

Variantenstudie Huis van de Stad



Variant Havenkom - Dependance



Variant Havenkom - Huidige locatie
(nieuwbouw)



Variant Kerkplein



Variant Havenkom - Huidige locatie
(renovatie/transformatie)

Variantenstudie Huis van de stad

Versie 1 februari 2017

0. Inleiding

Als onderdeel van het totale onderzoek in het kader van de 'Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk' is een Variantenstudie Huis van de Stad uitgevoerd. De uitgewerkte varianten zijn in juli 2016 gepresenteerd aan de inwoners van Nijkerk. In dit document zijn de onderzochte varianten beschreven, als ook de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de beoordeling daarvan door de verschillende belanghebbenden. In januari 2017 heeft nog een toetsing van de gehanteerde financiële uitgangspunten plaats gevonden aan de vigerende financiële verordening van de gemeente Nijkerk. De uitkomst hiervan was dat zowel aan de budgetzijde als aan de kostenzijde het gewenst was om diverse bijstellingen door te voeren. Aan de budgetzijde zijn alle getallen geactualiseerd op basis van de begroting 2017 en 'gedubbelcheckt'. Aan de kostenzijde zijn bouwkosten geactualiseerd aan de marktomstandigheden en zijn actuele rentepercentages en interne rekenregels doorgevoerd.

Achtereenvolgens zijn in deze rapportage de volgende onderwerpen beschreven:

- Ruimtelijke uitgangspunten
- Onderzochte varianten
- Beoordeling varianten
- Financiële haalbaarheid
- Vervolg traject

1. Uitgangspunten

Bij het onderzoek naar het toekomstige Huis van de Stad is een aantal (voorlopige) uitgangspunten benoemd. Deze uitgangspunten vormen de input voor de uitgewerkte varianten en locaties voor de ontwikkeling van het Huis van de Stad. Vervolgens is vastgesteld of deze uitgangspunten binnen de betreffende locaties realiseerbaar zijn en hoe de kwalitatieve, kwantitatieve en financiële waardering daarvan scoorde. In de fase na besluitvorming wordt de te huisvesten formatie definitief gemaakt en ook het ruimtelijk programma zoals opgenomen in dit document.

Deze rapportage behandelt alleen de uitgangspunten voor het Huis van de Stad. Deels komen deze voort uit de visie binnenstad, zoals opgesteld door de werkgroepen binnenstad en deels zijn deze bepaald door de eigenaren van de betreffende locaties. Deze uitgangspunten zijn in dit hoofdstuk niet verder behandeld, maar komen aan de orde bij de uitwerking van de varianten in het volgende hoofdstuk.

1.1. Huidige omvang gebouw

Het huidige gebouw bestaat uit een monumentaal deel waarnaast in twee bouwfases het stadhuis is gerealiseerd. In onderstaande ruimtestaat staat de huidige omvang van het huidige gebouw vermeld:

<u>Stadhuis</u>	<u>5.700 m² BVO¹</u>
<u>Monument</u>	<u>640 m² BVO</u>
<u>Totaal</u>	<u>6.340 m² BVO</u>

1.2. Aantal te huisvesten medewerkers

Voorlopig is uitgegaan van het huisvesten van in totaal circa 210 medewerkers gebaseerd op de huidige omvang van de organisatie. Naast de eigen formatie, bestaat dit aantal uit inwonende medewerkers van de omgevingsdienst en werkplekken voor externen e/o stagiaires:

- 180 medewerkers van gemeente Nijkerk
- 15 externen/stagiaires
- 15 medewerkers van ODDV (Omgevingsdienst de Vallei)

In een volgende fase van het project zal bij het opstellen van het definitieve Programma van Eisen het aantal te realiseren werkplekken worden bepaald.

1.3. Ruimtevrage partners

Het is de ambitie om het Huis van de Stad meer te laten zijn dan huisvesting voor de medewerkers van de gemeente en de Omgevingsdienst. Het is gewenst dat het Huis van de Stad een plek is waar de bewoners van Nijkerk elkaar ontmoeten zowel overdag als ook in de avond. Een plek waar altijd wel wat te doen is. En die voor de gehuisveste organisaties meerwaarde biedt doordat toevallige ontmoetingen en organisatie overstijgende samenwerking worden gefaciliteerd van mensen die elk vanuit hun eigen rol en positie de

¹ Bruto Vloer Oppervlak (BVO)

verdere ontwikkeling van Nijkerk hoog in het vaandel hebben staan. Vandaar dat een ruimtelijke reservering is opgenomen voor te huisvesten partners. Daarbij is als uitgangspunt 1.000 m2 BVO opgenomen voor nader te bepalen sociaal / maatschappelijke functies. Tijdens de volgende fase van het project zal moeten worden vastgesteld of deze reservering daadwerkelijk wordt ingevuld. Dan zal concreet moeten worden gemaakt welke partijen belangstelling hebben en ook beschikken over de financiële middelen.

Afhankelijk van de aard van de te huisvesten functies zal dan ook het aantal benodigde parkeerplaatsen moeten worden bepaald. Ook hiervoor zijn aanvullende financiële middelen nodig. In de variantenstudies zijn deze parkeerplaatsen nog niet meegenomen. Deze zullen naar gelang de aard moeten worden toegevoegd aan de ondergrondse stallingsgarage of elders worden gerealiseerd.

Wordt geen gebruik gemaakt van de reservering, dan zal de 1.000 m2 BVO worden meegenomen voor aanvullend woningprogramma. Het parkeren wordt dan op eigen terrein opgelost.

1.4. Ruimte vraag nieuwe huisvesting

De ruimte vraag voor het Huis van de Stad is een optelsom van te huisvesten functies en omvang van de organisatie. Het is opgesteld op basis van kengetallen zoals die in algemene zin voor gemeentelijke organisaties worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarnaast dat de nieuwbouw leidt tot een efficiënt gebouw met gunstige vormfactoren. Voor de huisvesting van de eigen medewerkers is uitgegaan van 'activiteit gerelateerd werken' met een norm van circa 0,7 werkplek per medewerker. Voor een beperkt aantal functies zijn vaste werkplekken het uitgangspunt.

