

Beantwoording Technische vragen

Technische vragen Heusden Eén

- Op blz. 4 staan de investeringskosten en daarmee samenhangende exploitatiekosten. Bij de risico's op blz. 5 staat benoemd dat er gebruik gemaakt is van kengetallen en aannames. Graag ontvangen wij van de exploitatiekosten een globale uitsplitsing van waar deze kosten uit zijn opgebouwd.

Onderstaand overzicht toont de globale uitsplitsing van de exploitatiekosten voor scenario 3 "Huis voor de gemeente".

Omschrijving			€ / jaar
Exploitatiekosten / -opbrengsten (cf. NEN 2699)			
X - Exploitatiekosten			
X1A - Voorzien in huisvesting	(€ / jaar)		1.227.568
Afschrijving a.g.v. boekwaarde	(€ / jaar)		0
Afschrijving a.g.v. investering	(€ / jaar)		1.227.568
X1B - Belastingen e.d.	(€ / jaar)		14.886
X1C - Verzekeringen	(€ / jaar)		14.886
X1D - Onderhoud	(€ / jaar)		111.644
X1E - Mutaties	(excl.)		
X1F - Verbruiken	(€ / jaar)		66.987
X1G - Beheer	(excl.)		
X1H - Rente	(€ / jaar)		228.185
Rente a.g.v. boekwaarde	(€ / jaar)		0
Rente a.g.v. investering	(€ / jaar)		228.185
X2C - Schoonmaken	(€ / jaar)		130.252
Subtotaal X - Exploitatiekosten	(€ / jaar)		1.794.407
Z - Baten			
Z3A1 - Huur	(€ / jaar)		400.374
Z3A2 - Servicekosten	(€ / jaar)		65.195
Z3A3 - Overige diensten	(€ / jaar)		18.054
Z3A4 - Subsidies	(€ / jaar)		0
Z3B1 - Restwaarde (eenmalig)	(€ / jaar)		0
Z3B2 - Eenmalige subsidies	(€ / jaar)		0
Subtotaal Z - Baten	(€ / jaar)		483.623
Totaal Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€ / jaar)		1.310.784
Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€/m2bvo)		176

- Graag hebben wij ook een kostenuitsplitsing voor de investeringskosten van scenario 1:
Met name:
Welk bedrag gaat naar verduurzaming en waar zijn de kosten voor?
Welk bedrag naar het repareren van de noodzakelijke gebreken van het huidige gebouw en waar zijn de kosten voor?
Welk bedrag voor het aansluiten bij de "Heusdense" manier van werken en "merkbeforte" en waar zijn de kosten voor?
Welk bedrag voor veiligheid en waar zijn de kosten voor?

Het maken van de door u gevraagde kostenuitsplitsing is niet mogelijk. Ook niet procentueel. De geraamde investeringskosten zijn opgebouwd naar kostensoorten. Het overzicht hiervan voor alle vijf de scenario's ligt vertrouwelijk voor u ter inzage. Met het oog op een toekomstige aanbesteding is het niet wenselijk om de ramingen op dit moment openbaar te maken.

- We willen ook een kostenuitsplitsing van de investeringskosten voor scenario's 2 en 3.
Met name:

Welk bedrag gaat naar verduurzaming en waar zijn de kosten voor?

Welk bedrag voor het aansluiten bij de "Heusdense" manier van werken en "merkbeloofte" en waar zijn de kosten voor?

Welk bedrag voor veiligheid en waar zijn de kosten voor?

Mochten kostenuitsplitsingen niet mogelijk zijn dan graag een (procentuele) schatting om een idee te geven hoe het met de verdeling van het geld over de criteria zit.

Zie het antwoord bij vraag 2.

4. Het uitgangspunt was dat een eventuele (ver)bouwing van het gemeentehuis in Vlijmen een onderdeel is van een groter plan, namelijk woningen in het gemeentehuis in Drunen. Wat zijn de geraamde kosten/opbrengsten van het gehele project, zowel de eenmalige als de structurele kosten/opbrengsten bij alle scenario's? Kort gezegd wat is het grotere plaatje?

