



gemeente  
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250  
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:  
Raadhuisplein 1  
Hoofddorp  
Telefoon 0900 1852  
Telefax 023 563 95 50

Cluster Facility Management  
Contactpersoon Annemarie van der Putten  
Telefoonnummer 023-5676410  
Uw brief ---  
Ons kenmerk 12.0446591  
Bijlage(n) 1  
Onderwerp Huisvesting van de gemeentelijke organisatie

Verzenddatum

- 8 MEI 2012

Geachte heer, mevrouw,

In de begrotingsraad van 3 november 2011 is gesproken over de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. In deze vergadering hebben wij gemeld dat hiernaar een verkennend onderzoek wordt verricht. Tevens heeft u in februari jl. kennis kunnen nemen van het voorontwerp van de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. In deze visie geven we aan dat het raadhuis een rol kan vervullen in de toekomstige ontwikkeling van Hoofddorp tot levendige, duurzame en goed bereikbare stad. Met deze brief informeren wij u over de bevindingen van het verkennend onderzoek.

Wij willen een hoogwaardige dienstverlening bieden, op een toegankelijke en laagdrempelige wijze contact onderhouden met onze inwoners, bedrijven en instellingen en zichtbaar zijn, zowel fysiek als virtueel. Een toekomstig raadhuis geeft invulling aan een 'dienstenwarenhuis' (met een publieksplein, ondernemersplein en werkplein onder één dak), waarin ketenpartners en andere partijen, de klant ontmoeten en optimaal, effectief en efficiënt bedienen.

Het raadhuis is in 1980 opgeleverd volgens de toen geldende functionele eisen. Nu is na ruim dertig jaar het moment aangebroken waarop (grootschalig) onderhoud noodzakelijk is om aan de hedendaagse kantooreisen te voldoen. Deze kosten brengen ons bij de vraag wat de mogelijke scenario's zijn voor een moderne, toekomstgerichte en strategische huisvesting. Naast mogelijkheden op gebouwniveau spelen ook drie ruimtelijke invalshoeken mee, namelijk ontwikkeling van het cultuurplein, ontwikkeling van de verbinding tussen station en centrumgebied en de problematiek van de leegstand van kantoren.

Uit het voorontwerp van de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 blijkt een stedelijke ontwikkeling, waaraan wij sturing willen geven. Deze sturing wensen wij ook ten aanzien van de centrumontwikkeling te geven.

ALG-013/11-11-10



Mixed Sources  
Productgroep uit goed beheerde  
bossen en andere gecontroleerde  
bronnen  
Cert no. SGS-COC-004741  
www.fsc.org  
© 1996 Forest Stewardship Council

Het raadhuis ligt in het centrumgebied van Hoofddorp. Ons uitgangspunt is een directe relatie met de inwoners, het raadhuis moet immers een ontmoetingsfunctie kunnen vervullen. Bestuur, politiek en organisatie moeten fysiek toegankelijk zijn. Daarom is een centrale en goed bereikbare plek in het centrumgebied van Hoofddorp vereist. We streven er daarnaast naar om de verbinding tussen stationsgebied en het stadshart te versterken en tegelijkertijd het stadshart een stedenbouwkundige impuls te geven.

In de ontwikkeling van het centrumgebied speelt het raadhuis een prominente rol. In het verkennend onderzoek hebben we aantal opties onderzocht, waaronder de scenario's "handhaven", "renoveren", "huren" en "nieuw bouwen".

1. Handhaven: het huidige raadhuis ondersteunt de ontwikkelingen van de gemeentelijke dienstverlening onvoldoende. Het pand mist de noodzakelijke flexibiliteit en heeft geen overzichtelijke en representatieve publieksruimte. De ongunstige bruto/netto-verhouding en de energieprestatie van het pand maken dat de exploitatielasten hoog blijven. Het pand is niet duurzaam en is op zijn huidige plek beperkend voor de verdere uitwerking van de deelstructuurvisie.
2. Huren: wij willen bij voorkeur een bijdrage leveren aan het voorkomen van leegstand in de bestaande kantorenmarkt. Maar, omdat wij ook van mening zijn dat het raadhuis in het centrum thuishoort, is het aantal bestaande en beschikbare kantoorpanden beperkt. Om die reden is het scenario 'huren' vooralsnog geen optie.
3. Renovatie: na een grondige renovatie is het mogelijk om een nieuw inrichtingsconcept te realiseren en de energieprestaties te verbeteren. Het raadhuis op zijn huidige plek is echter beperkend voor de verdere uitwerking van de deelstructuurvisie. Ook ontstaat overlast voor dienstverlening en bedrijfsvoering. Er zal immers in verband met een renovatie voor minstens twee jaar tijdelijke huisvesting gezocht moeten worden.
4. Nieuwbouw: nieuw bouwen biedt de mogelijkheid om opnieuw te definiëren wat de gemeente wil: wat kan een (centraal) raadhuis in een gemeente met zesentwintig kernen betekenen, gelet op de technische en sociaal/maatschappelijke ontwikkelingen? Wat betekent een locatiekeuze voor de verdere ontwikkeling van het stadscentrum? Ook vanuit het thema financiën is nieuwbouw – ondanks een aanvankelijke hoge investering – op termijn een alternatief.

Voor verdere informatie hebben wij het volledige onderzoek bijgevoegd. Volledigheidshalve wijzen wij er op dat dit rapport is opgesteld door een extern bureau.

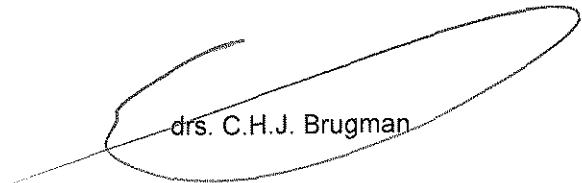
Wij realiseren ons dat het op dit moment, gezien de huidige financieel economische situatie, niet opportuun is een investeringsvoorstel aan uw raad voor te leggen. Wij zullen echter bij de verdere uitwerking van de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 wel een strategische keuze voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie moeten maken. Wij zullen daarom bij de verdere uitwerking van deze visie nader op dit vraagstuk terugkomen.

Ons kenmerk 12.0446591  
Volgvel 3

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,

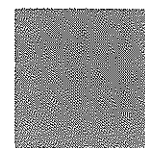


drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n) 1, rapport 'Afwegingskader voor ontwikkeling Raadhuis Haarlemmermeer', d.d. 22 december 2011



22 december 2011

**Afwegingskader voor ontwikkeling Raadhuis  
Haarlemmermeer**

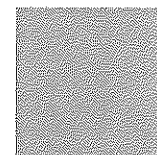
Opdrachtgever: gemeente Haarlemmermeer

**Samenstelling**

Piet Liefthing (gemeente Haarlemmermeer)

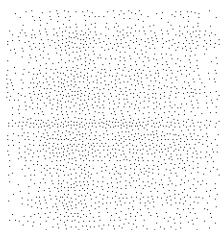
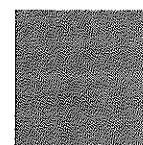
Annemarie van der Putten (gemeente Haarlemmermeer)

Peter Jan Bakker (ICSadviseurs)



Referentienummer

960267-01/20111219sl01



ICSadviseurs  
Zekeringstraat 46 | 1014 BT Amsterdam  
Postbus 59112 | 1040 KC Amsterdam

T +31 (0)88 235 04 27 | F +31 (0)20 514 15 48  
[www.icsadviseurs.nl](http://www.icsadviseurs.nl)

## Inhoud

Managementsamenvatting	4
1 Inleiding	11
2 Perspectief gemeentelijke organisatie	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Dienstverlening	13
2.3 Bedrijfsvoering	13
2.4 Duurzaamheid	14
2.5 Financiën	16
3 Perspectief maatschappelijke betekenis	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Leegstand kantorenmarkt	18
3.3 Ontwikkeling centrumgebied Hoofddorp	18
3.4 Samenwerkingsverbanden	20
4 Varianten gemeentelijke huisvesting	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Handhaven huidige situatie	21
4.2.1 Perspectief gemeentelijke organisatie	21
4.2.2 Perspectief maatschappelijke betekenis	23
4.3 Renoveren Raadhuis en afstoten huurlocatie Polderlanden	24
4.3.1 Perspectief gemeentelijke organisatie	24
4.3.2 Perspectief maatschappelijke betekenis	26
4.4 Huren bestaande kantooruimte elders	27
4.4.1 Perspectief gemeentelijke organisatie	28
4.4.2 Perspectief maatschappelijke betekenis	30
4.5 Volledig nieuw bouwen	31
4.5.1 Perspectief gemeentelijke organisatie	31
4.5.2 Perspectief maatschappelijke betekenis	33
5 Beoordeling varianten	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De varianten samengevat op een rij	35
5.3 Wat te doen met het bestaande Raadhuis?	39
5.3.1 Sloop huidige Raadhuis en nieuwbouw op zelfde locatie	39
5.3.2 Hergebruik gebouw	40
5.3.3 Herontwikkeling locatie	40

Bijlage 1 - berekeningsgrondslagen variant 1: handhaven	41
Bijlage 2 - berekeningsgrondslagen variant 2: renoveren	42
Bijlage 3 - berekeningsgrondslagen variant 3: huren	43
Bijlage 4 - berekeningsgrondslagen variant 4: nieuw bouwen	44
Bijlage 5 - onderzoekresultaten klimaatneutraal Raadhuis	45

## Managementsamenvatting

### Inleiding

Het doel van deze notitie is om inzicht te bieden in mogelijke ontwikkelrichtingen voor de huisvesting van gemeente Haarlemmermeer, op basis waarvan vervolgacties concreet kunnen worden geformuleerd. Vervolgacties om uiteindelijk te komen tot besluitvorming over de gewenste ontwikkeling. Wij vragen u niet om een definitieve keuze voor een variant te maken, maar wel om de focus van vervolgstappen te definiëren. Uiteindelijk moet dat leiden tot een gedragen en bestendig toekomstperspectief voor de gemeentelijke huisvesting.

Daartoe zijn in deze notitie vier varianten uitgewerkt aan de hand van thema's vanuit het perspectief van de gemeentelijke organisatie (dienstverlening, interne bedrijfsvoering, duurzaamheid en financiën) en thema's die een meer politiek maatschappelijke betekenis hebben (lokale vastgoedmarkt, ontwikkeling centrumgebied en samenwerking).

### Varianten en thema's

Er zijn vier varianten onderzocht en uitgewerkt. De vier varianten geven in hoofdlijnen de mogelijke richtingen aan. Er zijn uiteraard veel meer varianten te bedenken indien varianten in combinaties worden beschouwd. Daar wordt verderop op teruggekomen in deze managementsamenvatting. De vier varianten zijn:

- Handhaven huidige situatie (Raadhuis en 'de Polderlanden');
- Renoveren Raadhuis (afstoten 'de Polderlanden');
- Huren elders (met als voorbeelden gebouwen Neptunus I + II);
- Nieuw bouwen op een andere locatie.

De thema's hebben betrekking op ambities die de gemeente heeft op een aantal terreinen. Ambities die er op zijn gericht om haar totale performance te verbeteren. In de hoofdstukken 2 en 3 worden de thema's meer uitgebreid beschreven. We beschouwen de volgende thema's:

### Perspectief gemeentelijke organisatie

- **Dienstverlening:** de gemeente is continue op zoek naar verbeteringen in de dienstverlening naar haar burgers en bedrijven. Een open houding, transparantie en in kunnen spelen op veranderende behoeften zijn kernwaarden die organisatorisch verankerd moeten worden, maar die ook vragen om optimaal ondersteund te worden door onder andere de huisvesting. Het Raadhuis is een aantrekkelijke ontmoetingsplek, uitnodigend, laagdrempelig en overzichtelijk. De huisvesting is flexibel zodat nieuwe ontwikkelingen goed gefaciliteerd kunnen worden;
- **Bedrijfsvoering:** de gemeente wil een efficiënte en effectieve organisatie zijn en een goede werkgever voor haar medewerkers. Medewerkers kunnen steeds meer tijd- en plaatsonafhankelijk werken als gevolg van technische ontwikkelingen. Organisatiestructuren zijn veranderd, de

gemeente is thematisch georganiseerd in clusters. Er wordt veel interactie tussen medewerkers en de clusters verwacht om uiteindelijk de burgers optimaal van dienst te kunnen zijn. Dat vraagt om een werkomgeving die flexibel is, transparant en medewerkers gelegenheid geeft om zelf keuzes te maken hoe zij zo optimaal mogelijk gefaciliteerd worden;

- Duurzaamheid: de gemeente streeft er naar in 2015 een klimaatneutrale (ofwel CO<sub>2</sub>-neutrale) organisatie<sup>1</sup> te zijn. De gemeentelijke huisvesting kan daar een wezenlijke bijdrage aan leveren. Niet alleen 'op papier' in cijfers uitgedrukt maar ook fysiek als voorbeeldfunctie en impuls voor andere organisaties en particulieren;
- Financiën: de gemeente is er op gericht op alle fronten haar middelen effectief en efficiënt in te zetten. Ook de gemeentelijke huisvesting dient als zodanig te presteren: een optimale ratio tussen kwaliteit en kosten.

#### **Perspectief maatschappelijke betekenis**

- Lokale vastgoedmarkt: de gemeente staat ervoor om de lokale economie te ondersteunen en te versterken en daarnaast de gemeente levendig en leefbaar te houden. Leegstand in de kantorenmarkt ondersteunt die doelstellingen niet. Het is de gemeente er dan ook veel aan gelegen om, daar waar zij kan, de markt te faciliteren om leegstand te beperken danwel te voorkomen;
- Ontwikkeling centrumgebied Hoofddorp: de gemeente streeft ernaar de verbinding tussen stationgebied en het stadshart (winkel- en cultuurcentrum aan het Raadhuisplein) te versterken en tegelijkertijd het stadshart een stedenbouwkundig vorm te geven. De positie van het Raadhuis daarin is diffuus. Een strategische keuze voor de positionering van een gemeentelijke huisvesting kan beide ontwikkelingen een belangrijke impuls geven;
- Samenwerking: een betrokken gemeente betreft de samenleving actief bij haar beleid en uitvoering daarvan. Samenwerking binnen en buiten de gemeente met andere instellingen is onontkoombaar. Ook ten aanzien van die samenwerkingsvormen ambieert de gemeente een meer faciliterende rol. De gemeentelijke huisvesting kan daar op allerlei manieren in van betekenis zijn, van het bieden van werkplekken voor forensen, tot het inhuisen van andere maatschappelijke organisaties (arbeidsbureau, uitzendbureau). Maar ook kan het gebruik maken van voorzieningen in de omgeving door de gemeente daar een impuls aan geven. Denk daarbij aan het gebruik maken van vergaderfaciliteiten in het cultureel centrum door de gemeente, waarbij de gemeente en het

---

<sup>1</sup> Om als organisatie klimaatneutraal te worden, dient de volledige CO<sub>2</sub>-uitstoot gereduceerd, voorkomen of eventueel gecompenseerd te worden die betrekking heeft op: gebouwgebonden energiegebruik, procesgebonden energiegebruik, eigen transport en woon-werk vervoer van medewerkers.



eigen gebouwwolume kan reduceren en de exploitatie van het cultureel centrum verbetert.