De ruimtebehoefte voor de gemeentelijke organisatie – zoals bepaald in paragraaf 1.2 is uitgewerkt in een ruimtestaat. Deze telt op tot een totaal van 2.875 m2 BVO². De volledige ruimtestaat, met een specificatie van alle hoofdgroepen, is opgenomen als bijlage 1.

Op basis van de geldende parkeernormering³ is voor de functie Huis van de Stad een aantal van 75 parkeerplaatsen nodig wat zicht vertaald in een totaal oppervlak van 2.150 m2 BVO

In totaal kent het Huis van de Stad de volgende ruimte behoefte als input voor de uitgevoerde variantenstudie:

Gemeentelijke huisvesting	2.875	m2 BVO
75 parkeerplaatsen	2.150	m2 BVO
Reservering partners	1.000	m2 BVO
Parkeerplaatsen	PM ⁴	m2 BVO

² In de ruimtestaat is gewerkt met verschillende eenheden om de benodigde oppervlakte te bepalen. FNO staat voor Functioneel Nuttig Oppervlak (netto behoefte voor het huisvesten van functies), VVO voor Verhuurbaar Vloeroppervlak en BVO voor de bruto oppervlakte van het gebouw. De factoren 1,2 en 1,3 waarmee het FNO wordt vermenigvuldigd geven de mate van efficiency van het gebouw aan en worden aan de ontwerper als taakstelling meegegeven.

³ Gebaseerd op kantoren met baliefunctie.

1.5. Te onderzoeken varianten

Het onderzoek sluit aan op het visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk zoals door het platform is opgesteld. Daar zijn twee belangrijke ontwikkellocaties aangewezen: Kerkplein en Havenkom. Dit zijn beiden locaties in / tegen het centrum aan. Dit past bij de ambitie van de gemeentelijke organisatie om op een locatie gehuisvest te zijn midden in de samenleving en waarbij de burger een bezoek aan het Huis van de Stad kan combineren met andere zaken in de binnenstad. Daarnaast is er de wens van de organisatie om op één locatie gehuisvest te zijn t.b.v. efficiency en effectiviteit die past bij een compacte organisatie. Om die reden zijn meer excentrisch van het centrum liggende locaties niet zijn meegenomen.

Op de locaties zijn meerdere varianten mogelijk, namelijk met én zonder gemeentelijke huisvesting. Naast de varianten op locaties Kerkplein en Havenkom zijn ook de renovatie en transformatie variant onderzocht en vergeleken met de nieuwbouwvarianten.

De uitwerking van de voorgenoemde varianten is verzorgd door de voor het onderzoek aangestelde stedenbouwkundige en de eigenaren van de betreffende locaties. Daarbij is direct door hen getoetst of de varianten maakbaar en haalbaar zijn. Alleen varianten die daaraan voldoen zijn in het volgende hoofdstuk opgenomen.

⁴ Zodra de functie voor de invulling van de 1.000 m² BVO is bepaald kan aan de hand van de parkeernormen het bijbehorende aantal parkeerplaatsen worden bepaald. Ruimtelijk zal dit in alle gevallen inpasbaar zijn.

2. Uitgewerkte varianten

2.1. Renovatie: beperkte en uitgebreide renovatie (transformatie)

renovatie

Voor de renovatievariant is een oppervlak nodig van 3.500 m² BVO op het programma te huisvesten. Dat is 625 m² BVO meer dan in de nieuwbouwvarianten. De scope van de renovatie omvat de volgende werkzaamheden:

- Vervangen plafond, verlichting, vloerbedekking, systeemwanden
- Vervangen hoofdcomponenten installaties
- Energiebesparende maatregelen meenemen in installaties en plaatsen zonnepanelen op het dak
- Parkeren middels bovengrondse garage

transformatie

Voor de transformatievariant is 3.120 m² BVO nodig om het programma te huisvesten, oftewel 295 m² BVO meer dan in de nieuwbouwvarianten. In aanvulling op de renovatie worden:

- Alle niet dragende wanden verwijderd waardoor een andere indeling mogelijk wordt en compartimentering
- Vervangen alle gevelkozijnen en glas
- Complete vervanging installaties
- Duurzaamheid op niveau BENG normering (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Huis van de Stad, Nijkerk

Variant Havenkom - Huidige locatie
(renovatie/transformatie)



Uitgangspunten (ruimtelijk/functioneel)

- Bestaande historische erfbouwen als meest beschouwend object
- Aanpakken op Vite Havenkom
- Bouwplan volgen naar aanleiding van omgeving
- Keuzevrij aanpakken op bestaande omgeving
- Historische erfbouwen, oorspronkelijk, behoudens en restauratie van bestaand centraal gebouw
- Historische erfbouwen en omgevingen - gebouwen voorziening



Beperkte renovatie



Uitgebreide renovatie/ transformatie



Programma functies

1	Wonen
2	Werkruimte
3	Werkruimte
4	Werkruimte
5	Werkruimte
6	Werkruimte
7	Werkruimte
8	Werkruimte
9	Werkruimte
10	Werkruimte
11	Werkruimte
12	Werkruimte
13	Werkruimte
14	Werkruimte
15	Werkruimte
16	Werkruimte
17	Werkruimte
18	Werkruimte
19	Werkruimte
20	Werkruimte
21	Werkruimte
22	Werkruimte
23	Werkruimte
24	Werkruimte
25	Werkruimte
26	Werkruimte
27	Werkruimte
28	Werkruimte
29	Werkruimte
30	Werkruimte
31	Werkruimte
32	Werkruimte
33	Werkruimte
34	Werkruimte
35	Werkruimte
36	Werkruimte
37	Werkruimte
38	Werkruimte
39	Werkruimte
40	Werkruimte
41	Werkruimte
42	Werkruimte
43	Werkruimte
44	Werkruimte
45	Werkruimte
46	Werkruimte
47	Werkruimte
48	Werkruimte
49	Werkruimte
50	Werkruimte

2.2. Nieuwbouw huidige locatie

Voor nieuwbouw op de huidige locatie is een oppervlakte nodig van 2.875 m² om het programma te huisvesten. Voor alle nieuwbouw varianten geldt dat de gemeentelijke ambities volledig kunnen worden meegenomen.