In het onderzoek hebben we een globale scan gedaan van de mogelijkheden tot woningbouw op de locatie van het gemeentehuis in Drunen. De uitkomsten hiervan liggen vertrouwelijk voor u ter inzage. Daarbij benadrukken wij nogmaals dat het een globale eerste doorrekening is en het uiteindelijke resultaat sterk afhankelijk van het gekozen programma. De boekwaarde die nog op het gemeentehuis in Drunen rust wordt als inbrengwaarde meegenomen in de grondexploitatie. In de rekenkundige scenario's waarin er met 60 woningen wordt gerekend, is ook de boekwaarde op het parkeerterrein mee gerekend als inbrengwaarde.

5. Bij het 3^e criterium, Heusdense manier van werken worden 3 zaken genoemd (samenwerking, hybride werken, flexibiliteit ten opzicht van de gemeentelijke organisatie).
Op welke manier is samenwerking van invloed op de keuze in huisvesting?
Op welke manier is hybride werken van invloed op de keuze van huisvesting?
Op welke manier is flexibiliteit van invloed op de keuze van huisvesting?
Wat houdt concreet de Heusdense manier van werken in?

De onderwerpen samenwerking, hybride werken en flexibiliteit is van invloed als het gaat om de wijze van inrichting. Medewerkers komen naar het gemeentehuis voor ontmoeting, terwijl voor individueel en geconcentreerd werken vaker voor thuis wordt gekozen. Hierop dient in de huisvesting te worden ingespeeld.

De Heusdense Manier van Werken (HMW) staat voor werken op een plek die bij de werkzaamheden past en als doel efficiënt en effectief te werken. Dit vraagt van medewerkers om na te denken over de werkzaamheden die te doen zijn en op basis daarvan een goede werkplek te kiezen. Daarbij is de thuiswerkplek een volwaardige werkplek die in de afweging meegenomen wordt. De digitale wereld is daarbij, zeker sinds corona, steeds verder ingebed. Het blijft een zoektocht naar wat wel en niet werkt waarbij we patronen zien veranderen. Dit vraagt om flexibiliteit in de inrichting. Het kantoor is daarmee geen vaste werkplek meer maar eerder een ontmoetingsplek voor medewerkers, met elkaar, met andere organisaties en met onze inwoners.

6. Wat houdt concreet de merkbeloofte in? En op welke wijze heeft dat concreet invloed op een gebouw?

Als gemeente creëren we een omgeving waarbinnen burgers, bedrijven en organisaties hun dromen waar kunnen maken. Mits zij bereid zijn hiervoor ook zelf initiatief te tonen en inspanningen te verrichten. mate van ontplooiing mogelijk: Dromen. Doen. Heusden. Dat doen we aan de hand van de kernwaarden: * de klant centraal, * dialoog en samenwerking, * aanspreken en verantwoordelijkheid nemen. Vertaald naar het gebouw kun je dan denken aan ruimtes voor die dialoog en samenwerking, aan (letterlijk) ruimtes voor maatschappelijke initiatieven en/of organisaties (huis voor de gemeente), aan transparantie en laagdrempeligheid.

7. Wat bedoelen jullie met "Ondersteuning inclusiviteit en diversiteit"?

In de eventuele ontwerpfase zal er bijvoorbeeld rekening worden gehouden met toegankelijkheid binnen het gebouw en van buiten naar binnen, voorzieningen als rolstoeltoegankelijkheid, toegankelijkheid voor minder- en slechtzienenden.

8. Scenario 3 spreekt over maatschappelijke functies in het gemeentehuis erbij. Om welke maatschappelijke functies boven die er nu al zitten gaat het?
Een deel van de exploitatiekosten (460k) moet betaald gaan worden door andere partijen. In veel andere gemeenten zijn dergelijke projecten niet succesvol gebleken. Hoe groot is het reële risico? En mocht het mislukken wat gaat er dan gebeuren? Vooral waar de extra structurele lasten van betaald gaan worden?