### **Beoordeling varianten naar thema's**

In hoofdstuk 4 worden de varianten op basis van de thema's nader uitgewerkt en op basis daarvan wordt elke variant beoordeeld in hoofdstuk 5. Samengevat leidt dat tot de volgende beoordeling van de vier varianten:

#### **Handhaven**

Eigenlijk betekent handhaven 'pappen en nathouden', een situatie die niet heel veel langer kan blijven voortbestaan. Met name vanuit het perspectief van de gemeentelijke organisatie is dit een onhoudbaar scenario, ook gezien de financiële risico's die hiermee gepaard gaan. Als gevolg van toenemende groot onderhoud- en vervanginginvesteringen die de initiële afschrijvingen te boven gaan, stijgt de totale boekwaarde inmiddels. Maatschappelijk gezien vormt het Raadhuis bovendien een belangrijke blokkade voor de verdere visievorming op en ontwikkeling van het stadshart en in bredere context het centrumgebied.

#### **Renoveren**

De renovatie betekent een behoorlijke efficiëncyslag en maakt het afstoten van 'de Polderlanden' mogelijk. Tegelijkertijd wordt stevig ingezet op verduurzaming van het gebouw. Dit vergt een ingrijpende en zeer kostbare renovatie, die de situatie zeker verbetert maar niet op het niveau brengt waar de gemeente eigenlijk wil staan, zowel qua functionaliteit als qua duurzaamheid en financiën. Bovendien geldt ook in deze variant dat handhaving van het Raadhuis op deze plek de verdere ontwikkeling van het stadshart stedenbouwkundig beperkt.

#### **Huren**

De voordelen van de huurvariant hebben met name betrekking op het feit dat de huidige locatie wordt verlaten en bij sloop van het Raadhuis een kansrijker uitgangspunt voor de ontwikkeling van het centrumgebied ontstaat. Daarmee onderscheidt deze variant zich ten opzichte van de twee voorgaande varianten (handhaven en renoveren), maar niet ten opzichte van de nieuwbouwvariant. Bij de huurvariant heeft de gemeente te maken met bestaande contouren van gebouwen waarin de gemeente alsnog een vertaalslag van haar gemeentelijke organisatie en haar dienstverlening moet inpassen. Dat leidt zeker tot een werkbare situatie maar niet tot een optimale situatie. Om de huurgebouwen geschikt te maken voor gebruik door de gemeente zal ook in deze variant geïnvesteerd moeten worden. Flexibiliteit als voordeel van huur vertaalt zich in dit geval in hoge jaarlijkse lasten.

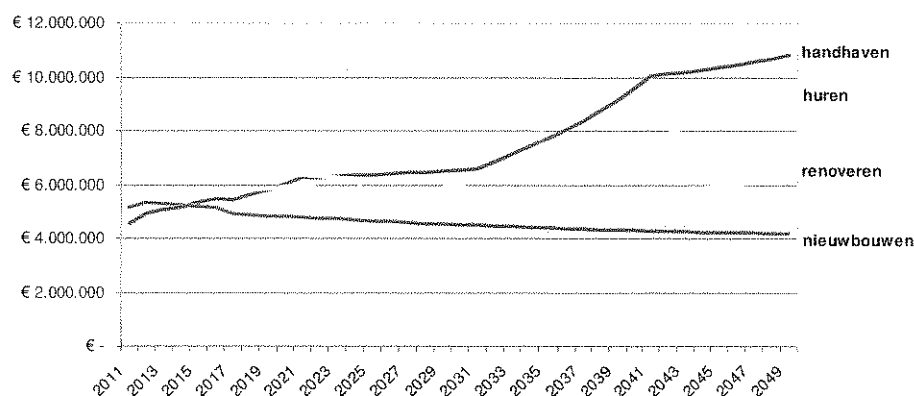
#### **Nieuw bouwen**

Vanuit vrijwel alle perspectieven biedt nieuwbouw de meest optimale uitgangspunten om gemeentelijke ambities te realiseren. De mate waarin zijn op sommige vlakken echter weer afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt voor een locatie. Daar ligt nog een belangrijke opgave. Maar ook deze variant kan niet alle ambities inkleuren: de leegstand op de kantorenmarkt is bij nieuwbouw wellicht minder gebaat. In combinatie met de forse investering in nieuwbouw en

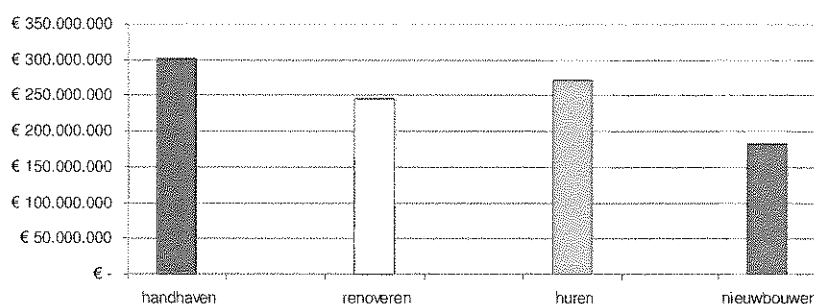
het afboeken van de boekwaarde op het huidige Raadhuis, is dat een gevoelig politiek item: waarom moet de gemeente in een nieuw gebouw als er zoveel leegstand is? Daar zijn dus gegronde financiële, organisatorische én maatschappelijke argumenten voor, naast de meer emotionele bezwaren.

### Financiële analyse

In de bijlagen van deze rapportage zijn per variant de uitgangspunten voor de financiële doorrekening van de varianten opgetekend. In onderstaande grafiek a zijn de resultaten in totale jaarlijkse huisvestingslasten weergegeven. De variant renovatie kent hoge aanvangskosten, mede als gevolg van de noodzaak om tijdelijke huisvesting te realiseren. De prijsontwikkeling van de variant handhaven wordt ingegeven door stijgende vervangingsinvesteringen, energielasten (in combinatie met groot oppervlak), en stijgende huurlasten voor 'de Polderlanden'. Ook de huurvariant kent een stijgende lijn als gevolg van huurindexering en stijgende energielasten. Bij de nieuwbouwvariant gaan we uit van een reële en te indexerende jaarlijkse reservering voor vervangingen en een energieneutraal gebouw. De hoge investeringssom moet zich daarmee in de exploitatie deels terugverdienen. In de bijlage is een schema opgenomen waarin de duurzaamheidsmaatregelen van de varianten handhaven, renoveren en nieuw bouwen zijn opgenomen.



Grafiek a: ontwikkeling huisvestingslasten door de tijd bij de vier varianten



Grafiek b: totale huisvestingslasten berekend over exploitatieperiode van 40 jaar

In grafiek b zijn de totale huisvestingslasten, berekend over een exploitatieperiode van 40 jaar weergegeven.

#### Boekwaarde Raadhuis

Van belang is dat bij de varianten huren en nieuw bouwen nog wel rekening moet worden gehouden met de afwaardering van de huidige boekwaarde: zo'n € 20,8 miljoen per 1/1/2011. Daar staat tegenover dat de locatie op zichzelf ook een waarde vertegenwoordigt.

#### Toekomstperspectief Raadhuis bij varianten huren en nieuw bouwen

Hergebruiken van het Raadhuis voor een andere functie of sloop van het Raadhuis en nieuw bouwen op dezelfde locatie, zijn geen reële opties. Bij sloop/nieuwbouw dient ook weer te worden voorzien in tijdelijke huisvesting, wat een zeer kostbare situatie oplevert. Bovendien moet in dat geval de organisatie tweemaal verhuizen, wat vanuit oogpunt van bedrijfsvoering niet gewenst is.

Het meest waarschijnlijke scenario is dat het Raadhuis wordt gesloopt bij de varianten huren en nieuw bouwen. De herontwikkeling van deze specifieke locatie kan uiteenlopen van zeer commercieel tot en met het realiseren van een volwaardig stadsplein. Dat biedt totaal andere uitgangspunten voor de uiteindelijke waarde van deze locatie. Om toch een indruk te krijgen van een aantal grootheden, kunnen de volgende bedragen worden genoemd:

- Boekwaarde (per 1/1/2011) € 20.800.000
- Inschatting sloopkosten<sup>2</sup> = € 1.125.000
- Grondwaarde op basis van maatschappelijke grondprijs<sup>3</sup> = € 2.400.000

Deze bedragen kunnen verder nog in perspectief worden gezien van de contante waarde (CW)<sup>4</sup> van de exploitatieresultaten over een exploitatieperiode van 40 jaar:

kostprijsdekkende huur	totale lasten berekend over 40 jaar	contante waarde exploitatieperiode 40 jaar	ten opzichte van variant handhaven
handhaven	€ 201.016.820	€ 117.870.247	€ -
renoveren	€ 244.940.505	€ 114.319.673	€ 3.550.574
huren	€ 270.846.310	€ 112.541.763	€ 5.328.484
nieuwbouwen	€ 115.508.876	€ 85.967.800	€ 31.902.447

<sup>2</sup> Op basis van gemiddeld € 50,- per m<sup>2</sup>BVO (inclusief BTW), exclusief onvoorziene zaken als verontreinigingen en asbest

<sup>3</sup> Op basis van een terreinoppervlak van ongeveer 15.000m<sup>2</sup> (exclusief parkeerterrein) en een maatschappelijke grondprijs van € 160 per m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> De contante waarde is de waarde die de totale som van huisvestingslasten over 40 jaar op dit moment vertegenwoordigt, berekend met een disconteringsvoet van 5% (is gelijk aan rekenrente)

Op basis van de berekende contante waarden kun je stellen dat eenmalige afwaardering van de boekwaarde bij de variant nieuw bouwen nog steeds leidt tot een positief (en nog steeds meest gunstige) exploitatieresultaat. Bij de variant huren is dat niet het geval.

### **Conclusies**

In deze rapportage zijn vier varianten voor huisvesting van de gemeente Haarlemmermeer beschreven aan de hand van een aantal thema's. Thema's die in meer en mindere mate de varianten bedrijfseconomisch met elkaar vergelijkbaar maken. Wat is goed voor de gemeentelijke identiteit en organisatie, wat is goed voor de gemeentelijke dienstverlening en wat is goed voor de portemonnee? De antwoorden op die vragen zijn in deze rapportage te vinden. Maar daarmee zijn we er nog niet natuurlijk. Want bij besluitvorming hierover komen ook meer politiek/maatschappelijke zaken aan de orde. Hoe leggen we uit dat we moeten investeren in deze economische tijd? Heeft het Raadhuis dan geen karakteristieke betekenis in het centrum? Ook emoties en politieke rationaliteit zijn belangrijk in de afweging.

Toch is het van belang om richting te kiezen in dit vraagstuk. Niet alleen vraagt de huidige technische staat van het Raadhuis om een investeringsbeslissing. Het feit dat een keuze voor een richting op veel fronten gevolgen heeft zowel voor de gemeentelijke organisatie en haar dienstverlening als voor de ruimtelijke en economische vraagstukken binnen de gemeente, maakt dat er telkens nieuwe varianten en variaties op varianten de kop op steken. Varianten die antwoord bieden op één of twee knelpunten, maar vervolgens tot andere vraagstukken of knelpunten leiden. Dat leidt af van de vraag die in eerste instantie gesteld moet worden: is het Raadhuis op de huidige locatie en in de huidige vorm handhaafbaar of niet?

#### *Handhaven geen optie*

Ons inziens is in deze rapportage voldoende argumentatie aanwezig om antwoord te geven op deze vraag. Het antwoord luidt wat ons betreft: nee, handhaven van het Raadhuis op deze locatie en in deze vorm is rationeel gezien geen optie.

#### *Huren niet aantrekkelijk*

De variant huren is uitgewerkt op basis van bestaande en beschikbare panden in Beukenhorst West. Bij nadere uitwerking van deze variant concluderen wij dat ook dit functioneel en economisch geen aantrekkelijk scenario is. Bovendien kun je je afvragen of de ligging en de uitrusting van deze panden passen bij de functie die je voor de burgers wilt zijn.

#### *Renoveren second best*

De variant renoveren levert ons inziens te weinig voordelen op in relatie tot de ingrepen die zowel technisch als functioneel moeten worden gedaan. Toch is dit, na de variant nieuw bouwen, de second best optie.

*Nieuw bouwen te prefereren*

Nieuw bouwen is wat ons betreft vanuit alle genoemde perspectieven de meest te prefereren variant. Dit biedt de mogelijkheid om volledig opnieuw te definiëren wat je als gemeente wilt: welke betekenis heeft een (centraal) Raadhuis in een gemeente met zesentwintig kernen, gelet op de technische en sociaal/maatschappelijke ontwikkelingen? Wat betekent dit voor de keuze voor een locatie en voor de verdere ontwikkeling van het stadscentrum?

**Aanbevelingen**

Niets doen is geen optie meer. Gelet op de vergaande consequenties van een keuze voor één van de varianten, is het wellicht wenselijk om gefaseerd toe te werken naar een concreet besluit voor één van de varianten. Als eerste stap stellen wij voor om in elk geval één of meer van de geschetste varianten te elimineren als optie en een vervolgtraject voor de overgebleven variant(en) af te spreken.

In dat vervolgtraject is het van belang om een aantal aspecten nader uit te werken:

- Wat is de betekenis van de functie Raadhuis voor gemeente Haarlemmermeer vanuit een toekomstbestendige visie op haar dienstverlening en het faciliteren van haar medewerkers?
- Wat is de stedenbouwkundige visie op het stadscentrum en de mogelijke positionering van een Raadhuis daarin?
- Welke locatiemogelijkheden voor het Raadhuis zijn reëel en op welke wijze komen die tegemoet aan bovengenoemde visies?

Antwoorden op deze vragen maken verdere concretisering van een toekomstplan voor de gemeentelijke huisvesting mogelijk.

Opgemerkt moet worden dat er aanvullende redenen zijn om op dit vraagstuk voortvarend door te pakken. Te denken valt aan:

- De financieringsrente is op dit moment laag;
- Aanbestedingsresultaten zijn op dit moment zeer gunstig;
- Door nu te investeren kan de gemeente een wezenlijke impuls geven aan de (lokale) economie: lokale bouwgerelateerde bedrijvigheid en daarmee samenhangend werkgelegenheid.

Kortom: er kan veel kwaliteit worden ingekocht met 'goedkoop' geld, waarmee de gemeente niet alleen haar ambities kan waarmaken maar ook een bijdrage levert aan het stimuleren van de (lokale) economie.

## 1 Inleiding

De gemeentelijke huisvesting is de afgelopen jaren regelmatig onderwerp van studie. Veranderende organisatorische uitgangspunten, de dienstverlening naar burgers, technologische vernieuwingen, de ontwikkeling van het centrumgebied van Hoofddorp, duurzaamheidsambities en niet in de laatste plaats de oplopende exploitatiekosten vormen allemaal aanleidingen om de vraag te stellen in hoeverre de huidige huisvesting van de gemeente nog aansluit bij de actuele behoefte en gewenste of zelfs noodzakelijke ontwikkelingen in de organisatie faciliteert.

In deze notitie brengen wij een afwegingskader in beeld die het de besluitvormers mogelijk moet maken om het toekomstperspectief te bepalen en de koers daarvoor uit te zetten.

Er zijn verschillende varianten denkbaar voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Elke variant heeft voor- en nadelen, afhankelijk vanuit welk perspectief er naar wordt gekeken. In deze notitie geven wij een overzicht van de mogelijke varianten en geven wij inzicht in de voor- en nadelen vanuit de volgende perspectieven:

- Gemeentelijke organisatie
  - dienstverlening
  - bedrijfsvoering (inclusief Het Nieuwe Werken)
  - duurzaamheid
  - financiën
- Maatschappelijke betekenis
  - leegstand vastgoed binnen gemeente
  - ontwikkeling centrumplan
  - samenwerkingsverbanden

Natuurlijk spelen niet alleen bedrijfseconomische argumenten een rol bij een ingrijpende beslissing over de toekomst van de gemeentelijke huisvesting. Deze notitie beoogt in elk geval een aantal belangrijke overwegingen op een rij te zetten, waardoor meer gevoel kan worden ontwikkeld bij de verschillende keuzemogelijkheden. De volgende vier varianten worden uitgewerkt:

1. handhaven huidige situatie (Raadhuis en 'de Polderlanden');
2. renoveren Raadhuis (en afstoten 'de Polderlanden');
3. huren elders (met als voorbeeld gebouwen Neptunus I en II - kantoorlocatie in Beukenhorst West te Hoofddorp);
4. nieuw bouwen op een nieuw te definiëren locatie.

