



# Renovatie gemeentehuis

April 2017

GEMEENTE RENKUM

Opgesteld door: Martijn Ahlers, Rudy Jansen en Jojanneke van der Molen

# Renovatie gemeentehuis

---

April 2017

## Inhoud

1	INLEIDING.....	2
1.1	ALGEMEEN.....	2
1.2	GEMEENTEHUIS.....	3
1.3	DOOR-EXPLOITEREN EN AANPASSEN.....	3
1.4	BUDGET.....	5
2	GEMEENTEHUIS.....	6
2.1	GEMEENTEBELEID.....	6
2.1.1	GEMEENTEHUIS EN FRACTIEHUIS TE OOSTERBEEK.....	6
2.1.2	ONDERHOUDSTOESTAND.....	6
2.2	SCENARIO'S.....	7
2.2.1	SCENARIO 1: IN STANDHOUDEN VOLGENS HUIDIG MJOP.....	7
2.2.2	SCENARIO 2: LEVENSDUUR VERLENGEN.....	8
2.2.3	SCENARIO 3: DUURZAAM LEVENSDUUR VERLENGEN.....	9
2.2.4	SCENARIO 4: DUURZAAM ++ (ENERGIENEUTRALITEIT).....	10
2.3	WENSEN.....	10
2.3.1	CENTRALE HAL.....	10
2.3.2	WENS BUITENRUIMTE.....	11
2.4	EXPLOITATIEKOSTEN.....	12
2.4.1	ENERGIEKOSTEN.....	12
2.4.2	ONDERHOUDSKOSTEN.....	12
2.5	ADVIES.....	12
2.6	FINANCIËN.....	14

# 1 Inleiding

Om het maatschappelijk vastgoed van de gemeente goed te beheren is het nodig om kritisch naar de benodigde gebruiksbehoefte en het huidige gebouwenareaal te kijken. Lopen deze twee facetten nog met elkaar in de pas? Een vastgoedportefeuille is een dynamische portefeuille. Afhankelijk van de gewenste gebruiksbehoefte en de gebruiksduur moet constant worden gekeken of dit nog met het gebouwenareaal in verhouding is. In deze rapportage gaan we nader in een aantal gemeentelijke gebouwen: het gemeentehuis en fractiehuis. Voor deze panden moet de vraag beantwoord worden of investeringen nodig zijn om de panden te renoveren of anderszins aan te passen.

NB: Als verder in dit stuk 'gemeentehuis' staat aangegeven worden fractiehuis en gemeentehuis samen bedoeld, tenzij specifiek aangegeven.

## 1.1 Algemeen

Een natuurlijk moment om dit op objectniveau onder de loep te nemen, is als de levensduur van dit vastgoedobject haar einde nadert. Op dat moment moet een beslissing worden genomen wat met het vastgoedobject moet gebeuren.

Momenteel overschrijdt het gemeentehuis de technische levensduur. De technische conditie verslechtert en vraagt om flinke maatregelen (en bijbehorende financiële middelen). De technische levensduur ligt over het algemeen op 40 jaar. Het gemeentehuis is nu 50 jaar oud.

De gebouwelementen die de gehele technische levensduur van een vastgoedobject meegaan zijn **niet** in de voorziening onderhoud gebouwen opgenomen. De voorziening bestaat uit enkel planmatig onderhoud wat binnen de termijn van 0-40 jaar staat gepland.

Ook spelen de maatschappij en de exploitatiekosten mee om iets met het vastgoedobject te doen. Naast de afweging om te investeren in gebouwen dient gekeken te worden naar de exploitatie. Wat is het effect van het uitvoeren van (levensduurverlengend) onderhoud op de exploitatie. Een gebouw waar sprake is van achterstallig onderhoud verliest uiteindelijk zijn maatschappelijke waarde. Een gebouw met achterstallig onderhoud is vaak duurder in de exploitatie aan dagelijks onderhoud (storingen, lekkages, verstoppingen) en schoonmaakkosten.

Bij het investeren in een gebouw kijken we daarnaast ook naar andere terugverdienmodellen. Bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid kunnen wellicht bekostigd worden uit het voordeel in de energiekosten.