Omdat hierover met maatschappelijke organisaties nog niet is gesproken, is dit nog niet aan te geven. We hebben contact met andere gemeenten om van te leren. Zo blijft Heusden eigenaar en beheerder van het gebouw in tegenstelling tot wat we soms elders zien. Hevo heeft gerekend met het aantal benodigde vierkante meters voor maatschappelijke functies en hier een kostendekkende huur voor meegenomen in de scenariostudie.

9. Hoe komt het dat de structurele lasten bij nieuwbouw hoger liggen dan bij verbouwing? Waar zit dat verschil in?

De investering in nieuwbouw (scenario 2) is circa € 4,8 miljoen hoger dan die in renovatie en uitbreiding (scenario 1). De kapitaallasten zijn daardoor € 90.000 hoger. Doordat de huisvestingslasten van nieuwbouw juist lager zijn, met name op het gebied van energie en onderhoud, is het uiteindelijk verschil in de structurele lasten iets minder dan € 57.000.

10. Wat zouden de kosten zijn van een optie "5" waar alleen het hoognodige word gedaan in Vlijmen om de verbouwing in Drunen mogelijk te maken en genoeg ruimte te hebben voor de ambtenaren en de hoognodige bouwtechnische problemen worden verholpen?

Dit zijn de kosten zoals gepresenteerd in scenario 1: renovatie en uitbreiding Vlijmen.

11. Blz. 3 in de tabel met uitkomsten van de multicriteria analyse is het resultaat op herontwikkelingspotentieel bij scenario 1 +/- en bij scenario 3 +. Hoe is dit verschil te verklaren?

De scenario's zijn gewaardeerd ten opzichte van elkaar. Ten aanzien van de indicator 'herontwikkelingspotentieel' biedt scenario 3 meer ruimte voor herontwikkeling en afhankelijk van het programma meer potentiële opbrengsten vanwege het feit dat er dan mogelijk andere locaties vrijkomen door het inhuizen van maatschappelijke functies.

Technische vragen D66

1. Zijn er inhoudelijke verschillen tussen wat in het rapport van 9 augustus staat, en wat er werd getoond en besproken in de presentatie van 10 juli?

Hier zijn geen inhoudelijke verschillen tussen.

2. Volgens de toelichting in paragraaf 5.3 van het rapport is de omvang van de ruimten voor Cultuur en ontmoeting 1.500 m² 'functioneel nuttig oppervlak'. Is dat hetzelfde als wat in het maatschappelijk verkeer wordt verstaan onder 'netto verhuurbare m²'?

Functioneel nuttig vloeroppervlak is de som van de oppervlakten van alle gebruiksruimten, waarbij indelingsverlies (moeilijk bereikbare hoeken bijvoorbeeld) niet is meegeteld. Dat betekent dat er tussen functioneel nuttig oppervlak (fno) en verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) nog wel enkele stappen zitten. Met name sanitair, werkkasten, garderobes, verkeersruimten en technische ruimten. Het verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) is circa 85% van het bruto vloeroppervlak (bvo).

• Zo ja: Dan betekent dat, dat gerekend wordt met een huuropbrengst van € 307 per m² per jaar en 100% bezettingsgraad (€ 460.000 / 1.500).

Het verhuurbaar vloeroppervlak is groter dan het functioneel nuttig vloeroppervlak, omdat hier ook sanitair, e.d. toebehoren. Vanuit rekenkundig perspectief wordt het aantal vierkante meters waardoor gedeeld wordt dus hoger en het bedrag per m² lager. In dit stadium zijn er echter nog geen

huurafspraken gemaakt.

• Zo nee: Als gerekend moet worden met niet aan gebruikers in rekening te brengen ruimten (gangen, toiletten, opslag, etc.) dan blijft naar onze schatting slechts 1.150 m² aan verhuurbare oppervlakte over, wat zou neerkomen op € 400 per m² per jaar bij volledige bezetting (€ 460.000 / 1.150).

Niet van toepassing.