In de notitie worden eerst de verschillende thema's nader uitgewerkt. In hoofdstuk 2 gaan we nader in op de thema's die onder gemeentelijke organisatie hangen. In hoofdstuk 3 worden de thema's met betrekking tot maatschappelijke betekenis nader uitgewerkt. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de varianten toegelicht en wordt vanuit de thema's beschreven op welke wijze elke variant van invloed is op de thema's, waar nodig gespiegeld aan de andere varianten. In

hoofdstuk 5 zetten we alle varianten op een rij en geven we samenvattende beoordelingen ten aanzien van de thema's en wordt een aantal specifieke financiële waarden naast elkaar gezet. We staan in een aparte paragraaf stil bij de vraag wat te doen met het huidige Raadhuis indien de keuze gemaakt wordt voor huren elders of nieuw bouwen. Een samenvatting, conclusies en aanbevelingen leest u in de managementsamenvatting voorafgaand aan deze inleiding.

## 2 Perspectief gemeentelijke organisatie

### 2.1 Inleiding

Het Raadhuis biedt huisvesting aan de gemeentelijke organisatie en dient de interne en externe processen zo goed mogelijk te faciliteren. Die processen zijn niet statisch maar dynamisch. Dat vraagt ook een bepaalde mate van flexibiliteit van de huisvesting: het moet ontwikkelingen in de dienstverlening en de (interne) bedrijfsvoering van de organisatie ondersteunen en niet beperken. Daarnaast heeft de gemeente een bepaalde ambitie ten aanzien van duurzaamheid en vormt de financiële situatie een belangrijk kader voor de gemeente. In dit hoofdstuk werken we deze, op de gemeentelijke organisatie gerichte, thema's nader uit, om als kader te hanteren voor het beoordelen van de verschillende varianten voor de gemeentelijke huisvesting.

### 2.2 Dienstverlening

De gemeente heeft als doel hoogwaardige dienstverlening te bieden aan haar inwoners, bedrijven en instellingen. Het bestuur en de gemeentelijke organisatie willen op een toegankelijke en laagdrempelige wijze contact onderhouden met de burgers en ondernemers en zichtbaar zijn. Dienstverlening is meer dan het bieden van faciliteiten, het is ook noodzakelijk om feeling te houden met de doelgroepen. Dat geldt direct voor de mensen die in dagelijks contact staan met burgers, bedrijven en instellingen (de "frontoffice"), maar indirect ook voor de mensen die meer op de achtergrond uitwerking geven aan beleid (de "backoffice"). Ook onderdeel van het meer publieke domein (de frontoffice) maakt de politieke omgeving uit, de werkomgeving van het college van B&W en de Raadsfracties.

Dat stelt eisen aan de omgeving waarin deze dienstverlening wordt geboden, zowel virtueel als fysiek. Ten aanzien van de fysieke omgeving, stelt dit onder andere de volgende eisen aan de gemeentelijke huisvesting:

- de locatie is toegankelijk en goed bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer;
- de huisvesting fungeert als ontmoetingsplek waar contact tussen overheid, burgers en bedrijven wordt gefaciliteerd;
- deze ontmoetingsplek is aantrekkelijk en uitnodigend;
- het is overzichtelijk en er is veel voor de bezoeker te halen;
- huisvesting is flexibel om toekomstige ontwikkelingen op het terrein van dienstverlening optimaal te faciliteren.

### 2.3 Bedrijfsvoering

Ondersteunend aan de dienstverlening is de interne bedrijfsvoering binnen de gemeente. Het college van B&W heeft een sturende rol waar het gaat om de uitwerking van beleid. De directie vormt de linking pin tussen bestuur en de ambtenaren. De effectiviteit van deze organisatie wordt in belangrijke mate bepaald door de samenwerking tussen deze drie onderdelen. Korte



communicatielijnen spelen daarin een belangrijke rol, zowel tussen de drie niveaus als binnen elk niveau.

De gemeente wil, naast een uitstekende dienstverlenende organisatie, tevens een aantrekkelijke werkgever zijn voor haar medewerkers. Een werkgever die haar medewerkers in staat stelt optimaal te presteren in een aantrekkelijke en faciliterende omgeving. Vanuit de gedachte dat werkplezier zich vertaalt in een dienstverlenende organisatie. Mede onder invloed van de ICT ontwikkelingen, maar ook onder invloed van cultuurverandering en veranderende opvattingen over managementstijlen, verovert Het Nieuwe Werken (HNW) allerlei kantoorhoudende organisaties en instellingen. Ook de gemeente Haarlemmermeer ziet in deze vernieuwde kijk op aansturing en facilitering van mensen veel mogelijkheden om haar ambities op het gebied van dienstverlening en goed werkgeverschap te verwezenlijken. Mensen aanspreken op eigen verantwoordelijkheid, meer output gestuurd managen en meer plaats- en tijdonafhankelijk werken zijn ontwikkelingen die onder HNW vallen.

Een belangrijke doelstelling van de organisatie is dat zij lean & mean en flexibel is. Een organisatie afgestemd op de behoefte, qua omvang en kwaliteit. Dat betekent dat ook de organisatie moet kunnen meebewegen met maatschappelijke ontwikkelingen. Snel kunnen uitbreiden, eventueel in tijdelijke zin, en ook weer kunnen krimpen indien de maatschappelijke vraagstukken beperkter zijn. Naast dat dit organisatorisch mogelijk gemaakt moet worden, dient dit ook in fysieke zin te worden ondersteund. Ook de intergemeentelijke samenwerking die op bepaalde terreinen in ontwikkeling is, kan hieronder worden beschouwd. Dit kan zich zelfs beperken tot het simpelweg kunnen bieden van een werkplek aan medewerkers van andere gemeenten.

Ook deze ontwikkelingen ten aanzien van de bedrijfsvoering stellen eisen aan de fysieke werkomgeving:

- de huisvesting wordt steeds meer ontmoetingsplek, waar informatie wordt uitgewisseld en kennis wordt gedeeld;
- medewerkers kunnen bewust kiezen voor een doelmatige werkplek;
- flexibiliteit wordt gezocht in diversiteit (aan werkplekken);
- het persoonlijk domein van de medewerker wordt meer virtueel ingericht in plaats van fysiek (geen eigen werkplekken);
- de werkomgeving biedt aan meer verbonden partijen faciliteiten dan de eigen gemeentelijke organisatie;
- hoogwaardige ICT infrastructuur.

#### 2.4 Duurzaamheid

Duurzame werklocaties is een belangrijk politiek thema waarmee de gemeente zich wil onderscheiden. In algemene zin zet de gemeente - het huidige college - stevig in op verwezenlijking van reeds gestelde doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. De gemeente vervult een aansprekende voorbeeldfunctie. Als inkoper, investeerder en opdrachtgever. Bij gemeentelijke investeringen worden

de hoogste duurzaamheidseisen in acht genomen waarbij de extra investeringen worden gecompenseerd door de lagere exploitatielasten.

De gemeente wil belangrijke stappen zetten in de richting van een klimaatneutrale gemeente: de ambitie is om in 2015 een klimaatneutrale (ofwel CO<sub>2</sub>-neutrale) organisatie<sup>5</sup> te zijn. Concreet betekent dat een vergaande reductie van CO<sub>2</sub> uitstoot binnen de gemeente wordt nagestreefd. Daarin faciliteert de gemeente richting burgers en bedrijven. Maar ook ten aanzien van de eigen CO<sub>2</sub>-productie dient de gemeente reducerende maatregelen te nemen, onder andere op het gebied van mobiliteit en op het gebied van huisvesting. Eén van de indicatoren voor de huisvesting is het energielabel. Het huidige Raadhuis heeft energielabel E. Ter vergelijking: energielabel A (hoogste categorie voor bestaande gebouwen) correspondeert met nieuwbouwkwaliteit conform de minimale eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit 2009. Dat is dus nog geen CO<sub>2</sub>-neutraal gebouw.

Naast het reduceren van CO<sub>2</sub>-emissie, bestaat de mogelijkheid voor compensatie. Concreet houdt dat in dat je de CO<sub>2</sub>-emissie afkoopt in een speciaal fonds die elders voor beperkende maatregelen zorgt (bijvoorbeeld in Oost-Europa). Je hebt als gemeente geen directe sturing op de effectiviteit van maatregelen en bovendien houdt je de emissie in stand.

Natuurlijk is op macro- en microniveau het milieu effect de belangrijkste motivator om te streven naar vergaande reductie van CO<sub>2</sub> uitstoot. Maar tegelijkertijd leiden energiebesparende maatregelen ook tot een beperking van de exploitatiekosten. Gegeven de prijsontwikkeling van energie in de afgelopen jaren (gemiddelde stijging gas 9% en gemiddelde stijging elektra 6%) en de verwachting daaromtrent voor de toekomst, is het ook vanuit exploitatietechnisch oogpunt een belangrijk aspect.

Vanuit duurzaamheidsambities kunnen de volgende eisen worden gesteld aan de gemeentelijke huisvesting:

- de energieprestatie van het gebouw benadert zo dicht mogelijk de energieneutrale status (hogere eisen dan label A), conform BREEAM doelstellingen;
- er is sprake van efficiënt gebruik van de ruimte;
- het gebouw faciliteert de organisatie en toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van die organisatie en haar dienstverlening optimaal;
- het gebouw is flexibel.

---

<sup>5</sup> Om als organisatie klimaatneutraal te worden, dient de volledige CO<sub>2</sub>-uitstoot gereduceerd, voorkomen of eventueel gecompenseerd te worden die betrekking heeft op: gebouwgebonden energiegebruik, procesgebonden energiegebruik, eigen transport en woon-werk vervoer van medewerkers.

## 2.5 Financiën

Het financieel perspectief speelt een belangrijke rol in de afweging voor de ontwikkeling van de gemeentelijke huisvesting. De huisvestingslasten bestaan in grote lijnen uit kapitaallasten en overige (directe) exploitatielasten.

### *Kapitaallasten*

Het huidige Raadhuis is gefaseerd ontwikkeld in een periode van ongeveer vijftien jaar (vanaf ongeveer 1978). Voor de initiële investering in het gebouw heeft men indertijd een afschrijvingstermijn van 66 jaar als uitgangspunt gehanteerd. In feite heeft men daarmee een hypotheek op de toekomst genomen:

- de jaarlijkse kapitaallasten zijn relatief laag;
- de rentekosten zijn relatief hoog;
- de boekwaarde die nog resteert op het gebouw is relatief hoog;
- inmiddels daalt de totale boekwaarde niet meer, maar laat als gevolg van tussentijdse noodzakelijke (vervanging)investeringen een stijgende lijn zien en daarmee ook de kapitaallasten.

### *Overige exploitatielasten*

Onderhoud (klein en groot), schoonmaak en energie (gas en elektra) vormen de belangrijkste kostencomponenten van de overige exploitatiekosten. Het betreft een gebouw dat werd ontworpen eind jaren 70. Zowel functioneel als technisch is het huidige Raadhuis te typeren als verouderd. Naast ongemakken zoals lekkages en niet functionerende zonneschermen, is het energieverbruik een niet direct zichtbaar maar wel belangrijke factor. Het energielabel E geeft al aan dat er veel verbetering is te halen op dat vlak. Rekening houdend met een blijvende prijsstijging van gas en elektra, wordt dit aspect ook financieel gezien steeds belangwekkender.

Naast deze meer technische kwalificaties van het huidige Raadhuis, is de omvang van het gebouw ook in belangrijke mate verantwoordelijk voor de hoge exploitatielasten. Het huidige Raadhuis meet ongeveer 22.250m<sup>2</sup>BVO (inclusief kelderruimten). Dit biedt onvoldoende ruimte om de gehele organisatie (front- en backoffice) van de gemeente Haarlemmermeer te huisvesten. Daarom huurt de gemeente nog bijna 4.500 m<sup>2</sup>BVO in een nabijgelegen gebouw 'de Polderlanden'. Aanvullende huurruimte die tot voor kort onderdeel uitmaakte van de gemeentelijke huisvesting (Rietlanden) wordt op korte termijn verlaten. Inpassing van deze organisatie onderdelen in de resterend beschikbare ruimte, is geen eenvoudige opgave. Het aanzienlijke gebouwoppervlak in combinatie met de structuur van het gebouw leidt ook tot een relatief groot geveloppervlak. Ook dit aspect vertaalt zich in hoge exploitatielasten.

Het gebouw 'de Polderlanden' is ingericht met een flexibel kantoorconcept, waardoor sprake is van een redelijk efficiënte benutting van het totale oppervlak. Het Raadhuis daarentegen kent een structuur die tot een zeer hoge bruto/netto factor leidt (1,85 terwijl 1,35 een gangbare verhouding is). Concreet betekent dit, dat veel ruimte niet effectief gebruikt kan worden als werkruimte. *Ruimte die wel schoongemaakt, verwarmd en onderhouden moet worden.* Bovendien is de gebouwstructuur zeer bepalend voor de wijze waarop de

werkplekinrichting kan worden vormgegeven, waardoor men aan een traditionele werkplekopstelling en werkplekgebruik is gebonden. Dat leidt tot een aanzienlijk gebouwoppervlak wat de gemeente in de huidige situatie nodig heeft. Ter vergelijking: indien voor de huidige gemeentelijke organisatie (front- en backoffice) een nieuw gebouw zou worden gerealiseerd met een flexibel kantoorconcept dan kan een reductie van het totale oppervlak worden gerealiseerd van meer dan 30%.

## 3 Perspectief maatschappelijke betekenis

### 3.1 Inleiding

Uiteindelijk heeft de mate waarin de gemeentelijke organisatie haar werk effectief en efficiënt kan uitvoeren natuurlijk een maatschappelijke betekenis. Maar daarnaast heeft de keuze voor een huisvestingsvariant ook direct invloed op een aantal (politiek) maatschappelijke thema's. Het verlaten van een Raadhuis van zo'n 22.500 m<sup>2</sup>BVO betekent iets voor de lokale kantorenmarkt. Het gebruik maken van leegstand op een andere locatie of kiezen voor nieuw bouwen eveneens. Ook betekent het verplaatsen van een belangrijke maatschappelijke functie iets voor de ontwikkeling van de te verlaten omgeving en ook voor de omgeving waar naartoe wordt gegaan. En tenslotte kan bij de overweging voor een variant de ambitie (en wellicht noodzaak) tot meer fysieke samenwerking met andere maatschappelijke functies of instellingen worden meegenomen. In dit hoofdstuk werken we deze thema's nader uit.

### 3.2 Leegstand kantorenmarkt

Net als veel andere gemeenten kampt de gemeente Haarlemmermeer met aanzienlijke leegstand van (met name) kantoorgebouwen. Een probleem wat natuurlijk primair in de commerciële markt ligt, maar waar de gemeente toch veel nadelen van ondervindt, onder andere waar het gaat om uitstraling, beheersbaarheid, leefbaarheid en dergelijke. Ten aanzien van dit thema zijn twee aspecten van belang:

- bij een keuze voor het verlaten van het huidige Raadhuis, creëert de gemeente zelf een aanzienlijke leegstand (zowel het Raadhuis als de Polderlanden);
- in hoeverre levert een alternatief uit de leegstaande vastgoedvoorraad binnen de gemeente een verbeterde situatie op en in hoeverre komt die tegemoet aan de geschetste ambities.

