke voorzieningen op afspraak.

Huis van de gemeente of kantoor

Deze stelling gaat in op de vragen: gaat de voorkeur uit naar een Huis van de gemeente dichtbij voorzieningen en een treinstation, met daarin naast het gemeentehuis andere functies en bestaat de bereidheid hierin extra te investeren. Bij deze stelling is een verdeeld beeld ontstaan. De locatie hoeft niet per se dicht bij voorzieningen en/of een treinstation te liggen. Wat betreft het sociale aspect is de raad voorstander van een Huis van de gemeente, echter mag dit niet kostenverhogend werken.

Ligging gemeentehuis

Deze stelling gaat in op de vraag: moet het nieuwe/vernieuwde gemeentehuis in De Steeg blijven?

Men is positief ten opzichte van De Steeg, ook de raadsleden die hebben aangegeven het oneens te zijn met de stelling. Echter, bereikbaarheid en reistijd voor de inwoners is het belangrijkste aspect, niet de kern. Kosten spelen ook een rol bij de locatiekeuze.

Aantal werkplekken

Deze stelling gaat in op de vraag: is de ideale flexfactor voor het gemeentehuis 0,65? Deze stelling geeft een verdeeld beeld. De gemeenteraadsleden vinden het lastig om hier wat van te vinden en laten het dan ook liever aan de specialisten over. Wel de

aanbeveling om rekening te houden met thuiswerken en de effecten van de coronamaatregelen.

Duurzaamheid (een icoon op het gebied van duurzaamheid)

Deze stelling gaat in of het gemeentehuis op het gebied van duurzaamheid zoveel mogelijk een moet voorbeeld zijn. Het is energieneutraal, klimaatbestendig, natuurinclusief en circulair.

De raadsleden vinden het goed om rekening te houden met duurzaamheid. Echter is er niet echt behoefte aan een icoon op het gebied van duurzaamheid, het zwembad is immers al een icoon op het gebied van duurzaamheid. Belangrijk uitgangspunt is dat de lasten niet mogen stijgen door de duurzaamheidsmaatregelen.

Verschillende scenario's

Deze stelling gaat in op de vraag of een structurele oplossing de voorkeur heeft. Structureel lijkt de voorkeur te hebben. Niet gaan voor het duurste scenario, gezien het financiële tij. De hoogte van de jaarlast is belangrijk.

Tijdelijke huisvesting

Deze stelling gaat in op de vraag of voor de tijdelijke huisvesting van de medewerkers, met uitzondering van het college, de raad en de publieksfuncties, buiten de gemeentegrenzen naar mogelijkheden mag worden gezocht.

Bij de zoektocht naar tijdelijke huisvesting uitgaan van meer thuiswerken en het gebruik maken van bestaande locaties in de gemeente. Locaties buiten de gemeentegrenzen komen pas in beeld als andere oplossingen echt niet voorhanden zijn. De ondernemingsraad moet worden betrokken bij dit onderwerp.

Participatie inwoners (bij dit project)

Deze stelling gaat in op de vraag of het draagvlak voor de verschillende scenario's door middel van een enquête bij de inwoners moet worden gepeild.

De raad heeft overwegend instemmend gereageerd op deze vraag en is het er dus mee eens om door middel van een enquête de inwoners te betrekken. Er moet goed worden nagedacht wanneer en waarover de inwoners worden bevestigd en of uitgebreidere participatie wenselijk is in de vorm van inwonersbijeenkomsten. Gezien het coronatijdperk is het voorstel om dit over de zomer van 2020 heen te tillen.

Rol van de gemeenteraad (bij dit project)

Deze stelling gaat in op de vraag of de rol van de gemeenteraad zich beperkt tot het beschikbaar stellen van budget en het planologisch mogelijk maken van bebouwing. De gemeenteraad is het unaniem oneens met deze stelling. De gemeenteraad moet ook iets vinden over de vraag 'wat voor een gemeente willen wij zijn (netwerk-gemeente)' en over de dienstverlening. Dit is essentieel voor de te maken keuzes.

Conclusie van de eerste consultatie

Afhankelijk van de kosten, de bereikbaarheid en de uitwerking van de scenario's is De Steeg een goede optie voor het gemeentehuis.

Wat betreft tijdelijke huisvesting:

- Zoveel mogelijk oplossen binnen de gemeente Rheden.
- Ook kijken naar alternatieven zoals thuiswerken.
- Indien noodzakelijk op zoek gaan naar mogelijkheden buiten de gemeentegrenzen.

De inwoners meenemen kan vóór de besluitvorming in september 2020 door middel van twee enquêtes (of anderszins, afhankelijk van de mogelijkheden).

Een keuze voor een Huis van de gemeente of extra duurzaamheidsmaatregelen hangt af van de uitwerking van de verschillende scenario's.