2.3. Nieuwbouw Kerkplein

Voor nieuwbouw op het Kerkplein is een oppervlakte nodig van 2.875 m² om het programma te huisvesten. Voor alle nieuwbouw varianten geldt dat de gemeentelijke ambities volledig kunnen worden meegenomen.



2.4. Havenkom: Nieuwbouw op de locatie van de dependance.

Voor nieuwbouw op de locatie van de dependance is een oppervlakte nodig van 2.875 m² om het programma te huisvesten. Voor alle nieuwbouw varianten geldt dat de gemeentelijke ambities volledig kunnen worden gerealiseerd.



3. Beoordeling varianten

De in het vorige hoofdstuk genoemde varianten zijn beoordeeld aan de hand van relevante vooraf opgestelde criteria, zoals gepresenteerd in de raad op 3 maart 2016 en vervolgens vastgesteld. De beoordeling is uitgevoerd door de stedenbouwkundige, de eigenaren, de Regiegroep binnenstad en werkgroep Havenkom /Kerkplein en tot slot door de gemeentelijke organisatie. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen van de beoordelaars samengevat. De regiegroep binnenstad heeft na de beoordeling ook een brief geschreven met aanbevelingen, die als bijlage 2 is opgenomen. De gehele beoordeling matrix is opgenomen als bijlage 3.

3.1. Stedenbouw

Aan de hand van vier criteria is beoordeeld in welke mate de verschillende varianten aansluiten op het stedenbouwkundig kader. Onderstaande vier criteria zijn de basis van de beoordeling:

- Massa passend bij de locatie
- Verkeerskundige ontsluiting
- Parkeerbehoefte passend bij gewenst programma
- Beeldkwaliteitsstudie

Op basis van de beoordeling door de stedenbouwkundige is geconcludeerd dat er drie varianten zijn waarbij de ambitie gerealiseerd kan worden:

- » In de variant **nieuwbouw huidige locatie** kan de ambitie gerealiseerd worden. De parkeervoorzieningen komen in deze variant onder het gebouw. Er is wel aandacht nodig voor het beeldbepalende historische karakter.
- » De variant **Kerkplein** is inpasbaar en biedt kansen voor een nieuw te vormen plein. Parkeren voor zowel het stadhuis als de kerk kan onder de grond, zo worden tevens losse parkeerplekken uit het centrum weggehaald. De variant sluit aan bij de eerdere besluitvorming structuurvisie Binnenstad, visie Torenstraat/Vrijheidslaan en de recente visie Aantrekkelijk Nijkerk.
- » In variant **Havenkom** is de massa goed inpasbaar, kan de verkeerskundige ontsluiting goed worden meegenomen en is er een sterke samenhang met het historische karakter van de binnenstad.

De varianten **Stadhuis renovatie** en **Stadhuis transformatie** hebben als nadeel dat het gevelbeeld niet wordt aangepast óf gerenoveerd moet worden. Bovendien zijn de parkeervoorzieningen in deze varianten bovengronds (op kavel stadhuis).

3.2. Eigenaren Kerkplein en Havenkom

De eigenaren hebben de haalbaarheid en ingebruikname beoordeeld. De eigenaren verklaren dat alle varianten haalbaar en maakbaar zijn, mits enkele aandachtspunten worden meegenomen bij realisatie:

- » In de variant **nieuwbouw huidige locatie** zijn er meerdere aandachtspunten. Er moet aandacht geschonken worden aan het geluid bij niet-kantoorfuncties, de ontsluiting i.r.t. parkeren, planologische procedures en de tijdelijke huisvesting.
- » Bij variant **Kerkplein** moet er met name aandacht gegeven worden aan de planologische procedures.

- » Aandachtspunten bij variant **Havenkom** zijn het geluid bij niet-kantoorfuncties, externe veiligheid en bodemverontreiniging.
- » In de varianten **zonder gemeentelijke huisvesting** wordt herontwikkeling lastiger door het “verlies” van de trekker.

3.3. Regiegroep Binnenstad en werkgroep Havenkom/Kerkplein

De werkgroep Binnenstad heeft kwaliteitscriteria opgesteld welke staan voor een vitale binnenstad van Nijkerk, deze zijn gebaseerd op de visie ‘Aantrekkelijk Nijkerk’. Deze kwaliteitscriteria hebben betrekking op de bestemming, verblijven, het aanbod, de historie, verkeer en samenhang van de binnenstad.

In de beoordeling concluderen zij het volgende:

- » **Renovatie Stadhuis** draagt niet bij aan verbetering van de kwaliteit van de binnenstad. Er ontstaat geen impuls, de oude situatie blijft gehandhaafd.
- » **Transformatie Stadhuis** draagt in beperkte mate bij aan verbetering van de havenkom, maar niet voor de stad. Er ontstaat geen nieuwe dynamiek.
- » **Nieuwbouw op de huidige locatie** heeft een beperkte impuls. Feitelijk verandert er niets aan de huidige situatie anders dan dat er een nieuw gebouw is gerealiseerd.
- » **Nieuwbouw Kerkplein** past binnen de visie en is een serieuze optie geweest. De extra verkeersdruk vormt echter een beperking. Eigenlijk past de functie wonen het beste bij deze locatie mede ook in het licht van de historische context.
- » **Nieuwbouw op de locatie dependance** biedt een unieke kans om de Havenkom in ontwikkeling te brengen. Zonder deze ‘katalysator’ zal het lastiger zijn om de Havenkom op gang te brengen.