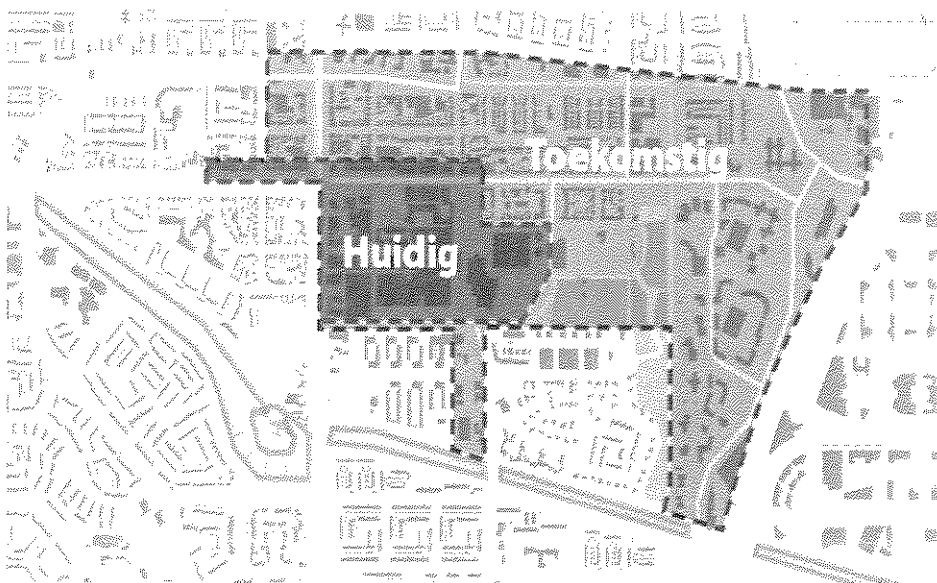
Als zich onder de leegstaande voorraad binnen de gemeente voor de gemeente geschikte locaties bevinden, dan biedt dat natuurlijk kansen om hierin twee vliegen in één klap te slaan. Daarmee zou een belangrijk signaal kunnen worden afgegeven vanuit de gemeente dat zij zelf actief werk maakt van die leegstand. Bovendien kunnen hier ook weer duurzaamheidsaspecten aan worden gekoppeld. Daar staat evenwel tegenover dat de gemeente in dat geval zelf ook een gebouw verlaat en in eerste instantie daarmee leegstand verschuift. Dat houdt in dat er een adequate oplossing moet worden gevonden voor hergebruik of herbestemming van het huidige Raadhuis (of locatie).

### 3.3 Ontwikkeling centrumgebied Hoofddorp

Het laatste vastgestelde visiedocument voor het centrum van Hoofddorp is de "Stedenbouwkundige Visie Hoofddorp-Centrum" uit 2007. In dit visiedocument is geen sprake van een eventuele verplaatsing van het Raadhuis. Er wordt evenwel gewerkt aan een "deelstructuurvisie Hoofddorp", welke op de drempel van bestuurlijke behandeling staat. Hoewel ook in deze deelstructuurvisie niet

expliciet wordt ingezet op verplaatsing van het Raadhuis, worden wel verschillende aanwijzingen gegeven dat een Raadhuis op een andere plek optioneel is. Een expliciete keuze of discussie hierover wordt in deze visie uit de weg gegaan.

Interessant in de visie is de opschaling van het centrumgebied, van het winkel- en cultuurgebied (inclusief Raadhuis) naar een gebied tot aan het station, waar Beukenhorst-West onderdeel van uitmaakt. De ambitie is om het stationgebied op te waarderen als verblijfsgebied en als poort richting het (nieuw gedefinieerd) centrumgebied te laten fungeren. Als uitgangspunt voor de situering van een Raadhuis, hanteert de gemeente: een centrale en goed bereikbare plek in het stadcentrum. Met het vergroten van het centrumgebied, wordt tevens het zoekgebied voor een Raadhuis omvangrijker.



Afbeelding: huidig en toekomstig centrumgebied (uit deelstructuurvisie Hoofddorp)

Vanuit de ruimtelijke ordening gezien heeft de discussie over het al of niet handhaven van het huidige Raadhuis twee kanten:

1. stedenbouwkundig: in hoeverre faciliteert het gebouw op een specifieke locatie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling?
2. economisch: in hoeverre heeft de (publieke) functie van het Raadhuis een positief effect op de waarde van een omgeving, of vice versa?

#### Ad 1 - stedenbouwkundig

De structuur en de positionering van het huidige Raadhuis in het centrumgebied (huidig en toekomstig) is sterk bepalend voor de rest van de ontwikkeling. De ontwikkeling van het gebied tot nu toe houdt rekening met het Raadhuis omdat die er nu eenmaal staat. Maar het gebouw vormt geen expliciet uitgangspunt voor het centrumplan en vormt eerder een beperkende factor in stedenbouwkundige keuzes die aansluiten op de ambitie van de gemeente voor dit gebied. Bij de

keuze voor een alternatieve locatie voor het Raadhuis, kan een optimale stedenbouwkundige invulling worden gemaakt, aansluitend op de overige ontwikkelingen.

#### Ad 2 - economisch

De situering van het huidige Raadhuis tussen het winkelcentrum en het cultuurcluster betekent een versterking van publiekstreckende functies. Maar een functie als een Raadhuis kan, als publiekstreckende functie, juist ook een betekenis hebben voor het maken van een aansluiting tussen station en winkelcentrum. Bovendien kan het strategisch situeren van een (nieuw) Raadhuis een katalysator zijn voor verdere ontwikkeling van het nieuw gedefinieerde centrumgebied. Een publiekstreckende functie als een Raadhuis kan immers ook voor andere bedrijven een aantrekkingskracht hebben. Heroverweging van de locatie voor het Raadhuis biedt de mogelijkheid om opnieuw strategisch een keuze te maken voor de juiste positionering.

### 3.4 Samenwerkingsverbanden

De gemeentelijke dienstverlening is continue aan verandering onderhevig. De ontwikkelingen rond de WMO is daar een recent en actueel voorbeeld van. In het kader van het Sociaal Domein zien wij taken van de Rijksoverheid verschuiven naar de gemeente en taken van de gemeente regionaliseren (bijvoorbeeld RUD en VRK). Niet alleen betekent dat iets voor de gemeentelijke organisatie zelf, maar ook voor samenwerking met andere (maatschappelijke) partijen. Dat maakt het interessant om van verschillende organisaties de publieke functies fysiek met elkaar te verbinden. Gemeentehuizen krijgen steeds meer de invulling van een 'dienstenwarenhuis' waarin ketenpartners de klant optimaal, effectief en efficiënt kunnen bedienen.

Naast deze vorm van samenwerking, kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan samenwerking tussen verschillende gemeenten. Waarom niet een inwoner van Hoofddorp die bij een andere gemeente werkzaam is een (flex)werkplek bieden zodat deze dichtbij huis een alternatief heeft voor de thuiswerkplek. Of waarom niet aansturen op meer intergemeentelijke samenwerking door het bieden van projectruimten?

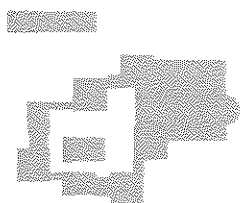
Kortom: er zijn veel mogelijkheden om fysiek invulling te geven aan samenwerkingsverbanden die versterkend werken voor de dynamiek die de functie in de omgeving heeft. Dat geldt zowel voor de backoffice als voor de frontoffice (publieksfuncties).

## 4 Varianten gemeentelijke huisvesting

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de vier varianten ‘handhaven’, ‘renoveren’, ‘huren’ en ‘nieuw bouwen’ nader uitgewerkt aan de hand van de thema’s betrekking hebbend op de gemeentelijke organisatie en op de maatschappelijke betekenis. De beoordeling van de varianten op deze thema’s wordt in dit hoofdstuk beschrijvend gedaan. In het volgende hoofdstuk wordt dit in samenvattende oordelen ten opzichte van ambitie en ten opzichte van de varianten onderling nader uitgewerkt.

### 4.2 Handhaven huidige situatie



• Raadhuis, inclusief binnentuin en kelder	22.236 m <sup>2</sup> BVO
• Polderlanden (huur)	4.284 m <sup>2</sup> BVO
<b>Totaal gebouwoppervlak</b>	<b>26.520 m<sup>2</sup>BVO</b>
<b>Normatieve parkeerbehoefte</b>	<b>420 pp</b>

Handhaven van de huidige situatie betekent dat er geen ingrijpende aanpassingen of verbeteringen aan het huidige Raadhuis en de huurlocatie Polderlanden plaatsvinden. Ingrepen in de huisvesting zijn reactief en worden ingegeven door technische noodzaak of functionele behoefte als gevolg van bijvoorbeeld interne verhuizingen. De normatieve parkeerbehoefte is berekend op 1,7 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup>BVO (uitgezonderd de kelderruimte), uitgaande van CROW<sup>6</sup>: centrum - matig stedelijk. In het Raadhuis is een **werkplekkratio**<sup>7</sup> van ongeveer 100% realiseerbaar, terwijl als gevolg van inhuizing van een deel van de medewerkers vanuit de Rietlanden, de werkplekkratio in de Polderlanden wordt teruggebracht naar 80%.

#### 4.2.1 Perspectief gemeentelijke organisatie

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect deze variant heeft op het perspectief van de gemeentelijke organisatie, vanuit de in hoofdstuk 2 genoemde thema’s.

##### *Dienstverlening*

Het huidige Raadhuis is functioneel voor de traditionele dienstverlening naar de burger: monofunctioneel, gericht op het afhandelen van één dienst per ‘cliënt’. Hoewel de publiekshal in het Raadhuis overzichtelijk is, is er geen sprake van een transparante en uitnodigende frontoffice waar je als dienstenconsument kunt

<sup>6</sup> CROW: Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek.

<sup>7</sup> Met werkplekkratio wordt bedoeld het aantal werkplekken ten opzichte van het aantal medewerkers in fulltime dienstverband (fte).



shoppen. Bezoekers voor medewerkers die werkzaam zijn in 'de Polderlanden' melden zich aan via de intercom bij de entree en wachten tot een medewerker ze ophaalt. Ook melden bezoekers zich aan bij de receptiebalie in het Raadhuis en worden vervolgens doorverwezen naar de dislocatie. Niet een uitgesproken klantvriendelijke situatie. In het algemeen betreft het een huisvestingssituatie die weinig faciliterend is voor vernieuwing in de gemeentelijke dienstverlening. De situatie kent echter ook een voordeel: men kent de weg en weet wat er te halen valt.

#### *Bedrijfsvoering*

De structuur van het Raadhuis is te typeren als niet transparant en kenmerkt zich verder door de zeer lange looplijnen. De cellenstructuur laat zich lastig doorbreken, waardoor nieuwe manieren van werken (Het Nieuwe Werken) nauwelijks kunnen worden gefaciliteerd. Elke functionele aanpassing vergt vergaande technische ingrepen in het gebouw en verhuizingen van afdelingen of personen zijn doorgaans kostbare ingrepen. Ontmoeting wordt in feite alleen gefaciliteerd in het vernieuwde bedrijfsrestaurant, maar dat zijn dan wel planmatige ontmoetingen. Een flink deel van de gemeentelijke organisatie is werkzaam in een ander gebouw op korte afstand van het Raadhuis. In dit huurgebouw (de Polderlanden) is een meer flexibel kantoorconcept ingericht. Omdat de looplijnen binnen het Raadhuis zelf lang zijn en intransparant, is de dislocatie op deze korte afstand eigenlijk niet heel veel anders dan een verdieping aan de achterzijde van het Raadhuis. Kortom: een huisvestingssituatie die de beoogde ontwikkeling in de bedrijfsvoering niet faciliteert.

#### *Duurzaamheid*

Het huidige Raadhuis heeft energielabel E, wat wil zeggen dat de energieprestaties van dit gebouw bij lange na niet de prestaties van een modern gebouw evenaren, laat staan dat er sprake is van een energieneutraal gebouw. Dat betekent een hoog energieverbruik en navenante uitstoot van CO<sub>2</sub>. Het gebouw heeft bovendien een zeer ongunstige bruto/netto verhouding als gevolg van buitengewoon veel horizontaal en verticaal verkeersoppervlak. Dat leidt ertoe dat relatief veel gebouwoppervlak nodig is om de gemeentelijke organisatie te huisvesten.

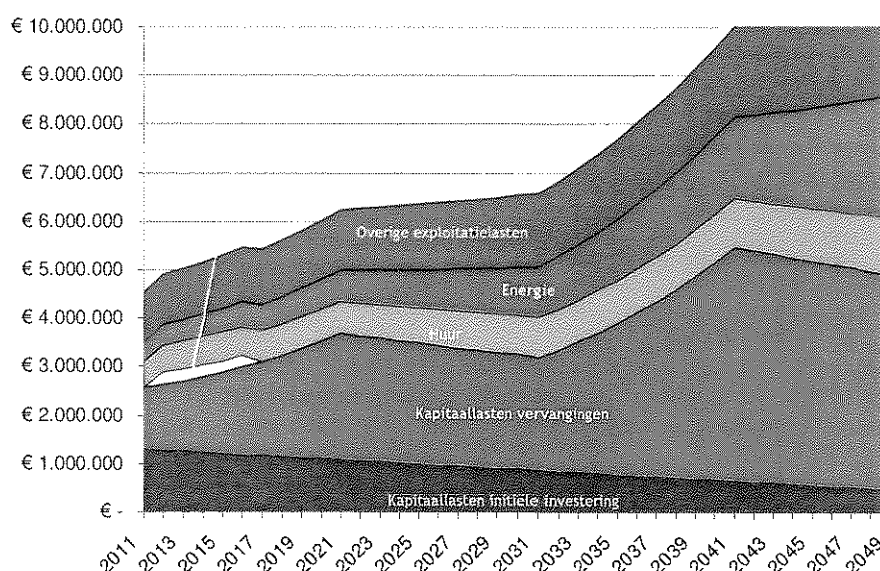
#### *Financiën*

In hoofdstuk 2 is al beschreven wat de financiële uitgangssituatie van de huidige huisvestingssituatie is. Samengevat komt het op het volgende neer:

- de initieel gekozen afschrijvingstermijn (66 jaar) zorgt ervoor dat er nog een relatief hoge boekwaarde rust op het gebouw;
- de kapitaallasten zijn in de afgelopen tijd niet gedaald maar gestegen als gevolg van noodzakelijke (vervangings)investeringen in het gebouw. De verwachting is dat deze trend zich voortzet ten aanzien van investeringen;
- de energielasten vormen een fors deel van de totale huisvestingslasten en zullen een steeds aanzienlijker aandeel innemen als gevolg van de prijsindexen voor gas en elektra;

- de overige exploitatielasten (schoonmaak, dagelijks onderhoud, en dergelijke) zijn relatief hoog, primair door het omvangrijke vloeroppervlak maar bijvoorbeeld ook door relatief hoge interne verhuislusten;
- de kapitaallasten zullen nog meer stijgen als gevolg van een noodzakelijke investering in brandveiligheid waar de gemeente voor staat (af te schrijven in vijf jaar).

In grafiek 1 is de verwachte ontwikkeling van de huisvestingslasten bij handhaven van de huidige huisvesting weergegeven. Belangrijk te vermelden is dat in deze kosten geen (rente)kosten voor de grond onder het Raadhuis is meegenomen. Deze zijn ons niet bekend.



