



# Business case gemeentekantoren (incl. effecten coronacrisis) -- definitief --

## 1. Samenvatting

- Terugblik business case gepresenteerd 18 feb 2020
- Situatie en vraagstelling n.a.v. Coronacrisis

## 2. De verwachte trends en ontwikkelingen

- Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie
- Resultaten medewerkersenquête op hoofdlijnen (exclusief evaluatie flexwerken)

## 3. Het huisvestingsconcept en de impact van de coronacrisis op het huisvestingsconcept (post-corona)

- Vanuit het perspectief van de organisatie en sturing
- Vanuit het perspectief van de dienstverlening

## 4. Ruimtelijke effecten

- Herziening ruimteprogramma

## 5. Projectie herziend huisvestingsconcept op 4 scenario's (inclusief doorrekening financiële effecten); 'fase 4' = situatie na coronacrisis

- Uitgangspunt situatie na corona; effecten doorgerekend
- Specifieke opmerkingen over corona-effecten in rood

Business case feb. 2020

Corona-effecten fase 4

## 6. Terugvaloptie: fase 3 houdt langer aan (meerdere jaren)

Bijlagen:

- Nadere toelichting - beoordeling criteria



# Samenvatting

Terugblik business case feb. 2020

Onderzoek Corona-effecten: situatie en vraagstelling

Overzicht scores

# Businesscase huisvesting gemeentekantoren



Stand van zaken 14 mei 2021

Wat is onderzocht?



Onderzoek 4 scenario's: 4 gebouwen, nieuwbouw op bestaande plek, nieuwbouw op nieuwe plek, iets anders

Het beoordelen van elke oplossingsvariant op:



Duurzaamheid



Dienstverlening en bereikbaarheid



Een betere manier van werken



Financiële impact: Investeringen, TCO, in- en terugverdieneffecten



Andere doelen collegeprogramma: wonen, zorg, economie, zorg ...



Eindresultaat en advies



Aanpak proces besluitvorming



| Scenario | Toelichting  |
|----------|--|
| 1.       | Handhaving van de huidige vier gemeentekantoren; voldoen aan wettelijke vereisten duurzaamheid op langere termijn; ruimtelijke ingrepen ten behoeve van functionele werkomgeving lange termijn (vergelijkbaar met andere scenario's) |
| 2.       | Centralisatie op één bestaande locatie (Lekkerkerk); uitbreidingen (ordegrootte 5.000 m <sup>2</sup> bvo) en maatregelen om te voldoen aan wettelijke vereisten duurzaamheid op langere termijn                                      |
| 3.       | Centralisatie op één nieuwbouwlocatie; optimalisatie ruimtelijk en met betrekking tot duurzaamheid op langere termijn  |
| 4.       | Hybride model; in principe handhaving van twee van de bestaande locaties met verdeling naar publiek hart en ambtelijk hart/College (grofweg in ruimtebeslag verhouding 1/5 - 4/5)  |

NB: scenario 1 is niet het handhaven van de 'nulsituatie'. Immers, investeren in duurzaamheid, betere manieren van werken en invullen van andere ambities zoals op het gebied van dienstverlening zijn noodzakelijk voor de langere termijn en vormen de uitgangspunten vanuit de bestuursopdracht. Ook voor een eerlijke vergelijking met andere scenario's is ruimtelijk investeren in scenario 1, meer dan alleen in duurzaamheidsmaatregelen, noodzakelijk.



# Toetsingskader (criteria en weging)

| criterium                         | Toelichting   | Weging? |
|-----------------------------------|---|---------|
| <b>Duurzaamheid</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verbetering duurzaamheidsscore gebouwniveau en conformiteit met Klimaatwet</li><li>• Reductie autokilometers (CO2)</li><li>• Voorbeeldfunctie: duurzaam gemeentekantoor als referentiebeeld/imago</li></ul> |         |
| <b>Dienstverlening</b>            | Versterkt het huisvestingsconcept de dienstverlening aan de inwoner?<br>(digitalisering en 'aan huis')  |         |
| <b>Organisatie en sturing</b>     | Bedrijfsvoering, aantrekkelijke werkgever, gezonde werkomgeving   |         |
| <b>Financieel</b>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 'Total Cost of Ownership' gebouwen en financieringsmogelijkheden</li><li>• Effect op organisatorische lasten (reistijd en reiskosten)</li></ul>   |         |
| <b>Herontwikkelingspotentieel</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Financiële opbrengst</li><li>• Andere voordelen voor de gemeente (bijvoorbeeld ruimte voor woningbouw)</li></ul>  |         |
| <b>Bereikbaarheid</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Reistijd OV / auto (inwoners en woon-werk medewerkers)</li><li>• Parkeren</li><li>• Overlast omgeving</li></ul>   |         |
| <b>Multifunctionaliteit</b>       | College van B&W en raad, horeca, bibliotheek, afval, gemeentewerken, opslag BOA's, relatie met buitendienst (afdeling BOR)  |         |

Scenario 3: nul-op-de-meter met betonskelet of circulaire houtbouw

|       |             |
|-------|-------------|
| Groen | gunstig     |
| Geel  | suboptimaal |
| Rood  | ongunstig   |

| criterium                  | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|----------------------------|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Duurzaamheid               |        | Geel                                | Geel                              | Groen                     | Geel                          |
| Dienstverlening            |        | Geel                                | Geel                              | Groen                     | Geel                          |
| Organisatie en sturing     |        | Rood                                | Groen                             | Groen                     | Geel                          |
| Financieel                 |        | Geel                                | Geel                              | Groen                     | Rood                          |
| Herontwikkelingspotentieel |        | Geel                                | Geel                              | Geel                      | Geel                          |
| Bereikbaarheid             |        | Geel                                | Rood                              | Groen                     | Geel                          |
| Multifunctionaliteit       |        | Rood                                | Geel                              | Groen                     | Geel                          |
| <b>Totaal</b>              |        | Geel                                | Geel                              | Groen                     | Geel                          |

**Voorkeursscenario**

- Mede op basis van weging criteria nader te bepalen.
- Scenario 3 lijkt vooralsnog het best te scoren; variant met circulaire houtbouw scoort nog beter dan met betonskelet.

### Situatie

- De versoepeling van de Corona-restricties maken sinds sep. 2020 meer activiteiten mogelijk in de gemeentekantoren. Hiertoe is de notitie opgesteld 'Intelligente op- en doorstart in gemeente Krimpenerwaard' d.d. 15 mei 2020 waarin vier fases worden geschetst:
  - Mei/juni 2020 in fase 2
  - Per 1 sep. 2020 in fase 3
  - Het is onduidelijk hoelang fase 3 aanhoudt en wanneer fase 4 (post-Corona, einde 'anderhalvemetersamenleving') in kan gaan
- De verwachting voor de lange termijn (fase 4): ook dan niet terug naar het 'oude normaal' maar dat blijvende langetermijneffecten zijn het gevolg.

### Vraagstelling betreft fase 4:

- Wat betekent dit voor het huisvestingsconcept?
  - Wat betekent dit voor de flexfactor?
  - Wat wordt de balans kantoorwerk/thuiswerk?
  - Op welke manier dient de gemeente als werkgever het thuiswerken te ondersteunen?
  - Wat wordt de balans in dienstverlening (op gemeentekantoor vs. op locatie of aan huis)?
  - Welk effect heeft deze fase op reizen (woon-werk, huisbezoek en dienstreizen)
- >> Projectie op vier scenario's business case

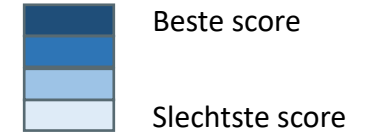
### Vraagstelling indien fase 3 toch lang aanhoudt:

Welke maatregelen dienen te worden getroffen om de bestaande huisvesting langer in gebruik te houden?;

- Wat zijn de noodzakelijke ruimtelijke en technische ingrepen die geen uitstel dulden (veilige en gezonde werkomgeving)?
- Welke maatregelen dienen te worden getroffen om label C in 2023 te bereiken voor Schoonhoven en Bergambacht (Lekkerkerk en Stolwijk beschikken reeds over minimaal label C)?
- Welke maatregelen dienen te worden getroffen of zijn getroffen ter ondersteuning van het thuiswerken c.q. werken op afstand?



Scenario 3: nul-op-de-meter met betonskelet of circulaire houtbouw



| Criterium                  | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|----------------------------|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Duurzaamheid               |        | 3                                   | 2                                 | 1                         | 4                             |
| Dienstverlening            |        | 4                                   | 2                                 | 1                         | 3                             |
| Organisatie en sturing     |        | 4                                   | 1/2                               | 1/2                       | 3                             |
| Financieel                 |        | 3                                   | 2                                 | 1                         | 4                             |
| Herontwikkelingspotentieel |        | -                                   | -                                 | -                         | -                             |
| Bereikbaarheid             |        | 2                                   | 4                                 | 1                         | 3                             |
| Multifunctionaliteit       |        | 4                                   | 2/3                               | 1                         | 2/3                           |
| <b>Totaal (ranking)</b>    |        | 4                                   | 2                                 | 1                         | 3                             |

**Voorkeursscenario**

- Mede op basis van weging criteria nader te bepalen.
- Scenario 3 lijkt vooralsnog het best te scoren.



## De verwachte trends en ontwikkelingen

- Impact van coronacrisis op het individu/de medewerker
- Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie
- Resultaten medewerkersenquête

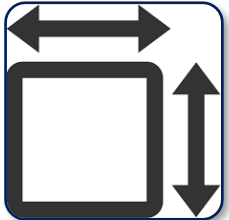
Conclusies huisvestingsconcept op hoofdlijnen

# Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie - verwachte trends en ontwikkelingen

HEVO



**Versnelde popularisering van digitaal, plaats- én tijdonafhankelijk werken**



**Heroverweging benodigd kantooroppervlak door thuiswerken**



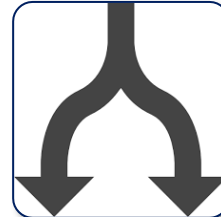
**Heroverweging variatie aan typen werkplekken op kantoor**



**Extra aandacht voor hygiëne en de gezondheid en het welzijn van medewerkers**



**Toegevoegde waarde van smart building wordt beter zichtbaar**



**Andere mobiliteitsoverwegingen**

# Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie - verwachte trends en ontwikkelingen

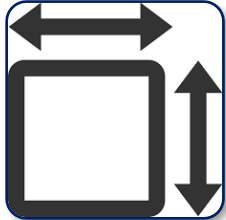
HEVO



## Versnelde popularisering van digitaal, plaats- én tijdonafhankelijk werken

- Er wordt anders gekeken naar de rol die het kantoor speelt bij het mogelijk maken van werk. De coronacrisis heeft laten zien dat werken vanaf een andere locatie ook goed mogelijk is. Het succes daarvan is mede afhankelijk van hoe duidelijk en open er over dit onderwerp wordt gecommuniceerd en hoe goed medewerkers hierin worden ondersteund.
- Organisaties dienen aandacht te besteden aan de juiste technologische ondersteuning, de organisatiecultuur en bijbehorende verwachtingen om een goede balans te creëren tussen thuis werken en op kantoor werken. Daarnaast moet er aandacht blijven voor de werknemer, qua productiviteit, betrokkenheid en gezondheid, ongeacht waar hij/zij werkzaam is.
- Door de coronacrisis is de digitalisering in een stroomversnelling gekomen. Dit heeft impact op gemeentelijke afdelingen zoals Ruimtelijke Ordening en Burgerzaken, maar ook op het contact met inwoners in het sociaal domein. Veel bedrijfsprocessen en dienstverleningen zijn versneld blijvend gedigitaliseerd, waardoor digitaal, plaats- én tijdonafhankelijk werken beter wordt ondersteund.

# Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie - verwachte trends en ontwikkelingen



## Heroverweging benodigd kantooroppervlak door thuiswerken

- Door een versnelde popularisering van digitaal, plaats- én tijdonafhankelijk werken zal thuiswerken steeds meer het nieuwe normaal gaan worden. Medewerkers zullen bewuster nadenken over waarom en wanneer ze naar kantoor gaan. Echter, de behoefte om naar kantoor te gaan zal blijven bestaan. Organisaties dienen er aandacht aan te besteden dit aantrekkelijk te maken en mogelijk te houden. Daarnaast leent niet iedere thuissituatie zich voor thuiswerken en is het ook persoonsafhankelijk of thuiswerken effectief is en prettig werkt (*zie sheet 'Impact van coronacrisis op het individu/de medewerker'*).
- Doordat thuiswerken steeds meer onderdeel zal worden van de bedrijfscultuur en manier van werken, is de behoefte aan werkplekken op kantoor minder hoog. Dit heeft direct impact op de flexfactor, mits er afspraken worden gemaakt over het gedeeld gebruik van de werkplekken op kantoor. Immers, als alle medewerkers op dezelfde dagen thuiswerken en op kantoor werken, dan blijft de behoefte aan werkplekken op die piekdagen erg hoog en heeft dit geen impact op de flexfactor.

# Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie - verwachte trends en ontwikkelingen



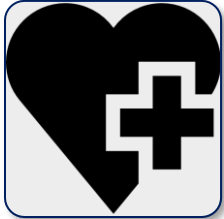
## Heroverweging variatie aan typen werkplekken op kantoor

Er ontstaan meer extremen op kantoor. In de recente kantoorontwikkelingen volgde de kantoorwerkplek al de activiteiten die iemand verricht resulterend in een variatie aan werkplekvormen passend bij wat iemand op een dag doet. Van rumoerige werkplekken waar ontmoeting een nadrukkelijke plek krijgt tot rustige werkplekken of stiltezones waar men ongestoord kan werken:

- Mensen hebben bij het thuiswerken vooral het 'live' contact met collega's gemist. Er is sterke behoefte aan ontmoeting en 'live' samenwerking. Ook na de coronaperiode blijft het belangrijk om deze activiteiten op kantoor te faciliteren.
- De concentratiewerkplekken hebben, voor diegenen die al weer op kantoor komen, ineens een belangrijke tweede functie gekregen. Als men op kantoor komt voor het ontmoeten van collega's of externen zit men tussendoor ook geregeld in digitaal overleg. Hiervoor zijn open of halfopen ruimten niet geschikt. Er zal dus een sterkere behoefte zijn aan concentratieplekken. Daarnaast dient de audiovisuele apparatuur in project- en vergaderruimten hierop ingericht te worden.

De extremen in het kantoorconcept (rust en rumoer) worden belangrijker. Een plek voor ontmoeting en een plek om 'hybride' te kunnen werken.

# Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie - verwachte trends en ontwikkelingen



## Extra aandacht voor hygiëne en de gezondheid en het welzijn van medewerkers

- Bij het ontwerp van nieuwe kantoorruimte zal meer aandacht worden besteed aan het verkleinen van de kans op overdracht van ziektes. Dit kan mogelijk impact hebben op de clustering van typen werkplekken en faciliteiten, maar ook op de werknemersdichtheid. Men dient echter te voorkomen dat deze nieuwe clustering en werknemersdichtheid eraan bijdragen dat medewerkers te veel van elkaar worden afgezonderd. Het sociale contact op de werkvloer wordt immers een steeds belangrijkere reden voor medewerkers om naar kantoor te gaan.
- Het aanpassen van de klimaatinstallaties in het pand kan een positieve impact hebben op de gezondheid van de medewerkers. Het zuiveren van de lucht wordt immers belangrijker dan ooit om de kans op overdracht van ziektes te verkleinen.

# Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie - verwachte trends en ontwikkelingen

HEVO



## Toegevoegde waarde van smart building wordt beter zichtbaar

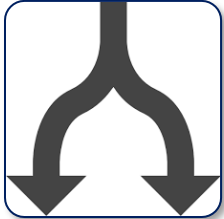
Slimme kantoren zijn uitgerust met een groot aantal IoT-sensoren waarmee een grote hoeveelheid aan informatie over het gebruik kan worden verzameld en aangestuurd.

Enkele toepassingen waarvan de toegevoegde waarde steeds groter zal worden, zijn:

- Reservering van werkplekken.
- Aanvraag schoonmaak van werkplekken.
- Werkplekgebonden aansturing van het klimaat.
- Het touchless bedienen van bijvoorbeeld het koffieapparaat of de printer.



# Impact van coronacrisis op een kantoorhoudende organisatie - verwachte trends en ontwikkelingen



## Andere mobiliteitsoverwegingen

- Wanneer het hybride werken een vast onderdeel van het werkpatroon wordt, zullen we flexibeler omgaan met de reisbewegingen. Waarom zouden we immers in de file gaan staan als we ook eerst een paar uurtjes vanuit huis kunnen werken?
- Mogelijk dat de hoeveelheid reisbewegingen in zijn algemeenheid zal afnemen. Het digitaal ontmoeten heeft immers zijn effectiviteit bewezen. Dit geldt niet alleen voor de medewerkers maar ook voor inwoners die na de coronaperiode de gemeente digitaal weten te 'vinden'.

# Conclusies huisvestingsconcept op hoofdlijnen



HEVO

## **Enquête gemeente Krimpenerwaard:**

- Uitgevoerd onder alle medewerkers gemeente aug/sep 2020 (hoge respons: 79%)
- Gericht op zowel evaluatie flexwerken afgelopen 3 jaar als Coronaperiode sinds maart 2020

Daarnaast resultaten vergelijkbare enquêtes andere gemeenten in onderzoek betrokken (ca. 1.500 deelnemers) uitgevoerd juni t/m september 2020

## **Eerste analyses deskundigen (wetenschappelijke publicaties) en resultaten enquêtes:**

- Zekere mate van thuiswerken blijft (voor wie dat kan) – ca. 1 tot 2 dg/wk extra
- Het Nieuwe Werken blijft, meer ‘Activiteitgerelateerd Werken nieuwe stijl’
- Meer ruimte voor ontmoeting
- Meer ruimte voor samenwerking/projectgroepen
- Meer ruimte voor digitaal samenwerken (= ook concentratieplek)
- Minder reguliere Arbo-werkplekken
- Plaats- en tijdonafhankelijk werken maximaal gefaciliteerd

# Het huisvestingsconcept en de impact van de coronacrisis op het huisvestingsconcept (post-corona)

- Vanuit het perspectief van de organisatie en sturing
  - Vanuit het perspectief van de dienstverlening

# Huisvestingsconcept

## vanuit het perspectief van de organisatie en sturing (1)

HEVO

### Ambtelijke organisatie

- Huisvesting moet helpen capaciteit beter te benutten
- Huisvesting visitekaartje organisatie: inwoner, ondernemer en vooral ook **arbeidsmarkt**
- Vraagt huisvestingsconcept dat wendbaarheid kan 'accommoderen': huisvesting o.b.v. activiteitgerelateerd werken uitbouwen; meer variatie in werkplekvormen, met name voor geconcentreerd werk en bellen
- Vindbaarheid en bereikbaarheid collega's onderling evenals resultaatsturing essentieel
- Vanuit medewerkers sterke voorkeur voor centrale locatie

Medewerkers hebben het thuiswerken als zodanig prettig ervaren dat zij ook na de coronacrisis meer willen thuiswerken. Doordat thuiswerken steeds meer zal voorkomen, gaat de thuiswerkplek ook een rol spelen in het visitekaartje richting de arbeidsmarkt.

Extra behoefte aan semi-gesloten, multifunctionele werkplekken voor onder andere geconcentreerd werken, digitaal overleg of bellen.

Door het thuiswerken tijdens de coronacrisis is de resultaatgerichte sturing als vanzelf geïntroduceerd, evenals het digitaal vinden en bereiken van collega's. Vindbaarheid op kantoor wordt minder belangrijk.

Medewerkers komen in het vervolg vooral naar kantoor om elkaar te ontmoeten, daarmee blijft de voorkeur voor een centrale locatie aanwezig. Een centrale locatie ondersteunt de samenhang en verbondenheid in de organisatie.

# Huisvestingsconcept vanuit het perspectief van de organisatie en sturing (1)

HEVO

- Huisvesting moet helpen capaciteit beter te benutten
- Huisvesting visitekaartje organisatie: inwoner, ondernemer en vooral ook **arbeidsmarkt**
- Vraagt huisvestingsconcept dat wendbaarheid kan 'accommoderen': huisvesting o.b.v. activiteitgerelateerd werken uitbouwen; meer variatie in werkplekvormen, met name voor geconcentreerd werk en bellen
- Vindbaarheid en bereikbaarheid collega's onderling evenals resultaatsturing essentieel
- Vanuit medewerkers sterke voorkeur voor centrale locatie

## Raad en college

Het dient voor inwoners altijd mogelijk te zijn raadsvergaderingen bij te kunnen wonen. Dit betekent dat een fysieke werkomgeving een vereiste is voor het organiseren van deze vergaderingen.

Daarnaast verdwijnt de dynamiek bij een digitaal overleg, wat niet bevorderend werkt in de besluitvorming.

De uitgangspunten van voor de coronacrisis blijven in stand voor de raad en het college.

### Situatie Krimpenerwaard per 1 nov 2019

Medewerkers en werkplekken:

- Vast 413 waarvan 374 werkzaam in

Uitgangspunten ter bepaling van de flexfactor:

- Medewerkers blijven ook na de coronacrisis meer thuiswerken.
- Thuiswerken is geen vereiste, maar een mogelijkheid.

Voor nieuwbouw en handhaving bestaande kantoren in overige scenario's uitgaan van:

- Flexfactor 0,6.

### Flexfactor

Voor nieuwbouw uitgaan van:

- Flexfactor 0,75 algemeen.
- Flexfactor 0,70 waarbij medewerkers (naast werkcafé) ook gebruik maken van grote ontvangsthal voor informeel overleg, samenwerking en ontmoeting; efficiencymogelijkheden centrale huisvesting benutten.
- In beide situaties uitgaan van hetzelfde totale ruimtebeslag.

Handhaving bestaande kantoren in overige scenario's:

- Flexfactor 0,75.
- Aandacht voor privacygevoelig werk.

- Minder reistijd = meer tijd voor dienstverlening en collegiale samenwerking
- Minder locaties of centralisatie betekent ook dat de inwoner - als hij/zij voor meerdere diensten naar de gemeente komt - maar naar één locatie hoeft te komen
- Centralisatie mogelijk zelfs i.c.m. 'integrale ingang' versterkt mogelijkheid om dienstverleningsproducten, zorg e.a. op elkaar af te stemmen en integraal aan te bieden aan inwoners
- Eén locatie bevordert de kwaliteit van de dienstverlening juist

Doordat inwoners gestimuleerd worden diensten digitaal af te nemen tijdens de coronacrisis heeft dit geleid tot een versnelling van de dienstverleningsprocessen en de afhandeling ervan.

Het aantal klantencontacten neemt af. Hiervan was ook voor de coronacrisis al sprake. De coronacrisis heeft laten zien dat fysiek klantencontact noodzakelijk blijft. Niet alle inwoners zijn digitaal vaardig en huisbezoeken (sociaal domein) laten meer zien van een situatie dan bij digitaal contact het geval is. Daarnaast is voor het verlenen van bepaalde producten identificatie noodzakelijk. Een deel van de werkzaamheden kan echter ook vanuit thuis plaatsvinden. Gezien het bovenstaande blijft de behoefte aanwezig om dit op één locatie te centraliseren.



## Ruimtelijke effecten

- Herziening ruimteprogramma



# Herziening ruimteprogramma

Uitgangspunten ruimteprogramma d.d. 10 dec. 2019 (pre-coronacrisis)

|   | Pre-coronaperiode     |  |           |
|---|-----------------------|--|-----------|
|   | 100                   | medewerkers                              |           |
|   | 0,75                  | flexfactor                               |           |
|   | 75                    | arbo werkplekken (primaire werkomgeving) |           |
|   |                       |  |           |
| <b>PRIMAIRE WERKOMGEVING (arbo)</b>             | <b>aantal ruimten</b> | <b>m2 norm/ ruimte</b>                   | <b>m2</b> |
| Basiswerkplek                                   | 55                    | 8  | 442       |
| Concentratiewerkplek                            | 20                    | 6  | 118       |
| 4-6 pers. Projectruimte/bibliotheek             | 0                     | 8  | 0         |
|   | 75                    |  |           |
| <b>SECUNDAIRE WERKOMGEVING</b>                  |                       |  |           |
| Belplek (1p)                                    | 6                     | 2  | 12        |
| Aanlandplek                                     | 2                     | 4  | 10        |
| Overleg/- samenwerkplek (2p) (open en gesloten) | 8                     | 8  | 67        |
| Vergaderruimten (6-8p)                          | 5                     | 20                                       | 96        |
|   |                       |  |           |
| <b>OVERIGE</b>                                  |                       |  |           |
| Pantry incl. informele overlegplek              | 2                     | 20                                       | 43        |
| Service-unit                                    | 1                     | 12                                       | 13        |
| Berging werkvloer incl. garderobe               | 2                     | 12                                       | 26        |
|   |                       | m2 totaal                                | 826       |
|   |                       | m2/wp                                    | 11        |

| Functiegroep                                    | Toelichting   | Scenario 1   | Scenario's 2 & 3                               | Scenario 4  | 'Nulsituatie'   |
|---|---|--|--|---|---|
|   |   | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>4 locaties  | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>1 locatie | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>2 locaties (hybride) | Bestaande situatie (m <sup>2</sup> NO*)<br>4 locaties |
| <b>Ambtelijke organisatie</b>                   | Op basis van aantallen medewerkers, werkplekconcept (inclusief flexfactor 0,75) met variatie aan werkvormen en eventuele bijzonderheden.  | <b>3.448</b><br>(NB: dit cijfer geeft een 'genormeerd' ruimtebeslag weer bij grootschalige herinrichting conform duurzaamheid) |  |   |   |
| <b>College van B&amp;W + gem. secr. Griffie</b> | Werkplekken/'vlek' burgemeester, wethouders en gemeentesecretaris. 1 griffier; griffiemedewerkers in ruimteprogramma ambtelijke organisatie   |  | <b>3.448</b>                                   | <b>3.448</b>  | <b>4.369</b>  |
| <b>Raadzaal e.a.</b>                            | Uitgaande van 31 raadsleden, voorzitter, griffier, 6 wethouders, 1 gemeentesecretaris, # ambtenaren, # publiek; berging & kledruimte  | <b>301</b>   | <b>301</b>                                     | <b>301</b>  | <b>226</b>  |
| <b>Buitendiensten</b>                           | Buiten scope  |  |  |   |   |
| <b>KCC / publiekscentrum</b>                    | Conform dienstverleningsvisie (in ontwikkeling)<br><br>(bij flexfactor 0,70 extra oppervlak beschikbaar voor publieksruimte)  | <b>237</b><br><b>(315)</b>   | <b>177</b><br><b>(315)</b>                     | <b>197</b><br><b>(315)</b>                                | <b>581</b>  |
| <b>Vergaderruimten</b>                          | Diverse vormen inclusief fractiekamers en collegekamer  | <b>412</b>   | <b>274</b>                                     | <b>274</b>  | <i>Opgenomen in de 4.369 m<sup>2</sup>: rij 2</i>     |
| <b>Overige functies</b>                         | Keuken, werkcafé, archief, opslag, patch-/server-/testruimten ICT, facilitair, post/repro, BHV, horizontale verkeersruimten, etc.<br>Uitgangspunt: bij 4 locaties geen restaurant/werkcafé maar pantry's. | <b>857</b>   | <b>971</b>                                     | <b>1.033</b>  | <b>1.290</b>  |
| <b>Restruimten</b>                              | Kelders en zolders in huidige situatie niet nuttig in gebruik   | <b>(1.372 functie n.t.b.)</b>  |  |   | <b>1.040</b>  |
| <b>Totaal NO*</b>                               | <i>* NO = Nuttig Oppervlak ofwel het 'zuivere gebruiksoppervlak' zonder constructies, verticale verkeersruimten en technische ruimten</i>   | <b>6.495</b>   | <b>6.391</b>                                   | <b>6.493</b>  | <b>7.506</b>  |
| <b>Totaal bvo</b>                               |   | <b>7.859</b>   | <b>7.734</b>                                   | <b>7.856</b>  | <b>9.231</b>  |

NB: in de huidige situatie is er 'restruimte'. Hoewel de ruimtestaat van scenario 'normatief' op een lager bedrag uitkomt is in de investeringskostenraming wel gerekend met vernieuwbouw van het totale, huidige vloeroppervlak; immers, de 'schil' en de installatietechniek zijn wel aanwezig voor dit vloeroppervlak.