3.4. Gemeente

De gemeente heeft per variant de gemeentelijke huisvesting beoordeeld. Hier zijn vooraf criteria voor opgesteld welke betrekking hebben op de mate waarin het ruimtelijk programma past, of de huisvesting voor eind 2020 in gebruik genomen kan worden, in welke mate er flexibiliteit voor de toekomst is, in hoeverre de gemeentelijke huisvesting duurzaam is en wat de exploitatiekosten zijn.

Onderstreept wordt door het gemeentelijke beoordelingsteam dat veel waarde wordt gehecht aan het opnieuw kunnen inzetten van het gebouw als het in de toekomst voor de eigen organisatie niet meer nodig zou zijn en dat e.e.a past binnen het beschikbare budget.

In de beoordeling kwamen duidelijke verschillen in de varianten naar voren. De varianten die het meest aansluiten op de criteria zijn **nieuwbouw huidige locatie** en de varianten op **Kerkplein** of **Havenkom**:

- » **Stadhuis renovatie** sluit niet aan bij de ambities voor de dienstverlening, HNW en duurzaamheid. In deze variant past het ruimtelijk programma op 3.500 m² BVO. In deze variant zijn er daarnaast meer kosten voor onderhoud en energie.
- » In de variant **Stadhuis transformatie** zijn de ambities grotendeels realiseerbaar. Het ruimtelijk programma past op 3.120 m² BVO en blijft daardoor net achter bij nieuwbouw. De flexibiliteit naar de toekomst is minder.

- » Bij **nieuwbouw huidige locatie** zijn de gemeentelijke ambities haalbaar. Het programma past op 2.875 m² BVO. Het integreren van het monument is een kans.
- » Huisvesting **nieuwbouw op Kerkplein** sluit ook aan bij de gemeentelijke ambities. In deze variant past het programma op 2.875 m² BVO. Aandachtspunt is het mogelijke externe dakvlak wat nodig is voor de benodigde hoeveelheid zonnepanelen.
- » De variant **Havenkom nieuwbouw op locatie huidige dependance** ligt in lijn met de gemeentelijke ambities. Ook hier past het programma op 2.875 m² BVO. Het Huis van de Stad als katalysator voor de ontwikkeling van het gebied Havenkom.

4. Financiën

Aan het onderzoeken van de financiële haalbaarheid van de varianten is veel zorg en aandacht besteed. De exploitatielast van de huidige gemeentelijke huisvesting is een belangrijke post binnen de jaarlijkse begroting. Vandaar dat is gekozen voor het integraal in kaart brengen van alle kosten die met de nieuwe huisvesting gemoeid zijn inclusief alle eenmalige kosten zoals die bij het doorlopen van het project kunnen optreden.

Daarnaast is rekening gehouden met een stijgende prijsontwikkeling vanuit een aantrekkende markt en veranderende interne financieringscondities.

De kosten zijn afgezet tegen de beschikbare middelen en reserveringen uit de begroting. In alle gevallen is het uitgangspunt dat de lasten van de toekomstige huisvesting nooit hoger mogen worden dan de huidige exploitatielast in de begroting.

4.1. Bestaand budget

In de begroting zijn de huidige kosten en baten van de gemeentelijke huisvesting opgenomen. In overleg met de financieel deskundigen van de gemeente is geïnventariseerd welke van deze kosten vrijvallen en opnieuw kunnen worden ingezet voor de nieuwe huisvesting. Daarnaast reserveert de gemeente sinds een aantal jaren voor een nieuw stadhuis. Dit betref zowel jaarlijkse reserveringen (structureel beschikbare middelen) en eenmalige voorzieningen.

In januari 2017 heeft een actualisatie plaats gevonden van de structureel beschikbare middelen voor de nieuwe huisvesting. De mutaties zijn in de onderstaande tabel verwerkt. De eenmalige middelen zijn ongewijzigd gebleven.

Beschikbare middelen (vanaf 2017)			
	Structureel 2016	Structureel 2017	Eenmalig
Inzetbaar uit jaarlijkse kosten (vrijval)	€ 400.000,-	€ 400.000,-	
Jaarlijkse reserveringen nieuw stadhuis	€ 525.000,-	€ 545.000,-	
Structureel beschikbaar	€ 925.000,-	€ 945.000,-	
Enmalige middelen nieuw stadhuis ⁵			€1.700.000,-

Anticiperend op een huisvestingsproject is de afgelopen jaren zeer terughoudend geïnvesteerd in het pand. Als het huisvestingsproject onverhoopt wordt uitgesteld zal het nodig zal zijn om substantiële kosten te maken aan met name de installaties.

4.2. Programmatische uitgangspunten

De inzet voor de nieuwe huisvesting is dat de gemeente over een kwalitatief hoogwaardig gebouw gaat beschikken dat toekomst vast is en tegen lage exploitatielasten. Het is dan zaak om

⁵ Dit betreft de stand voorzieningen voor roerende zaken en facilitaire zaken die eenmalig beschikbaar zijn om onderdelen van de huisvesting van te financieren. Over het gebruikte bedrag wordt een rentevergoeding berekend.

aan de voorkant van het project de daarbij passende programmatische uitgangspunten te kiezen. Dit heeft zich vertaald in de onderstaande opsomming:

- De gemeente bepaald de integrale kwaliteit van gebouw en installaties en legt deze als vraagspecificatie in de markt.
- Het Nieuwe Werken (HNW) is het vertrekpunt voor de ruimtenormering en de functionaliteit van de huisvesting.
- De bouwkundige en installatietechnische kwaliteit wordt gekozen aan de bovenkant van de markt. Hiermee wordt geen luxe bedoeld, maar een waarde- en toekomstvaste kwaliteit (courant voor opvolgende gebruikers).
- Flexibel gebruik voor de toekomst geborgd middels compartimenteerbaarheid en indelingsmogelijkheden.
- Duurzaam: aansluiten op de nieuwe BENG wetgeving (bijna energieneutraal gebouw) bij nieuwbouw en transformatie als minimum eis.
- Parkeren als gebouwde voorziening te realiseren (onder dan wel bovengronds) en daarmee geen zichtbare auto's op maaiveld.