Grafiek 1: ontwikkeling huisvestingslasten variant handhaven huidige situatie

#### 4.2.2 Perspectief maatschappelijke betekenis

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect handhaven van de huidige situatie heeft op de maatschappelijke betekenis, gelet op de in hoofdstuk 3 beschreven thema's.

##### *Leegstand kantorenmarkt*

Handhaven van de huidige huisvestingssituatie voor de gemeente beïnvloedt de kantorenmarkt niet positief of negatief.

##### *Ontwikkeling centrumgebied*

Het handhaven van het gebouw en de functie op de huidige locatie is in principe als uitgangspunt in de (stedenbouwkundige) visievorming meegenomen. Toch is merkbaar dat het gebouw op deze locatie stedenbouwkundige ontwerpvrijheid beperkt. Er is geen enkele stedenbouwkundige en architectonische relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving van het Raadhuis en het Raadhuis zelf, behalve dat er rekening gehouden is met de situering van het

gebouw. De indruk bestaat dan ook dat het huidige Raadhuis een eenduidige visie op het centrumgebied - inclusief de uitbreiding richting station - beperkt.

#### *Samenwerking*

Het Raadhuis biedt op dit moment geen mogelijkheid om andere functies onder haar dak te brengen, zodat meer fysieke samenwerking met bijvoorbeeld een arbeidsbureau mogelijk wordt. Ook voor bijvoorbeeld het bieden van 'gastwerkplekken' is fysiek geen ruimte. De omgeving waarin het Raadhuis is gesitueerd biedt evenwel veel kansen om gebruik te maken van voorzieningen in andere gebouwen. Denk daarbij aan het gebruik maken van vergaderfaciliteiten in het nieuwe cultureel centrum, of het gebruik maken van het restaurant in dat gebouw. Voor wat betreft parkeervoorzieningen kan wel gesproken worden over een vorm van samenwerking: de parkeervoorzieningen rondom het Raadhuis zijn immers algemene voorzieningen ten behoeve van alle bezoekers van het centrum van Hoofddorp. Maar veel verder dan medegebruik van parkeervoorzieningen komt men op dit moment nog niet, uitzonderingen voor incidentele vergaderingen daar gelaten.

### 4.3 Renoveren Raadhuis en afstoten huurlocatie Polderlanden

• Raadhuis	
inclusief binnentuin en kelder	22.236 m <sup>2</sup> BVO
<b>Totaal gebouwoppervlak</b>	<b>22.236 m<sup>2</sup>BVO</b>
<b>Normatieve parkeerbehoefte</b>	<b>350 pp</b>

Deze variant gaat uit van een zeer grondige renovatie, waarbij zowel technisch als functioneel, het huidige Raadhuis volledig wordt aangepakt. Hoewel geen bouwkundig onderzoek is gedaan, gaan wij er in deze variant van uit dat het mogelijk is om een nieuw inrichtingsconcept te realiseren zodat huurlocatie de Polderlanden kan worden afgestoten. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen of dit inderdaad realiseerbaar is. Technisch wordt het gebouw ook verbeterd, zodat ook de energieprestaties van het Raadhuis worden verbeterd. Ook in deze variant is de normatieve parkeerbehoefte berekend op basis van 1,7 per 100 m<sup>2</sup>BVO (uitgezonderd de kelderruimte). Er wordt vanuit gegaan dat na renovatie een **werkplekkratio** kan worden gerealiseerd van **80%**.

#### 4.3.1 Perspectief gemeentelijke organisatie

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect deze variant heeft op het perspectief van de gemeentelijke organisatie. Zowel vanuit de in hoofdstuk 2 genoemde thema's als ten opzichte van de eerste variant 'handhaven'.

#### *Dienstverlening*

Het handhaven van het Raadhuis op deze locatie heeft in elk geval het voordeel dat iedereen de gang naar het Raadhuis kent. Bij een grootschalige renovatie kan het publiek deel van het Raadhuis meer transparant worden ingericht en vanuit

een integrale dienstverlening van gemeentelijke diensten. Het is echter niet de verwachting dat er voldoende vloeroppervlak beschikbaar zal zijn om ook synergie met andere dienstverleners te realiseren in fysieke zin. De renovatie bewerkstelligt in elk geval dat een modernisering van de dienstverlening kan worden gefaciliteerd. Het gebouw blijft echter dezelfde contouren houden en een minder flexibel karakter dan moderne gebouwen.

#### *Bedrijfsvoering*

Een voorwaarde voor een grootschalige renovatie is dat de cellenstructuur wordt doorbroken en dat meer transparantie wordt gerealiseerd. De lange looptijnen blijven daarmee wel bestaan, maar kunnen op een andere manier worden ervaren. Heel veel verder dan een vergaande modernisering kan het echter niet gaan. Ook hier kent de flexibiliteit van het gebouw zijn grenzen. Het kunnen afstoten van de huurlocatie en het huisvesten van ook deze teams in het Raadhuis zal zowel de interne bedrijfsvoering als de dienstverlening kunnen verbeteren.

Een grootschalige renovatie van het Raadhuis vraagt echter wel om tijdelijke voorzieningen voor de gemeentelijke organisatie. Dit zou in de vorm van tijdelijke huur kunnen zijn, afhankelijk van de wijze waarop de renovatie wordt aangepakt. Bovendien zal de gemeentelijke organisatie te maken krijgen met overlastsituaties. In de financiële doorrekening van deze variant houden wij rekening met een gefaseerde aanpak voor de renovatie gedurende 2 jaar.

#### *Duurzaamheid*

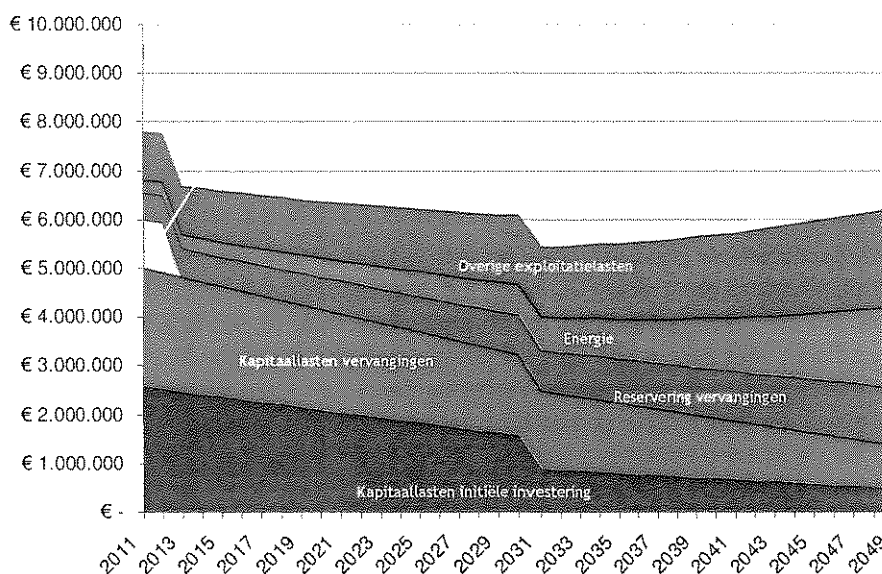
De belangrijkste technische ingrepen die er voor kunnen zorgen dat de energieprestaties van dit gebouw worden verbeterd, zijn:

- isoleren van daken, vloeren en gevels
- gebruik van HR++ glas
- aanpassen verlichting en schakeling

De energieprestaties kunnen daarmee fors worden verbeterd, maar zullen nooit kunnen worden geoptimaliseerd naar een energieneutraal niveau. De verwachting is dat de verbeteringen kunnen leiden tot maximaal een energielabel B. Daarnaast zorgt de grootschalige functionele verbouwing van het gebouw ervoor dat minder vloeroppervlak gebruikt hoeft te worden en dat de werkomgeving voor de gemeentelijke organisatie meer toekomstbestendig wordt.

#### *Financiën*

Deze variant vraagt een forse investering in het huidige Raadhuis, anders kunnen de functionele en technische verbeteringen niet worden gerealiseerd. In grafiek 2 is de ontwikkeling van de huisvestingslasten weergegeven.



Grafiek 2: ontwikkeling huisvestingslasten variant renoveren huidige Raadhuis

Financieel ontstaat de volgende situatie:

- de kapitaallasten als gevolg van de initiële investering in het Raadhuis en de (vervangings)investeringen in de afgelopen jaren lopen door en worden verder afgebouwd. De vervangingsinvesteringen over een periode van 20 jaar, de initiële over een restperiode van gemiddeld 40 jaar;
- de investering voor renovatie wordt over een periode van 40 jaar afgeschreven. Het investeringsniveau in € per m<sup>2</sup>BVO bedraagt ongeveer 50% van het investeringsniveau dat wij voor volledige nieuwbouw hanteren;
- rekening wordt gehouden met tijdelijke huisvesting tijdens de renovatie voor een duur van 2 jaar;
- voor vervangingsinvesteringen in de toekomst wordt een reservering opgebouwd (een jaarlijks geïndexeerd bedrag);
- de jaarlijkse energielasten dalen drastisch (van € 403.000 naar € 258.000);
- ook de overige exploitatielasten dalen als gevolg van enerzijds minder gebouwoppervlak, maar anderzijds als gevolg van een verbeterde beheersbaarheid.

Net als in de variant handhaven huidige situatie is in deze variant geen kostentoerekening van de grond waarop het Raadhuis staat.

#### 4.3.2 Perspectief maatschappelijke betekenis

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect handhaven van de huidige situatie heeft op de maatschappelijke betekenis, gelet op de in hoofdstuk 3 beschreven thema's in ten opzichte van de variant 'handhaven'.

*Leegstand kantorenmarkt*

Renoveren van het huidige Raadhuis heeft niet direct veel invloed op de kantorenmarkt. Direct merkbaar zal zijn het afstoten van de huurlocatie, waardoor ruim 4.000 m<sup>2</sup>BVO kantoorruimte extra weer op de markt komt. Het biedt geen strategische mogelijkheden om sturend in de markt te opereren.

*Ontwikkeling centrumgebied*

Ook in deze variant biedt een vernieuwd Raadhuis geen extra impuls aan de ontwikkeling van het centrumgebied. Door de renovatie ontstaat wel de mogelijkheid om de façade aan het plein beter aan te laten sluiten op het winkel- en cultuurcentrum. Maar echt een strategische ingreep is het niet in de ontwikkeling van het centrumgebied. Ook in deze variant blijft de indruk dat het de ontwikkeling van het bestaande centrumgebied beperkt en de ontwikkeling van het nieuw geambieerde bredere centrumgebied niet faciliteert.

*Samenwerking*

Het Raadhuis zal ook na renovatie onvoldoende ruimte bieden aan andere maatschappelijke functies. Mogelijk dat in de planvorming uitbreiding van het Raadhuis meegenomen kan worden, waardoor dergelijke functies wel (minimaal kostprijsdekkend) kunnen worden gehuisvest. Wel interessant is dat het volledig functioneel aanpassen van het Raadhuis in zowel front- en backoffice, een hernieuwde blik op gebruik van ruimten in bijvoorbeeld het naastgelegen cultuurcentrum mogelijk maakt. Waarom een eigen restaurant in het Raadhuis wanneer ook gebruik gemaakt kan worden van het restaurant in het cultuurcentrum. Hier kunnen zowel voor de gemeentelijke organisatie als voor de exploitatie van het cultuurcentrum kansrijke mogelijkheden uit resulteren.

## 4.4 Huren bestaande kantoorruimte elders

•	Huurpand Neptunus I	8.059 m <sup>2</sup> VVO
•	Huurpand Neptunus II	8.131 m <sup>2</sup> VVO
•	Verhouding m <sup>2</sup> VVO/m <sup>2</sup> BVO	85%
	<b>Totaal gebouwoppervlak</b>	<b>19.000 m<sup>2</sup>BVO</b>
	<b>Normatieve parkeerbehoefte</b>	<b>420 pp</b>

Deze variant gaat er van uit dat de gemeente zich herhuisvest op een andere locatie in bestaand vastgoed. Voor de analyse van deze variant gaan we uit van een reële mogelijkheid, namelijk de gebouwen Neptunus I + II op Beukenhorst West. Beide gebouwen zijn beschikbaar en worden op de markt te huur aangeboden. De gebouwen dateren uit 1993 en 1995 en zijn derhalve moderner dan het huidige Raadhuis. Er zal echter ook in deze gebouwen grootschalig moeten worden gemoderniseerd. De normatieve parkeerbehoefte is bepaald op basis van het aantal dat bij de gebouwen wordt aangeboden en laat zich omrekenen in ongeveer 2,2 per 100 m<sup>2</sup>BVO. Omdat deze gebouwen een betere bruto/netto verhouding hebben, is een **werkplekratio** van **80%** haalbaar.

#### 4.4.1 Perspectief gemeentelijke organisatie

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect deze variant heeft op het perspectief van de gemeentelijke organisatie. Zowel vanuit de in hoofdstuk 2 genoemde thema's als ten opzichte van de eerste variant 'handhaven'.

##### *Dienstverlening*

De beide huurpanden zijn weliswaar mede gericht op het ontvangen van bezoekers, maar hebben initieel geen publieke functie gehuisvest. De omgeving heeft een ander karakter dan de huidige locatie van het Raadhuis. Er zijn geen andere publiekelijke gebouwen in de directe omgeving. Ontmoeten bestaat vooral uit doelgericht bezoeken. De gebouwen hebben thans een traditionele kantoorindeling met een cellenstructuur. De technische uitgangspunten in deze gebouwen bieden echter meer flexibiliteit om dit aan te passen. De gebouw-infrastructuur maakt het mogelijk om een meer transparante opzet te realiseren en alle publieke functies bij elkaar te situeren. In elk geval zodanig dat de logistieke kwaliteit beter is dan in het huidige Raadhuis.

##### *Bedrijfsvoering*

De bouwstructuur van deze twee gebouwen maakt het mogelijk om een nieuw kantoorconcept te realiseren, vergelijkbaar met hetgeen de gemeente in de Polderlanden heeft ontwikkeld, of wellicht nog eigentijdser. De twee gebouwen zijn met een loopbrug aan elkaar verbonden. Het biedt mogelijkheden om de gemeentelijke organisatie vanuit het perspectief van front-, mid- en backoffice in de gebouwen te huisvesten op basis van de principes van Het Nieuwe Werken op een efficiëntere wijze dan in het huidige Raadhuis mogelijk zal zijn.

##### *Duurzaamheid*

Beide huurpanden hebben energielabel D. Er is onderzoek gedaan naar mogelijke verbeteringen. Die leiden bij zeer zware investeringen tot hooguit label B en bij meer economisch afgewogen verbeteringen tot label C. Maatregelen die kunnen worden genomen om een verbeterd energielabel te realiseren zijn:

- verbeteren isolatiewaarde (met name dak);
- verbeteren verlichting en schakeling;
- toepassen HR++ glas;
- toepassen verbeterde HR ketels.

