

Studie huisvesting Gemeente Renkum

7 september 2021



Agenda



**STAND VAN ZAKEN
GEMEENTEWERF (KORT)**



**GEMEENTEHUIS: TERUGBLIK
ZOMER 2020, + MIMIMALE
SCENARIO'S**



**CORONA EN DE EFFECTEN
OP DE TOEKOMSTIGE
MANIER VAN WERKEN**



**SCENARIO MEDEGEBRUIK
BIBLIOTHEEK VERDER
UITGEWERKT: STUDIE TWEE
SNOEKEN EN HEVO**



**HOE VERDER: WELKE
SCENARIO'S UITWERKEN
VOOR BESLUITVORMING?**



Studie gemeentewerf

Kort

Gemeentewerf

- Scenariostudie 2020 , renovatie/nieuwbouw, volledige nieuwbouw huidige locatie en locatie elders
- Nieuwe ontwikkelingen zijn aanleiding geweest voor locatiestudie op Veentjesbrug
- Maar ook de slechte staat van de huidige huisvesting en de RI&E
- Resultaten van de studie 4^e kwartaal 2021
- Definitieve besluitvorming gemeentewerf en gemeentehuis integraal 2^e kwartaal 2022



Gemeente Renkum

Agenda



STAND VAN ZAKEN
GEMEENTEWERF (KORT)



**GEMEENTEHUIS: TERUGBLIK
ZOMER 2020, + MIMIMALE
SCENARIO'S**



CORONA EN DE EFFECTEN
OP DE TOEKOMSTIGE
MANIER VAN WERKEN



SCENARIO MEDEGEBRUIK
BIBLIOTHEEK VERDER
UITGEWERKT: STUDIE TWEE
SNOEKEN EN HEVO



HOE VERDER: WELKE
SCENARIO'S UITWERKEN
VOOR BESLUITVORMING?



Studies gemeentehuis

Terugblik: Zomer 2020, minimale scenario' + scenario medegebruik

Terugblik

- Medio 2020: Scenario's Huur, Nieuwbouw en Renovatie onderzocht en besproken

Uitkomsten bespreking: overwegend voorkeur Renovatie en behoud functie gemeentehuis Oosterbeek, link CP Oosterbeek, link monumenten- status. Te hoge kosten

Behoefte aan beeld concrete kansen/opbrengst medegebruik. Huiswerk: uitwerken minimale varianten obv wat echt moet.

- Begin 2021: Uitwerking minimale varianten gereed
- Voorjaar 2021: 2 kansen potentieel medegebruik.
- Medio 2021: Presentatie en bespreking minimale + 1 medegebruikscenario (uitgewerkt)

Behoefte: richtinggevende helderheid welk(e) scenario('s) uit te werken om voorstel ter besluitvorming te kunnen voorleggen.

Scenariostudie 2020:

huur, nieuwbouw, renovatie: voorkeur renovatie
monumentaal pand

Uitgangspunten & scenario's	Renovatie huidige gemeentehuis	Nieuwbouw gemeentehuis	Huisvesting alternatieve locatie (huur)
Dienstverleningsvisie			
Huisvesting versterkt dienstverlening aan inwoners	Green	Green	Yellow
Organisatie en sturing			
Huisvesting draagt bij aan het realiseren van organisatie-doelstellingen	Yellow	Green	Yellow
Huisvesting draagt bij aan welzijn, gezondheid, productiviteit van medewerkers	Green	Green	Green
Ruimtelijk inpasbaar			
Programma van Ruimten is ruimtelijk inpasbaar	Green	Green	Green
Functionaliteit en flexibiliteit			
Het gebouw is flexibel, aanpasbaar en toegespitst op functie die het vervult	Green	Green	Yellow
Financieel			
Jaarlijkse lasten	Red	Green	Yellow
Duurzaamheid			
Verbetering duurzaamheidsscore mogelijk	Green	Green	Green
Duurzame voorbeeldfunctie	Green	Yellow	Green
Bereikbaarheid			
Centrale ligging in de gemeente	Green	Green	Green
Multifunctionaliteit			
Verbinding met samenwerkingspartners	Green	Yellow	Yellow
Doorlooptijd			
In hoeverre is de planning haalbaar	Green	Red	Yellow
Emotionele waarde			
In hoeverre hecht men waarde aan het pand	Green	Red	Red