# Herziening ruimteprogramma

## Uitgangspunten ruimteprogramma post-coronacrisis

|   | Post-coronaperiode    |  |           |
|---|-----------------------|--|-----------|
|   | 100                   | medewerkers                              |           |
|   | 0,75                  | flexfactor                               |           |
|   | 75                    | arbo werkplekken (primaire werkomgeving) |           |
|   |                       |  |           |
| <b>PRIMAIRE WERKOMGEVING (arbo)</b>             | <b>aantal ruimten</b> | <b>m2 norm/ruimte</b>                    | <b>m2</b> |
| Basiswerkplek                                   | 46                    | 8  | 366       |
| Concentratiewerkplek                            | 19                    | 6  | 113       |
| 4-6 pers. Projectruimte/bibliotheek             | 11                    | 8  | 84        |
|   | 75                    |  |           |
| <b>SECUNDAIRE WERKOMGEVING</b>                  |                       |  |           |
| Beplek (1p)                                     | 6                     | 3  | 18        |
| Aanlandplek                                     | 12                    | 4  | 47        |
| Overleg/- samenwerkplek (2p) (open en gesloten) | 6                     | 12                                       | 70        |
| Vergaderruimten (6-8p)                          | 5                     | 20                                       | 94        |
|   |                       |  |           |
| <b>OVERIGE</b>                                  |                       |  |           |
| Pantry incl. informele overlegplek              | 2                     | 20                                       | 43        |
| Service-unit                                    | 1                     | 12                                       | 13        |
| Berging werkvoer incl. garderobe                | 2                     | 12                                       | 26        |
|   |                       | m2 totaal                                | 872       |
|   |                       | m2/wp                                    | 12        |

# Herziening ruimteprogramma

## Vershil in uitgangspunten ruimteprogramma pre- en post-coronacrisis



|   | Pre-coronaperiode |                 |   | Post-coronaperiode |                 |   | Post-coronaperiode |                |   | Vershil m2 | Vershil # | Toelichting  |
|---|-------------------|-----------------|---|--------------------|-----------------|---|--------------------|----------------|---|------------|-----------|--|
|   | 100 medewerkers   | 0,75 flexfactor | 75 arbo werkplekken (primaire werkomgeving) | 100 medewerkers    | 0,75 flexfactor | 75 arbo werkplekken (primaire werkomgeving) | 100 medewerkers    | 0,6 flexfactor | 60 arbo werkplekken (primaire werkomgeving) |            |           |  |
|   | aantal ruimten    | m2 norm/ruimte  | m2  | aantal ruimten     | m2 norm/ruimte  | m2  | aantal ruimten     | m2 norm/ruimte | m2  |            |           |  |
| <b>PRIMAIRE WERKOMGEVING (arbo)</b>             |                   |                 |   |                    |                 |   |                    |                |   |            |           |  |
| Basiswerkplek                                   | 55                | 8               | 442   | 46                 | 8               | 366   | 37                 | 8              | 293   | 0          | -10       | Immers; voor de basiswerkzaamheden kun je ook thuis blijven  |
| Concentratiewerkplek                            | 20                | 6               | 118   | 19                 | 6               | 113   | 15                 | 6              | 90  | 0          | -1        | Het totale aantal plekken blijft gelijk. Echter voorheen bestond dit aantal uit een combinatie van concentratiewerkplekken in een bibliotheek en 1-persoons concentratiewerkplekken. Na de corona-periode bestaat dit aantal nog enkel uit 1-persoons concentratiewerkplekken.             |
| 4-6 pers. Projectruimte/bibliotheek             | 0                 | 8               | 0   | 11                 | 8               | 84  | 8                  | 8              | 68  | 0          | 11        | Je komt met name naar kantoor om te ontmoeten en om samen te werken  |
|   | 75                |                 |   | 75                 |                 |   | 60                 |                |   |            |           |  |
| <b>SECUNDAIRE WERKOMGEVING</b>                  |                   |                 |   |                    |                 |   |                    |                |   |            |           |  |
| Belplek (1p)                                    | 6                 | 2               | 12  | 6                  | 3               | 18  | 5                  | 3              | 14  | 1          | 0         | Meer (langdurige) digitale overleggen met beeld> vraagt om een andere inrichting van de werkplek   |
| Aanlandplek                                     | 2                 | 4               | 10  | 12                 | 4               | 47  | 9                  | 4              | 38  | 0          | 9         | Tussen de overleggen en de afstemming met collega's is er ruimte nodig om kort aan te landen.<br>Wanneer er geen sprake is van weekspreading fungeren de aanlandplekken als buffer. Dit aantal aanlandplekken is aanvullend op de aanlandplekken in het werkcafé (centrale voorzieningen). |
| Overleg/- samenwerkplek (2p) (open en gesloten) | 8                 | 8               | 67  | 6                  | 12              | 70  | 5                  | 12             | 56  | 4          | -3        | Het aantal arboconforme samenwerkplekken is toegenomen. Een overleg met 2p in een gesloten ruimte kan ook in een arboconforme samenwerkplek plaatsvinden > de nieuwe werkomgeving vraagt om extra multifunctionaliteit.  |
| Vergaderruimten (6-8p)                          | 5                 | 20              | 96  | 5                  | 20              | 94  | 4                  | 20             | 75  | 0          | -1        |  |
| <b>OVERIGE</b>                                  |                   |                 |   |                    |                 |   |                    |                |   |            |           |  |
| Pantry incl. informele overlegplek              | 2                 | 20              | 43  | 2                  | 20              | 43  | 2                  | 20             | 34  |            |           |  |
| Service-unit                                    | 1                 | 12              | 13  | 1                  | 12              | 13  | 1                  | 12             | 10  |            |           |  |
| Berging werkvloer incl. garderobe               | 2                 | 12              | 26  | 2                  | 12              | 26  | 2                  | 12             | 21  |            |           |  |
|   |                   | m2 totaal       | 826   |                    | m2 totaal       | 872   |                    | m2 totaal      | 698   |            |           |  |
|   |                   | m2/wp           | 11  |                    | m2/wp           | 12  |                    | m2/wp          | 12  |            |           |  |

# Ter illustratie: voorbeeld concentratiewerkplek en belplek

HEVO



| Functiegroep                               | Toelichting  | Scenario 1                                      | Scenario's 2 & 3                               | Scenario 4  | 'Nulsituatie'   |
|--|--|---|--|---|---|
|  |  | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>4 locaties | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>1 locatie | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>2 locaties (hybride) | Bestaande situatie (m <sup>2</sup> NO*)<br>4 locaties |
| <b>Ambtelijke organisatie</b>              | Op basis van aantallen medewerkers, werkplekconcept (inclusief flexfactor 0,6) met variatie aan werkvormen en eventuele bijzonderheden.                                      | <b>3.077</b>                                    | <b>3.077</b>                                   | <b>3.077</b>  | <b>4.369</b>  |
| <b>College B&amp;W + gem.secr./Griffie</b> | Werkplekken/'vlek' B&W en gemeente-secretaris. 1 griffier; griffiemedewerkers in ruimteprogramma ambtelijke organisatie  |   |  |   |   |
| <b>Raadzaal e.a.</b>                       | Uitgaande van 31 raadsleden, voorzitter, griffier, 6 wethouders, 1 gemeentesecretaris, # ambtenaren, # publiek; berging & kleedruimte  | <b>301</b>                                      | <b>301</b>                                     | <b>301</b>  | <b>226</b>  |
| <b>Buitendiensten</b>                      | Buiten scope   |   |  |   |   |
| <b>KCC / publiekscentrum</b>               | Conform dienstverleningsvisie (in ontwikkeling) (bij flexfactor 0,55 extra oppervlak beschikbaar voor publieksruimte)  | <b>237</b>                                      | <b>177</b>                                     | <b>197</b>  | <b>581</b>  |
| <b>Vergaderruimten</b>                     | Diverse vormen inclusief fractiekamers en collegekamer   | <b>412</b>                                      | <b>274</b>                                     | <b>274</b>  | <i>Opgenomen in de 4.369 m<sup>2</sup>: rij 2</i>     |
| <b>Overige functies</b>                    | Keuken, werkcafé, archief, opslag, patch-/server-/testruimten ICT, facilitair, post/repro, BHV, etc.<br>Uitgangspunt: bij 4 locaties geen restaurant/werkcafé maar pantry's. | <b>841</b>                                      | <b>895</b>                                     | <b>957</b>  | <b>1.290</b>  |
|  | Sanitair en horizontale verkeersruimten  | <b>1.148</b>                                    | <b>1.115</b>                                   | <b>1.134</b>  | <b>In overige functies</b>                            |
| <b>Restruimten</b>                         | Kelders en zolders in huidige situatie niet nuttig in gebruik  | <b>(1.372 functie n.t.b.)</b>                   |  |   | <b>1.040</b>  |
| <b>Totaal NO*</b>                          | <i>* NO = Nuttig Oppervlak ofwel het 'zuivere gebruiksoppervlak' zonder constructies, verticale verkeersruimten en technische ruimten</i>                                    | <b>6.016</b>                                    | <b>5.839</b>                                   | <b>5.941</b>  | <b>7.506</b>  |
| <b>Totaal bvo</b>                          |  | <b>7.279</b>                                    | <b>7.065</b>                                   | <b>7.188</b>  | <b>9.231</b>  |

NB: in de huidige situatie is er 'restruimte'. Hoewel de ruimtestaat van scenario 'normatief' op een lager bedrag uitkomt is in de investeringskostenraming wel gerekend met vernieuwbouw van het totale, huidige vloeroppervlak; immers, de 'schil' en de installatietechniek zijn wel aanwezig voor dit vloeroppervlak.

| Toelichting  | Scenario 1                                      | Scenario's 2 & 3                               | Scenario 4  |
|--|---|--|---|
|  | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>4 locaties | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>1 locatie | Ruimtebeslag (m <sup>2</sup> NO*)<br>2 locaties (hybride) |
| <b>Ambtelijke organisatie</b><br>College B&W + gem.secr./Griffie | - 371   | - 371  | - 371   |
| <b>Raadzaal e.a.</b>   | 0   | 0  | 0   |
| <b>Buitendiensten</b>  |   |  |   |
| <b>KCC / publiekscentrum</b>                                     | 0   | 0  | 0   |
| <b>Vergaderruimten</b>   | 0   | 0  | 0   |
| <b>Overige functies</b>  | - 16  | - 76   | - 76  |
|  | - 92  | - 105  | - 105   |
| <b>Restruimten</b>   |   |  |   |
| <b>Totaal NO*</b>  | - 479   | - 552  | - 552   |
| <b>Totaal bvo</b>  | - 580 (7%)                                      | - 669 (9%)                                     | - 668 (9%)  |

NB: in de huidige situatie is er 'restruimte'. Hoewel de ruimtestaat van scenario 'normatief' op een lager bedrag uitkomt is in de investeringskostenraming wel gerekend met vernieuwbouw van het totale, huidige vloeroppervlak; immers, de 'schil' en de installatietechniek zijn wel aanwezig voor dit vloeroppervlak.

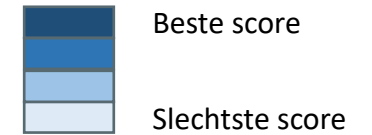
The background of the slide features several stylized, glowing blue coronavirus particles. These particles are spherical with numerous spike-like protrusions on their surface, characteristic of the SARS-CoV-2 virus. They are scattered across the dark blue background, with some appearing larger and more detailed than others, creating a sense of depth and movement.

Projectie herziend huisvestingsconcept op  
4 scenario's  
*(inclusief doorrekening financiële effecten)*

- Verschillenanalyse pre- en post-coronacrisis



Scenario 3: nul-op-de-meter met betonskelet of circulaire houtbouw

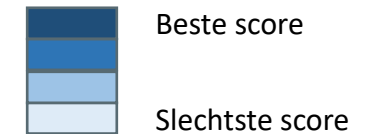


| criterium                  | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|----------------------------|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Duurzaamheid               |        | 3                                   | 2                                 | 1                         | 4                             |
| Dienstverlening            |        | 4                                   | 2                                 | 1                         | 3                             |
| Organisatie en sturing     |        | 4                                   | 1/2                               | 1/2                       | 3                             |
| Financieel                 |        | 3                                   | 2                                 | 1                         | 4                             |
| Herontwikkelingspotentieel |        | -                                   | -                                 | -                         | -                             |
| Bereikbaarheid             |        | 2                                   | 4                                 | 1                         | 3                             |
| Multifunctionaliteit       |        | 4                                   | 2/3                               | 1                         | 2/3                           |
| <b>Totaal (ranking)</b>    |        | 4                                   | 2                                 | 1                         | 3                             |

**Voorkeursscenario**

- Mede op basis van weging criteria nader te bepalen.
- Scenario 3 lijkt vooralsnog het best te scoren.

## Scenario 3: Nul-op-de-meter met betonskelet

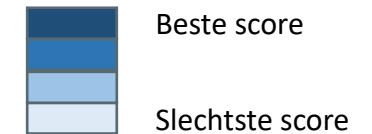


| Criteria en scenario's   | Weging | Nulsituatie | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|--|--------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| GPR Gebouw   |        | 6,1         | 7,7                                 | 8,2                               | 8,4                       | 8,1                           |
| Maximale reductie CO2 energiegebruik in 2050 t.o.v. heden (om te voldoen aan de Klimaatwet en het eigen beleid gemeente t.a.v. CO2-reductie in 2050) |        | n.v.t.*     | 90%                                 | 91%                               | 100%                      | 89%                           |
| Totaalsaldo CO2-footprint van bouw en exploitatie over periode van 40 jaar levensduur gebouw (x 1.000 kg)  |        | n.v.t.*     | 7.876                               | 8.447                             | 7.091                     | 8.755                         |
| <b>Totaal (rangorde)</b>   |        |             | 3                                   | 2                                 | 1                         | 4                             |

**Onderbouwing:**

- GPR-berekening: zie betreffend rekenmodel en overzicht sheet 50.
- Ontwikkeling energieverbruik t.o.v. Klimaatwet (mei 2019): maximaal mogelijke reductie van CO2 voor gebouwgebonden en gebruiksgebonden installaties ofwel mate waarin het energieverbruik van de gemeentekantoren kan voldoen aan eisen Klimaatwet en eigen beleid gemeente t.a.v. reductie CO2 in 2030/2050 (zie nadere toelichting sheet 62). Doelstelling Klimaatwet is minimaal 95% CO2-reductie en doelstelling gemeente is 100% CO2-reductie in 2050.
- Totaalsaldo CO2-footprint: opgebouwd uit CO2-footprints voor bouw en exploitatie (energiegebruik) + reductie autokilometers; zie toelichting sheet 51 - 54)
- \*Handhaving nulsituatie is geen optie aangezien de gemeente aan de Klimaatwet en de eigen doelstelling moet voldoen; bij voorzetting van huidige situatie wordt de CO2-footprint in 40 jaar 12,275 miljoen kg CO2 (zie sheet 52/53 voor een vergelijking met de CO2-footprint van de andere scenario's).