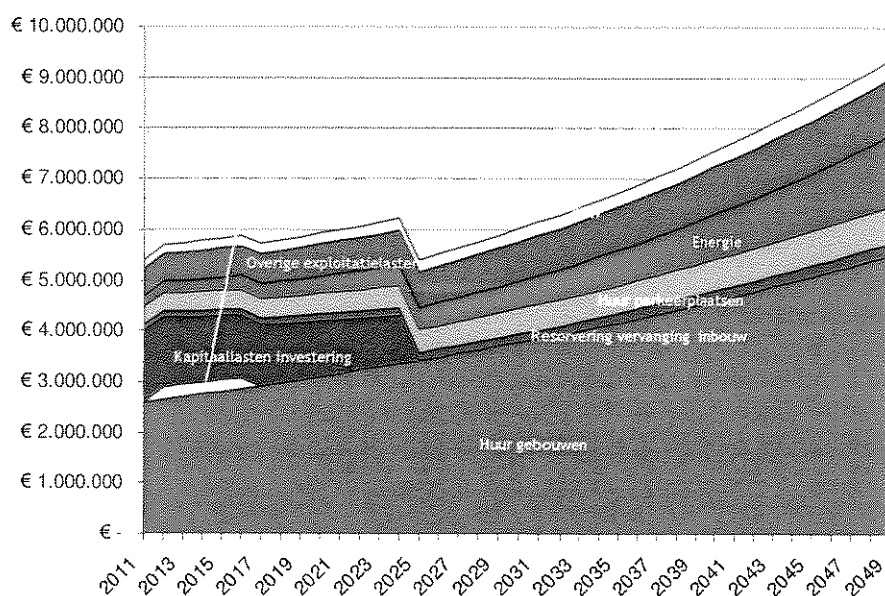
In hoeverre de gebouweigenaar bereid is om dergelijke maatregelen te treffen is zeer afhankelijk van de huurafspraken die daaraan gekoppeld worden (duur huurovereenkomst en wijze waarop de kosten worden doorberekend). Waar het gaat om vervangingen van bijvoorbeeld verlichting en ketel, zal de vervangingscyclus een rol spelen.

##### *Financiën*

Voor de twee huurpanden zijn de huurprijzen bekend. Naast huur voor de gebouwen, dient ook huur betaald te worden voor de parkeerplaatsen. Naast huurkosten worden ook servicelasten genoemd. Deze worden echter uiteindelijk op basis van werkelijk gebruik en kosten in rekening gebracht. Prijzen die door de verhuurder worden genoemd zijn natuurlijk onderhandelbaar. In het algemeen

werkt de markt zo dat de huurprijs zoveel mogelijk in stand gehouden wordt, maar dat een verhuurder bereid is om een 'incentive' te geven, ofwel in de vorm van een huurvrije periode ofwel in de vorm van bijvoorbeeld een bijdrage in de investeringskosten voor gewenste aanpassingen. Om een reële indicatie van de huisvestingslasten bij deze variant te kunnen doorrekenen, gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- de gevraagde huurprijs is uitgangspunt (€ 160 per m<sup>2</sup>VVO en € 800 - € 850 per parkeerplaats);
- rekening wordt gehouden met een investering in de inrichting van ongeveer € 500 per m<sup>2</sup>BVO (totale investering van € 9,5 miljoen);
- er wordt rekening gehouden met een incentive van 1 jaar huurvrij (gebouw en parkeren), die wordt ingezet als investeringsbijdrage vanuit de verhuurder;
- het resterende investeringsbedrag (€ 6 miljoen) wordt door de gemeente afgeschreven in 20 jaar;
- als servicelasten wordt uitgegaan van een bedrag tussen de € 40 en € 45 inclusief energielasten (gemiddeld Neptunus I en II). De energielasten worden separaat in beeld gebracht en zijn vergelijkbaar (in € / m<sup>2</sup>BVO) met het Raadhuis na renovatie. Er wordt dus vanuit gegaan dat de eigenaar zelf ook investeert in een aantal energieverbeterende maatregelen;



Grafiek 3: ontwikkeling huisvestingslasten variant huur



Financieel ontstaat de volgende situatie:

- de gevraagde huurprijzen voor beide panden is exclusief BTW. Voor Neptunus I wordt geen BTW compensatie berekend door de verhuurder, voor Neptunus II wel, te weten 4% tot 6%<sup>8</sup>;
- de huurlasten worden jaarlijks geïndexeerd (uitgegaan is van een gemiddelde prijsstijging van 2% per jaar);
- de lopende jaarlasten die gepaard gaan met het huidige Raadhuis zijn niet meegerekend. Er dient naast de berekende jaarlasten tevens rekening gehouden te worden met een éénmalige afboeking van de totale resterende boekwaarde op het huidige Raadhuis (€ 20,8 miljoen per 1/1/2011) minus de mogelijke herontwikkelingswaarde.

#### 4.4.2 Perspectief maatschappelijke betekenis

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect handhaven van de huidige situatie heeft op de maatschappelijke betekenis, gelet op de in hoofdstuk 3 beschreven thema's in ten opzichte van de variant 'handhaven'.

##### *Leegstand kantorenmarkt*

Met het gebruik maken van de leegstaande gebouwen Neptunus I en II beperkt de gemeente de leegstand op de lokale kantorenmarkt met ongeveer 12.000 m<sup>2</sup>VVO (rekening houdend met afstoten van 'de Polderlanden'). Dan dient wel werk gemaakt te worden van herontwikkeling van het huidige Raadhuis, anders ontstaat extra leegstand.

Door de publieke functie van het Raadhuis meer richting stationsgebied te positioneren, ontstaat er een nieuwe dynamiek die mogelijk ook andere bedrijven aantrekt naar Beukenhorst-West. In die zin zou de verplaatsing een stimulans kunnen geven aan beweging op de kantorenmarkt.

##### *Ontwikkeling centrumgebied*

In deze variant gaan we er van uit dat het huidige Raadhuis plaats maakt voor nieuwe ontwikkelingen. Dit maakt het mogelijk om het huidige centrumgebied met vrijere hand te herdefiniëren en meer aansluiting te zoeken bij de recente ontwikkelingen rond het winkelcentrum en het cultureel centrum.

Door het Raadhuis te verplaatsen naar Beukenhorst-West worden publieke functies meer uit elkaar getrokken en wordt een verbinding gelegd tussen het stationsgebied met het winkelgebied. De functie Raadhuis kan als het ware als brugfunctie fungeren om de gebieden aaneen te schakelen en als nieuw centrumgebied te laten functioneren. Er is natuurlijk meer voor nodig, maar het kan een eerste zet in die richting geven.

---

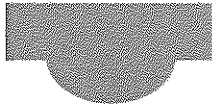
<sup>8</sup> Beide panden zijn meer dan tien jaar oud en commercieel verhuurd, waardoor deze als BTW vrij kunnen worden aangemerkt (de BTW schade voor investering is gecompenseerd). Er dient echter ook nog rekening te worden gehouden met BTW over de eigenarenlasten ten behoeve van instandhouding.

### Samenwerking

De totale omvang van de twee huurpanden biedt weinig extra ruimte om ook andere diensten te huisvesten. Deze variant faciliteert daarmee geen directe en fysieke samenwerking met andere maatschappelijke partijen. Bovendien komt het Raadhuis in een omgeving terecht waar weinig voorzieningen aanwezig zijn die aanvullend kunnen zijn aan het gemeentelijke programma. Fysieke samenwerking met bijvoorbeeld het cultureel centrum, door gebruik te maken van vergaderruimte, conferentieruimte of restaurant is nog wel mogelijk maar minder toegankelijk dan op de huidige locatie als gevolg van de vergrote afstand.

De nabijheid van het station maakt deze locatie wellicht wat toegankelijker voor kantoorgebruikers van andere organisaties, als open faciliteit in het kader van Het Nieuwe Werken.

### 4.5 Volledig nieuw bouwen



• Frontoffice	4.500 m <sup>2</sup> BVO
• Backoffice	12.000 m <sup>2</sup> BVO
• Kelderruimte	1.850 m <sup>2</sup> BVO
<b>Totaal gebouwoppervlak</b>	<b>18.350 m<sup>2</sup>BVO</b>
<b>Normatieve parkeerbehoefte</b>	<b>280 - 360 pp</b>

Deze variant gaat uit van volledige nieuwbouw voor de gemeentelijke huisvesting op een andere, nader te duiden locatie. De normatieve parkeerbehoefte is berekend in een bandbreedte, gebaseerd op de uitgangspunten die tevens voor de huidige locatie zijn gehanteerd (dan 280) en op de uitgangspunten die voor de Neptunus locatie worden gehanteerd (dan 360). Er van uitgaande dat een efficiënte bruto/netto verhouding kan worden gerealiseerd bij nieuwbouw, kan een **werkplekratio** van **80%** worden gerealiseerd.

#### 4.5.1 Perspectief gemeentelijke organisatie

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect deze variant heeft op het perspectief van de gemeentelijke organisatie. Zowel vanuit de in hoofdstuk 2 genoemde thema's als ten opzichte van de eerste variant 'handhaven'.

#### Dienstverlening

Nieuwbouw biedt optimale mogelijkheden om een integraal programma te ontwikkelen voor een maatschappelijk dienstencentrum waar niet alleen de gemeente haar frontoffice functies in heeft, maar ook andere (maatschappelijke) instellingen bezoekersfuncties aanbiedt. Het geheel moet meer zijn dan de som der delen en faciliteert de bezoeker optimaal. In de berekening van het benodigd oppervlak is hier voor deze analyse geen rekening mee gehouden. De gedachte is dat aanvullende functies minimaal kostprijsdekkend (en indien aan de orde commercieel) gehuisvest worden.

### *Bedrijfsvoering*

Ook ten aanzien van de interne bedrijfsvoering kan gezocht worden naar een optimale facilitaire kwaliteit voor de gemeentelijke organisatie en een goede balans tussen ondersteuning van de huidige huisvestingsbehoefte en flexibiliteit en aanpasbaarheid richting de toekomst. De huisvesting moet immers niet alleen de huidige organisatie optimaal faciliteren, maar ook eventuele toekomstige ontwikkelingen op een goede manier kunnen ondersteunen. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om optimale voorwaarden te realiseren.

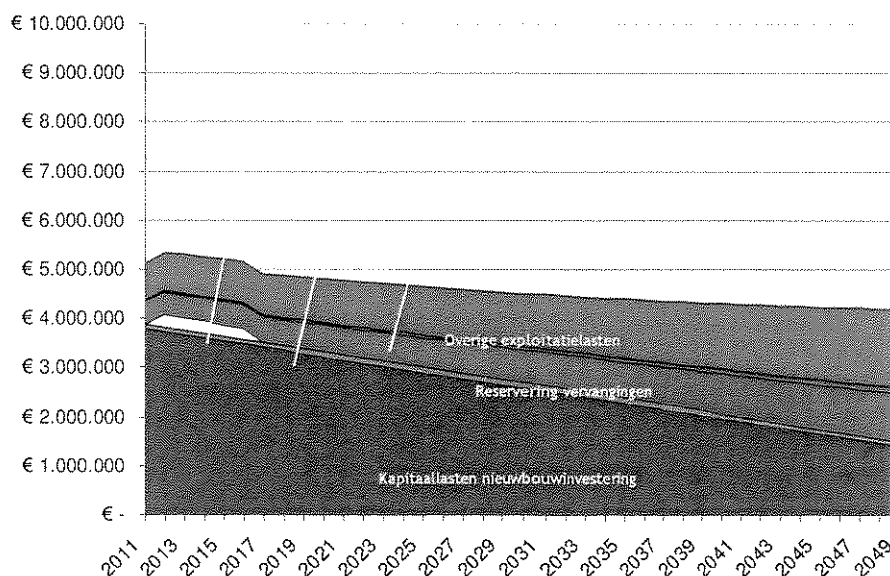
### *Duurzaamheid*

Als referentie voor de kwaliteit van de nieuwbouw is het recentelijk gerealiseerde Raadhuis in Bronckhorst gehanteerd. Dit Raadhuis staat bekend als het meest duurzame in Nederland (op dit moment). In de berekeningen is echter nog een stap verder gegaan en wordt een (nagenoeg) volledig energieneutraal gebouw voorgesteld. Dat betekent een label A++ kwaliteit. Een belangrijke aanvullende maatregel ten opzichte van het Raadhuis in Bronckhorst is het gebruik van zonnepanelen.

### *Financiën*

De totale investeringskosten voor de nieuwbouw worden op basis van genoemde kwaliteit geraamd op ongeveer € 50,5 miljoen (exclusief BTW). De BTW kan nagenoeg volledig worden gecompenseerd indien de gemeente zelf als eigenaar optreedt. Verder worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- uitgaande van gemiddeld 4 bouwlagen en 360 parkeerplaatsen, is een terreinoppervlak van ongeveer 14.000m<sup>2</sup> nodig (indien parkeren op maaiveld);
- uitgaande van een grondwaarde gebaseerd op 'voorzieningen zonder winstoogmerk' (€ 160 per m<sup>2</sup>), bedraagt de totale grondwaarde voor dit perceel ruim € 2,2 miljoen. In de exploitatieberekening wordt hiervoor een rentelast meegenomen;
- als gevolg van het nagenoeg energieneutraal zijn van het gebouw zijn de energielasten beperkt tot zo'n € 30.000 per jaar (nu ruim € 400.000), het betreft slechts een beperkte hoeveelheid elektra die wordt verbruikt;
- de lopende jaarlasten die gepaard gaan met het huidige Raadhuis zijn niet meegerekend. Er dient naast de berekende jaarlasten tevens rekening gehouden te worden met een éénmalige afboeking van de totale resterende boekwaarde op het huidige Raadhuis (€ 20,8 miljoen per 1/1/2011) minus de mogelijke herontwikkelingswaarde.



Grafiek 4: ontwikkeling huisvestingslasten variant volledige nieuwbouw

#### 4.5.2 Perspectief maatschappelijke betekenis

Onder deze subparagraaf wordt beschreven welk effect handhaven van de huidige situatie heeft op de maatschappelijke betekenis, gelet op de in hoofdstuk 3 beschreven thema's in ten opzichte van de variant 'handhaven'.

##### *Leegstand kantorenmarkt*

Met deze variant levert de gemeente geen directe bijdrage aan de leegstand in de lokale kantorenmarkt. Er van uitgaande dat het huidige Raadhuis wordt afgebroken en herontwikkeld, levert de verplaatsing van de gemeentelijke organisatie extra leegstand op door het afstoten van 'de Polderlanden'. Nieuwbouw van het Raadhuis kan echter wel, door het strategisch kiezen van de locatie, een nieuwe impuls geven aan de bedrijvigheid in de omgeving en daarmee indirect aan beweging op de kantorenmarkt. In hoeverre hier echt op gestuurd kan worden is echter nauwelijks aan te geven.

##### *Ontwikkeling centrumgebied*

Door het verplaatsen van de gemeentelijke organisatie en het afbreken en opnieuw ontwikkelen van de huidige locatie van het Raadhuis, ontstaan nieuwe mogelijkheden voor de inrichting van het centrumgebied. De nieuwe gemeentelijke huisvesting kan een verbinding vormen tussen het huidige stadcentrum en de gewenste uitbreiding richting station. Op de lijn station - winkelcentrum kan een dienstenaanbod worden gecreëerd die voldoende traffic genereert en zodoende ook voor andere organisaties economisch interessant is. Daarmee kan met nieuwbouw ook een belangrijke impuls worden gegeven aan de ontwikkeling van het centrumgebied.

*Samenwerking*

Het realiseren van een nieuw Raadhuis biedt alle mogelijkheden om een geïntegreerd programma met andere diensten aanbieders te realiseren.

Voorwaarde is uiteraard wel dat de locatie zich daar voor leent, zowel qua omvang als qua omgeving en bereikbaarheid. Ook in het nieuwbouwsceario kan medegebruik van ruimten in het cultureel centrum als uitgangspunt worden gehanteerd. Dit biedt mogelijkheden om het totale nieuwbouwwolume zelfs nog naar beneden bij te stellen.

