

Huisvesting gemeentelijke organisatie

Gemeentehuis Renkum te Oosterbeek

Opdrachtgever
Gemeente Renkum

Datum
4 maart 2024

Referentie
1665206-0042.0.7

Auteur(s)
mevrouw M.J. Uhlenbusch - HEVO B.V.
mevrouw I van Erp - HEVO B.V.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3			
1.1.	Proces	4			
1.2.	Opbouw rapportage	4			
2.	Organisatie, dienstverleningsconcept en werkconcept	5			
2.1.	Organisatie	5			
2.2.	Dienstverleningsconcept	5			
2.3.	Werkconcept: Hybride werken en ontmoeten	6			
2.4.	Werken na Corona	6			
2.5.	Huisvestingsconcept	7			
2.5.1	Ingrediënten voor het huisvestingsconcept	7			
2.5.2	Consequenties vanuit de organisatiedoelstellingen	7			
2.5.3	Consequenties huisvesting vanuit het dienstverleningsconcept:	7			
2.6.	Werkplekconcept	8			
3.	Randvoorwaarden, kaders en ruimten	9			
3.1.	Organisatie en dienstverlening	9			
3.2.	Goed werkgeverschap en aantrekken/behouden van talent	9			
3.3.	Benodigde ruimte	9			
3.4.	Kwaliteit en duurzaamheid	9			
3.5.	Vrijvallende ruimte	9			
3.6.	Aansluiting Raadhuisplein	10			
3.7.	Gunstige exploitatie	10			
3.8.	Functioneel met respect voor het monument	10			
4.	Ruimtelijke studie renovatie gemeentehuis	11			
4.1.	Uitwerking ruimtelijk en functioneel	11			
4.2.	Gemeentelijke organisatie	11			
4.3.	Vrijvallende ruimte	11			
4.4.	Restaurant/werkcafé	11			
4.5.	Aansluiting met het raadhuis plein	13			
5.	Financieel	14			
5.1.	Uitgangspunten en aannames	14			
5.2.	Resultaten financiële doorrekening van het plan	14			
5.3.	Risicoanalyse bouw- en investeringskosten	15			
	Bijlagen	15			
	Bijlage 1: Notitie duurzaam gemeentehuis	16			
	Bijlage 2: Programma van Ruimte	18			
	Bijlage 3: PvE studie Vlekkenplan incl. opmerkingen van de werkgroep ambtelijke organisatie.	19			
	Bijlage 4: Verkenning Openbare functie werk-lunch café en aansluiting op het Raadhuisplein.	20			
	Bijlage 5: Investeringsraming, uitgangspunten en exploitatie renovatie gemeente huis Renkum dd. 29-1-2024	21			
	Bijlage 6: Benchmark jaarlijkse exploitatielasten per m2 per jaar vergelijkbare gemeentehuizen	22			

1. Inleiding

De huisvesting van de gemeentelijke organisatie is aan vernieuwing toe. Het huidige gemeentehuis kent gebreken en er zijn investeringen nodig om het gebouw te upgraden. Op onderdelen voldoet het niet meer aan Arbo-eisen en is onvoldoende ingericht op eisen die worden gesteld aan een moderne kantoor- en werkomgeving.

In 2020 is door HEVO een eerdere studie uitgevoerd. Voor het gemeentehuis zijn de scenario's nieuwbouw gemeentehuis (op een nog nader te bepalen locatie), huur van een bestaand pand en het herinrichten van het bestaande monumentale pand onderzocht.

Na het bespreken van de scenario's bleek de voorkeur van de gemeenteraad bij het herinrichten van het bestaande monumentale pand in Oosterbeek te liggen. De financiële middelen die benodigd waren voor de verbouwing, waren op dat moment reden om niet verder te gaan. Vervolgens zijn minimale instandhoudingsvarianten onderzocht, maar die boden geen oplossing.

Door Corona was iedereen gedwongen om thuis te werken. Dit ging eigenlijk best wel goed. Mede door de positieve ervaringen van het thuiswerken, ook na Corona, is een andere huisvestingsbehoefte voor de gemeentelijke organisatie ontstaan. De toekomstige manier van werken zal meer hybride zijn, waarbij een combinatie van thuis, elders, op kantoor, een combinatie van fysiek en digitaal werken. Dit betekent dat er minder ruimte nodig is voor de werkplekken van de gemeente en dit biedt kansen voor een andere invulling van het monumentale pand

In oktober 2021 is een studie getoond van HEVO en De Twee Snoeken waarin gezocht is naar een andere invulling van het gemeentehuis:

Een combinatie met de bibliotheek, horeca en woningbouw naar 'het huis van de gemeente'. Dit in relatie tot de taakstelling van de bibliotheek en aansluiting bij de visie van het centrumplan Oosterbeek.