## 1.2 Gemeentehuis

Het gemeentehuis huisvest sinds zijn oprichting in 1966 de medewerkers van de gemeente. Naar verwachting blijft dat zo. In de toekomstplannen voor de gemeente wordt uitgegaan van langjarig gebruik van dit gebouw voor dit zelfde doel. Het zal zo zijn dat het gebouw gedeeltelijk gebruikt gaat worden voor het huisvesten van medewerkers die gaan werken voor de Connectie (intergemeentelijke uitvoeringsorganisatie). Echter, ook dit zijn gemeenteambtenaren, en voor het gebruik als zodanig maakt dat geen verschil.

In die 50 jaar dat het gemeentehuis bestaat is er veel veranderd in de wijze waarop medewerkers hun vak uitoefenen. Kleinere, zo nodig bouwkundige aanpassingen zijn daarvoor uitgevoerd. In het gebouw zijn daarvan de sporen terug te vinden, zoals (restanten van) balies op diverse plaatsen in het gebouw. Op dit moment is er behoefte om het gebouw enigszins aan te passen om de dienstverlening naar de huidige maatstaven te kunnen uitvoeren. Belangrijkste hierin is het verbouwen van de centrale hal om te komen tot één centrale ingang. Hierdoor wordt het voor de burger overzichtelijker en toegankelijker.

Daarnaast is het hoog tijd om het gebouw technisch en functioneel aan te passen aan de huidige kwaliteitseisen. Eisen die nodig zijn door wijzigingen in wet- en regelgeving, zoals het aanbrengen van een ander type brandwerende deuren en het verwijderen van asbest. Daarnaast is er de laatste jaren een aantal ontwikkelingen geweest die eigenlijk ook van toepassing zijn op het huidige gebouw, maar niet zijn opgenomen. Denk hierbij aan ventilatie. Deze is nu enkele op natuurlijke wijze mogelijk terwijl op basis van de huidige eisen een gebalanceerd ventilatiesysteem op basis van CO<sub>2</sub> sturing de standaard is.

Aanpassing is ook nodig om uitvoering te geven aan ons gemeentelijke beleid. Zoals het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed en daarbij de ambitie om klimaatneutraal te zijn in 2040.

## 1.3 Door-exploiteren en aanpassen

Heeft een gebouw de technische en economische levensduur bereikt na 40 jaar dan dient men de keuze te maken op basis van de in de tabel hieronder beschreven basisstrategieën. Er moet dus een besluit worden genomen of de levensduur van dit pand kan/moet worden verlengd.

In essentie zijn er vier basisstrategieën, namelijk **doorexploiteren**, **aanpassen**, **afstoten** of **toevoegen** (nieuwbouw). In de meeste gevallen wordt na afloop van de levensduur gekozen voor aanpassen of toevoegen.

**Basisstrategieën:**

Basisstrategie	Objectstrategie	Toelichting
Doorexploiteren	Beheren	regulier beheer en onderhoud, zonder grote aanpassingen
Aanpassen	Kwaliteit aanpassen	functionaliteit verbeteren door renoveren ('upgraden')
		functionaliteit aanpassen voor eenvoudiger gebruik ('downgraden' binnen kwaliteitsnorm).
	Prijs aanpassen	verhogen of verlagen.
	Functioneel aanpassen	aanpassen aan gebruikerswensen.
Afstoten	Slopen	gebouw afbreken en grond bouwrijp maken, mogelijk in combinatie met verkopen of (her-)ontwikkelen
	Verkopen	als individueel object, of in een pakket
Toevoegen	Ontwikkelen	zelf (laten) nieuw bouwen
	Aankopen	'turnkey' aankopen

In feite is de afgelopen 10 jaar de basisstrategie 'doorexploiteren' gehanteerd. Deze strategie kan zonder verdere maatregelen echter niet veel langer worden gehanteerd. Aangezien het merendeel van de installatieonderdelen en een aantal bouwkundige zaken aan het einde zijn van de technische levensduur. Denk hierbij aan de luchtbehandelingskast voor de Trouw en Raadszaal, de stalen kozijnen, hemelwaterafvoeren, toiletten en de elektrotechnische installatie.

Kortom: Er van uitgaande dat de gemeente de komende 20 jaren en meer, gebruik zal blijven maken van de bestaande huisvesting wordt in dit rapport er vanuit gegaan dat levensduurverlenging nodig is voor een minimale periode van 20 jaren.