4.3. Financiële kenmerken van de gemaakte kostenopstellingen

Onderstaand zijn de financiële kenmerken opgesomd zoals die zijn toegepast bij de kostenopstellingen bij alle uitgewerkte varianten:

- all-in benadering: alle kapitaal- en exploitatielasten zijn meegenomen (dus inclusief schoonmaak / servicekosten / energiekosten / onderhoud gebouw en installaties);
- lineaire afschrijving en termijnen conform financieel beleidskader;
- grondkosten activeren en niet afschrijven, wel rentevergoeding (3,75%);
- grondkosten locatie dependance en huidige locatie betreffen, aangezien dit al eigen grond is, de kosten van bouwrijp maken en resterende boekwaarde. Aangezien de boekwaarde nihil is betreft het enkel de kosten bouwrijp maken. Het monument heeft wel een kleine boekwaarde, maar doet in de varianten niet mee en is derhalve buiten de berekeningen gehouden.
- gerekend met interne financiering (3,75%) in plaats van goedkopere externe financiering BNG (1,8% per jaar).
- gerekend met rentevergoeding (3,75%) over onttrokken eenmalige middelen
- bouwkosten per m² voor alle nieuwbouwvarianten gelijk, voor renovatie en transformatie naar behoefte;
- kosten tijdelijke huisvesting (bij renovatie) meegenomen;
- niet verrekenbare BTW bij eigendom is meegenomen (2,5% van 21%);
- bij huur variant Kerkplein BTW compensatie gedurende 10 jaar meegenomen (30%);
- exploitatiekosten met voldoende marge geïndexeerd (2% per jaar);
- voldoende marge opgenomen i.r.t. marktontwikkelingen en tegenvallers;
- gerekend met aanvullend renterisico van 0,25% en aanvullend prijsrisico van 1,00% over de investering conform gemeentelijke spelregels,

4.4. Varianten vergeleken

In het onderstaande overzicht zijn de verschillende varianten op een gelijkwaardige manier met elkaar vergeleken op het niveau van de structurele / jaarlijkse kosten. Hieruit kan

worden afgeleid dat alle varianten behoudens die van de huurvariant binnen de kaders van het beschikbare budget vallen. Spelbreker bij de huurvariant is de noodzakelijke BTW compensatie van circa 30% op de huur gedurende de eerste 10 jaar, conform de spelregels van de Belastingdienst.

De benodigde kosten voor onder andere tijdelijke huisvesting en de aankoop van grond zijn meegenomen in de kostenopstelling.

	Jaarlijkse kosten 2016	Jaarlijkse kosten 2017	Binnen budget
Stadhuis renovatie	€ 725.000,-	€ 700.000,-	✓
Stadhuis transformatie	€ 805.000,-	€ 870.000,-	✓
Kerkplein koop	€ 845.000,-	€ 940.000,-	✓
Kerkplein huur	€ 1.175.000,-	€ 1.140.000,-	✗
Nieuwbouw huidige locatie	€ 845.000,-	€ 855.000,-	✓
Havenkom dependance	€ 845.000,-	€ 865.000,-	✓

Zoals eerder aangegeven heeft een herijking plaats gevonden van de kosten. De bouwkosten en kosten inbouw en eerste inrichting zijn voor alle varianten aangepast aan de marktomstandigheden. Daarnaast zijn de hiervoor vermelde kenmerken aangepast. Voor de varianten Nieuwbouw huidige locatie en Havenkom dependance zijn de grondkosten aangepast. Andere aanpassingen die generiek voor alle varianten op een gelijke wijze zijn doorgevoerd betreffen de inzet van de eenmalige middelen om inbouw en eerste inrichting van te financieren. Tot slot is het tempo van de opbouw van de onderhoudsmiddelen iets lichter gemaakt voor de eerste jaren, aangezien voor alle varianten sprake is van een situatie waarbij de huisvesting of net is gerenoveerd / getransformeerd of nieuw gerealiseerd.

Zoals zichtbaar in de tabel pakt de uitwerking van de financiële bijstellingen verschillend uit voor de varianten. De verschillen kunnen in hoofdlijn als volgt worden verklaard:

Stadhuis renovatie: financieren van inrichting uit eenmalige middelen heeft een groter effect dan bijstelling bouwkosten.

Voor Stadhuis transformatie geldt het omgekeerde. De bouwkosten en rente wegen juist zwaarder dan financiering van inrichting uit eenmalige middelen. Dat geldt evenzo voor Kerkplein koop. Kerkplein koop kent ook de hoogste grondkosten, aangezien deze aangekocht moet worden van private eigenaren.

Kerkplein huur is gecorrigeerd op verplaatsen van een deel van de onderhoudskosten van huurder naar eigenaar.

Nieuwbouw huidige locatie heeft gelijke effecten als Transformatie en Kerkplein koop, maar profiteert van lagere grondkosten, aangezien enkel de kosten van bouwrijp maken volgens

de vigerende rekenregels meetellen en niet aanvullend hoeft te worden betaald voor aankoop grond.

geld ook voor Havenkom dependance, maar daar zijn de kosten van bouwrijp maken weer net iets hoger dan nieuwbouw op de huidige locatie. De boekwaarde van zowel het huidige stadhuis (behoudens het monument) en de dependance zijn nihil.

4.5. Financiële ruimte

Inmiddels zijn alle betrokken partijen het unaniem eens dat nieuwbouw op de locatie Havenkom dependance de voorkeursvariant is voor de ontwikkeling van het Huis van de Stad.

Zoals aangegeven blijft deze variant binnen budget en is sprake van structurele financiële ruimte van € 945.000,- - € 865.000,- = € 80.000,- per jaar. Deze kan worden aangewend ten behoeve van de algemene bezuiniging op de gemeentelijke begroting.