3. Hoe hoog is, ter vergelijking en berekend op basis van de zelfde normen, de in de praktijk gerealiseerde opbrengst per m² functioneel nuttig oppervlak in de Voorste Venne?

Wij zijn van mening dat scenario 3 niet te vergelijken is met het gebouw van de Voorste Venne. De huurafspraken die daar zijn gemaakt, zijn gebaseerd op andere uitgangspunten.

4. Hoe stelt u zich voor dat een weekprogramma voor het gebruik van de voor cultuur en ontmoeting bestemde ruimten er uit zou kunnen zien?

a. Welke (soort) organisatie gebruikt, op welke dagen en op welke uren, en tegen welke prijs, hoeveel oppervlakte aan ruimte in dit huis van de gemeente?

b. Hoeveel kost hen dat, in relatie tot wat ze nu betalen? c. Hoe verhoudt zich dat tot andere bestaande - veelal gesubsidieerde - instellingen, bibliotheken, buurthuizen, Voorste Venne?

Er is in dit stadium nog geen nadere uitwerking bekend. Dit geldt ook voor vraag a en b. Voor de inhuizing van maatschappelijke en culturele functies moeten de gesprekken om de interesse en behoefte te peilen nog worden opgestart. Een uitkomst laat zich op dit punt nog niet voorspellen.

Technische vragen CDA

Voor de locatie Vlijmen zijn 3 scenario's uitgewerkt. Waarom slechts 1 voor een gemeentehuis op een nieuwe locatie? Waarom is er geen scenario 5 uitgewerkt: Huis voor de gemeente op een nader te bepalen locatie met toevoeging maatschappelijke/culturele/woonfuncties?

Scenario 4 is toegevoegd ter vergelijking. Een nieuwe locatie was geen onderdeel van de motie die ten grondslag ligt aan deze scenariostudie. Een huis voor de gemeente op een andere locatie is uiteraard denkbaar. De totale investeringskosten hiervoor zijn hoger ivm te verwerven grond. De overige bouwkosten zijn gelijk aan scenario 3.

In het rapport bij 4.2 staat dat een scenario goed moet aansluiten bij de aandachtspunten 'centraal bij voorzieningen' en 'verbinding met het centrum'. Om welke voorzieningen gaat het hier? Welke voorzieningen zijn nodig/onmisbaar in de omgeving voor het goed functioneren van het gemeentehuis?

Het idee is dat inwoners in hun dagelijkse bewegingen gemakkelijk een bezoek aan het gemeentehuis/huis voor de gemeente kunnen inpassen en ze hier dus niet speciaal voor naar toe hoeven reizen zoals dat bij een locatie elders wellicht wel het geval is.

In het rapport bij 5.1 staat 'Hierdoor kan het voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen van de gemeentelijke organisatie en de inwoners van Heusden.' Hoe zijn de wensen van de inwoners onderzocht?

Deze wensen komen voort uit de interactie die we met onze inwoners hebben. In juli hebben we exitgesprekken gevoerd met bezoekers aan ons gemeentehuis over de dienstverlening. Daarnaast krijgen we regelmatig feedback van onze inwoners op onze dienstverlening die leiden tot verbetering op verschillende vlakken zoals digitale dienstverlening, openingstijden en persoonlijke ontmoeting. Daarnaast hebben we de ervaring van HEVO in soortgelijke trajecten gebruikt als input.

In het rapport bij 5.3 staat 'dat het Huis voor de gemeente zowel dienst doet als gemeentehuis als een centrum voor verschillende maatschappelijke en culturele activiteiten. 'Het biedt een centrale plek waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, waar activiteiten kunnen plaatsvinden.'

Waarom wordt Vlijmen gezien als een centrale plek voor het elkaar ontmoeten van inwoners uit de gemeente?

Hierbij is uitgegaan van de motie die ten grondslag ligt aan de scenariostudie (raad vraagt het college om scenario's voor aanpassingen aan het gemeentehuis in Vlijmen). Uiteraard is het gemeentehuis in Vlijmen niet de enige plek waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten.