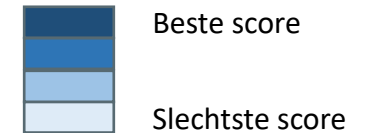
## Scenario 3: Nul-op-de-meter met circulaire houtbouw



| Criteria en scenario's   | Weging | Nulsituatie | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|--|--------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| GPR Gebouw   |        | 6,1         | 7,7                                 | 8,2                               | 8,5                       | 8,1                           |
| Maximale reductie CO2 energiegebruik in 2050 t.o.v. heden (om te voldoen aan de Klimaatwet en het eigen beleid gemeente t.a.v. CO2-reductie in 2050) |        | n.v.t.*     | 90%                                 | 91%                               | 100%                      | 89%                           |
| Totaalsaldo CO2-footprint van bouw en exploitatie over periode van 40 jaar levensduur gebouw (x 1.000 kg)  |        | n.v.t.*     | 7.876                               | 8.447                             | 5.494                     | 8.755                         |
| <b>Totaal (rangorde)</b>   |        |             | 3                                   | 2                                 | 1                         | 4                             |

**Onderbouwing:**

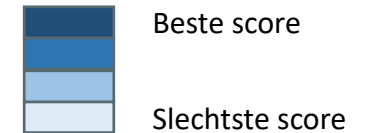
- GPR-berekening: zie betreffend rekenmodel en overzicht sheet 50.
- Ontwikkeling energieverbruik t.o.v. Klimaatwet (mei 2019): maximaal mogelijke reductie van CO2 voor gebouwgebonden en gebruiksgebonden installaties ofwel mate waarin het energieverbruik van de gemeentekantoren kan voldoen aan eisen Klimaatwet en eigen beleid gemeente t.a.v. reductie CO2 in 2030/2050 (zie nadere toelichting sheet 63). Doelstelling Klimaatwet is minimaal 95% CO2-reductie en doelstelling gemeente is 100% CO2-reductie in 2050.
- Totaalsaldo CO2-footprint: opgebouwd uit CO2-footprints voor bouw en exploitatie (energiegebruik) + reductie autokilometers; zie toelichting sheet 51 - 54)
- \*Handhaving nulsituatie is geen optie aangezien de gemeente aan de Klimaatwet en de eigen doelstelling moet voldoen; bij voorzetting van huidige situatie wordt de CO2-footprint in 40 jaar 12,275 miljoen kg CO2 (zie sheet 52/53 voor een vergelijking met de CO2-footprint van de andere scenario's).



| Criteria en scenario's                     | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestand) | Scenario 2<br>(centraal bestand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|--|--------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Dienstverlening aan huis, naar inwoner toe |        |                                    |                                  |                           |                               |
| Effectief klantcontact                     |        |                                    |                                  |                           |                               |
| Digitalisering                             |        |                                    |                                  |                           |                               |
| <b>Totaal (rangorde)</b>                   |        | 4                                  | 2                                | 1                         | 3                             |

**Onderbouwing**

- Scenario 1 scoort matig op verwachte toekomstige situatie waarin de dienstverlening aan huis c.q. naar de inwoner gebracht wordt. Immers, door de handhaving van vier gemeentekantoren gaat er bij een gelijkblijvend personeelsbestand nog steeds veel tijd verloren aan het reizen tussen de vier locaties. Dit is tijd die anders ingezet kan worden t.b.v. de dienstverlening wanneer gekozen wordt voor centralisering op één locatie, waardoor scenario's 2 en 3 relatief gunstig scoren. Scenario 2 scoort dan wel iets minder dan scenario 3 omdat de locatie Lekkerkerk voor medewerkers nog gemiddeld veel reistijd zal betekenen naar de verschillende kernen. We gaan ervan uit dat scenario 4, ook al heeft dit één publiek hart, toch iets minder scoort dan scenario's 2 en 3 omdat medewerkers meer reistijd hebben en die tijd niet in dienstverlening kunnen steken. **Doordat het wenselijk blijft om voor dienstverlening ook na de coronaperiode een fysieke werkomgeving te creëren blijft het criterium actueel en de beoordeling gelijk.**
- Ook het effectief klantcontact wordt niet positief beïnvloed in scenario 1. In de 'nulsituatie' wordt de dienstverlening al vanuit twee locaties verzorgd (namelijk Stolwijk en Bergambacht), wat net zoveel reistijd met zich meebrengt voor inwoners als in een centraal model (scenario's 2 en 3). Immers, uit de reistijdanalyse blijkt dat Bergambacht en Stolwijk gelijk scoren op het punt bereikbaarheid/reistijd. Scenario 4 wordt ongunstiger omdat dan Lekkerkerk naar verwachting een van de locaties wordt vanwaar diensten verleend worden (gesteld dat in dit scenario er op twee, als inwoners naar locaties publieksbalies komen), wat een negatief effect heeft op de gemiddelde reistijd. Scenario's 2 en 3 verhelderen de situatie van klantcontact omdat er nog maar één locatie is waarr het gemeentehuis moeten komen (wat door digitalisering steeds minder wordt), ze alle diensten bij elkaar en niet versnipperd vinden. **Zie toelichting bullet 1.**
- Op het punt digitalisering scoren alle scenario's gelijk; immers, digitaal contact is plaats- en tijdonafhankelijk.

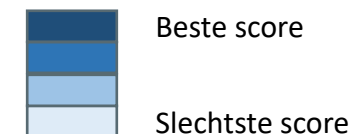


| Criteria en scenario's                                      | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|---|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bedrijfsvoering   |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Aantrekkelijke werkgever / concurrentiepositie arbeidsmarkt |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Gezonde werkomgeving  |        |                                     |                                   |                           |                               |
| <b>Totaal (rangorde)</b>                                    |        | 4                                   | 1/2                               | 1/2                       | 3                             |

#### Onderbouwing

- De bedrijfsvoering wordt substantieel positief beïnvloed bij centralisering. De tijd die wordt bespaard door het vervallen van het reizen tussen de locaties (tussen 3.000 en 4.500 uur) kan ingezet worden voor een effectievere en efficiëntere bedrijfsvoering. Het werken in elkaars nabijheid bevordert de onderlinge samenwerking en communicatie. Men kan elkaar gemakkelijker vinden, loopt minder risico per ongeluk op een verkeerde locatie te zijn en heeft meer tijd voor dienstverlening. **Doordat medewerkers ook in de toekomst meer vanuit huis gaan werken neemt de hoeveelheid reistijd af. Echter blijft de beoordeling van het criterium gelijk.**
- Een moderne nieuwbouwlocatie, die ruimtelijk en op het gebied van duurzaamheid gedurende vele jaren blijft voldoen aan de actuele eisen, past bij het verwachtingspatroon van jongere generaties en maakt de concurrentiepositie van de gemeente op de arbeidsmarkt sterker. Tevens zal dit de retentie van medewerkers positief beïnvloeden. **De beoordeling blijft gelijk. Echter, de mate waarin de gemeente tegemoetkomt aan het creëren van een fijne thuiswerkplek gaat een (grotere) rol spelen in de concurrentiepositie.**
- Een moderne nieuwbouwlocatie, die ruimtelijk en op het gebied van duurzaamheid gedurende vele jaren blijft voldoen aan de actuele eisen, scoort tevens goed als gezonde werkomgeving. Het is aangetoond dat kantoorhuisvesting waarin medewerkers zelf kiezen wat voor werkplek past bij de activiteiten van de dag, waar een goed binnenklimaat heerst en waar ruimte is voor sociale interactie een positieve bijdrage levert aan de gezondheid, het welbevinden en de productiviteit van de medewerkers. Scenario 3 scoort vanzelfsprekend het best. Maar aangezien in scenario 2 een gedeelte nieuw wordt gebouwd en de bestaande huisvesting verder verbeterd wordt, scoort ook dit scenario 'groen'. **Ook na de coronaperiode blijft ventilatie van de werkomgeving een aandachtspunt ter voorkoming van verspreiding van ziektes.**

## Scenario 3: nul-op-de-meter met betonskelet

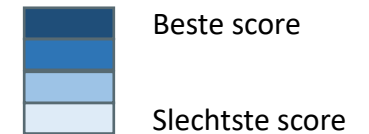


| Criteria en scenario's<br>Bedragen in € mln excl. BTW                        | Weging | Nulsituatie  | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|--|--------|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Investeringskosten (eenmalig)  |        | n.v.t.       | 18,17                               | 24,25                             | 23,71                     | 23,134                        |
| TCO/Totaal jaarlijkse exploitatielasten<br>gebouw (kap.lasten + gebouwexpl.) |        | 1,017        | 1,060                               | 1,260                             | 1,136                     | 1,234                         |
| Reductie effecten bedrijfsvoering  |        | 0            | 0                                   | - 0,240                           | - 0,240                   | - 0,120                       |
| <b>Totaal saldo jaarlijkse exploitatielast</b>                               |        | <b>1,017</b> | <b>1,060</b>                        | <b>1,020</b>                      | <b>0,896</b>              | <b>1,114</b>                  |
| Versnelde afschrijving boekwaardes /<br>desinvesteringen (per 2019)          |        | n.v.t.       | 4,261                               | 0,928                             | 0                         | 2,234                         |
| <b>Totaal (rangorde)</b>   |        |              | <b>3</b>                            | <b>2</b>                          | <b>1</b>                  | <b>4</b>                      |
| Overig: reductie reistijdverliezen   |        | 0            | 0                                   | - 0,110                           | - 0,110                   | - 0,055                       |

**Onderbouwing**

- Investeringskosten: zie sheets 55 t/m 57 voor een toelichting op de renovatie- en nieuwbouwwerkzaamheden; de hoge investeringen voor scenario's 2 en 4 worden verklaard door het forse bouwvolume dat in Lekkerkerk wordt toegevoegd in combinatie met de drie parkeerlagen (in scenario 3 parkeren op maaiveld).
- Totaal jaarlijkse exploitatielasten: de investeringen zijn hierin via de kapitaallasten (afschrijvingen m.u.v. grond en rente) verdisconteerd; verder bestaan deze uit de gebouw-exploitatielasten (meerjarenonderhoud, energie, schoonmaak, verzekeringen etc.). Voor het vastgoed dat nog wel in eigendom is maar niet in gebruik, wordt leegstandsbeheer ingezet.
- Voor vertaling investeringen naar jaarlasten actuele rekenrente 0,9% gehanteerd; mogelijke hogere rentelasten in de toekomst laten jaarlasten substantieel stijgen (zie sheet 58).
- Boekwaardes investeringen sinds 2014 worden, indien van toepassing, versneld afgeschreven. Voor scenario 3 is deze 0, immers bestaande panden worden verkocht, niet afgeschreven.
- Organisatorische lasten: de directe, locatiegebonden personele lasten; reistijdverliezen omgerekend naar kosten personele capaciteit en reiskosten (zie sheet 59); **saldo voor het toevoegen thuiswerkvergoeding (na Corona) en de vermindering forensenvergoeding nader te bepalen.**

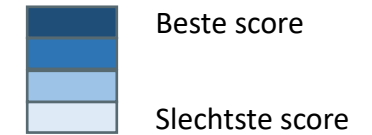
## Scenario 3: nul-op-de-meter met volledig circulaire houtbouw



| Criteria en scenario's<br>Bedragen in € mln excl. BTW                        | Weging | Nulsituatie  | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|--|--------|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Investeringskosten (eenmalig)  |        | n.v.t.       | 18,17                               | 24,25                             | 26,92                     | 23,134                        |
| TCO/Totaal jaarlijkse exploitatielasten<br>gebouw (kap.lasten + gebouwexpl.) |        | 1,017        | 1,060                               | 1,260                             | 1,245                     | 1,234                         |
| Reductie effecten bedrijfsvoering  |        | 0            | 0                                   | - 0,240                           | - 0,240                   | - 0,120                       |
| <b>Totaal saldo jaarlijkse exploitatielast</b>                               |        | <b>1,017</b> | <b>1,060</b>                        | <b>1,020</b>                      | <b>1,005</b>              | <b>1,114</b>                  |
| Versnelde afschrijving boekwaardes /<br>desinvesteringen (per 2019)          |        | n.v.t.       | 4,261                               | 0,928                             | 0                         | 2,234                         |
| <b>Totaal (rangorde)</b>   |        |              | 3                                   | 2                                 | 1                         | 4                             |
| Overig: reductie reistijdverliezen   |        | 0            | 0                                   | - 0,110                           | - 0,110                   | - 0,055                       |

**Onderbouwing**

- Investeringskosten: zie sheets 55 t/m 57 voor een toelichting op de renovatie- en nieuwbouwwerkzaamheden; de hoge investeringen voor scenario's 2 en 4 worden verklaard door het forse bouwvolume dat in Lekkerkerk wordt toegevoegd in combinatie met de drie parkeerlagen (in scenario 3 parkeren op maaiveld).
- Totaal jaarlijkse exploitatielasten: de investeringen zijn hierin via de kapitaallasten (afschrijvingen m.u.v. grond en rente ) verdisconteerd; verder bestaan deze uit de gebouw-exploitatielasten (meerjarenonderhoud, energie, schoonmaak, verzekeringen etc.). Voor het vastgoed dat nog wel in eigendom is maar niet in gebruik, wordt leegstandsbeheer ingezet.
- Voor vertaling investeringen naar jaarlasten actuele rekenrente 0,9% gehanteerd; mogelijke hogere rentelasten in de toekomst laten jaarlasten substantieel stijgen (zie sheet 58).
- Boekwaardes investeringen sinds 2014 worden, indien van toepassing, versneld afgeschreven. Voor scenario 3 is deze 0, immers bestaande panden worden verkocht, niet afgeschreven.
- Organisatorische lasten: de directe, locatiegebonden personele lasten; reistijdverliezen omgerekend naar kosten personele capaciteit en reiskosten (zie sheet 59); **saldo voor het toevoegen thuiswerkvergoeding (na Corona) en de vermindering forensenvergoeding nader te bepalen.**

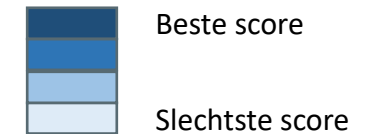


| Criteria en scenario's<br>(bedragen in € mln)   | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|---|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Opbrengst uit marktwaarde 'as is'   |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Opbrengst uit indicatieve grondwaarde bij alternatieve bestemming                                 |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Maatschappelijke opbrengst (wonen, zorg, economie, retail, andere maatschappelijke voorzieningen) |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Totaal  |        |                                     |                                   |                           |                               |

**Onderbouwing** Corona heeft geen impact op de beoordeling van het herontwikkelpotentieel.

- Financiële aspecten: het saldo van de boekwaardes enerzijds en de opbrengst van de eventuele marktwaardes bij verkoop of bij herontwikkeling anderzijds valt in de meeste scenario's neutraal uit.
- Marktwaarde 'as is' (bij directe verkoop én na afschrijving boekwaarde): de onderlinge verschillen zijn verwaarloosbaar (conform de opgave van de makelaar en bij verwachte boekwaarde afstoting in 2025).
- Opbrengst 'indicatieve grondwaarde' bij alternatieve bestemming (mogelijke opbrengst bij functieverandering): hier ontstaat per scenario een spreiding in de verwachte opbrengst waarbij de scenario's 2 t/m 4 gemiddeld een negatieve opbrengst hebben met verwaarloosbare verschillen.
- Het herontwikkelpotentieel heeft voornamelijk een maatschappelijke betekenis.

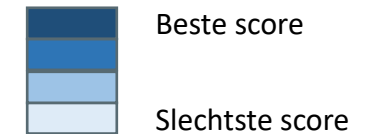




| Criteria en scenario's             | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|------------------------------------|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Reistijd per auto (inwoner)        |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Reistijd per auto (medewerker)     |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Reistijd OV (inwoner & medewerker) |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Parkeren                           |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Overlast omgeving                  |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Totaal                             |        | 2                                   | 4                                 | 1                         | 3                             |

**Onderbouwing** Corona heeft geen impact op de beoordeling van de bereikbaarheid. In scenario's 2 en 3 hoeven minder parkeerplaatsen gerealiseerd te worden dan voor de coronacrisis. Dit effect is terug te zien op de financiële sheet.