Uit die studie bleek dat er meer samenwerking en synergie mogelijk is, dat er een betere en efficiëntere benutting en bezetting van het gebouw ontstaat en dat er inkomsten kunnen worden gegenereerd door verhuur.

Het meest omvattende scenario is uitgewerkt in ruimtelijk en financieel opzicht.

Na uitvoering bleek dat het concept 'het huis van de gemeente' niet haalbaar is. Zowel financieel voor het ontwikkelen van sociale woningbouw als inhoudelijk door het (vooralsnog) niet participeren van de bibliotheek. Daarnaast is het eigendomsvraagstuk complex in samenhang met het feit dat het gebouw een monumentaal gebouw is.

Met het Raadsbesluit van 1 november 2023 vraagt het college van B&W, binnen onderstaande kaders om te komen tot een uitgewerkte notitie op basis waarvan de plannen verder uitgewerkt kunnen worden:

- A. Het volledige gebouw doelmatig renoveren, waarin de gemeentelijke organisatie goed hun werkzaamheden kan uitvoeren en waarbij flexibel werken, digitaal en plaats-onafhankelijk het uitgangspunt is;
- B. Die onderdelen van het gebouw die niet gebruikt worden voor de gemeentelijke organisatie (leegstaande ruimten), niet intern worden afgewerkt;
- C. De kelder buiten de scope van de verbouwingsopgave valt en in de huidige vorm intact blijft;
- D. Onderzoeken of het gemeentehuis vanaf de zuidkant voor het publiek toegankelijk gemaakt kan worden;
- E. Onderzoeken of het werk- lunchcafé (nu of in de toekomst) ook een publiek-openbare functie kan krijgen;
- F. Inzetten op maximale verduurzaming van het gebouw binnen de kaders die het gemeentehuis als monument heeft;
- G. De planuitwerking van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie, en de dienstverlening aan onze inwoners, op een dusdanige manier uitwerken, dat in de toekomst de mogelijkheid blijft bestaan om andere partners te huisvesten.

Deze kaders hebben als uitgangspunt gediend voor de studie van de afgelopen maanden. Specifiek is hieronder aangegeven waar dit is meegenomen in deze uitgewerkte notitie.

Punt A: zie hiervoor hoofdstuk 2, 3.1, 3.2 en 3.3

Punt B en C: zie hiervoor hoofdstuk 5 en in de investeringsraming is hiermee rekening gehouden.

Punt D: zie hiervoor hoofdstuk 3.6 en 4.5

Punt E: zie hiervoor hoofdstuk 4.4. en 4.5

Punt F: zie hiervoor hoofdstuk 3.4

Verkenkend onderzoek

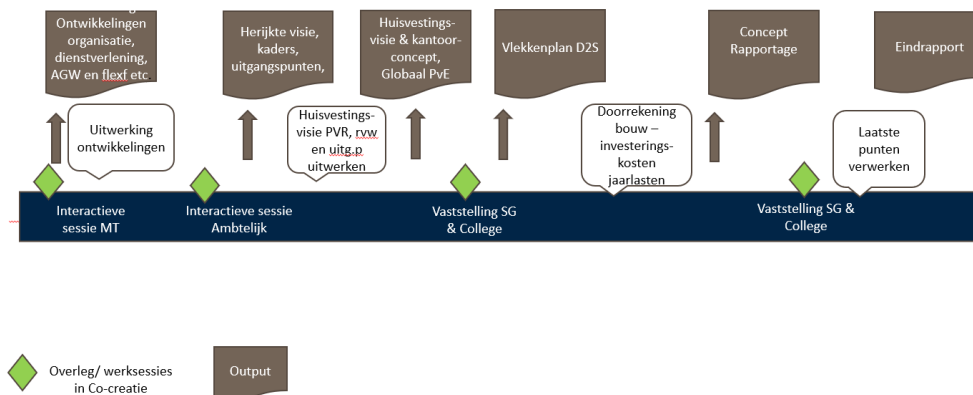
Na de diverse onderzoeken, naar het gemeentehuis in combinatie met andere functies, is de prioriteit gegeven aan een toekomstbestendige, flexibele centrale huisvesting voor de inwoners, het ambtelijk apparaat, het college en de gemeenteraad van de gemeente Rekum.