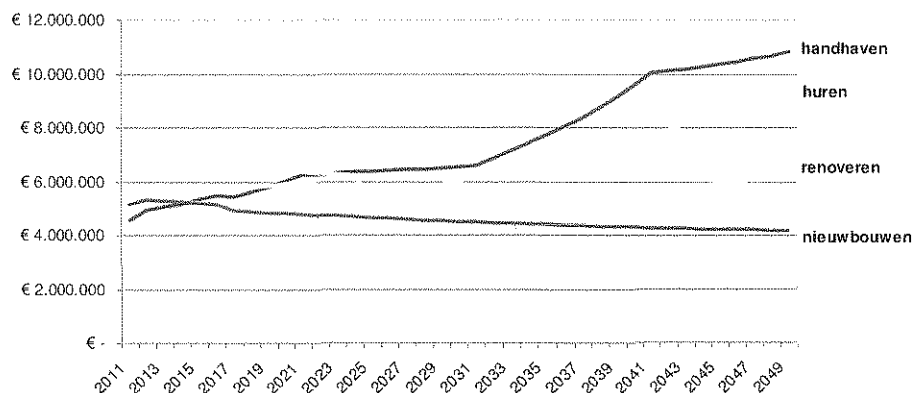
## 5 Beoordeling varianten

### 5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de vier varianten beschrijvend beoordeeld aan de hand van de thema's. In dit hoofdstuk zetten we de varianten naast elkaar en geven we samenvattende beoordelingen. De varianten worden op de verschillende thema's ten opzichte van elkaar getoond. We staan vervolgens stil bij de toekomstmogelijkheden van het huidige Raadhuis in geval de gemeente deze locatie verlaat. We sluiten het hoofdstuk af met conclusies.

### 5.2 De varianten samengevat op een rij

Het meest rationele thema waarop de vier scenario's kunnen worden beoordeeld, is financieel. Op basis van zoveel mogelijk feitelijke informatie en reële uitgangspunten en kengetallen zijn de vier varianten doorgerekend in een meerjarige exploitatie (zie ook de financiële resultaten per variant in hoofdstuk 3). De vier varianten naast elkaar gezet levert het volgende financiële inzicht op:



Grafiek 5: ontwikkeling huisvestingslasten door de tijd bij de verschillende varianten

Grafiek 5 geeft inzicht in de ontwikkeling van de jaarlijkse huisvestingslasten in de tijd op. Zo is te zien dat de variant handhaven de eerste jaren iets lagere huisvestingslasten opleveren dan de overige varianten, maar al snel boven nieuwbouw en op termijn ook boven renoveren en huren uitkomt.

Bij dit financieel inzicht is **geen** rekening gehouden met de eenmalige afwaardering van de boekwaarde op het huidige Raadhuis, de eventuele sloopkosten en mogelijke herontwikkelingsopbrengsten. Dit is zowel aan de orde bij de huurvariant als bij de nieuwbouwvariant. Hier gaan we in paragraaf 5.3 nader op in.

In de onderstaande tabel zijn de exploitatielasten omgerekend naar kostprijsdekkende huursommen per variant, zowel per m<sup>2</sup>BVO als in totale jaarhuren. Bij indexering van deze jaarhuren met de gehanteerde prijsindex (2%)

dekken deze jaarhuren de totale huisvestingslasten over een exploitatieperiode van 40 jaar.

Variant	Jaarhuur (€)	Totaal (€)	Per jaar (€)
Handhaven	4.906.658	26.520	€ 185
Renoveren	4.758.856	22.236	€ 214
Wacht	4.684.846	19.000	€ 247
Handhaven	3.578.635	18.350	€ 195

Tabel: overzicht kostprijsdekkende huur per variant

Bij deze financiële inzichten in de vier varianten dient echter ook de meer kwalitatieve aspecten te worden gezien. Onderstaand geven we een samenvattende indruk van de meer op kwaliteit beoordeelde thema's per variant.

#### Handhaven

- ✘ Beperkt gewenste ontwikkelingen op het gebied van dienstverlening.
- ✘ Beperkt gewenste ontwikkelingen in de interne organisatie.
- ✘ Energielabel E betekent hoge energielasten en rekening houdend met trendmatige prijsontwikkeling een risico naar de toekomst.
- ✘ Inefficiency en technische staat van het huidige Raadhuis komen direct terug in hoge jaarlijkse huisvestingslasten en risico's naar de toekomst.
- ✘ Huidige Raadhuis beperkt visievorming en mogelijkheden voor ontwikkeling centrumgebied.
- ⊖ Heeft geen directe of indirecte invloed op de lokale kantorenmarkt.
- ⊖ Raadhuis biedt geen mogelijkheden voor inhuizing andere maatschappelijke instellingen, maar de locatie biedt wel mogelijkheden voor medegebruik van ruimte in bijvoorbeeld het cultureel centrum.

#### Conclusie handhaven

Eigenlijk betekent handhaven 'pappen en nathouden', een situatie die niet heel veel langer kan blijven voortbestaan. Vanuit de gemeentelijke organisatie is dit een zeer ongewenst scenario.

#### Renoveren

- \* Maakt het mogelijk meer in te spelen op ontwikkelingen op het gebied van dienstverlening.
- \* Maakt het mogelijk om een meer flexibel kantooromgeving te realiseren, maar dit kent zijn beperkingen als gevolg van de gebouwkenmerken. Door het gebouwt ontwerp met lange looplijnen en vele stijgpunten kan nooit de transparantie worden ontwikkeld die eigenlijk gewenst is.
- ✘ Energielabel E kan verbeterd worden naar maximaal energielabel B door behoorlijk zware ingrepen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling om CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken, maar het is de vraag of de daarvoor noodzakelijke investering vanuit economisch oogpunt verstandig is.
- ✘ Hoewel de verwachting is dat door een ingrijpende renovatie de totale organisatie kan worden gehuisvest in het huidige Raadhuis (op basis van een

meer flexibel inrichtingsconcept), is dit niet vergaand onderzocht en derhalve een risico. Desondanks blijft het Raadhuis een inefficiënt gebouw dat zich vertaalt in relatief hoge exploitatiekosten.

- ✘ Het huidige Raadhuis blijft ook bij renovatie een blokkade voor visievorming en mogelijkheden voor ontwikkeling van het centrumgebied.
- ✘ De directe invloed op de lokale kantorenmarkt is beperkt, maar ongunstig omdat er ruim 4.000 m<sup>2</sup>BVO extra kantooruimte op de markt komt (afstoten 'de Polderlanden').
- √ Het Raadhuis biedt ook bij renovatie geen mogelijkheden voor inhuizing andere maatschappelijke instellingen, maar de locatie biedt wel mogelijkheden voor medegebruik van ruimte in bijvoorbeeld het cultureel centrum. De renovatie kan hier een extra impuls aan geven.

### **Conclusie Renoveren**

De renovatie dient een behoorlijke efficiëncyslag op te leveren en het afstoten van 'de Polderlanden' mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt stevig ingezet verduurzaming van het gebouw. Dit vergt een ingrijpende renovatie terwijl het eindresultaat nog ver van een aantal belangrijke ambities staat.

### **Huren**

- \* Verhuizing naar de huurpanden maken het mogelijk om de dienstverlening vanuit het Raadhuis opnieuw in te richten en daarmee meer in te spelen op gewenste ontwikkelingen. Anderzijds verplaats je daarmee de dienstverlening vanuit een 'natuurlijk' ontmoetingsgebied naar een meer perifere locatie in een kantoreng gebied. De vraag is wat meer effect heeft op de beleving van de dienstverlening.
- \* Ook de huurpanden moeten worden aangepast om een meer flexibele werkomgeving te realiseren. Maar de huurpanden lenen zich daar meer voor dan het huidige Raadhuis. De twee panden zijn met elkaar verbonden door een loopbrug. Er kan een situatie worden gerealiseerd die functioneel min of meer gelijkwaardig is dan de situatie bij grondige renovatie van het Raadhuis.
- ✘ Ook bij het huurpand is een maximale verbetering in energielabel naar label B mogelijk (de uitgangssituatie is label D). De mate waarin de gebouwen aangepast gaan worden is mede afhankelijk van de mate waarin de verhuurder hiertoe genegen is. Hier zal een commerciële afweging aan ten grondslag liggen.
- ✘ Bij huur bepaalt de contractduur mede de mate van flexibiliteit. De huidige marktomstandigheden leiden bovendien tot gunstige huurtarieven. Maar ook in de huurvariant moet flink worden geïnvesteerd om de gebouwen functioneel in te richten en zo mogelijk ook tot verbeterde energieprestaties te laten leiden. Daarbij komt ook dat bij een huursituatie voor de gemeente andere fiscale uitgangspunten gelden. Al met al levert dat een kostbaar totaalplaatje op.
- √ Sec beschouwd draagt de verplaatsing van het Raadhuis naar de huurpanden bij aan het vergroten van de leegstand: er komt zo'n 7.500 m<sup>2</sup>BVO extra vrij door het verlaten van het Raadhuis en 'de Polderlanden'. Maar indien uitgegaan wordt van sloop van het Raadhuis is het netto resultaat dat de



gemeente ongeveer 15.000 m<sup>2</sup>BVO 'van de markt haalt'. Minder direct geeft het situeren van het Raadhuis in Beukenhorst-West mogelijk een positieve impuls aan dit gebied in de markt.

- √ Uitgaande van sloop van het huidige Raadhuis in deze variant, biedt dit mogelijkheden om deze plek opnieuw in te richten en meer aan te laten sluiten bij de ontwikkelingen die in gang zijn gezet. Bovendien kan deze variant bijdragen aan het opschalen van het centrumgebied door verbinding te zoeken van het winkel- en cultuurcentrum naar het stationgebied. Of het gebruik maken van bestaande kantoorpanden op deze specifieke locaties daadwerkelijk zorgt voor verbinding van knooppunten is de vraag. Er is meer beweging nodig dan alleen het verplaatsen van het Raadhuis, maar de verplaatsing kan hier mogelijk wel een impuls aan geven
- ✘ De kansen voor fysieke samenwerking met andere partijen op deze huurlocatie is aanmerkelijk kleiner. Bovendien is de kans dat de gemeentelijke organisatie gebruik gaat maken van bijvoorbeeld ruimte in het cultureel centrum is op deze locatie ook klein.

#### **Conclusie huren**

De voordelen van de huurvariant hebben met name betrekking op het feit dat de huidige locatie wordt verlaten en bij sloop van het Raadhuis een kansrijker uitgangspunt voor de ontwikkeling van het centrumgebied ontstaat. Daarmee onderscheidt deze variant zich ten opzichte van de twee voorgaande varianten (handhaven en renoveren), maar niet ten opzichte van de nieuwbouwvariant. Bij de huurvariant heeft de gemeente te maken met bestaande contouren van gebouwen waarin de gemeente alsnog een vertaalslag van haar gemeentelijke organisatie en haar dienstverlening moet inpassen. Dat leidt zeker tot een werkbare situatie maar niet tot een optimale situatie.

#### **Nieuw bouwen**

- √ Verhuizing naar een nieuw te bouwen gebouw biedt kansen om optimale uitgangspunten te creëren voor de gemeentelijke dienstverlening, mogelijk in samenhang met andere (maatschappelijke) diensten en rekening houdend met mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Een belangrijke factor daarin is de keuze voor de locatie.
- √ Bij nieuwbouw heeft de gemeente ook voor wat betreft het inrichten van de werkplekomgeving de mogelijkheid om zo optimaal mogelijk aan te sluiten op gewenste ontwikkelingen op dat gebied. De nieuwste inzichten op het gebied van gebouwkwaliteit en flexibiliteit kunnen worden meegenomen.
- √ Dat geldt ook voor het aspect duurzaamheid. Er kan een vrijwel energieneutraal gebouw worden ontwikkeld, zodat én de energierekening laag kan blijven én de gemeente een statement kan maken op het gebied van duurzame huisvesting.
- √ Een nieuw gebouw vraagt om een forse investering. Maar bezien vanuit een meerjarig exploitatieperspectief levert nieuwbouw de meest gunstige financiële situatie op. Belangrijk daarbij is bovendien het kiezen van het moment: op dit moment zijn de marktomstandigheden zeer gunstig voor investeringen. De financieringsrente is relatief laag en de

aanbestedingsresultaten zijn zeer gunstig. Daarnaast geeft de gemeente met een dergelijke investering een wezenlijke impuls aan de (arbeids)markt.

- ✖ Het verlaten van de huidige situatie levert extra leegstand op. Uitgaande van sloop van het Raadhuis, bedraagt de extra leegstand ('de Polderlanden') ruim 4.000 m<sup>2</sup>BVO. Het is mede afhankelijk van de locatiekeuze of een nieuw Raadhuis voor een impuls kan zorgen waardoor andere bedrijvigheid wordt aangetrokken.
- √ Uitgaande van sloop van het huidige Raadhuis, kan vanuit een nieuw en vrij perspectief invulling gegeven worden aan de ontwikkeling van het centrumplein en een betere aansluiting worden gemaakt op de meest recente ontwikkelingen in dit stadshart (winkelcentrum en cultureel centrum). Er kan strategisch naar een nieuwe locatie worden uitgezien: gericht op de meest ideale ontwikkeling van het centrumgebied.
- ✖ De kansen voor het faciliteren van fysieke samenwerking met andere (maatschappelijke) partijen zijn optimaal bij nieuwbouw. Of gebruik gemaakt kan worden van voorzieningen in andere gebouwen door de gemeente (bijvoorbeeld in het cultureel centrum), is zeer afhankelijk van de keuze voor de locatie. Ook ten aanzien van de parkeerbehoefte geldt dat de mate van meervoudig gebruik afhangt van de locatiekeuze.

#### **Conclusie nieuw bouwen**

Vanuit vrijwel alle perspectieven biedt nieuwbouw de meest optimale uitgangspunten om gemeentelijke ambities te realiseren. De mate waarin zijn op sommige vlakken echter weer afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt voor een locatie. Daar ligt nog een belangrijke opgave. Maar ook deze variant kan niet alle ambities inkleuren: de leegstand op de kantorenmarkt is bij nieuwbouw wellicht minder gebaat. In combinatie met de forse investering in nieuwbouw en het afboeken van de boekwaarde op het huidige Raadhuis, is dat een gevoelig politiek item: waarom moet de gemeente in een nieuw gebouw als er zoveel leegstand is? Daar zijn dus gegronde financiële, organisatorische én maatschappelijke argumenten voor, naast de meer emotionele bezwaren.

### 5.3 Wat te doen met het bestaande Raadhuis?

Bij de varianten 'huren' en 'nieuw bouwen' speelt natuurlijk de vraag wat er met het huidige Raadhuis moet gebeuren. Er zijn in hoofdlijnen twee mogelijke scenario's te bedenken:

1. sloop huidige Raadhuis en nieuwbouw op zelfde locatie;
2. hergebruik gebouw;
3. herontwikkeling locatie.

#### 5.3.1 Sloop huidige Raadhuis en nieuwbouw op zelfde locatie

Dit scenario voorziet in behoud van de functie op plek. Sloop van het huidige Raadhuis betekent een forse afboeking van de nog resterende boekwaarde (zowel van de initiële investering als van de vervangingsinvesteringen). Maar belangrijker is dat dit scenario vergt dat voor de gehele organisatie die nu werkzaam is in het gebouw vervangende tijdelijke huisvesting moet worden gevonden. Gegeven de leegstand op de kantorenmarkt in Hoofddorp is een tijdelijke oplossing wel

vindbaar, maar dit maakt het scenario wel ontzettend kostbaar en zeer ingrijpend voor de gemeentelijke organisatie.