- Per auto: voor zowel inwoners als medewerkers scoren de locaties Bergambacht en Stolwijk het best (minste gemiddelde reistijd); dat betekent dat een nieuwbouwscenario dat uitgaat van een van deze twee kernen het best scoort. De slechte scores van Lekkerkerk en Schoonhoven maken dat deze twee gemiddeld ongunstig tot zeer ongunstig scoren. Doordat scenario 4 voor medewerkers uitgaat van Lekkerkerk scoort het op dat punt ongunstig. Maar voor de publieksfuncties in Stolwijk scoort de reistijd voor inwoners gunstig.
- OV: de analyse is vrijwel vergelijkbaar met die voor het OV omdat ook hier geldt dat Bergambacht en Stolwijk het best scoren. Alleen scenario 4 scoort wat ongunstiger dan reizen per auto omdat Stolwijk wat slechter scoort op OV.
- Parkeren: zie de resultaten in de tabel op sheet 76: in de twee centrale scenario's is het mogelijk het parkeren op te lossen; in scenario 2 betekent de bouw van de parkeerdekken t.o.v. het maaiveld-parkeren van scenario 3 nog een extra investering en is daarmee wat ongunstiger. In de scenario's 1 en 4 lossen we het parkeerprobleem niet of deels op. Overlast omgeving: de hinder die omwonenden ondervinden van al het verkeer van en naar het gemeentekantoor. In scenario's 2 en 4 is overlast voor de inwoners van Lekkerkerk zeer fors. In scenario 1 verspreidt het probleem zich en scenario 3 kan geoptimaliseerd worden op de juiste locatie.



| Criteria en scenario's                 | Weging | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|--|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Ruimte voor aanvullende functies       |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Ruimte voor samenwerking ketenpartners |        |                                     |                                   |                           |                               |
| Totaal                                 |        | 4                                   | 2/3                               | 1                         | 2/3                           |

### Onderbouwing

- In scenario's die uitgaan van het gebruik van de bestaande gemeentekantoren is er in beginsel nauwelijks tot geen ruimte om functies toe te voegen. Immers, nu al is het ruimtegebruik in Bergambacht, Stolwijk en Schoonhoven zeer intensief. Enige ruimte zou er in Lekkerkerk gerealiseerd kunnen worden wanneer men het ruimtegebruik wat zou herschikken. **De ruimtetaat laat zien dat na de coronaperiode het ruimtegebruik minder groot is t.o.v. de initiële businesscase waardoor meer ruimte ontstaat voor aanvullende functies.**
- In scenario's 2 en 4 zijn er beperkte mogelijkheden wanneer er nog meer bouwvolume in Lekkerkerk wordt toegevoegd. Echter, dit heeft een negatief effect op de investeringskosten en de jaarlijkse exploitatielasten van het gebouw evenals op de duurzaamheidsscore (meer m<sup>2</sup> in gebruik dan strikt noodzakelijk voor de gemeentelijke organisatie zelf). **De ruimtetaat laat zien dat na de coronaperiode het ruimtegebruik minder groot is t.o.v. de initiële businesscase waardoor meer ruimte ontstaat voor aanvullende functies. Deze extra ruimte (m<sup>2</sup>'s) is niet financieel doorgerekend in scenario's 2 t/m 4.**
- Scenario 3 is gunstig omdat de optimalisatie van het vloeroppervlak nog ruimte laat om - door te werken met een iets lagere maar gezien de kwaliteit van de nieuwbouw nog steeds verantwoorde flexfactor - functies toe te voegen of onderdak te bieden aan ketenpartners zodat samenwerking mogelijk is.

Terugvaloptie: fase 3 houdt langer aan  
(meerdere jaren)

# Terugvaloptie: fase 3 houdt langer aan (meerdere jaren)

HEVO

## Uitgangspunten fase 3:

### *Duurzaamheid:*

- Lekkerkerk en Stolwijk reeds label C resp. B: (vrijwel) geen maatregelen nodig
- Schoonhoven en Bergambacht: label F, flinke ingrepen noodzakelijk

### *Veilige en gezonde werkomgeving incl. Corona-maatregelen:*

- Beperkte bezetting gemeentekantoren/-werven (maximaal 25% werkplekken bezet, digitaal/thuiswerken)
- Ruimere mogelijkheden fysieke dienstverlening (dan in fase 2)
- Noodzakelijke huis- en locatiebezoeken (indien digitaal niet mogelijk)
- Verruiming vergaderingen/bijeenkomsten (indien digitaal niet mogelijk)
- Noodzakelijke ingrepen luchtbehandeling (t.b.v. ventilatie/versie lucht en temperatuur)

→ *Uitvoeren maatregelen die geen uitstel dulden: ruimtelijk / technisch / faciliteren thuiswerken*

# Terugvaloptie: fase 3 houdt langer aan (meerdere jaren)

HEVO

## Ruimtelijke maatregelen:

- Een raadzaal die groot genoeg is om de beeldvormende bijeenkomsten door te kunnen zetten. De bestaande raadzaal is nu te klein door de 1,5 m-samenleving.
- Een BOB\*-ruimte creëren door tijdelijk werkplekken op te offeren en die in te richten als overlegruimte voor 20 personen.
- De commissievergaderingen kunnen in de bestaande raadzaal plaatsvinden aangezien er afspraken zijn gemaakt over aanwezigheid.
- De bestaande werkomgeving inrichten op basis van 1,5 meter-richtlijn:
  - Eenrichtingsverkeer introduceren zodat medewerkers elkaar niet hoeven te passeren. Het creëren van een 'voorrangssituatie' bij smallere doorgangen.
  - Indeling met borging van de 1,5 m afstand tussen bureaus. Waar dit niet gaat kan bijvoorbeeld gekozen worden voor plexiglas tussen bureaus.

## Ruimtelijk gerelateerde maatregelen ter ondersteuning van de werkomgeving:

- Beschikbaar stellen van desinfectiemiddelen.
- Vergaderruimten inrichten met audiovisuele middelen om het digitaal vergaderen te ondersteunen.
- Reserveringstool beschikbaar stellen zodat men vanuit thuis een werkplek kan reserveren en men inzicht heeft in de beschikbaarheid.
- Opstellen spelregels gebruik werkomgeving.

# Terugvaloptie: fase 3 houdt langer aan (meerdere jaren)

HEVO

## Onderhoud/technische ingrepen:

- Maatregelen t.a.v. label C in 2023; Schoonhoven en Bergambacht (Lekkerkerk en Stolwijk: label C en B)
  - Erkende MaatregelenLijst.
  - Spouwmuurisolatie
  - Energiezuinige verlichting (LED)
  - Uitbreiding PV-panelen
- Veiligheid en gezondheid:
  - Forse ingrepen in luchtbehandeling om voldoende verse lucht in de gebouwen te krijgen (om besmetting te voorkomen)
  - Investering in koeling Lekkerkerk
  - Eventuele maatregelen brandveiligheid n.a.v. brandscan
- (Dus niet: o.a. vervangen kozijn/glas/zonwering, vervangen ketels)

## Maatregelen ter ondersteuning van het thuiswerken (fysiek en mentaal):

- Meubilair:
  - *Uitgevoerd*: iedere medewerker mag een bureaustoel lenen.
  - Medewerkers voorzien van verstelbaar bureau.
- ICT-voorzieningen:
  - *Uitgevoerd* : iedere medewerker mag een laptop, mobiele telefoon, toetsenbord en muis lenen.
- Zachte kant:
  - Vrijheid en eigen verantwoordelijkheid wordt als inrichtingsprincipe gehanteerd. Waar het niet lukt wordt incidenteel geïntervenieerd. Deze eventuele knelpunten zijn niet leidend voor het beleid.
  - Op afstand leiderschap tonen; hier wordt het management in ondersteund.

# Terugvaloptie: fase 3 houdt langer aan (meerdere jaren)

HEVO

| Maatregelen  | Lekkerkerk       | Bergambacht        | Stolwijk         | Schoonhoven      | Totaal                 |
|--|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Ten behoeve van Label C per 2023   | € 5.988          | € 563.777          | € -              | € 146.615        | € 716.380              |
| Ten behoeve van veilige & gezonde werkomgeving<br>(o.a. in verband met Corona) | € 213.798        | € 65.764           | € 81.047         | € 77.496         | € 438.105<br>€ 100.000 |
| <b>Subtotaal (directe kosten)</b>  | <b>€ 219.786</b> | <b>€ 629.541</b>   | <b>€ 81.047</b>  | <b>€ 224.111</b> | <b>€ 1.254.485</b>     |
| Diverse opslagen en bijkomende kosten  | € 142.861        | € 409.202          | € 52.680         | € 145.672        | € 815.415              |
| <b>Totaal (investeringskosten excl. BTW)</b>                                   | <b>€ 362.647</b> | <b>€ 1.038.743</b> | <b>€ 133.727</b> | <b>€ 369.783</b> | <b>€ 2.069.900</b>     |

## Opmerkingen:

*Lekkerkerk, Schoonhoven en Stolwijk:*

- Uitgevoerde maatregelen corona-proof kantoor + reserveringen voor aanscherpingen inbegrepen (ca. € 100.000)

*Lekkerkerk:*

- Noodzakelijke vervanging koelmachine en extra koeling (zg. split units)

*Bergambacht:*

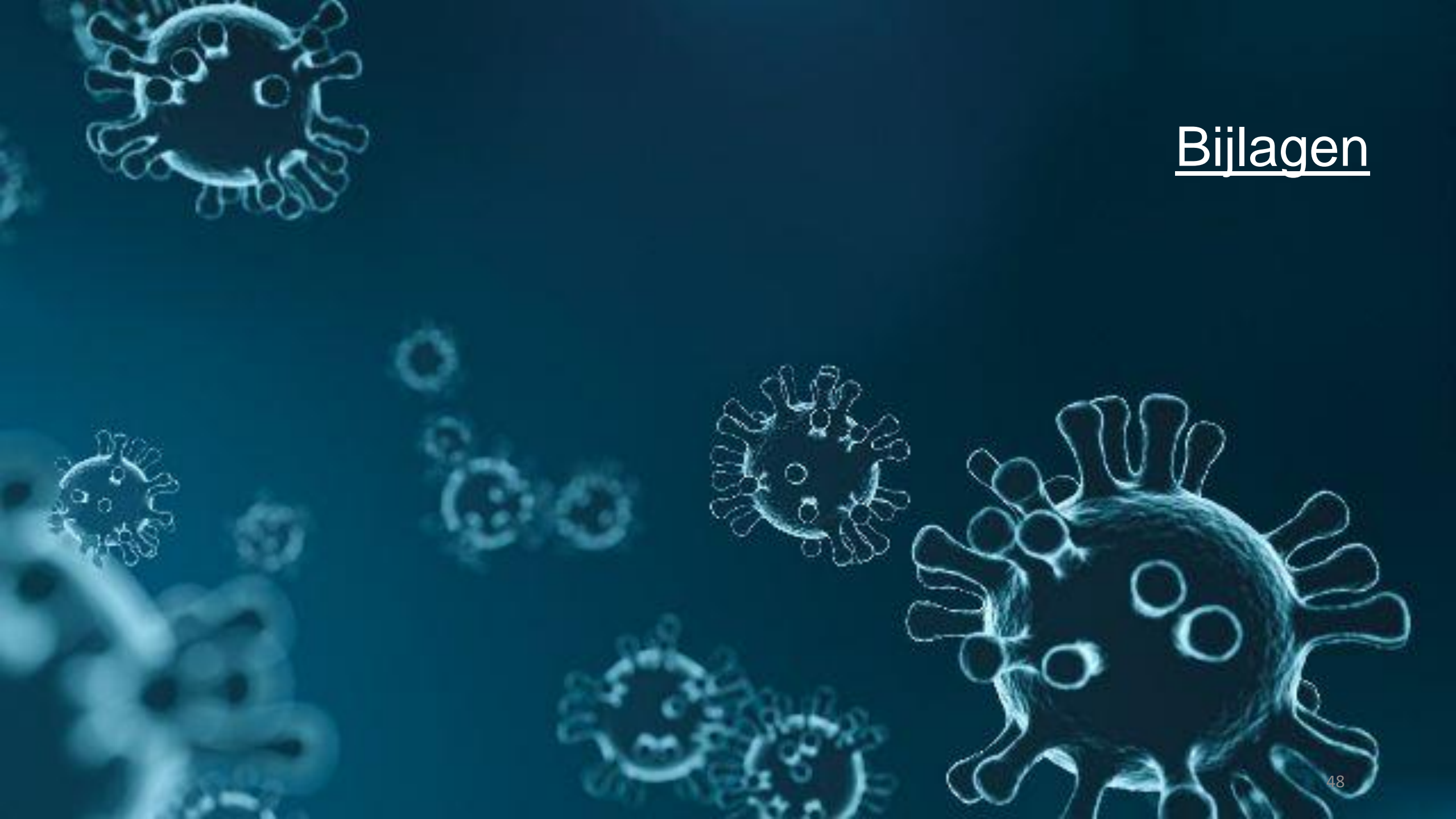
- Voorzetting gebruik ter discussie i.v.m. beperkingen 1,5m regel en luchtbehandeling
- Indien Bergambacht niet label C per 2023 en buiten gebruik: herziening boekwaarde noodzakelijk, immers geen kantoorfunctie meer mogelijk; wel vervallen de investeringskosten van ruim € 1 miljoen (excl. BTW)

*Tijdelijke raadszaal op n.t.b. locatie:*

- Planvorming loopt, investeringskosten bekend in november

**Zie sheet 60 voor een nadere uitsplitsing van de verschillende posten**

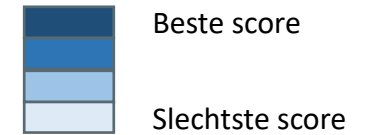
# Bijlagen







## Nadere toelichting - beoordeling criteria



|                                       | Huidige situatie | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Lekkerkerk, bestaand gebouw           | 6,3              | 7,8                                 | 7,7                               | -                         | 7,7                           |
| Lekkerkerk, uitbreiding gebouw        | -                | -                                   | 8,4                               | -                         | 8,4                           |
| Bergambacht                           | 5,9              | 7,5                                 | -                                 | -                         | -                             |
| Stolwijk                              | 6,1              | 7,9                                 | -                                 | -                         | 7,8                           |
| Schoonhoven                           | 6,0              | 7,7                                 | -                                 | -                         | -                             |
| Bestaand politiekantoor<br>Lekkerkerk | -                | -                                   | 7,5                               | -                         | -                             |
| Nieuwbouw; locatie * n.t.b.           | -                | -                                   | -                                 | 8,4                       | -                             |
| Gewogen gemiddelde GPR-score          | 6,1              | 7,7                                 | 8,2                               | 8,4**                     | 8,1                           |

\* Locatiegebonden aspecten GPR Gebouw: waarderingen o.b.v. inschatting/reële verwachting.

\*\* De score 8,4 geldt voor nieuwbouw met een betonskelet; bij circulaire houtbouw wordt de score 8,5

### Kaders

De Klimaatwet is in mei 2019 aangenomen door de Eerste Kamer en bevat de volgende doelstellingen:

- Reductie CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 van 49% t.o.v. van het niveau van 1990.
- Reductie CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050 van 95% t.o.v. het niveau van 1990.

Deze doelstellingen zijn niet gebouwgebonden, dus is het mogelijk om op verschillende manieren deze niveaus te behalen. Bij de opgave van deze businesscase hebben we gekeken hoe de scenario's zo goed mogelijk aansluiten bij deze criteria. Echter, omdat we geen inzicht hebben in het CO<sub>2</sub>-niveau van 1990, hebben we de huidige situatie als referentiebeeld genomen.

Bij de omrekening van energieverbruik zijn de omrekengegevens van het PlanBureau voor de Leefomgeving gehanteerd, die uitgaan van een daling ten opzichte van het huidig niveau in verband met een verduurzaming aan de opwekkingskant door onder andere toevoeging van wind- en zonne-energie in het elektriciteitsnet.