5. Vervolgtraject

Na een positief besluit over het totale onderzoek ziet het vervolgtraject voor de verschillende locaties er globaal als volgt uit:

Huis van de Stad (en andere onderdelen Havenkom)

Opstellen van het projectplan voor de ontwikkeling van het nieuwe gebouw en inrichten van de projectorganisatie. Onderdeel hiervan zal zijn:

- Benaderen van potentiële partners en het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met partners die zich hier willen huisvesten en ook daarvoor middelen hebben. Surplus van de 1.000 m² die niet wordt afgenomen omzetten naar woningontwikkeling
- Opstellen van het integraal programma van eisen voor het huis van de stad en de openbare ruimte
- Opstellen van het integraal programma van eisen voor de partners
- De totale parkeerbehoefte bepalen aan de hand van de invulling van de 1.000 m²
- De aanpak van de woningontwikkeling op deze locatie bepalen al dan niet gecombineerd met de woningontwikkeling op de huidige locatie van het stadhuis (in samenhang met een marktconsultatie)
- Een volledige risicoanalyse maken (moet ook integraal voor de gehele ontwikkeling met de overige partijen).
- Het bronpunt als deelproject of separaat project inrichten
- Het bestemmingsplan(en) aanpassen
- Een beeldkwaliteitplan opstellen (ook voor de ontwikkeling van de woningen en openbare ruimte havenkom)
- De aanbestedingsstrategie bepalen (zelf / design and build / eigen architect) voor gebouw, interieur en openbare ruimte. Huis van de Stad in alle gevallen Europees aanbesteden.
- Exploitatie parkeergarage bepalen (zelf / aansluiten bij exploitant Kerkplein c.s.)
- Financiering verder uitwerken zowel t.a.v. opbrengsten, baten, stichtingskostenraming (deel) projecten
- Inrichten van de projectorganisatie, taken projectbewaking, mandatering
- Aansturing van de gemeentelijke publieke taken
- Communicatie intern organisatie en extern burgers en omwonenden (voorlichtings- en informatie avonden.
- Vertalen van de businesscase/ambitie/beleidsbesluiten naar de kaders voor het project,
- Planning: het opstellen van een integrale planning met als hoofdonderdelen ontwikkeling van het gebouw, de organisatie (ontwikkeling) en de bestuurlijke besluitvorming en vergunning trajecten
- Contractbeheersing en juridische zaken
- Samenhang met de overige ontwikkelingen (kerkplein, woningbouw, recreatie, huidige industrie/bedrijvigheid)

Vorbereidingskrediet

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is een voorbereidingskrediet nodig van € 500.000,-. Dit voorbereidingskrediet voorziet in alle werkzaamheden zoals hiervoor

genoemd tot aan het moment van (voorgenomen) gunning aan geselecteerde marktpartij(en). De gunning zal dan pas plaats vinden nadat het budget voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het project wordt vrijgegeven door de raad. Voorgesteld wordt om deze kosten te dekken uit de algemene reserve en worden overgeheveld op het moment dat er een grondexploitatie is geactiveerd.

Huidige locatie Stadhuis

Deze locatie kan pas worden ontwikkeld als het nieuwe Huis van de Stad is gerealiseerd en de gemeente het huidige stadhuis heeft verlaten en ontmanteld. Voor de aanpak van deze ontwikkeling zal een plan van aanpak worden opgesteld waarin de verschillende mogelijkheden tegen elkaar worden afgezet voor ontwikkeling met voor en nadelen en een risicoparagraaf. Daarbij zal tevens moeten worden bepaald of het monument wordt verkocht, verhuurd of zelf in exploitatie blijft bij de gemeente.

Kerkplein

Het Kerkplein is een private ontwikkellocatie. Om de kwaliteit te borgen die door alle betrokken partijen tijdens de onderzoeksfase is onderschreven wordt sterk aangeraden om onder de auspiciën van de huidige projectorganisatie het beeldkwaliteit plan voor deze locatie uit te werken.

Verdere aandachtspunten zijn:

- het actualiseren van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- het aangaan van een intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de realisatie en de exploitatie van het bronpunt parkeren;
- het borgen van de financiering van het bronpunt.

Bijlagen

1. Indicatieve Ruimtestaat
2. Brief regiegroep binnenstad
3. Beoordelingsmatrix

Bijlage 1 – Ruimtestaat

Ruimtestaat Huis van de Stad (voorlopig)