## 1.4 Budget

De budgetten voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud zijn structureel, en lopen dus door in de gemeentelijke begroting. Voor het planmatig onderhoud, beschreven in het meerjaren onderhoudsplan is een voorziening Groot onderhoud gebouwen aanwezig.

Budget voor renovatie is nooit geraamd en dus niet beschikbaar in de begroting. Wel is er een stelpost vervangingsinvestering en een reserve onderhoud gebouwen. Het vervangen van onderdelen die een levensduur hebben van 40 jaar of langer worden niet meegenomen in het meerjaren onderhoudsplan. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de stelpost vervangingsinvestering of de reserve.

*Als voorbeeld:*

*Het huidige gebouw is voorzien van schuine daken gedekt met pannen. Deze pannen hebben een technische levensduur van minimaal 40 jaren. De huidige pannen liggen er 50 jaar op. Het vervangen is niet voorzien in het MJOP aangezien de levensduur van de pannen de technische levensduur van het pand overstijgt.*

Zoals in het voorbeeld weergegeven ontstaat er dus een dilemma. Vandaar dat het vervangen van het dak als renovatie wordt gezien.

Een reguliere onderhoudsbegroting gaat uit van in stand houden van de huidige situatie. Hierbij wordt dus geen rekening gehouden met gewijzigde wet en regelgeving en/of gewijzigde inzichten van de gebruiker. Bij levensduur verlengend onderhoud wordt goed gekeken naar de te verwachten levensduur. De gemeentelijke begrotingregels zijn hiervoor op dit moment als volgt:

- Bouwkundige investering worden afgeschreven in 40 jaar
- Installatietechnische investeringen worden afgeschreven in 20 jaar

In de praktijk blijkt dat de gehanteerde afschrijvingstermijn erg samenhangt met de gepleegde investering en de status van het pand en het beoogde doel. Investeringen die de levensduur verlengen, stemmen we daarom af op de te verwachten exploitatieperiode.

## 2 Gemeentehuis

### 2.1 Gemeentebeleid

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven, is de technische levensduur van het gemeentehuis en fractiehuis reeds verstreken. Dit is dan ook het moment om van deze gebouwen te bepalen of deze (in deze vorm) nog nodig zijn. Vervolgens moet de basis- en objectstrategie worden bepaald.

#### 2.1.1 Gemeentehuis en fractiehuis<sup>1</sup> te Oosterbeek

De gebouwen dateren uit 1966 en zijn dit jaar 50 jaar in gebruik. Een goed moment om te bezien wat de toekomstvisie is voor het gebouw en het gebruik. In het najaar van 2015 zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd om hierin een goede afweging te kunnen maken. Daarbij is voornamelijk gekeken naar de technische aspecten.

Het gebouw is een gemeentelijk monument en heeft historische waarde. Dit is meegenomen bij de verkenning van de mogelijkheden. De plannen zijn tweemaal besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De omvang van het gebouw bedraagt 5.700m<sup>2</sup> BVO. De gemeentelijke organisatie heeft een verkenning gedaan naar het gebruik van en door de ambtelijke organisatie van het huidige gebouw. Hieruit blijkt dat het gebouw voor zover nu te overzien nodig is voor het huisvesten van eigen medewerkers en deels ook voor die van De Connectie (intergemeentelijke uitvoeringsorganisatie). Echter, ook dit zijn gemeenteambtenaren, en voor het gebruik als zodanig maakt dat geen verschil.

Deze informatie is meegenomen in dit onderzoek.

#### 2.1.2 Onderhoudstoestand

Technisch gezien is de afgelopen jaren het nodige aan onderhoud uitgevoerd (doorexploiteren), hetgeen past bij de leeftijd van het gebouw. Naast het onderhoud is het gebouw in de afgelopen jaren op verschillende onderdelen gemodificeerd. Het gaat hierbij voornamelijk om de klimaatinstallaties. Het gebouw is voorzien van een warmte- en koude installatie en hierdoor is het binnenklimaat verbeterd. Deze installatie is in 2019 toe aan een grondige renovatie op basis van de levensduur.

---

<sup>1</sup> De renovatie betreft zowel gemeentehuis als fractiehuis. Voor de leesbaarheid hebben we het verder alleen over: gemeentehuis.