Scenario's Huur, Nieuwbouw en Renovatie

GEMEENTEHUIS	Huidige situatie	Scenario 1a Renovatie van het bestaande gemeentehuis	Scenario 1b Nieuwbouw gemeentehuis	Scenario 1c Gemeentehuis onderbrengen in andere (bestaande) locatie; huur
Investeringskosten per m ²	-	€ 1.946,-	€ 3.089,-	€ 1.042,-
Investeringskosten totaal	-	€ 15.011.700,-	€ 14.591.500,-	€ 4.919.800,-
Exploitatiekosten per jaar per m ²	€ 44,-	€ 145,-	€ 185,-	€ 216,-
Exploitatiekosten per jaar totaal	€ 339.834,-	€ 1.117.021,-	€ 872.248,-	€ 1.018.595,-

Referentie voorbeelden exploitatie per jaar:

Gemeentehuis Helmond € 173 per m² BVO (12.000 m²); Gemeentehuis Voorst € 140 per m² BVO (6.000 m²)

Financieel

- In alle 40-jaars scenario's zijn niet meegenomen:
 - Losse inrichting (circa € 600.000 excl. btw)
 - Inrichting thuiswerkplekken
 - ICT aanpassingen (servers, AV apparatuur, devices)
 - Aanpassingen aan buitenterrein € 800.000,- (excl. btw)
 - Renovatie van de klokkentoren en het carillon € 150.000,- (excl. btw)
 - Renovatie van het fractiehuis € 50.000,- (excl. btw)

De 3 minimale scenario's

Basisuitgangspunt

- Geen volledige aanpak van huisvesting, maar oplossen van probleempunten (RI&E en onderhoud)
 - Noodzakelijke investeringen volgen over 5 of 10 jaar
 - Het afstemmen van de huisvesting op de toekomstvisie en het dienstverleningsconcept voor het gemeentehuis is niet meegenomen. Beperkte aanpassingen voor activiteitgericht werken
 - Het binnen de monumentale kaders aanpassen van het gebouw is niet meegenomen, zowel bij aanpassingen aan schil en activiteit gericht werken.
-
- Scenario minimale variant (5 jaar of 10 jaar); in stand houden zodat huidig gebruik door kan gaan
 - Scenario 10 jaar (1); in stand houden zodat huidig gebruik door kan gaan plus verbeteringen aan luchtbehandeling en vervangen kozijnen
 - Scenario 10 jaar (2); scenario 10 jaar (1) plus isolatie spouwmuur, isolatie dak, kozijnen en glas met hogere isolatiewaarde toepassen

Verder onderzoek naar minimale varianten

GEMEENTEHUIS	Scenario 5 jaar Minimale variant	Scenario 10 jaar In stand houden zodat huidig gebruik door kan gaan	Scenario 10 jaar (1) + verduurzamen bij te vervangen elem.
Investeringskosten per m ²	€ 466,-	€ 774,-	€ 880,-
Investeringskosten totaal	€ 3.592.700,-	€ 5.974.200,-	€ 6.381.100,-
Exploitatiekosten per jaar per m ²	€ 63,-	€ 72,-	€ 75,-
Exploitatiekosten per jaar totaal	€ 484.470,-	€ 555.191,-	€ 579.210,-

Noodzakelijk onderhoud korte termijn

Overzicht kosten noodzakelijk onderhoud Gemeentehuis

looptijd tot d.d.

1-sep-22

Nr.	Element	Werkzaamheden	Opmerkingen	Kosten
1	Warmte distributie	vervangen van alle w/k units in kantoren, vergaderruimten e.d.	het systeem is verouderd en zijn geen onderdelen meer te krijgen. Dit betekent dat in div. kantoren / vergaderruimten het binnenklimaat niet juist is.	€ 291.000
2	Meet en regeltechniek	Vervangen Priva regeltechniek en componenten	Bestaande Priva systeem werkt niet meer met nieuwe installaties.	€ 149.000
3	Contractonderhoud	jaarlijkse kosten contract onderhoud en keuringen e.d.		€ 25.000
4	Algemeen	post onvoorzien		€ 5.000
5	Algemeen	voorbereiding en aanbestedingsstukken	post 1 en post 2	€ 20.000
Totaal				€ 490.000