**Kortom: dit scenario beschouwen wij als niet haalbaar.**

### 5.3.2 Hergebruik gebouw

Dit scenario voorziet in behoud van het gebouw maar dan ten behoeve van een andere functie. Gegeven de structuur van het gebouw en vooral de omvang, is het niet aannemelijk dat er functies te vinden zijn. Bovendien zal ook bij een functieverandering een omvangrijke renovatie noodzakelijk zijn, waardoor dit niet tot een sluitende businesscase zal leiden.

**Kortom: dit scenario beschouwen wij als niet haalbaar.**

### 5.3.3 Herontwikkeling locatie

Dit scenario voorziet in sloop van het gebouw en herontwikkelen van de locatie. Herontwikkeling van de locatie dient uiteraard te worden gezien in de context van een integrale visie op de ontwikkeling van het centrumgebied. Hoewel een aantal contouren voor deze ontwikkeling wel zijn benoemd, is nog geen sprake van een uitgewerkte integrale visie. Zeker niet vanuit het uitgangspunt dat geen rekening meer hoeft te worden gehouden met het bestaande Raadhuis.

De herontwikkeling van de locatie kent een enorme bandbreedte: van het realiseren van een stadsplein ter ondersteuning van andere functies en nog te ontwikkelen functies in de directe omgeving tot een zo commercieel mogelijke invulling voor een gunstige residuele grondwaarde. Het een hoeft het ander echter niet uit te sluiten. De locatie is omvangrijk genoeg om een mix programma te realiseren.

Om een indruk te geven van financiële verhoudingen, kunnen de volgende ratio's worden gegeven:

- Inschatting sloopkosten<sup>9</sup> = € 1.125.000
- Grondwaarde op basis van maatschappelijke grondprijzen<sup>10</sup> = € 2.400.000

De totale boekwaarden die op het Raadhuis en de Polderlanden open staan bedragen per 1/1/2011 ruim € 20,8 miljoen.

<sup>9</sup> Op basis van gemiddeld € 50 per m<sup>2</sup>BVO (inclusief BTW), exclusief onvoorziene zaken als verontreinigingen en asbest

<sup>10</sup> Op basis van een terreinoppervlak van ongeveer 15.000m<sup>2</sup> (exclusief parkeerterrein) en een maatschappelijke grondprijzen van € 160 per m<sup>2</sup>

## Bijlage 1 - berekeningsgrondslagen variant 1: handhaven

Onderstaand zijn de grondslagen voor de berekening van de investeringskosten en exploitatielasten voor variant 1 weergegeven.

Algemeen						
<b>Gebouwoppervlak</b>		<b>26.520 m<sup>2</sup>BVO</b>			rekenrente gemeente = 5%	
	Raadhuis	22.236 m <sup>2</sup> BVO				
	Polderlanden	4.284 m <sup>2</sup> BVO				
Boekwaarde Raadhuis (1/1/2011)		€ 20.524.000	afgerond			
Boekwaarde Polderlanden (1/1/2011)		€ 276.000	afgerond			
Exploitatie						
kapitaallasten initiële investeringen	€	1.303.000	2011	€ 49	per m <sup>2</sup> BVO	atboeking gemiddeld over 40 jaar
kapitaallasten vervangingsinvesteringen	€	1.261.000	2011	€ 57	per m <sup>2</sup> BVO	stijging gemiddeld 7.5% per jaar eerste 10 jaar, daarna 10 jaar daling en vervolgens weer stijging met 7.5% per jaar
huurlasten Polderlanden	€	554.000	2011	€ 129	per m <sup>2</sup> BVO	jaarlijkse huurprijsstijging 2%
energielasten	€	403.000	2011	€ 18	per m <sup>2</sup> BVO	prijsstijging gas 6%, prijsstijging elektra 4%
overige exploitatielasten	€	1.022.000	2011	€ 46	per m <sup>2</sup> BVO	jaarlijkse prijsstijging 2%
<b>Totale huisvestingslasten 2011</b>	<b>€</b>	<b>4.543.000</b>				<b>jaar 1</b>
<b>Extra</b>						
Investeringskosten brandveiligheid Raadhuis	€	1.000.000	2012			af te schrijven in 5 jaar
<b>Kostprijsdekkende jaarhuur</b>	<b>€</b>	<b>4.906.658</b>		<b>€ 185</b>	<b>per m<sup>2</sup>BVO</b>	<b>jaarlijks te Indexeren met 2%, berekend over exploitatieperiode van 40 jaar</b>

## Bijlage 2 - berekeningsgrondslagen variant 2: renoveren

Onderstaand zijn de grondslagen voor de berekening van de investeringskosten en exploitatielasten voor variant 2 weergegeven.

Algemeen				
<b>Gebouwooppervlak</b>		<b>22.236 m<sup>2</sup>BVO</b>		
	Raadhuis	22.236 m <sup>2</sup> BVO		rekenrente gemeente = 5%
				Polderlanden wordt afgestoten
Boekwaarde Raadhuis (1/1/2011)	€	20.524.000 afgerond		
Boekwaarde Polderlanden (1/1/2011)	€	276.000 afgerond		
Investeringskosten renovatie	€	32.500.000 afgerond	€ 1.460	per m <sup>2</sup> BVO gemiddeld 55% van de investeringswaarde nieuwbouw ten behoeve van technische en functionele renovatie (gevels, vloeren, daken, inbouwpakket)
Kosten tijdelijke huisvesting	€	1.000.000 per jaar	€ 200	per m <sup>2</sup> BVO uitgangspunten: totale duur 2 jaar, ongeveer 5000 m <sup>2</sup> BVO per half jaar
Exploitatie				
Kapitaallasten obv huidige boekwaarden	€	2.564.000 2011		alboeking initiële investering gemiddeld over 40 jaar:
Kapitaallasten renovatie	€	2.437.500 2011		vervangingsinvesteringen gemiddeld over 20 jaar
Kosten tijdelijke huisvesting	€	1.000.000		afschrijving over 40 jaar, gelet op intensiteit ingrepen
Reservering vervangingsinvesteringen	€	556.000 2011	€ 25	jaarlijks indexeren met 2%
Energiekosten	€	258.000 2011	€ 12	per m <sup>2</sup> BVO prijsstijging gas 6%, prijsstijging elektra 4%
Overige exploitatielasten	€	965.000 2011	€ 43	per m <sup>2</sup> BVO jaarlijkse prijsstijging 2%
<b>Totale huisvestingslasten 2011</b>	€	<b>7.780.500</b>		<b>jaar 1</b>
<b>Extra</b>				
Investeringskosten brandveiligheid Raadhuis	€	- 2012		gaat er van uit dat dit in renovatie wordt meegenomen
<b>Kostprijsdekkende jaarhuur</b>	€	<b>4.758.856</b>	€ 214	per m <sup>2</sup> BVO jaarlijks te indexeren met 2%, berekend over exploitatieperiode van 40 jaar

## Bijlage 3 - berekeningsgrondslagen variant 3: huren

Onderstaand zijn de grondslagen voor de berekening van de investeringskosten en exploitatielasten voor variant 3 weergegeven.

Algemeen				
<b>Gebouwooppervlak</b>		<b>19.000 m<sup>2</sup>BVO</b>		
	Neptunus I	8.059 m <sup>2</sup> VVO		
	Neptunus II	8.131 m <sup>2</sup> VVO		
	Parkeerplaatsen	419 stuks		
				rekenrente gemeente = 5%
				omrekenfactor m <sup>2</sup> BVO/m <sup>2</sup> VVO = 85%
				wordt bij verhuur aangeboden
Huurprijs gebouw op basis van vraagprijs	€	2.590.400	€ 160	per m <sup>2</sup> VVO
Huurprijs parkeerplaatsen op basis van vraagprijs	€	346.750	divers	per park.pl.
Investeringskosten verbouwing	€	12.500.000 afgerond	€ 660	
incentive verhuurder (huurkorting als investeringsbijdrage)	€	3.000.000 afgerond	1	jaarhuur
				parkeerplaatsen Neptunus I: € 850 per pp; Neptunus II: € 800 per pp
				gemiddeld 25% van de investeringswaarde nieuwbouw ten behoeve van functionele aanpassingen front- en backoffice
				op een huurcontract van 5 jaar met verlengingsoptie 5 jaar met inspanningsplicht verhuurder om energieverbeterende maatregelen te treffen
Exploitatie				
Huurlasten	€	2.937.000 2011	€ 155	per m <sup>2</sup> BVO
Kapitaallasten investering gemeente verbouwing	€	1.425.000 2011	€ 75	per m <sup>2</sup> BVO
Reservering vervangingsinvesteringen inbouw	€	114.000 2011	€ 6	per m <sup>2</sup> BVO
Energiekosten	€	220.500 2011	€ 12	per m <sup>2</sup> BVO
Overige exploitatielasten (servicekosten)	€	532.000 2011	€ 28	per m <sup>2</sup> BVO
BTW schade te compenseren	€	175.000 2011		
<b>Totale huisvestingslasten 2011</b>	<b>€</b>	<b>5.403.500</b>		
<b>Extra</b>				
Investeringskosten brandveiligheid Raadhuis	€	1.000.000 2012		
<b>Kostprijsdekkende jaarhuur</b>	<b>€</b>	<b>4.684.846</b>	<b>€ 247</b>	<b>per m<sup>2</sup>BVO</b>
				jaar 1: huurprijsstijging 2% per jaar, inclusief parkeerplaatsen
				afschrijving 'inbouwpakket' over 10 jaar
				jaarlijks indexeren met 2%
				prijsstijging gas 6%, prijsstijging elektra 4%
				jaarlijkse prijsstijging 2%
				gaat uit van BTW compensatie Neptunus II: 5% op huursom, 0% Neptunus I en 19% BTW over servicekosten
				Jaar 1
				al te schrijven in 5 jaar, gaat er van uit dat dit sowieso moet gebeuren
				jaarlijks te indexeren met 2%, berekend over exploitatieperiode van 40 jaar

## Bijlage 4 - berekeningsgrondslagen variant 4: nieuw bouwen

Onderstaand zijn de grondslagen voor de berekening van de investeringskosten en exploitatielasten voor variant 4 weergegeven.

Algemeen				
Gebouwoppervlak	18.350 m <sup>2</sup> BVO			rekenrente gemeente = 5%
Frontoffice	4.500 m <sup>2</sup> BVO			
Backoffice (inclusief Kelderruimte)	13.850 m <sup>2</sup> BVO			
Terreinoppervlak (gebouw + parkeren)	14.000 m <sup>2</sup>			uitgangspunt: 4 bouwlagen en 360 parkeerplaatsen
<b>Investeringskosten (exclusief BTW)</b>	€ 50.400.000	€ 2.747	per m <sup>2</sup> BVO	BTW is voor 95% compensabel
Investeringskosten nieuwbouw frontoffice	€ 14.000.000 afgerond	€ 3.100	per m <sup>2</sup> BVO	ter vergelijking: nieuwbouw gemeentehuis Bronckhorst kende een investeringsom van gemiddeld ongeveer € 2.450 per m <sup>2</sup> BVO (2009)
Investeringskosten nieuwbouw backoffice	€ 35.400.000 afgerond	€ 2.560	per m <sup>2</sup> BVO	
Extra investeringskosten klimaatneutrale maatregelen	€ 1.000.000			
Grondwaarde toe te rekenen	€ 2.240.000	€ 160	per m <sup>2</sup>	uitgangspunt: maatschappelijke grondwaarde
Exploitatie				
Kapitaallasten nieuwbouw investering	€ 3.780.000 2011	€ 206	per m <sup>2</sup> BVO	jaar 1 afschrijvingstermijn 40 jaar
Rentelasten grondwaarde	€ 112.000 2011	€ 6	per m <sup>2</sup> BVO	geen afschrijving, altoos rentekosten
Reservering vervangingsinvesteringen	€ 458.800 2011	€ 25	per m <sup>2</sup> BVO	jaarlijks indexeren met 2%
Energielasten	€ 28.000 2011	€ 2	per m <sup>2</sup> BVO	gas niet van toepassing, prijsstijging elektra 4%
Overige exploitatielasten	€ 752.400 2011	€ 41	per m <sup>2</sup> BVO	jaarlijkse prijsstijging 2%
<b>Totale huisvestingslasten 2011</b>	<b>€ 5.131.200</b>			<b>jaar 1</b>
<b>Extra</b>				
Investeringskosten brandveiligheid Raadhuis	€ 1.000.000 2012			af te schrijven in 5 jaar, gaat er van uit dat dit sowieso moet gebeuren
<b>Kostprijsdekkende jaarhuur</b>	<b>€ 3.578.635</b>	<b>€ 195</b>	<b>per m<sup>2</sup>BVO</b>	<b>jaarlijks te indexeren met 2%, berekend over exploitatieperiode van 40 jaar</b>

## Bijlage 5 - onderzoekresultaten klimaatneutraal Raadhuis

In onderstaande tabel wordt voor elke variant weergegeven welke maatregelen mogelijk zijn om het gebouw klimaatneutraal te realiseren en wat hiervan de financiële consequenties zijn. In de volgende paragrafen worden de resultaten per variant nader toegelicht.

	“Handhaven”	“Renovatie”	“Nieuwbouw”
Bruto vloeroppervlak	26.520m <sup>2</sup> inclusief kelder	22.236m <sup>2</sup> inclusief kelder	16.500m <sup>2</sup> (+ 1.850m <sup>2</sup> kelder)
<b>‘Make’-maatregelen</b>			
<i>Bouwkundig</i>			
Isolatie dak	1,30	3,0	6,5
Isolatie vloer	0,52	2,0	6,5
Isolatie gevels	1,30	3,5	6,5
Ramen	Dubbel glas	HR++ glas	HR+++ glas
<i>Installatietechnisch</i>			
Verwarming	HR107-ketel		WKO+WP
Koeling	Compressiekoelmachine		WKO
Ventilatie	Gebalanceerd		Gebalanceerd (CO <sub>2</sub> -gestuurd)
Verlichting	Conventionele armaturen + gloeilampen	Spiegeloptiek + HF-verlichting	
PV-panelen	50 m <sup>2</sup>		4.000 m <sup>2</sup>
<i>‘Energetische resultaten</i>			
Gasgebruik	265.200m <sup>3</sup>	177.888m <sup>3</sup>	-
Elektriciteitsgebruik	2.872.410 kWh	1.778.880 kWh	330.000 kWh
Totale CO <sub>2</sub> -uitstoot <sup>11</sup>	2.097.840 kg CO <sub>2</sub>	1.323.486 kg CO <sub>2</sub>	186.780 kg CO <sub>2</sub>
Woningequivalent <sup>12</sup>	450	285	40
CO <sub>2</sub> -reductie	0%	37%	90%
<i>Buy’-maatregelen</i>			
Inkoop groene elektriciteit	Ja	Ja	Ja
Compensatiekosten	€€ 9.440	€€ 6.339	€ 0
<i>Financiële resultaten</i>			
Investeringskosten variant	€€ 0	€€ 32,5 miljoen	€€ 49,4 miljoen
Extra investeringskosten klimaatneutrale maatregelen	-	-	€ 1 miljoen
Totaal jaarlijkse energiekosten (incl. compensatiekosten, prijspeil 2011)	€€ 403.000	€€ 258.000	€€ 28.000

<sup>11</sup> Uitgaande van een CO<sub>2</sub>-uitstoot van 1,78 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> en 0,566 kg CO<sub>2</sub>/kWh

<sup>12</sup> Woningequivalent uitgaande van een energiegebruik van 1.500m<sup>3</sup> en 3.500 kWh