In de afgelopen periode zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Hierin is onderscheid gemaakt tussen wet- en regelgeving, onderhoud en levensduur verlengde renovatie:

- 1 Asbestinventarisatie Type A
- 2 Nen 3140 keuring (electrische installatie)
- 3 Conditie meting en gebrekenlijst opstellen
- 4 Inspectie binnenriolering
- 5 Uitwerking hoofdelementen MJOP
- 6 Duurzaamheidsonderzoek
- 7 Kostenraming

## 2.2 Scenario's

Op basis daarvan worden een aantal mogelijkheden voorgesteld richting de toekomst. Om een inzicht te krijgen in de impact van de plannen is er een toekomstperspectief nodig. Om het toekomstperspectief te duiden zijn er een aantal scenario's beschreven. Waarbij op hoofdlijnen inzicht wordt gegeven in de financiën en te verwachten risico's. De scenario's lopen op in de mate waarin uitvoering wordt gegeven aan de kwaliteitseisen. Daarnaast zijn een aantal 'wensen' aangegeven, die nodig zijn om de dienstverlening te optimaliseren, het aanzien van het pand te verbeteren of die een nadere invulling geven op het gebied van duurzaamheid:

We onderscheiden de volgende scenario's:

- Scenario 1 in standhouden volgens huidige MJOP
- Scenario 2 Levensduur verlengen (renovatie)
- Scenario 3 Duurzaam levensduur verlengen (renovatie)
- Scenario 4 Duurzaam ++ (hogere energie reductie en/of energie opwekking).

Wensen:

1. Centrale hal
2. Buitenruimte (natuursteen, pergola's) upgraden

### 2.2.1 Scenario1: in standhouden volgens huidig MJOP

Bij het in standhouden wordt gekozen voor het uitvoeren van de hoogst noodzakelijke werkzaamheden om te kunnen doorexpluiten in de huidige situatie. Onderhoudstechnisch wordt het onderhoud dat de komende jaren conform de prognose uitgevoerd dient te worden naar voren gehaald. Het gaat hierom werkzaamheden waarvoor middelen zijn gereserveerd (voorziening MJOP).

Het gaat hierbij om:



- Vervangen binnen riolering
- Vervangen hemelwaterafvoeren
- Vervangen CV ketels
- Reinigen van een aantal geveldelen
- Herstel gevel voegwerk
- Gefaseerd aanpassen verlichting
- Schilderwerk

Naast deze maatregelen zullen de volgende aanvullende zaken uitgevoerd moeten worden. Hiervoor zijn geen middelen gereserveerd of begroot:

- Vervangen regelinstalatie
- Luchtbehandeling trouw en raadszaal moderniseren
- Demonteren en monteren plafonds
- Loopvloer aanbrengen op de zolder
- Gedeeltelijk vervangen van de dakpannen
- Aanpassen installatie aan de NEN 3140, dit is een wettelijke verplichting
- Aanpassen van een aantal brandscheidingen
- Saneren van asbest conform rapportage
- Toiletten aanpassen na vervangen riolering (herstel geen vervanging)
- Aanpassen brandveiligheidsinstallatie, het ontruiming signaal van de slow-whoops verbeterd moeten worden. Deze signalen zijn niet voldoende te horen in het gebouw

Deze werkzaamheden worden alleen uitgevoerd omdat ze echt noodzakelijk zijn.

Er zal nog een hoge mate van ad hoc onderhoud resteren. Hetgeen kan leiden tot een hogere onderhoudskosten en meer fluctuatie in de te verwachten kosten. Hiermee neemt het onvoorspelbare karakter van de kosten niet af. Storingsonderhoud is nu eenmaal duurder als het om oude elementen gaat. Binnen de huidige gemeentelijke begroting is geen ruimte voor deze extra kosten.

Dit scenario is alleen verstandig als wordt voorzien dat de functie van het gebruik/gebouw binnen 5-10 jaar drastisch gaat wijzigen. Het is daarom ook enkel ter overbrugging, van uitstel komt geen afstel. Aangezien besloten is dat het gebouw voor minimaal 20 jaar voor dezelfde functie gebruikt zal worden, is dit geen voor de hand liggend scenario.