### Begrippen

De CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gebouwen valt uiteen in twee delen:

- Gebouwgebonden gedeelte. Dit betreft het energieverbruik van de installaties in het gebouw, zoals bijvoorbeeld verlichting en luchtbehandeling. Hierbij is gesteld dat we in de businesscase uitgaan van energieneutrale gebouwen (ENG).
- Gebruikersgebonden gedeelte. Dit betreft het gebruik van bijvoorbeeld koffiemachines en computers.

Ergieneutraal gebouw: het gebouw voorziet zelf (bijvoorbeeld door middel van PV-panelen) volledig in zijn eigen energiebehoefte (elektra) voor de gebouwgebonden installaties.

CO<sub>2</sub>-neutraal gebouw: het gebouw voorziet zelf (bijvoorbeeld door middel van PV-panelen) volledig in zijn eigen energiebehoefte (elektra) voor zowel de gebouwgebonden als de gebruiksininstallaties.

## Klimaatwet: kaders, begrippen en opgave CO<sub>2</sub>-reductie

### Resultaten

De resultaten van de doorrekeningen zijn als volgt (in kg CO<sub>2</sub>):

|                     | huidig  | 2030   | reductie | 2050   | reductie |
|---------------------|---------|--------|----------|--------|----------|
| Fase 4 - Scenario 1 | 405.324 | 54.140 | -87%     | 42.109 | -90%     |
| Fase 4 - Scenario 2 | 405.324 | 45.050 | -89%     | 35.039 | -91%     |
| Fase 4 - Scenario 3 | 405.324 | 48.724 | -88%     | 37.897 | -91%     |
| Fase 4 - Scenario 4 | 405.324 | 55.108 | -86%     | 42.862 | -89%     |

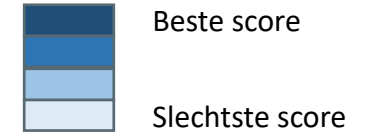
Dit betekent dat de reductie in 2030 in alle scenario's ruimschoots wordt gerealiseerd, maar dat de doelstelling van 2050 in geen enkel scenario wordt behaald. Daarvoor is meer nodig, namelijk een verdere reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het energiegebruik van de 'gebruiksgebonden installaties'.

In scenario's 1 en 4 kan niet worden voldaan aan de doelstelling 'energieneutraal gebouw'. Er blijft een resterend energiegebruik voor gebouwgebonden installaties. Wel wordt er een stevige energiereductie behaald.

In alle renovatiescenario's (1, 2 en 4) is de grens opgezocht om het maximale rendement te kunnen behalen. Dat wil zeggen dat meer energiebesparing en/of -opwekking op eigen terrein niet mogelijk is. Bij scenario 3 (nieuwbouw) is dit wel mogelijk. Dat scenario is dus als enige voorbereid op verdere energieoptimalisatie en kan na enkele ingrepen wel voldoen aan de Klimaatwet. Met een investering van € 0,63 mln. exclusief btw voor extra PV-panelen t.b.v. duurzame energie voor de gebruiksininstallaties en nog eens circa € 3,5 mln. exclusief btw voor circulaire houtbouw (momenteel duurder dan een betonskelet) haalt de nieuwbouwvariant de doelstellingen van de Klimaatwet en het eigen beleid van de gemeente om volledig CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn in 2050. Deze extra ingrepen zijn verwerkt in het criterium Financiën.



CO2-footprint voor de (ver)bouw en energiegebruik  
 Scenario 3: nul-op-de-meter met betonskelet

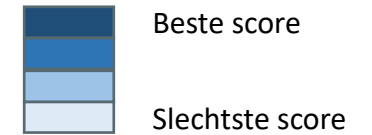


| Criteria en scenario's  | Weging | Nulsituatie | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|---|--------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| CO2-footprint <u>bouw</u> (x 1.000 kg)<br>(eenmalig in periode van 40 jaar)             |        | n.v.t.      | 5.638                               | 6.630                             | 7.136                     | 6.668                         |
| CO2-footprint <u>exploitatie/</u><br><u>energiegebruik</u> (x 1.000 kg/40 jaar)         |        | 12.275      | 2.238                               | 1.862                             | 0                         | 2.110                         |
| Reductie CO2-footprint autogebruik<br>(x 1.000 kg)<br>gedurende 40 jaar (2020 t/m 2060) |        | 0           | 0                                   | - 45                              | - 45                      | - 23                          |
| Totaalsaldo CO2-footprint (40 jaar)<br>(x 1.000 kg)                                     |        | n.v.t.      | 7.876                               | 8.447                             | 7.091                     | 8.755                         |

+



CO2-footprint voor de (ver)bouw en energiegebruik  
 Scenario 3: nul-op-de-meter met circulaire houtbouw



| Criteria en scenario's  | Weging | Nulsituatie | Scenario 1<br>(4 kantoren bestaand) | Scenario 2<br>(centraal bestaand) | Scenario 3<br>(nieuwbouw) | Scenario 4<br>(hybride model) |
|---|--------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| CO2-footprint <u>bouw</u> (x 1.000 kg)<br>(eenmalig in periode van 40 jaar)             |        | n.v.t.      | 5.638                               | 6.630                             | 5.539                     | 6.668                         |
| CO2-footprint <u>exploitatie/</u><br><u>energiegebruik</u> (x 1.000 kg/40 jaar)         |        | 12.275      | 2.238                               | 1.862                             | 0                         | 2.110                         |
| Reductie CO2-footprint autogebruik<br>(x 1.000 kg)<br>gedurende 40 jaar (2020 t/m 2060) |        | 0           | 0                                   | - 45                              | - 45                      | - 23                          |
| Totaalsaldo CO2-footprint (40 jaar)<br>(x 1.000 kg)                                     |        | n.v.t.      | 7.876                               | 8.447                             | 5.494                     | 8.755                         |

+

Herzien voor 'fase 4' (post-coronacrisis)

| <b>CO2-footprint autokilometers</b>                |               |                        |                  |
|--|---------------|------------------------|------------------|
| Uitstoot per km (in kg)                            | 0,100         |                        |                  |
| Over periode van 20 jaar naar 0 = gemiddeld (in g) | 0,050         |                        |                  |
| Dus voor jaar 20 tot 40 uitstoot is 0              |               |                        |                  |
| Aantal jaarlijkse kms berekend tussen 4 locaties   | 45.000        |                        |                  |
|  |               |                        |                  |
|  | Besparing kms | Besparing CO2-uitstoot | Cumulatief       |
|  | (jaarlijks)   | (jaarlijks in kg)      | (20 jaar; in kg) |
| Scenario 1   | 0             | 0                      | 0                |
| Scenario 2   | 45.000        | 2.250                  | 45.000           |
| Scenario 3   | 45.000        | 2.250                  | 45.000           |
| Scenario 4 (helft centraal scenario)               | 22.500        | 1.125                  | 22.500           |

## Financieel: huisvesting (1)

Investeringskosten en exploitatielasten  
Scenario 3: nul-op-de-meter met betonskelet

| Projectnaam  |  | Businesscase gemeentekantoren Krimpenerwaard        |   |   |  |            |
|--|--|---|---|---|--|------------|
| Projectnummer  |  | 1614804   |   |   |  |            |
| HEVO Samenvatting financieel & uitgangspunten  |  |   |   |   |  |            |
| SCENARIO   |  | 1: HANDHAVEN ALLE LOCATIES + vernieuwbouw naar ENG* | 2: EEN LOCATIE UITBREIDEN + vernieuwbouw naar ENG | 3(b): 1 LOCATIE NIEUWBOUW tot 'Nul-op-de-meter' (volledig CO2-neutraal) | 4: EEN LOCATIE UITBREIDEN ambtelijk + LOCATIE publiek = ENG* |            |
| Locatie(s)   |  | Alle  | Lekkerkerk  | nog te bepalen  | Lekkerkerk + Stolwijk  |            |
| <b>OVERZICHT investering en exploitatie</b>  |  |   |   |   |  |            |
| Investing nieuwbouw/uitbreiding / verbouw bestaand                                       |  | €   | 18.169.930  | 24.249.710  | 23.709.789   | 23.133.750 |
| Investeringskosten excl grond (excl.BTW) **  |  |   |   |   | 21.509.789   |            |
| Exploitatiekosten jaar 1 (gebouwen in gebruik) **  |  | € / jr  | 1.060.078   | 1.260.788   | 1.136.201  | 1.233.883  |
| Boekwaarde vastgoed in gebruik   |  | €   | 2.661.168   | 1.368.273   | 0  | 2.064.581  |
| Desinvestering / versnelde afboeking boekwaardes   |  |   | 4.261.371   | 927.618   | 0  | 2.233.943  |
| Boekwaarde vastgoed niet in gebruik  |  | €   | 0   | 4.626.648   | 6.922.539  | 2.624.015  |
| Leegstandsbeheer (gebouwen niet in gebruik), jaarlijkse kosten (€ 3.000 per pand) € / jr |  |   | 0   | 9.000   | 12.000   | 6.000      |

\* In scenario's 1 en 4 wordt weliswaar een stevige energiereductie bereikt maar is energieneutraal net niet haalbaar; en alleen in scenario 3 is het mogelijk een volledig CO2-neutraal gebouw te realiseren dat voldoet aan de opgave van de Klimaatwet en het eigen beleid van de gemeente ten aanzien van CO2-neutraliteit in 2050.

\*\* Conform de gemeentelijke bepalingen voor waardering en afschrijving worden de grondkosten (scenario 3) wel meegenomen in de investeringen maar niet in de afschrijvingen (er wordt alleen rente berekend over de investering in de grondkosten).

## Financieel: huisvesting (2)

Investeringskosten en exploitatielasten

Scenario 3: nul-op-de-meter met volledig circulaire houtbouw

| Projectnaam   |  | Businesscase gemeentekantoren Krimpenerwaard, Corona update |   |   |   |  |            |
|---|--|---|---|---|---|--|------------|
| Projectnummer   |  | 1614804   |   |   |   |  |            |
| HEVO  |  | Samenvatting financieel & uitgangspunten                    |   |   |   |  |            |
|   |  | SCENARIO  | 1: HANDHAVEN ALLE LOCATIES + vernieuwbouw naar ENG* | 2: EEN LOCATIE UITBREIDEN + vernieuwbouw naar ENG | 3(c): 1 LOCATIE NIEUWBOUW tot 'Nul-op-de-meter' (volledig CO2-neutraal + <u>circulair</u> ) | 4: EEN LOCATIE UITBREIDEN ambtelijk + LOCATIE publiek = ENG* |            |
|   |  | Locatie(s)  | Alle  | Lekkerkerk  | nog te bepalen  | Lekkerkerk + Stolwijk  |            |
| <b>OVERZICHT investering en exploitatie</b>                                       |  |   |   |   |   |  |            |
| Investering nieuwbouw/uitbreiding / verbouw bestaand                              |  |   | €   | 18.169.930  | 24.249.710  | 26.920.411   | 23.133.750 |
| Investeringskosten excl grond (excl.BTW) **                                       |  |   |   |   |   | 24.720.411   |            |
| Exploitatiekosten jaar 1 (gebouwen in gebruik) **                                 |  |   | € / jr  | 1.060.078   | 1.260.788   | 1.245.362  | 1.233.883  |
| Boekwaarde vastgoed in gebruik  |  |   | €   | 2.661.168   | 1.368.273   | 0  | 2.064.581  |
| Desinvestering / versnelde afboeking boekwaardes                                  |  |   | €   | 4.261.371   | 927.618   | 0  | 2.233.943  |
| Boekwaarde vastgoed niet in gebruik   |  |   | €   | 0   | 4.626.648   | 6.922.539  | 2.624.015  |
| Leegstandsbeheer (gebouwen niet in gebruik), jaarlijkse kosten (€ 3.000 per pand) |  |   | € / jr  | 0   | 9.000   | 12.000   | 6.000      |

\* In scenario's 1 en 4 wordt weliswaar een stevige energiereductie bereikt maar is energieneutraal net niet haalbaar; en alleen in scenario 3 is het mogelijk een volledig CO2-neutraal gebouw te realiseren dat voldoet aan de opgave van de Klimaatwet en het eigen beleid van de gemeente ten aanzien van CO2-neutraliteit in 2050.

\*\* Conform de gemeentelijke bepalingen voor waardering en afschrijving worden de grondkosten (scenario 3) wel meegenomen in de investeringen maar niet in de afschrijvingen (er wordt alleen rente berekend over de investering in de grondkosten).





# Financieel: huisvesting (3)

## Overzicht ingrepen t.b.v. investeringskosten per scenario

| Investeringskosten                  | 1. upgrade bestaande gebouwen                                    | 2. nieuwbouwwitbreiding                |                           | 3. volledige nieuwbouw op nieuwe locatie | 4. upgrade bestaand + deels nieuwbouw  |                           |
|-------------------------------------|--|--|---------------------------|--|--|---------------------------|
| - upgrade gebouw > bouwkosten       |  | bestaand gebouw                        | nieuwbouwwitbreiding      |  | 2 bestaand gebouwen                    | nieuwbouwwitbreiding      |
| sloopkosten                         | ja, beperkt  | ja, deels                              | nee                       | nee                                      | ja, deels                              | ja, deels                 |
| bouwkundig                          | ja (m.n. schil, bi.wanden, vloer/wand/plafond)                   | ja (m.n. schil, bi.wanden, vloer/wand) | ja, volledig              | ja, volledig                             | ja (m.n. schil, bi.wanden, vloer/wand) | ja, volledig              |
| installatietechnisch                | ja (volledig nieuw)  | ja (volledig nieuw)                    | ja, volledig              | ja, volledig                             | ja (volledig nieuw)                    | ja, volledig              |
| overig?                             |  | ja, parkeren                           |                           | ja, volledig terrein + parkeren          | ja, parkeren                           |                           |
| - bijkomende kosten                 | ja   | ja                                     | ja, volledig              | ja, volledig                             | ja                                     | ja, volledig              |
| extra's / aandachtspunten           | beperkte legeskosten<br>lange(re) doorlooptijd (prijsstijgingen) |  | bestemmingsplanprocedure! |  |  | bestemmingsplanprocedure! |
| - inrichtingskosten                 |  |  |                           |  |  |                           |
| vaste inrichting (specifiek)        | ja   | ja                                     | ja                        | ja                                       | ja                                     | ja                        |
| losse inrichting/meubilair          | beperkt, hergebruik  | beperkt, hergebruik                    | beperkt, hergebruik       | beperkt, hergebruik                      | beperkt, hergebruik                    | beperkt, hergebruik       |
| - per werkplek                      |  |  |                           |  |  |                           |
| - overige ruimten (vergaderen e.d.) |  |  |                           |  |  |                           |
| - tijdelijke huisvesting            |  |  |                           |  |  |                           |
| huur tijdelijke huisvesting         | ja, 4 fasen, 2000 m2, 3/4 jaar per fase                          | beperkt voor Lekkerkerk                |                           | niet van toepassing                      | beperkt voor Lekkerkerk                |                           |

# Financieel: variatie rekenrentes (4)

Effect variatie rekenrentes op totaal saldo exploitatielast per jaar

Scenario 3: nul-op-de-meter met circulaire houtbouw

(Bedragen in mln €)

| Rekenrente                     | Nulsituatie  | Scenario 1 | Scenario 2 | Scenario 3 | Scenario 4 |
|--------------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 0,90%                          | 1,017        | 1,060      | 1,020      | 0,896      | 1,117      |
| <i>Vershil met nulsituatie</i> |              | 0,043      | 0,003      | -0,121     | 0,100      |
| 2,00%                          | Niet bekend* | 1,243      | 1,288      | 1,157      | 1,368      |
| 3,00%                          | Niet bekend* | 1,409      | 1,530      | 1,394      | 1,600      |