Fase: initiatieffase
datum: 6-sep-16

omschrijving ruimte	stukks	m2/s	m2 FNO	m2 VVO	m2 BVO	opmerking
factor				1,2	1,3	
CENTRALE HAL/ PUBLIEKSGBIED			186	223	242	
entree en centrale hal	1	60	60	72	78	
koffieautomaat	1	1	1	1	1	
serviceunit (kopieer en print)	1	3	3	4	4	
sanitaire voorziening publiek (MIVA)	1	3	3	4	4	
BESTUURLIJK GEBIED			242	290	315	
foyer, garderobe	1	10	10	12	13	
raadszaal	1	150	150	180	195	
opslag vergadermeubilair/ receptiemateriaal	0	10	0	0	0	
griffier	1	8	8	10	10	
commissieruimte / vergaderruimte raad	1	40	40	48	52	
collegiekamer	0	30	0	0	0	
leeskamer	0	24	0	0	0	
werkkamer burgermeester	1	15	15	18	20	
werkkamer wethouders	0	12	0	0	0	
bodekamer	1	10	10	12	13	1
koffieautomaat	1	1	1	1	1	
serviceunit (kopieer en print)	1	3	3	4	4	
sanitaire voorziening (D/H/MIVA)	1	5	5	6	7	
<i>fractiekamers</i>						
<i>trouwzaal</i>						
<i>ondertrouw</i>						
WERKGEBIED						
werkplekken	155		1289	1546	1675	
<i>personeelsingang</i>	1					
werkplekken medewerkers	130	8	1040	1248	1352	
werkplekken gastgemeente	11	8	88	106	114	
werkplekken externen	8	8	64	77	83	
werkplek burgemeester	1	18	18	22	23	
aanlandplekken/ lounge/ combinatie/ informele plekken	5	5	25	30	33	
koffieautomaat	4	1	4	5	5	
serviceunit (kopieer en print)	4	8	35	42	45	1
werkkasten	4	3	12	14	16	
sanitaire voorziening (D/H/MIVA)	1	3	3	4	4	
vergadervoorzieningen			200	240	260	
vergadervoorziening 12 persoons	0	24	0	0	0	
vergadervoorziening 8 persoons	10	15	150	180	195	
vergadervoorziening 4 persoons	5	10	50	60	65	
vergadervoorziening 2 persoons	0	6	0	0	0	
instructielokaal	0	12	0	0	0	
facilitaire ruimten			177	212	230	
postkamer/tafel	0	10	0	0	0	
kolfruite/ EHBO ruimte/ ruime/ eet/werkcafe	1	8	12	14	16	
douche en kleedruimte	1	5	5	6	7	
reproruimte	1	30	30	36	39	
opslag en overig			119	143	155	
expeditieingang	0	6	0	0	0	
opslag						
communicatie en technisch beheer	0	15	0	0	0	
ICT	0	10	0	0	0	
repro en kantoorartikelen	0	15	0	0	0	
schoonmaakartikelen	1	20	20	24	26	
koffieautomaten	0	3	0	0	0	
algemeen	0	10	0	0	0	
meubilair	0	10	0	0	0	
afval ruimten	0	6	0	0	0	
SER, MER en overige computerruimten	1	24	24	29	31	
werkplekken MER	0	14	0	0	0	
archiefruimte	1	75	75	90	98	
Totaal gemeentelijk gedeelte			2213	2655	2876	afgerond 2875 m2
STALLING			0	0	0	
<i>personeneauto's werknemers/bezoekers</i>	0	0	0	0	0	75 plaatsen
fietsenstalling	0	120	0	0	0	80
trafo	0	10	0	0	0	
noodaggregaat	0	10	0	0	0	

Maatschappelijke organisaties			0	0	0
totaal			0	0	0
Totaal Huis van Nijkerk			2213	2655	2876

Reactie regiegroep voor de binnenstad: variantenstudie stadhuis

De werkgroepen binnenstad zijn gevraagd om de verschillende varianten voor de ontwikkeling van het Huis van de Stad te voorzien van commentaar. Om te kunnen toetsen aan de uitgangspunten van het visiedocument "Aantrekkelijk Nijkerk" is aan het begin van het proces een zestal criteria geformuleerd en vastgesteld. Er wordt derhalve gescoord op bestemming, verblijven, aanbod, historie, verkeer, en samenhang. Voor de beoordeling is afgesproken dat wordt aangegeven of aan de voorwaarden kan worden voldaan of niet.

In de verkenning van de mogelijke varianten voor de ontwikkeling van het stadhuis, hebben een vijftal leden van de werkgroepen binnenstad deelgenomen in de studiegroep. Zij hebben input kunnen geven ten aanzien van de visie en achtergronden bij de ontwikkelingen van de diverse varianten. Door de tijdsdruk en de gebezigde opzet, waarin verschillende rollen zijn toebedeeld en bovendien gewerkt is met een klein en groot comité was het soms lastig om als een samenhangende delegatie te kunnen functioneren. Dit heeft ertoe bijgedragen dat de toen nog op te starten werkgroepen voor het kerkplein en Havenkom ook betrokken zijn. De uitkomst van hun proces is, na spiegeling aan de hoofdlijnen van de visie door de regiegroep overgenomen in deze reactie.

Het bijgevoegde schema "reactie werkgroepen binnenstad" laat zien dat zowel nieuwbouw op locatie Kerkplein als wel bij de Havenkom strikt genomen voldoet aan alle criteria. De renovatie variant scoort op geen enkel punt voldoende en lijkt geen positieve bijdrage te genereren voor de ontwikkeling van de binnenstad, havenkom of kerkplein. Strikt genomen scoren nieuwbouw bij de Havenkom of het Kerkplein gelijkwaardig.

Bijkomende factoren bepalen dan de keuze. Mogelijkerwijs is het ontbreken van een impuls door een huis van de Stad voor de Havenkom een grotere bedreiging dan voor het Kerkplein. Het ontwikkelen op het Kerkplein blijkt een complexer proces met meer variabelen, zoals de hieronder genoemde discussie over verkeer. Voor het Kerkplein zijn duidelijk zorgen ten aanzien van de voorgestelde alternatieven en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. Het realiseren van een bronpunt voor ondergronds parkeren en de daaraan gekoppelde opwaardering van de openbare ruimte blijft een unieke mogelijkheid, die naar onze mening niet gemist mag worden. Ontwikkeling bij de Havenkom creëert kansen voor terugdringen van snelverkeer op de binnenstadsring en langs de Havenkom, mits in de uitgangspunten de juiste voorwaarden zijn verwerkt. Daaronder valt het realiseren van een 'bronpunt' middels ondergronds parkeren, toegang vanuit de buitenring en het inrichten van een autovrije zone rond de havenkom. Beide nieuwbouwvarianten bieden extra kansen voor de verbinding van de Havenkom met het centrum door het vrijkomen van de oude lokatie.

In de discussie blijkt des te meer dat ontwikkeling Havenkom en Kerkplein sterke samenhang vertoont. Keuzes ten aanzien van functies, openbare ruimte, relatie tot het centrum, verkeersafhandeling en parkeervoorzieningen beïnvloeden ook de kwalitatieve mogelijkheden van de andere lokatie. Wij bevelen stellig aan de ontwikkeling van beide gebieden in uitdrukkelijke samenhang te beschouwen en te realiseren. Dat geldt ook ten aanzien van het scheppen van de financiële randvoorwaarden.