### 2.2.2 Scenario 2: levensduur verlengen

Levensduur verlengend onderhoud heeft een scope van minimaal 20 jaar voor de installatie technische onderdelen en 40 jaar voor het bouwkundig deel. In dit scenario wordt ervoor gekozen

het onderhoud te clusteren en de aanpassing projectmatig aan te vliegen. Er worden een aantal werkzaamheden uitgevoerd die puur levensduur verlengend zijn, en dus niet in het planmatig-onderhoud vallen. Hierbij wordt niet op voorhand gekozen om verder te verduurzamen.

Naast de werkzaamheden beschreven onder scenario Instandhouding komen er de volgende werkzaamheden bij:

- Bestaande kozijnen vervangen door aluminium kozijnen met nieuw HR++ beglazing.
- Nieuwe zonwering inclusief elektrische aansturing.
- Dak naisoleren aan de buitenkant
- Pannen vervangen, de pannen zijn op het einde van de levensduur
- Aantal brandscheidingen herzien, deze zijn uitgevoerd met draadglas en dit wordt nu geaccepteerd aangezien er niet hoeft te worden getoetst aan de laatste voorwaarden. Vervangen zou echter beter zijn. Bij breuk of bij aanpassingen moet dit sowieso vervangen worden.
- Renoveren sanitaire ruimten, dus aanpassen aan de eisen van deze tijd. Hangende toiletten met inbouw reservoirs, gietvloer en nieuwe wandtegels. Daarnaast dit deel van de binnenriolering meenemen.
- Verlichtingsturing op aanwezigheid
- Gebalanceerd ventilatiesysteem met nieuwe plafondunit inclusief koeling
- Combineren van de warmte en koude installatie met nieuwe inductieunit, waarin ook de ventilatie is geborgd.
- Moderniseren fractiehuis inclusief toegankelijkheid begane grond.
- Renoveren klokkentoren en carillon
- Aanpassen datanetwerk en daarbij horende bekabeling
- Aanpassen luchtbehandeling van de trouwzaal, raadszaal en bw-kamer: huidige installatie is sterk gedateerd en kan nu vervangen worden als het dak wordt aangepakt. Daarnaast bevinden zich in deze installatie veel asbest onderdelen. Indien dit adhoc dient te gebeuren zijn de kosten groot/niet te overzien. Vooruitlopend op de nieuwe wetgeving 2024 adviseren wij dit nu te doen.
- Verwijderen van het aanwezige asbest die bereikbaar wordt door de werkzaamheden, dus preventief opruimen (dit wordt vanaf 2018 waarschijnlijk een verplichting).

### 2.2.3 Scenario 3: duurzaam levensduur verlengen

De renovatie van het gemeentehuis levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambitie klimaatneutraal in 2040. Juist door de werkzaamheden beschreven onder scenario 1 en 2 te verduurzamen wordt een flinke stap in deze richting gezet.

Concreet gaat het om maatregelen om de CO<sub>2</sub> uitstoot te reduceren, minder fossiele brandstoffen te gebruiken en bewustwording van energieverbruik. Dit scenario is een aanvulling op de levensduur

verlenging. Waarbij ook de maatregelen die een langere terugverdientijd hebben dan 10 jaar zijn meegenomen:

- Gevels naisoleren
- Waterbesparende toiletten, urinoirs, kranen
- Triple begalzing in plaats van HR++

Deze maatregelen kunnen nu gemakkelijk worden uitgevoerd, hetgeen leidt tot een extra reductie van de CO2 en tot een beter comfort in het gebouw.

#### 2.2.4 Scenario 4: Duurzaam ++ (energieneutraliteit)

Uitgaande van de ambitie klimaatneutraal 2040 is het belangrijk bij de renovatie te overwegen of en hoe het gemeentehuis energie neutraal gemaakt kan worden. Hier is aanvullend onderzoek naar gedaan. Om te bezien of het energieverbruik nog verder kan worden teruggebracht of er meer zelf kan worden opgewekt.

Deze maatregelen moeten leiden tot een lagere CO2 uitstoot en verlaging van het gebruik van fossiele brandstoffen. Een tot aanvaardbare terugverdientijden.

De volgende zaken zijn onderzocht:

- Zonnepanelen op de daken plaatsen voor de eigen energievoorziening
- Vervangen van de bestaande radiatoren door een nieuwe laag temperatuur radiatoren. Hierdoor wordt energie bespaard en het comfort geoptimaliseerd.

In de investeringsraming zijn de extra investering opgenomen. Met betrekking tot de zonnepanelen kan worden besloten deze niet in te zetten voor eigen gebruik, maar aan bijvoorbeeld een burgerinitiatief.