\* Verwacht wordt dat exploitatielast nulsituatie bij aanpassing rekenrentes zal stijgen maar het effect is nog niet exact bekend



# Financieel: organisatorische lasten (5)

## Benadering reistijdverlies 4 locaties

| Uitgangspunten   |          |
|--|----------|
| "Coronafactor" verlaging flexfactor (minder reizen)              | 0,8      |
| "Coronafactor" toename digitaal overleg (minder reizen)          | 0,5      |
| Gemiddeld jaarlijks aantal kms (2017 - 2019)                     | 255.399  |
| Percentage van gedeclareerde reistijd = reistijd tussen locaties | 30%      |
| Gemiddelde afstand tussen locaties (in km)                       | 15       |
| Gemiddelde reisduur tussen locaties (in min; incl. parkeren)     | 30       |
| Opslag voor niet gedeclareerde kms                               | 20%      |
| Kosten per km dienstauto   | € 0,25   |
| Kosten per FTE (o.b.v. gemiddelde schaal 10)                     | € 80.000 |

| Productiviteit medewerkers gemeente   |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Aantal weken x contracturen (52 x 36) | 1.872        |
| Verlof                                | -216         |
| Feestdagen                            | -36          |
| Ziekte 10%                            | -187         |
| <b>Productieve uren per jaar</b>      | <b>1.433</b> |

| Kosten dienstauto bode  |                |
|---|----------------|
| Stel 120 km per dag of 600 km per week  | 600            |
| Op jaarbasis = 40 weken   | 24.000         |
| Prijs per km € 0,25 (elektriciteit/brandstof, afschrijvingen, onderhoud, verzekering) | € 0,25         |
| <b>Totaal</b>   | <b>€ 6.000</b> |

| Berekening 1  |                 |
|---|-----------------|
| Totaal aantal kms per jaar  | 30.648          |
| Aantal enkele reizen (totaal gedeeld door 15 km per reis)             | 2.043           |
| Reistijdverlies op jaarbasis (in uren; enkele reizen maal half uur)   | 1.022           |
| Schatting reistijd niet gedeclareerde kms (in uren)                   | 204             |
| Incl. opslag reistijd voor niet gedeclareerde kms (in uren; plus 20%) | 1.226           |
| Omgerekend naar FTE's (3.065 gedeeld door 1.433 uur)                  | 0,86            |
| Kosten van reistijdverlies  | € 68.439        |
| Gedeclareerde reiskosten à € 0,25 per km                              | € 21.794        |
| Kosten dienstauto bode  | € 6.000         |
| <b>Totaal org.kosten reizen vier locaties t.o.v. één</b>              | <b>€ 96.233</b> |

| Berekening 2  |                  |
|---|------------------|
| Teams met veel "ambulante" medewerkers  | Zie ruimtestaat  |
| Schatting aantal ambulante medewerkers  | 79               |
| Gemiddeld aantal enkele reizen per week                                       | 226              |
| Gemiddeld aantal enkele reizen per week (x Coronafactoren)                    | 90,4             |
| Totaal aantal enkele reizen per jaar (40 weken o.b.v. 1.433 u productiviteit) | 3.616            |
| Reistijdverlies op jaarbasis (in uren)  | 1.808            |
| Omgerekend naar FTE's (4.520 gedeeld door 1.433 uur)                          | 1,26             |
| Kosten van reistijdverlies  | € 100.935        |
| Gedeclareerde reiskosten à € 0,25 per km                                      | € 13.560         |
| Kosten dienstauto bode  | € 6.000          |
| <b>Totaal org.kosten reizen vier locaties t.o.v. één</b>                      | <b>€ 120.495</b> |

Conclusie: voor dit deelcriterium hanteren we het gemiddelde van beide benaderingen = circa € 110.000

# Terugvaloptie: fase 3 houdt langer aan (meerdere jaren)



| Label C: investeringskosten   | Lekkerkerk (C) |           |                  | Bergambacht (F) |        |                    | Stolwijk (B) *** |        |                  | Schoonhoven (F) |        |                  | Totaal             |
|---|----------------|-----------|------------------|-----------------|--------|--------------------|------------------|--------|------------------|-----------------|--------|------------------|--------------------|
|   | hvh            | p.p.e.    | subtotaal        | hvh             | p.p.e. | subtotaal          | hvh              | p.p.e. | subtotaal        | hvh             | p.p.e. | subtotaal        |                    |
| Bouwkosten (direct)<br>> per m2 BVO   |                | 2.345 € - |                  | 1.644           |        |                    | 2.026            |        |                  | 1.937           |        |                  |                    |
| investeringen label C (of beter), geïndexeerd                                   |                |           |                  |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  |                    |
| - direct te nemen maatregelen   |                |           | € 5.988          |                 |        | € 2.350            |                  |        |                  |                 |        | € 2.588          | € 10.925           |
| in te plannen maatregelen:  |                |           |                  |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  |                    |
| - isoleren (spouw)muren   |                |           |                  | 761             | € 143  | € 108.931          |                  |        |                  | 607             | € 143  | € 86.991         | € 195.922          |
| - ruimteventilatie WTW op balansventilatie (m3/h)**<br>maatregelen ambitie 2018 | n.v.t.         |           | n.v.t.           | 0               |        | € -                | n.v.t.           |        |                  | n.v.t.          |        | € 57.037         | € 88.545           |
| - energiezuinige verlichting + regeling   |                |           |                  |                 |        | € 526.235          |                  |        |                  |                 |        |                  | € 526.235          |
| - uitbreiden PV-panelen<br>maatregelen ambitie 2030                             |                |           | n.v.t.           |                 |        | -20% € -105.247    |                  |        |                  |                 |        |                  | € -105.247         |
| - reductie ivm label C ipv label A  |                |           |                  |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  |                    |
| <b>Overige investeringen veilige en gezonde werkomgeving</b>                    |                |           |                  |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  |                    |
| - aanpassen/vernieuwen ventilatie incl. WTW/koeling+regeling*                   | 2.345          | € 35      | € 82.073         | 1.644           | € 35   | € 57.544           | 2.026            | € 35   | € 70.916         | 1.937           | € 35   | € 67.809         | € 278.342          |
| - bouwkundige voorzieningen incl. plafond open/dicht                            | 2.345          | € 5       | € 11.725         | 1.644           | € 5    | € 8.221            | 2.026            | € 5    | € 10.131         | 1.937           | € 5    | € 9.687          | € 39.763           |
| - koelmachine Lekkerkerk (vervangen)  |                |           | € 85.000         |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  | € 85.000           |
| - extra koeling Lekkerkerk (2e verdieping - 7 split-units)                      |                |           | € 35.000         |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  | € 35.000           |
| - aanpassingen Coronaproof (reeds uitgevoerd)                                   |                |           |                  |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  | € 7.000            |
| - overige aanpassingen Coronaproof (nog uit te voeren)                          |                |           |                  |                 |        |                    |                  |        |                  |                 |        |                  | € 93.000           |
| - maatregelen n.a.v. brandscan  |                |           | P.M.             |                 |        | P.M.               |                  |        | P.M.             |                 |        |                  | P.M.               |
| Totaal bouwkosten (direct)  |                |           | € 219.786        |                 |        | € 629.541          |                  |        | € 81.047         |                 |        | € 224.111        | € 1.254.485        |
| opslagen aannemer   |                | 25%       | € 54.946         |                 | 25%    | € 157.385          |                  | 25%    | € 20.262         |                 | 25%    | € 56.028         | € 313.621          |
| Totaal bouwkosten (aanneemsom)  |                |           | € 274.732        |                 |        | € 786.927          |                  |        | € 101.309        |                 |        | € 280.139        | € 1.568.106        |
| Bijkomende kosten   |                | 20%       | € 54.946         |                 | 20%    | € 157.385          |                  | 20%    | € 20.262         |                 | 20%    | € 56.028         | € 313.621          |
| Onvoorzien  |                | 10%       | € 32.968         |                 | 10%    | € 94.431           |                  | 10%    | € 12.157         |                 | 10%    | € 33.617         | € 188.173          |
| <b>Investeringskosten excl. BTW</b>   |                |           | <b>€ 362.647</b> |                 |        | <b>€ 1.038.743</b> |                  |        | <b>€ 133.727</b> |                 |        | <b>€ 369.783</b> | <b>€ 2.069.900</b> |

\* Kosten voor de ventilatie-installatie zijn lastig in te schatten, omdat dit erg afhankelijk is van de uiteindelijke bezettingen en in hoeverre de installaties kunnen worden aangepast of vernieuwd moeten worden; opgenomen kosten voor eenvoudige ventilatie, tijdelijke maatregel

\*\* Alleen aanbrengen van een WTW (en waar nodig koeling) op de huidige installaties is lastig te bepalen, aangezien er geen huidig eenduidig ventilatie-systeem is; alle gebouwen (m.u.v. Lekkerkerk) bestaan uit meerder bouwdeelen met meerdere systemen

\*\*\* Hoewel de twee bouwdeelen van Stolwijk een verschillende energiepresentatie kennen, is het het gemiddelde label B; geen investeringen noodzakelijk.

# Bereikbaarheid (1)



*Aanpassing ten opzichte van de raadspresentatie d.d. 18 februari 2020*

- *Wijziging in de reistijd Ammerstol – Bergambacht n.a.v. raadsvraag CDA*
- *Reistijd gemiddeld per kern en per inwoner naar Bergambacht hierdoor licht gewijzigd*
- *Geen invloed op conclusies*

## Reistijdanalyse inwoners (auto)

|                                     | gem. huis<br>Bergambacht | gem. huis<br>Lekkerkerk | gem. huis<br>Schoonhoven | gem. huis<br>Stolwijk |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Krimpen a/d Lek                     | 16                       | 12                      | 23                       | 19                    |
| Lekkerkerk                          | 14                       | 2                       | 19                       | 15                    |
| Opperduit                           | 14                       | 4                       | 19                       | 16                    |
| Schuwacht                           | 18                       | 6                       | 23                       | 18                    |
| Gouderak                            | 20                       | 26                      | 26                       | 13                    |
| Ouderkerk a/d IJssel                | 16                       | 12                      | 21                       | 17                    |
| Haastrecht                          | 16                       | 24                      | 17                       | 8                     |
| Stolwijk                            | 9                        | 17                      | 16                       | 2                     |
| Vlist                               | 15                       | 25                      | 14                       | 11                    |
| Ammerstol                           | 8                        | 15                      | 10                       | 11                    |
| Bergambacht                         | 3                        | 14                      | 11                       | 7                     |
| Berkenwoude                         | 13                       | 11                      | 18                       | 9                     |
| Schoonhoven                         | 10                       | 18                      | 4                        | 12                    |
| <b>Reistijd gemiddeld per kern:</b> | <b>13,23</b>             | <b>14,31</b>            | <b>17,00</b>             | <b>12,15</b>          |

Figuur 1: Gemiddelde reistijd per kern in minuten

|  | gem. huis<br>Bergambacht | gem. huis<br>Lekkerkerk | gem. huis<br>Schoonhoven | gem. huis<br>Stolwijk | inwoners      |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|
| Krimpen a/d Lek                        | 104880                   | 78660                   | 150765                   | 124545                | 6.555         |
| Lekkerkerk                             | 107170                   | 15310                   | 145445                   | 114825                | 7.655         |
| Opperduit                              | 7630                     | 2180                    | 10355                    | 8720                  | 545           |
| Schuwacht                              | 7290                     | 2430                    | 9315                     | 7290                  | 405           |
| Gouderak                               | 52200                    | 67860                   | 67860                    | 33930                 | 2.610         |
| Ouderkerk a/d IJssel                   | 92160                    | 69120                   | 120960                   | 97920                 | 5.760         |
| Haastrecht                             | 69120                    | 103680                  | 73440                    | 34560                 | 4.320         |
| Stolwijk                               | 47520                    | 89760                   | 84480                    | 10560                 | 5.280         |
| Vlist                                  | 7575                     | 12625                   | 7070                     | 5555                  | 505           |
| Ammerstol                              | 13640                    | 25575                   | 17050                    | 18755                 | 1.705         |
| Bergambacht                            | 20655                    | 96390                   | 75735                    | 48195                 | 6.885         |
| Berkenwoude                            | 22620                    | 19140                   | 31320                    | 15660                 | 1.740         |
| Schoonhoven                            | 129300                   | 232740                  | 51720                    | 155160                | 12.930        |
| <b>Reistijd gemiddeld per inwoner:</b> | <b>11,98</b>             | <b>14,33</b>            | <b>14,86</b>             | <b>11,88</b>          | <b>56.895</b> |

Figuur 2: Gemiddelde reistijd per inwoner in minuten (gewogen naar aantal inwoners, jan. 2019)

Berekeningen gecorrigeerd voor gebruik van routes via de provinciale wegen

## Bereikbaarheid (2)



Geen wijzigingen ten opzichte van de raadspresentatie d.d. 18 februari 2020

Reistijdanalyse medewerkers (auto)

- In verband met privacygevoeligheid uitkomsten zodanig presenteren dat niet te herleiden is wie waar vandaan komt
- Medewerkers afkomstig uit 84 woonplaatsen
- Rekening gehouden met het 'gewicht' d.w.z. het aantal medewerkers per woonplaats

|                     | gem. huis<br>Bergambacht | gem. huis<br>Lekkerkerk | gem. huis<br>Schoonhoven | gem. huis<br>Stolwijk |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gemiddelde reistijd | 18,78                    | 23,26                   | 24,41                    | 17,33                 |
| Gemiddelde afstand  | 16,2                     | 19,9                    | 19,5                     | 16,6                  |

Figuur 3: Gemiddelde reistijd per medewerker in minuten en km (gewogen naar aantal medewerkers)

## Bereikbaarheid (3)

HEVO

Parkeren

| Huidige parkeersituatie anno 2019 |             |                    |             |  |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------|--|
|                                   | Beschikbaar | Conform kerncijfer | Saldo       | Oplossing  |
| Lekkerkerk                        | 60          | 70                 | -10         | Gebruik parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) omgeving |
| Bergambacht                       | 31          | 71                 | -40         | Gebruik parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) omgeving |
| Schoonhoven                       | 4           | 67                 | -63         | Gebruik parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) omgeving |
| Stolwijk                          | 22          | 78                 | -56         | Gebruik parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) omgeving |
| <b>Totaal</b>                     | <b>117</b>  | <b>286</b>         | <b>-169</b> |  |
| Nieuwbouw                         | 270         | 270                | 0           | Parkeervoorziening maaiveld in footprint "nieuwbouw + terrein" |