Agenda



STAND VAN ZAKEN
GEMEENTEWERF (KORT)



GEMEENTEHUIS: TERUGBLIK
ZOMER 2020, + MIMIMALE
SCENARIO'S



**CORONA EN DE EFFECTEN
OP DE TOEKOMSTIGE
MANIER VAN WERKEN**



SCENARIO MEDEGEBRUIK
BIBLIOTHEEK VERDER
UITGEWERKT: STUDIE TWEE
SNOEKEN EN HEVO



HOE VERDER: WELKE
SCENARIO'S UITWERKEN
VOOR BESLUITVORMING?



Corona en de effecten op de toekomstige manier van werken

Terugblik: Zomer 2020, minimale scenario' + scenario medegebruik

Toekomst: hybride werken = ww trend



Volwaardige thuis werkplek

Op kantoor flexibele (samen)werkplekken
en ruimte voor (in)formele ontmoeting

Combinatie van fysiek en digitaal

Enquête medewerkers

- Na de coronacrisis gemiddeld 40% van de tijd thuis en 60% van de tijd op het gemeentehuis.
- Verschuiving op het gemeentehuis van bureauwerkzaamheden naar samenwerking en ontmoeting/overleggen.
- De thuiswerkplek wordt meer, indien de situatie geschikt is, geconcentreerd werken en digitaal overleg
- Specifiek wordt de behoefte aan het ontmoeten in een informele setting veel benoemd
- Het gemeentehuis plek om samen te werken, interactie te hebben met collega's en om collega's, samenwerkingspartners en inwoners te ontmoeten.

Consequenties corona + enquête

- Er zijn andere voorzieningen nodig om invulling te geven aan het totale werkconcept. Dus er moet voldoende ruimte zijn voor ontmoeting: formeel en informeel. Hier niet op inleveren.
- Meer aandacht voor het hybride werken, dus een combinatie van digitaal en fysiek. Als mensen naar kantoor komen, zullen ze ook af en toe een digitale vergadering hebben. Dit is niet goed werkbaar in een omgeving waar meerdere mensen werken, dus zijn hiervoor belplekken/eenpersoonsruimten nodig.
- Vraagt verandering van de medewerkers en leidinggevenden. Hiervoor is het belangrijk dat dit bewust gebeurt en goed vanuit de organisatie wordt gestuurd (roostering, werkafspraken en begeleiding).
- Ruimtelijk effect is een flexibel werkconcept: minder werkplekken nodig. Dus van 0,7 (70% van het aantal mw) naar 0,6 (60% van het aantal mw). Soms 0,5 (50% van het aantal mw). Daardoor meer ruimte over voor medegebruik. (Van flexfactor van 0,7 naar 0,6 komt 300m² extra vrij in gebouw voor medegebruik)

Toekomstige organisatie gemeente Renkum



Gemeente Renkum

- Dynamiek en kansen > Onderzoek toekomstscenario's
- Pand voor alle (andersoortige) toekomstige invullingen geschikt maken
- Goed werkgeverschap is speerpunt organisatieontwikkeling
- Medewerkers, bestuur en inwoners eigentijdse werk- en bezoekomgeving bieden (arbo-waardig, hybride, hedendaagse inrichting, welkom huis)
- Niet langer uitstellen noodzakelijk onderhoud korte termijn en beslissingen lange termijn

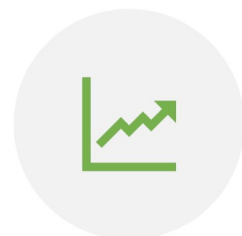
Agenda



STAND VAN ZAKEN
GEMEENTEWERF (KORT)



GEMEENTEHUIS: TERUGBLIK
ZOMER 2020, + MIMIMALE
SCENARIO'S



CORONA EN DE EFFECTEN
OP DE TOEKOMSTIGE
MANIER VAN WERKEN



**SCENARIO MEDEGEBRUIK
BIBLIOTHEEK VERDER
UITGEWERKT: STUDIE TWEE
SNOEKEN EN HEVO**



HOE VERDER: WELKE
SCENARIO'S UITWERKEN
VOOR BESLUITVORMING?