### 2.3 Wensen

Naast de maatregelen die nodig zijn om het gebouw te onderhouden en de levensduur te verlengen kunnen bij de uitvoering ook andere maatregelen worden genomen die de gebruiksmogelijkheden van het pand vergroten of anderszins wenselijk zijn. Die komen hierna aan de orde.

#### 2.3.1 Centrale hal

Voor de centrale hal ligt een goedgekeurd collegebesluit om een aantal werkzaamheden uit te voeren. Budget is verkregen in de voorjaarsnota 2016. In dat voorstel was nog niet gekeken naar de

integraliteit van de werkzaamheden zoals hierboven beschreven in de scenario's. De wens van de organisatie is dat de centrale hal zo snel mogelijk wordt aangepast. Dit om inwoners op een professionelere manier van dienst te kunnen zijn. Met één ingang en overzichtelijke spreekruimtes voor alle typen eerstelijns dienstverlening. Dus Burgerzaken en Sociaal Loket in één. Uitvoering hiervan zal samen met de uitvoering van de overige werkzaamheden plaatsvinden, zodat geen zaken dubbel worden gedaan.

Op voorhand is gedacht dat deze ontwikkeling los gezien kon worden van de overige scenariokeuzes. Echter in de afgelopen periode zijn de plannen nader bestudeerd op bouwfysische aspecten (geluid) en installatietechniek. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de plannen niet helemaal los van elkaar ontwikkeld kunnen worden.

Er dient in het bijzonder aandacht te zijn voor de ventilatie en de verwarmingsinstallatie. Deze twee onderdelen zijn noodzakelijk omdat de gevraagde indeling niet past binnen de huidige installatietechnische infrastructuur. Er dient meer geventileerd te worden en huidige inductie units dienen aangepast te worden. Daarnaast dienen de wanden anders opgebouwd te worden om overspraak (verstaan van gesprekken uit naastliggende ruimte) te voorkomen.

In de voorjaarsnota 2016 is € 440.000 ter beschikking gesteld voor het aanpassen van de centrale hal. Deze dekking wordt gerealiseerd door dekking uit facilitaire middelen en het vrijvallen van de huur van het pand de Dennenkamp.

Hierin is geen dekking opgenomen voor de aanpassing van het ventilatiesysteem en de warmte en koude installatie, de toiletten voor bezoekers en akoestische eisen met betrekking tot de wanden. Deze zijn in dit plan wel meegenomen.

### 2.3.2 Wens buitenruimte

De parkeerplaats en het entreegebied zijn recent opgeleverd en voldoen weer aan de eisen van deze tijd. Echter het gemeentehuis heeft meer buitenruimte die op dit moment er niet geweldig bijstaat. Het gaat hierbij om voornamelijk de zijde van het marktplein. Aan deze zijde zijn een aantal pergola's en is veel natuursteen verwerkt. Beide onderdelen zijn technische gezien op. Om de uitstraling van het pand te herstellen zou aansluitend aan de (ver)bouw werkzaamheden de overige buitenruimte een upgrading verdienen. De kosten hiervoor zijn afzonderlijk geraamd.

## 2.4 Exploitatiekosten

### 2.4.1 Energiekosten

De besparing op het gebied van de energiekosten is op basis van de voorgestelde scenario's berekend. De kosten worden in de financiële onderbouwing nader onderbouwd. Naast het besparen op kosten is er ook sprake van een CO<sub>2</sub>-reductie door de voorgestelde maatregelen.

### 2.4.2 Onderhoudskosten

Deze kunnen opnieuw worden vastgesteld na uitvoering van de werkzaamheden. Ook hiervan kan in haar algemeenheid worden gesteld dat bij scenario vanaf levensduur verlenging de kosten de komende 10 jaar aanzienlijk dalen, aangezien er veel nieuwe materialen worden toegepast in deze scenario's.

Daarnaast zal in deze scenario's het dagelijks onderhoud ook beter te overzien zijn. Op dit moment wordt er voornamelijk ad hoc onderhoud gepleegd. Juist door een duidelijke toekomstvisie kunnen hier kosten bespaard worden. Na renovatie is dit goed in te schatten.

In de financiële onderbouwing zijn de gewijzigde bedragen opgenomen.