Motie 1

Deze motie roept ons op om op zo kort mogelijk termijn, maar uiterlijk voor de begrotingsvergadering van november 2023, naar de gemeenteraad te komen met een aantal uitgewerkte scenario's voor ontwikkeling van woonruimtes in het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen. Zodat daar besluitvorming over het beste scenario kan plaatsvinden, waarna tot uitwerking en uitvoering kan worden overgegaan.

Motie 2

Deze motie roept op om op zo kort mogelijk termijn maar uiterlijk tijdens de begrotingsvergadering van november van 2023 naar de gemeenteraad te komen met een aantal scenario's voor aanpassingen aan het gemeentehuis in Vlijmen. Doordat het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen gebruikt gaat worden voor woonruimte, moet er in Vlijmen voldoende werk- en ontmoetingsruimte gemaakt worden voor de ambtenaren. De huidige raadszaal dient bij de plannen betrokken te worden waarbij multifunctionaliteit leidend moet zijn.

In de RIB van 7-2-2023 staat dat er een uitgangspuntennotitie voor de scenariostudie is geschreven. Graag ontvangen wij deze notitie.

Uiteindelijk is er geen notitie vastgelegd maar zijn de uitkomsten van de studie vertaald in afwegingscriteria die in het document zijn terug te vinden.

Aanvullend Technische vragen CDA

1. In het Raadsvoorstel en paragraaf 2.1 van het rapport wordt gerefereerd naar de "Heusdense manier van werken."

- a. Waarin onderscheidt deze manier van werken zich van andere gemeenten?
- b. Welke invloed heeft dit op de huisvesting van de gemeentelijke organisatie?

Zie beantwoording vragen 5 en 6 die Heusden Eén stelde.

Bijlage 1 Rapport scenariostudie centrale huisvesting gemeente Heusden

2. In tabel 1 Uitgangspunten programma van ruimte op pagina 6 staat dat de gemeentelijke organisatie over 215 werkplekken beschikt.

- a. Hoe is de verdeling hiervan over de gemeentehuizen Drunen en Vlijmen?
- b. Hoeveel daarvan zijn hybride werkplekken?
- c. Hoeveel medewerkers werken één of meerdere dagdelen vanuit huis of een andere locatie?
- d. Hoeveel extra werkplekken worden in scenario 3 gerealiseerd ten opzichte van het huidige aantal werkplekken in Drunen, Vlijmen en andere (thuis)locaties?
- e. Wat is de prognose van het aantal benodigde werkplekken bij intensiveren van hybride werken?

De 215 werkplekken die in de ruimtestaat is opgenomen is wat nodig is voor het te realiseren van één van de scenario's. Dit is niet het aantal werkplekken dat momenteel aanwezig is.

Er is geen sprake van hybride werkplekken, maar van werkplekken die hybride werken faciliteren. Hybride werken gaat over werken waar het werk is. Daarvoor is ruimte voor ontmoeting en samenwerking in het concept belangrijk terwijl voor individueel werken vaker voor een thuiswerkplek wordt gekozen. Het overgrote deel van onze medewerkers is intussen gewend aan het werken vanuit huis of andere locatie gedurende meerdere dagdelen. Dit is minder het geval voor baliemedewerkers, medewerkers van de buitendienst en het sportbedrijf. Het aantal extra werkplekken dat wordt

gerealiseerd moet worden nagegaan. Een prognose is lastig te geven omdat hybride werken zich blijft ontwikkelen. In het concept is flexibele inrichting daarom van belang.

3. In paragraaf 4.6 op pagina 8 wordt het belang van bereikbaarheid benoemd. Wat is de gebruikelijke (CROW) normering voor afstand van een gemeentelijke voorziening tot een OV-halte?

Dit moet worden nagegaan.

4. Paragraaf 6 Multicriteria-analyse

- a. Waarom is bereikbaarheid met OV niet opgenomen in tabel 6.1 MCA scenario's?
- b. Waarom scoort bereikbaarheid bij scenario 4 slechter dan de locatie in Vlijmen?
- c. Waar is de score bereikbaarheid in tabel 6.1 op gebaseerd?