Steeds terugkerend is een patstelling ten aanzien van de verkeersafhandeling voor de hele kern van Nijkerk en de toevoerwegen, inclusief de binnenstadsring. Duidelijk is dat het ontbreken van een verbinding aan de oostelijke zijde van de kern van Nijkerk node wordt gemist. Op het ontwikkel-potentieel en leefklimaat voor de binnenstad, havenkom en het kerkplein heeft dit grote invloed, evenals op de huidige en toekomstige verkeersveiligheid in en rond het centrum en de toegangswegen. Bijvoorbeeld op het traject Oranjelaan-Hoefslag bestaat nu al een onveilige situatie, die in vrijwel alle scenario's zal verergeren.

In de bijlage treft u, zoals afgesproken, het ingevulde schema met betrekking tot de varianten, aangevuld met een kort resumé ten aanzien van de genoemde consequenties. We hechten aan integraal overnemen van het schema. Als achtergrond is in de bijlage ook het advies van de werkgroepen voor Havenkom en Kerkplein toegevoegd.

namens de regiegroep binnenstad Nijkerk,

Hiltjo Graafland .

	Varianten	Stadhuis renovatie	Stadhuis transformatie	Stadhuis A Voorkant	Stadhuis B Achterkant	Kerkplein	Havenkom
	Omschrijving						
Stedenbouwkundig kader	massa passend bij de locatie	Huidige situatie is passend, bij renovatie kan gevelbeeld niet worden aangepast naar streefbeeld visie havenkom	Huidige situatie is passend, bij renovatie kan gevelbeeld worden aangepast naar streefbeeld visie havenkom	Goed inpasbaar, bijzondere aandacht gevraagd voor beeldbepalend karakter historisch raadhuis	Goed inpasbaar, nieuwbouw ondergeschikt aan beeldbepalend karakter historisch raadhuis	Goed inpasbaar, vertrekpunt is kleinschaligheid historische kern	Goed inpasbaar, vertrekpunt is eigen gezicht havenkom (lees: industrieel verleden) met aansluiting op de historische binnenstad
	verkeerskundige ontsluiting	Stadhuis benaderbaar over plein en via Havenstraat, door herinrichting en verwachte knip havenstraat slechts over plein bereikbaar	Stadhuis benaderbaar over plein en via Havenstraat, door herinrichting en verwachte knip havenstraat slechts over plein bereikbaar	Stadhuis bereikbaar vanaf raadhuisstraat, geeft toegang tot parkeervoorziening onder gebouw	Stadhuis bereikbaar vanaf raadhuisstraat, geeft toegang tot parkeervoorziening onder gebouw	Inpasbaar maar kwetsbaar, mogelijk conflictpunten tussen fietsers en automobilisten (doorgaand) en gebruikers van de parkeergarage. Programmatische druk verkeer is belemmering herinrichting aantrekkelijke openbare ruimte	Inpasbaar en kan bij integrale ontwikkeling eerste fase Havenkom worden meegewogen.
	parkeerbehoefte passend bij gewenst programma	Passend indien voorziening op de kavel van het (huidige) stadhuis kan worden gerealiseerd (parkeergarage bovengronds)	Passend indien voorziening op de kavel van het (huidige) stadhuis kan worden gerealiseerd (parkeergarage bovengronds)	Inpasbaar, d.m.v. ondergrondse parkeervoorziening	Inpasbaar, d.m.v. ondergrondse parkeervoorziening	Inpasbaar, d.m.v. ondergrondse parkeervoorziening, aandacht voor mogelijke conflictpunten tussen fietsers en automobilisten (doorgaand verkeer en gebruikers parkeergarage)	Inpasbaar, d.m.v. ondergrondse parkeervoorziening, voorstel deze te ontsluiten via de verbinding verlengde Bruin Slotlaan en Oostkadijk
	beeldkwaliteitsstudie	Gevelrenovatie bij te handhaven gebouw, eventuele nieuwbouw passend bij historisch karakter binnenstad Nijkerk	Gevelrenovatie bij te handhaven gebouw, eventuele nieuwbouw passend bij historisch karakter binnenstad Nijkerk	In sterke samenhang met karakter historische binnenstad Nijkerk en visie havenkom	In sterke samenhang met karakter historische binnenstad Nijkerk en visie havenkom	In sterke samenhang met karakter historische binnenstad Nijkerk, kansrijk om kerk goede inbedding (openbare ruimte) te geven	In sterke samenhang met karakter historische binnenstad Nijkerk, kansrijk om kerk goede inbedding (openbare ruimte) te geven
Totale plangebied	Haalbaar project met gemeentelijke huisvesting	nvt	nvt	✓	✓		✓
	Haalbaar project zonder gemeentelijke huisvesting	nvt	nvt	✓	✓		✓
	Ingebruikname 2020 haalbaar	Tijdelijke huisvesting nodig	Tijdelijke huisvesting nodig	✓	✓		✓
	Passend binnen stedenbouwkundig kader	nvt	nvt	✓	✓		✓
	Haalbaar irt vergunningen	nvt	nvt	✓	✓		✓
	Haalbaar irt omgevingsfactoren	nvt	nvt	✓	✓		✓
	Afhankelijkheden en risico's planontwikkeling	nvt	nvt	✓	✓		✓
Huisvesting beter past	ruimtelijk programma past op bgg	✗	✗	✗	✗	✓	✗
	ruimtelijk programma past op bgg + 1e verdieping	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	functionaliteit dienstverlening gewaarborgd	○	✓	✓	✓	✓	✓
	functionaliteit HNW gewaarborgd	✗	✓	✓	✓	✓	✓
	technische kwaliteit goed	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ingebruikname eind 2020		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Flexibiliteit de toekomst	verdiepingshoogte > 4 meter	✗	✗	✓	✓	✓	✓
	compartimenterbaar / voordeuren	○	✓	✓	✓	✓	✓
Duurzaamheid	energieneutraal	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Exploitatiekosten	Eigendom binnen budget	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Huurvariant binnen budget	nvt	nvt	nvt	nvt	✗	nvt
Parkeeroplossingen (toegevoegd criterium)	binnen bouwvolume	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Voldoet / Go

○ Neutraal

✗ Voldoet niet / No Go