## Raadspresentatie 18 februari 2020

| Toekomstige parkeersituatie per scenario |             |                    |       |  |
|--|-------------|--------------------|-------|--|
|  | Beschikbaar | Conform kerncijfer | Saldo | Oplossing  |
| Scenario 1                               | 117         | 275                | -158  | Gebruik parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) omgeving   |
| Scenario 2                               | 270         | 270                | 0     | Investeren in parkeerlagen bij kantoor Lekkerkerk  |
| Scenario 3                               | 270         | 270                | 0     | Investeren in nieuw parkeerterrein bij nieuwbouw (maaiveld)  |
| Scenario 4                               | 210         | 275                | -65   | Investeren in parkeerlagen bij kantoor Lekkerkerk + parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) Stolwijk |

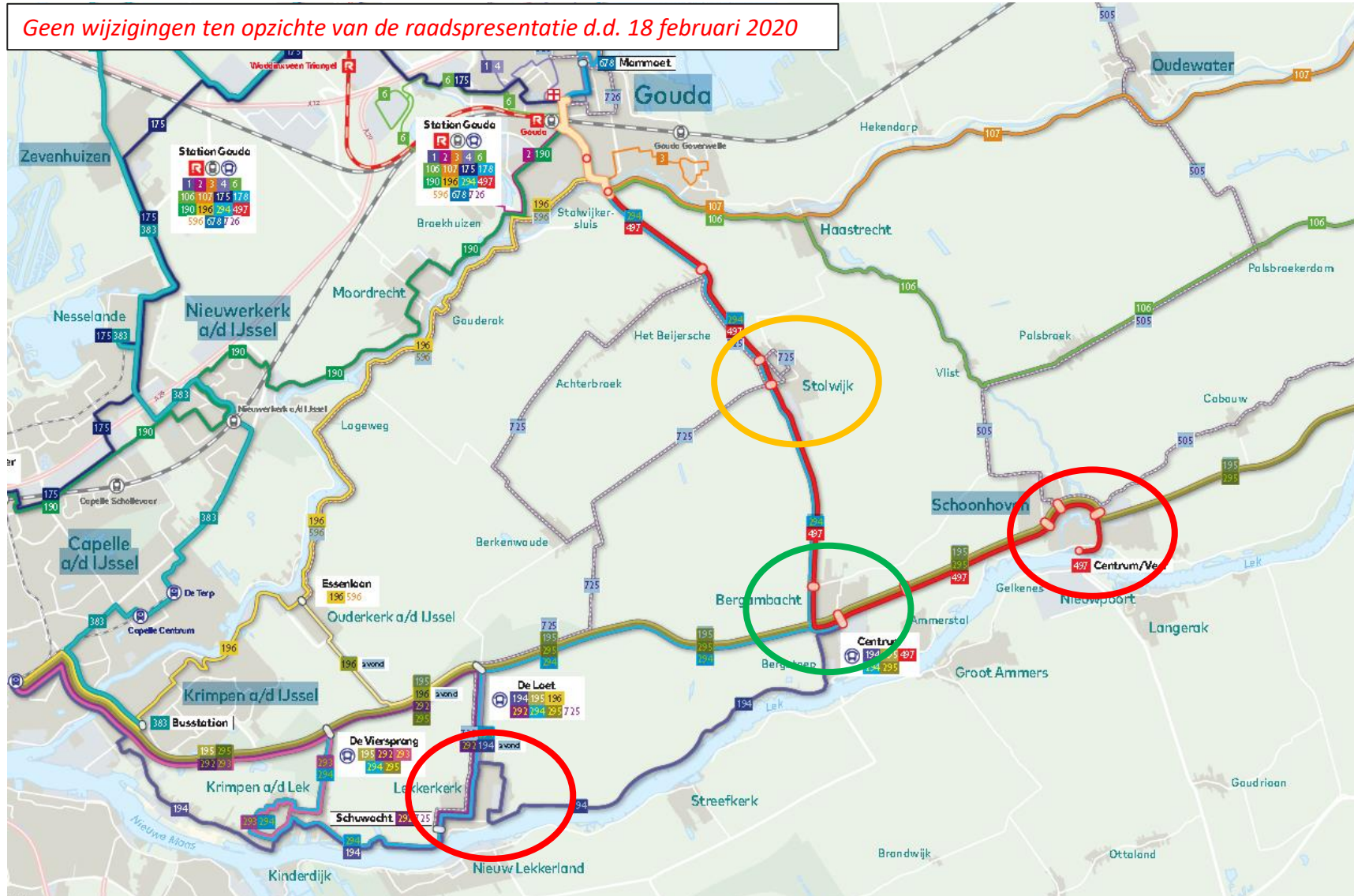
## Inclusief impact coronacrisis op businesscase

| Toekomstige parkeersituatie per scenario |             |                    |       |  |
|--|-------------|--------------------|-------|--|
|  | Beschikbaar | Conform kerncijfer | Saldo | Oplossing  |
| Scenario 1                               | 117         | 255                | -138  | Gebruik parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) omgeving   |
| Scenario 2                               | 247         | 247                | 0     | Investeren in parkeerlagen bij kantoor Lekkerkerk  |
| Scenario 3                               | 247         | 247                | 0     | Investeren in nieuw parkeerterrein bij nieuwbouw (maaiveld)  |
| Scenario 4                               | 210         | 252                | -42   | Investeren in parkeerlagen bij kantoor Lekkerkerk + parkeervoorzieningen (straat/parkeerplaatsen) Stolwijk |

\* Het betreft de effectieve m<sup>2</sup>'s op basis waarvan het aantal parkeerplaatsen conform kerncijfer wordt berekend.

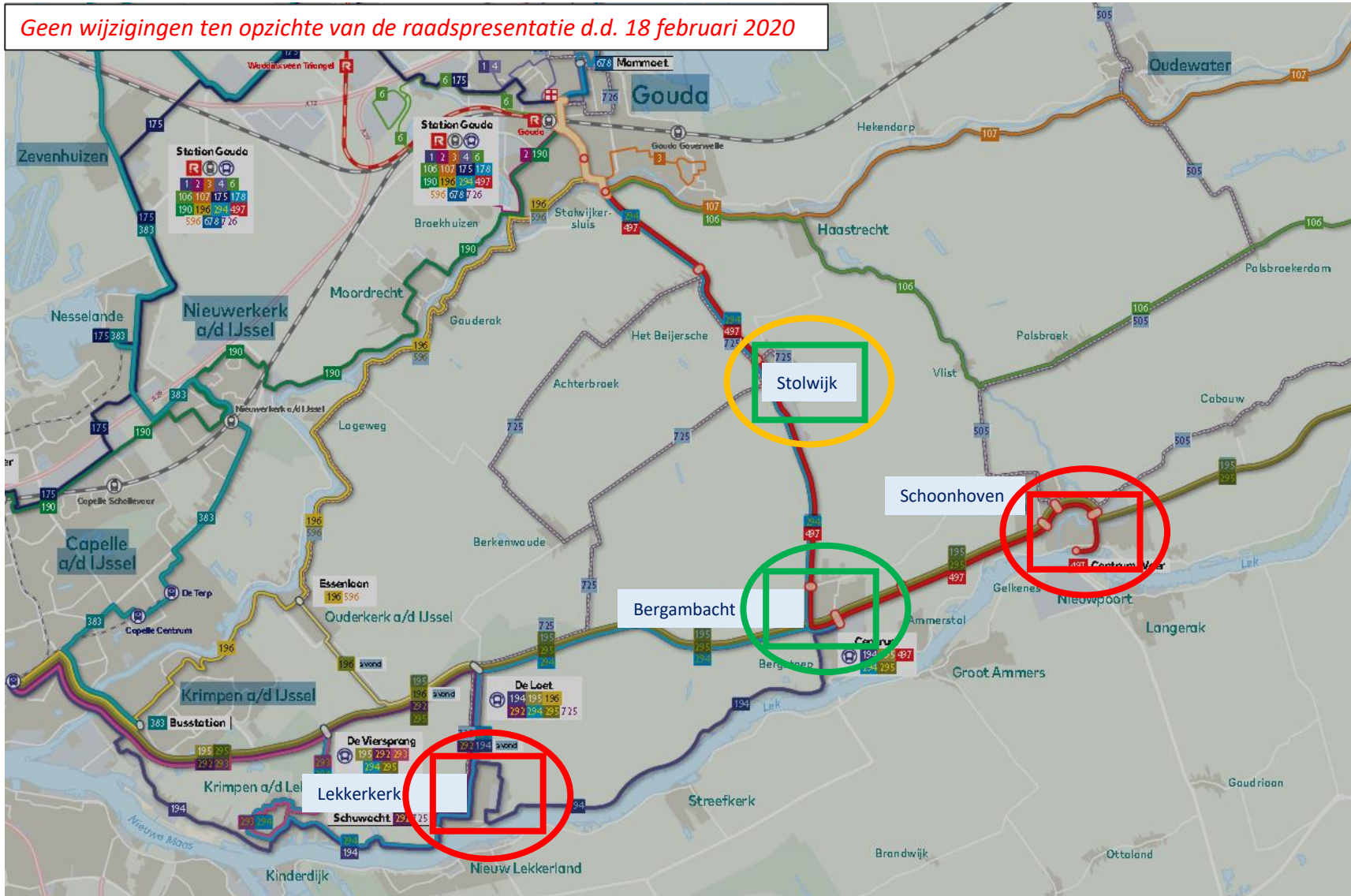
# Bereikbaarheid (4): openbaar vervoer (buslijnen)

Geen wijzigingen ten opzichte van de raadspresentatie d.d. 18 februari 2020





# Bereikbaarheid (5): OV en auto (overzicht)



# Bereikbaarheid (6): auto/OV

HEVO

Geen wijzigingen ten opzichte van de raadspresentatie d.d. 18 februari 2020

Uitkomsten als uitgangspunt voor scenario's

Per auto:

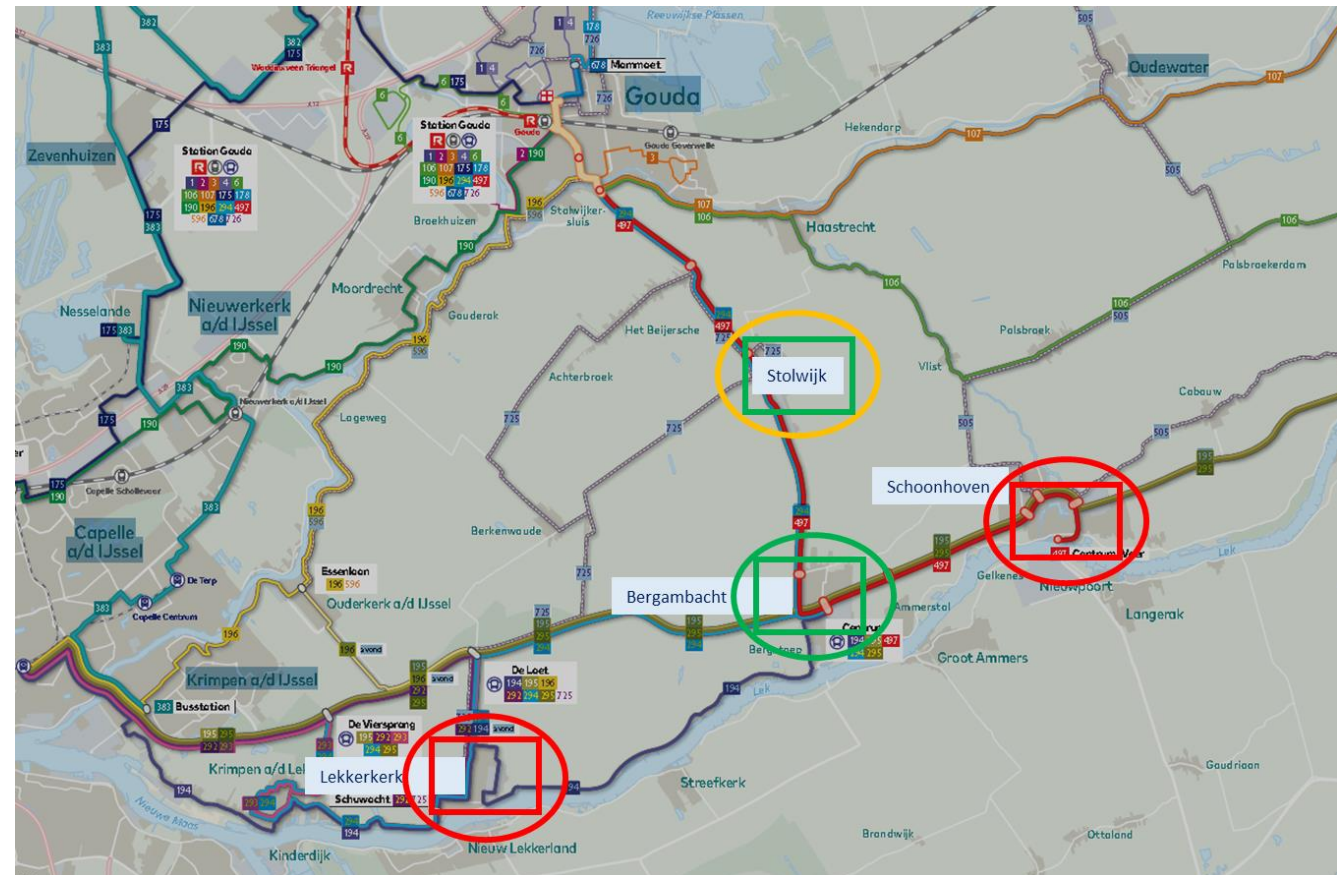
- Een rit naar Bergambacht of Stolwijk is gemiddeld genomen de minste reistijd voor zowel inwoners als medewerkers

Per OV:

- Inwoners/medewerkers zullen in beperkte mate per OV reizen vanwege landelijke ligging kernen en woonplaatsen

Conclusie:

- Bij centralisatie of hybride model scoren scenario's met deze locaties het best



OV



Auto

# Herontwikkelpotentieel - samengevat

Bij afstoten óf herontwikkelen locaties gemeentekantoren:

- Marktwaaarde op basis van taxatie najaar 2019
- Boekwaarde op basis van afschrijving tot 2025

|                    | Afstoten:<br>saldo marktwaaarde /<br>boekwaarde | Herontwikkelen:<br>saldo 'indicatieve grondwaarde' /<br>boekwaarde | Potentiële maatschappelijke opbrengst   |
|--------------------|---|--|---|
| <b>Lekkerkerk</b>  | € 0,10 mln                                      | € - 0,59 mln tot € 0,89 mln  | Wonen: 12 app. + 16 x sociale huur<br>én: Retail (supermarkt)   |
| <b>Bergambacht</b> | € 0,07 mln                                      | € - 0,80 mln tot € - 0,27 mln                                      | Wonen: 13 appartementen   |
| <b>Schoonhoven</b> | € 0,12 mln                                      | € - 0,24 mln tot € 0,30 mln  | Wonen: 9 kleine 2 kamerappartem.<br>óf: Zorg: 18 – 24 eenheden (35 m2)<br>kleinschalige zorg              |
| <b>Stolwijk</b>    | € - 0,21mln                                     | € - 0,82 mln tot € - 0,39 mln                                      | Wonen: 10 – 12 appartementen in<br>bestaande bouw<br>óf: Retail + 18 appartementen bij<br>sloop/nieuwbouw |
| <b>Totaal</b>      | <b>€ 0,08 mln</b>                               | <b>€ - 2,45 mln tot € 0,53 mln</b>                                 |   |