Voor het beoordelen van de bereikbaarheid heeft Hevo gekeken naar de bereikbaarheid per auto, in hoeverre het openbaar vervoer op loopafstand beschikbaar is, hoe de bereikbaarheid is te voet en per fiets, in hoeverre er voldoende parkeergelegenheid is voor personeel en bezoekers van het gemeentehuis en of er mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen te realiseren. De bereikbaarheid per OV is daarmee wel meegenomen in de weging. De scenario's zijn ten opzichte van elkaar gewogen. De verwachting is dat een andere locatie minder goed bereikbaar is met het OV dan de locatie in Vlijmen. Of dit daadwerkelijk zo is, hangt uiteraard af van de eventuele locatie in scenario 4.

Algemeen:

5. Hoe wordt in scenario 2 en 3 voorzien in de tijdelijke huisvesting van de medewerkers?

Door een combinatie van intensivering gebruik gemeentehuis Drunen, Die Heijgrave, de werf en thuis werken.

6. Zijn eventuele (meer)kosten tijdelijke huisvesting meegenomen in de voorliggende scenariostudie?

Nee. De exploitatielasten van het huidige gemeentehuis in Vlijmen – met uitzondering van de kapitaallasten en onderhoudskosten – zijn echter nog niet geschrapt uit de begroting om extra huisvestingslasten op andere locaties op te vangen.

7. Wat is de af te schrijven restboekwaarde van het gemeentehuis in Vlijmen?

Deze bedraagt in 2025 (geplande jaar van sloop) nog € 435.000. Dit is ook opgenomen in het voorstel (pagina 4).

Technische vragen Heusden Verbindt

In het rapport scenariostudie wordt onder punt 3.2 “de flexfactor” benoemd. Dat kennelijk 0.6 is. Bij een 36 uur werkweek zou dat dan 0.6×36 kantooruren zijn (21,6 uur op kantoor).

Onze vraag;

1. Kan het college bevestigen dat de medewerkers daadwerkelijk 2,5 dag fysiek op kantoor zijn gemiddeld?
2. Zo ja, kan het college dit staven aan feitelijke monitoring?

Een flexfactor van 0,6 is intussen gangbaar bij de inrichting van (gemeente) kantoren (bron, Hevo). Intern is bij medewerkers uitvraag gedaan naar hybride werken in het tijdperk na corona. Resultaat van dit onderzoek is dat medewerkers de helft van de tijd verwachten op kantoor te werken en de andere helft thuis. In de nieuwe huisvesting worden de werkplekken zodanig ingericht dat hybride werken maximaal wordt ondersteund.

Technische vraag Heusden Transparant

Graag ontvangen wij, gespecificeerd per scenario en per jaar, een overzicht van zowel de exploitatielasten als kapitaalslasten.

Omschrijving			Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Totaal	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	(€)	16.419.200	21.618.700	26.409.600	34.396.100	27.366.000
	<i>Huisvestingslasten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>379.584</i>	<i>220.156</i>	<i>206.450</i>	<i>271.668</i>	<i>206.450</i>
	<i>Verbruiken (elektra, gas en water)</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>111.352</i>	<i>70.831</i>	<i>50.905</i>	<i>66.987</i>	<i>50.905</i>
	<i>Kapitaallast (afschrijving en rente)</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>903.409</i>	<i>1.079.181</i>	<i>1.169.463</i>	<i>1.455.752</i>	<i>1.182.461</i>
Subtotaal	Exploitatiekosten	(€ / jaar)	1.394.345	1.370.168	1.426.818	1.794.407	1.439.816
	<i>Inkomsten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>18.054</i>	<i>0</i>
	<i>Huur en servicekosten</i>	<i>(€ / jaar)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>465.569</i>	<i>0</i>
Subtotaal	Exploitatieopbrengsten	(€ / jaar)	0	0	0	483.623	0
Totaal	Exploitatiekosten (cf. NEN 2699)	(€ / jaar)	1.394.345	1.370.168	1.426.818	1.310.784	1.439.816