NB: Indien wordt gekozen voor in standhouden, zal er op voorhand eerder sprake zijn van gelijkblijvende en zelfs een mogelijke stijging van de onderhoudskosten de komende 10 jaar ten opzichte van de huidige kosten.

## 2.5 Advies

Op basis van best value is gekeken naar de voorliggende mogelijkheden. Dit principe gaat er feitelijke vanuit welk scenario biedt de meeste waarde op zowel inhoud, techniek voor de geïnvesteerde euro. Dit is voornamelijk financieel gedreven.

Met dit in het achterhoofd ligt de volgende combinatie van uitvoering van de werkzaamheden het meeste voor de hand:

- Levensduurverlenging
- Centrale hal

Hiermee wordt voldaan aan het eigen vastgoedbeleid.

De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- Hiermee voldoet het gebouw voor minimaal 20 jaar weer aan de gevraagde functie.
- De publieksfunctie krijgt hiermee de gevraagde upgrade.
- Doormiddel van deze beschreven maatregelen wordt ten dele invulling gegeven aan de duurzaamheidsambitie.
- Deze maatregelen leiden tot een verlaging van de onderhoudskosten
- Er wordt recht gedaan aan de status van het gebouw (gemeentelijk monument) hetgeen in beginsel zeer duurzaam is.

Welke zaken worden in mindere mate geregeld:

- Een verdere verduurzaming en energieneutraliteit passen niet binnen de gestelde budgetkaders en veegeen een investering die op dit moment niet is voorzien. Dit komt mede doordat het hier ook investeringen betreffen waarvan op dit moment de terugverdientijd boven de 10 jaar ligt.
- Door de gevraagde werkzaamheden te combineren ook in de uitvoering kan er op onderdelen toch invulling worden gegeven aan een aantal duurzaamheidswensen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het toepassen van een pluspakket die wordt mee aanbesteed en bij een goed resultaat alsnog kunnen worden uitgevoerd.

Aandachtspunten:

- Buitenruimte verdient zeker de aandacht. Om het geheel een goed aanzicht te geven is dit onderdeel feitelijk noodzakelijk. Maar gezien de kosten wordt dit nu niet voorgesteld.

### Voorgestelde werkzaamheden in en aan een monumentaal pand

De voorgenomen werkzaamheden zijn tweemaal besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit heeft geleid tot nader onderzoek naar de mogelijkheden bij het vervangen van de kozijnen, hemelwaterafvoeren en het plaatsen van zonnepanelen. De CRK heeft haar advies verwoord in haar brief van 6 april 2017.

Uitgangspunt van de ambtelijke werkgroep is dat het langjarig beschikbaar houden van het pand als gemeentehuis voorop staat. Het gemeentehuis moet een pand blijven dat medewerkers op een duurzame en comfortabele wijze huisvest. Dit langjarig beschikbaar blijven als gemeentehuis (doel van het monument) is het meest wezenlijke aan het behouden van het monumentale pand.

De commissie maakt autonoom haar advies. Het college van B&W heeft de vrijheid om hiervan gemotiveerd af te wijken. Op basis hiervan is besloten om mee te gaan in de volgende keuzes, dit in afwijking van het advies van de commissie:

1. Vervangen bestaande kozijnen door aluminium kozijnen met minimaal hr ++ beglazing

2. De hemelwaterafvoeren naar buiten te brengen
3. Het na-isoleren van het dak van bovenaf
4. Zonnepanelen te plaatsen op de beschikbare dakvlakken.

Met betrekking tot de zonnepanelen wordt voorgesteld dit onder te brengen bij een coöperatie, zodat energie van deze dakvlakken ten goede komt aan de inwoners.

Dit is verwoord in de brief van het college aan de CRK van 18 april 2017.

## 2.6 Financiën

Uitgaven	Bedrag per scenario	Advies	Optie
1. In stand houden volgens huidige MJOP	€ 1.995.689	€ 1.995.689	
2. Levensduur verlengen	€ 2.817.218	€ 2.817.218	
3. Duurzame levensduur verlengen	€ 114.989		€ 114.989
4. Duurzaam ++	€ 440.789		€ 440.789
5. Wens centrale hal	€ 919.908	€ 919.908	
6. Wens buitenruimte	€ 638.825		€ 638.825
	€ 6.927.418	€ 5.732.816	€ 1.194.603