Consultatieronde 2

Diverse fracties wensten, naar aanleiding van de op 11 mei jl. in de TAC behandelde memo 'informatie project gemeentehuis n.a.v. de videoconferentie van 22 april 2020' zaken mee te geven voor de scenario-uitwerking van het Project Gemeentehuis en verhelderende vragen te stellen.

Samenvatting

Inzicht in de totale afweging bij de keuze voor een scenario ten aanzien van een nieuw gemeentehuis is voor de raad belangrijk. Dit betekent dat de aspecten die meedoen in de afweging van de scenario's zo breed mogelijk in beeld moeten worden gebracht. De raad kan dan een weloverwogen besluit nemen. Het college legt op basis van het

integrale inzicht een voorkeursscenario voor. Op de vraag of er zaken in de memo met de vijf scenario's ontbreken, is aangegeven dat deze memo een compleet beeld geeft.

Mee te nemen aspecten voor de te maken afweging

Het is belangrijk om de volgende meegegeven aspecten goed in beeld te hebben om een integrale afweging te kunnen maken:

- Duurzaamheid.
- Huis van de gemeente, in hoeverre is het mogelijk om als Huis van de gemeente te functioneren?
- Flexibiliteit voor de komende 40 jaar (rekening houdend met de veranderende taken van de overheid/ook inzetbaar voor andere functies).
- Dienstverlening: hoe sluiten de scenario's aan bij de gewenste dienstverlening, rekening houdend met locatiegericht werken?
- Organisatiedoelstellingen.
- Financiële consequenties.
- Planning.

Mee te nemen zaken in de scenariostudie

Daarnaast zijn onderstaande zaken meegegeven:

- Zorg dat er wat te kiezen valt.
- De plaats waar het gemeentehuis komt, kan iets betekenen voor een dorp. Neem dit mee.
- Participatie in het proces is belangrijk. Neem inwoners mee.
- Zijn er compartimenten te maken die afsluitbaar zijn zodat ook andere gebruikers, bijvoorbeeld verenigingen of raadsfracties, gebruik kunnen maken van het gemeentehuis zonder dat er iemand aanwezig hoeft te zijn?
- De gemeente werkt en verleent haar diensten vanuit een centraal kantoor. Waar nodig worden inwoners in de dorpen opgezocht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van eigen gemeentelijke locaties maar wellicht kan er ook afgesproken worden bij bijvoorbeeld verzorgingshuizen. Is het dan helder wat dit betekent voor de inzet van deze ruimten?
- Is multifunctioneel gebruik van de parkeerplaats (als toeristisch transferium bijvoorbeeld) een optie?

Het proces

Meer inzicht in het voorgestelde proces was gewenst. De projectleider lichtte dit toe:

- Strak proces.
- September 2020: discussie in de raad tijdens de voorbereidende vergadering over de scenario's en het voorkeursscenario van het college en de wijze waarop/mate waarin de inwoners betrokken zouden moeten worden.
- Oktober 2020: definitieve besluitvorming door de gemeenteraad (NB: er zit in de totale planning een maand speling).
- Na het raadsbesluit over het voorkeursscenario, waarmee gelijktijdig het budget beschikbaar wordt gesteld, is de rol van de gemeenteraad in het uitvoeringsproces dat volgt beperkt (tenzij er gekozen wordt voor een locatie waar een bestemmingsplanherziening voor nodig is).

Bijlage 2: Totaaloverzicht Programma van Ruimten (apart bijgevoegd i.v.m. grootte)

Bijlage 3: jaarlijkse exploitatielasten bij flexfactor 0.7

SCENARIO:	1. Minimale aanpassing Label A pand/installatie up-to-date	2. Renovatie Label A aangepast werkconcept AGW	3. Vernieuwbouw ENG, grootschalige renovatie	4. Nieuwbouw ENG huidige locatie De Steeg	5. Nieuwbouw ENG elders
Jaarlasten (jaar 1, incl. btw, o.b.v. structurele investering) (exploitatie, rente en afschrijving)	€ 1,27 mln/jaar	€ 1,47 mln/jaar	€ 1,15 mln/jaar	€ 1,05 mln/jaar	€ 1,27 mln/jaar
Boekwaarde bestaand vastgoed (op 1 januari in het jaar van de geplande oplevering)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,699 mln (01/01/2023)	€ 0,421 mln (01/01/2025)
Incidentele investering (incl btw)	€ 3,74 mln	€ 3,80 mln	€ 3,93 mln	€ 3,92 mln	€ 5,04 mln

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 29 september 2020

Contact

Statenlaan 8 Postbus 70501
5223 LA 's-Hertogenbosch 5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl www.rpmbyhevo.nl

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