Corona en de effecten op de toekomstige manier van werken

Terugblik: Zomer 2020, minimale scenario' + scenario medegebruik

Studie naar combinatie met andere functies

- Kantoorhoudende functies (gesproken met De Connectie)
- Mogelijkheden combinatie bibliotheek en taakstelling bibliotheek
- Aansluiten bij ontwikkelingen Raadhuisplein
- Samenwerking en synergie mogelijk
- Betere benutting en bezetting van het gebouw
- Inkomsten door verhuur





GEMEENTEHUIS RENKUM

Presentatie studie - concept
02.09.2021 De Twee Snoeken



Financieel

GEMEENTEHUIS	Huidige situatie		Scenario 1a Renovatie van bestaand	Scenario 1d Renovatie met inpassing van Bibliotheek		Scenario 1e Renovatie met inpassing Bibliotheek en kelder	
	GH	B	GH	GH	B	GH	B
Investeringskosten per m ²	-	-	€ 1.946	€ 2.111	€ 2.111	€ 2.481	€ 2.481
Investeringskosten totaal	-	-	€ 15.011.700	€ 13.657.231	€ 2.383.669	€ 16.374.153	€ 2.438.447
Exploitatiekosten per jaar per m ²	€ 44	€ 97	€ 145	€ 136	€ 138	€ 145	€ 160
Exploitatiekosten per jaar totaal	€ 339.834	€ 116.423	€ 1.117.021	€ 882.664	€ 155.638,-	€ 958.727	€ 157.575

- Bibliotheek (B) is gerekend met kostendekkende huur.
- Bij Gemeentehuis (GH) is gerekend met investering voor verhuurkantoor (exclusief huurdersinvestering). In exploitatie zijn de huurbaten in 1d circa € 49.000,- per jaar (446 m²) en in 1e € 140.000,- per jaar (1.282 m²). (Is er voldoende huurpotentie?)
- Geen huuropbrengsten voor horeca opgenomen bij scenario 1e
- Exploitatiekosten relatief hoog door rente 2% per jaar en omdat 1^e jaar is doorgerekend bij lineaire afschrijving.

Financieel (met doorrekening van kansen)

- Rente naar 2,9% per jaar en gemiddelde rentekosten tellen
- Huuropbrengsten verhuurkantoor van € 100 per m2 VVO naar € 125 per m2 VVO meenemen
- Huuropbrengsten voor Horeca (circa 250m2 VVO) meenemen voor € 75 per m2 VVO
- Personeel reductie door integratie 0,5 Fte bij Bibliotheek en 1,5 Fte bij gemeente (€40.000 - €50.000 per Fte)

GEMEENTEHUIS	Huidige situatie		Scenario 1a: Renovatie van bestaand	Scenario 1d: Renovatie met inpassing van Bibliotheek		Scenario 1e: Renovatie met inpassing Bibliotheek en kelder	
	GH	B	GH	GH	B	GH	B
Exploitatiekosten per jaar totaal	€ 339.834	€ 116.423	€ 1.117.021	€ 882.664	€ 155.638	€ 958.727	€ 157.575
Lagere rentekosten	-	-	-€ 225.176	-€ 204.858	-€ 35.755	-€ 245.612	-€ 36.577
Meer huuropbrengsten kantoor	-	-	-	-€ 8.296	-	-€ 23.845	-
Huuropbrengsten horeca	-	-	-	-	-	-€ 18.750	-
Exploitatiekosten per jaar totaal	€ 339.834	€ 116.423	€ 891.845	€ 669.510	€ 119.883	€ 670.519	€ 120.998
Exploitatiekosten per jaar per m ²	€ 44	€ 97	€ 116	€ 104	€ 106	€ 102	€ 123
Besparing personeelkosten	-	-	-	-€ 75.000	-€ 20.000	-€ 75.000	-€ 20.000

Hoe verder?

- Begrotingsraad van november 2021: voorstel huisvesting met voorkeursscenario College
- Uitwerking voorkeursscenario december 2021 - 2^e kwartaal 2022
- Besluitvorming 2^e kwartaal 2022