De vraag betreft daarmee een studie naar 'sober en doelmatig renoveren' voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie op basis van het nieuwe werkconcept, na corona en op basis van de organisatie en de werkomgeving van dit moment. Hierbij wordt meegenomen of er verbinding te maken is het raadhuisplein.

Het resultaat van deze studie wordt in dit document toegelicht.

1.1. Proces

Voor het uitvoeren van het onderzoek zijn de volgende stappen doorlopen



1.2. Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2, omschrijft de uitgangspunten voor de organisatie, de dienstverlening en het hybride werken, waarbij kort is omschreven hoe die uitgangspunten worden/zijn uitgewerkt in de nieuwe huisvesting en werkomgeving. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de kaders waarbinnen de studie (scenario) naar de nieuwe huisvesting is uitgevoerd. De resultaten van de studie worden in hoofdstuk 4 toegelicht op basis van de in hoofdstuk 2 en 3 genoemde uitgangspunten met een visualisatie van de toekomstige huisvesting in een vlekkenplan. Tenslotte volgt in hoofdstuk 5 de financiële uitwerking op zowel investeringskosten als jaarlijkse lasten. Hierbij wordt tevens een vergelijking gegeven ten aanzien van de huidige situatie en vergelijkbare huisvestingsreferenties van andere gemeentes.

2. Organisatie, dienstverleningsconcept en werkconcept

2.1. Organisatie

Er is een onderzoekstraject doorlopen over de bestuurlijke toekomst van de Gemeente Renkum. Veel scenario's zijn besproken en het onderzoek loopt. Op dit moment vind er nader onderzoek plaats waarbij samenvoeging met een andere gemeente tot de mogelijkheden behoort. Het is echter noodzakelijk om het gemeentehuis en monument te renoveren en aan te passen aan de eisen van deze tijd.

In het kader van de toekomstige huisvesting is de huidige formatie het uitgangspunt en wordt er van uitgegaan dat de gemeente op basis van de huidige situatie, qua formatie ongeveer hetzelfde blijft.

In het koersplan van 2020 is beschreven op welke wijze de organisatiedoelstellingen zijn gesteld en voor welke uitdagingen de gemeente Renkum staat.

We zijn een wendbare organisatie, sluiten aan op het dienstverleningsconcept en hebben te maken met nieuwe taken en ontwikkelingen die het rijk van iedere gemeente vraagt.

Elementen die genoemd worden in het Koersplan 2020 en die van belang zijn voor de huisvesting:

- De gemeente krijgt steeds meer nieuwe verantwoordelijkheden, er ontstaan daardoor samenwerkingen met diverse partners ingegeven door de Wmo, de Jeugdwet, Participatiewet en Passend Onderwijs. En regionaal werken we samen in ODRA en in de uitvoeringsorganisatie De Connectie.
- We zijn een wendbare organisatie; de gemeentelijke organisatie wordt een organisatie die mee kan bewegen op de carrousel van veranderingen.
- We gaan nieuwe samenwerkingen aan binnen de gemeente maar ook met inwoners en ondernemers.
- Naar buiten gericht, laagdrempelig waarbij de inwoners snel worden geholpen.

- Veranderend Renkum: steeds veranderende vragen; dit vraagt om een flexibele organisatie die zich aanpast aan de klantvraag.
- De gemeentelijke organisatie is een lerende organisatie waarin medewerkers flexibel zijn en blijven leren.
- Een regie organisatie: in transitie van taakgericht naar resultaatgericht.
- Flexibiliteit: aanpassen aan situatie in werk en structuur.
- Naar buiten gericht, laagdrempelig waarbij de inwoners snel worden geholpen.

2.2. Dienstverleningsconcept

Het dienstverleningsconcept is erop gericht om de dienstverlening voor inwoners en ondernemers makkelijker en leuker te maken (met een prettig gevoel terugkijken op de dienstverlening).

Als volgorde voor de dienstverlening wordt het volgende gehanteerd:

1. Zoveel mogelijk digitaal.
2. Indien gewenst afspraak maken met specialist.
3. Deze vindt plaats op het gemeentehuis, naar de inwoners toe aan tafel of in de kernen.

Belangrijkste elementen dienstverleningsconcept:

- Wij werken vanuit het inwonersperspectief: sluiten aan bij wensen, beleving en behoeften van inwoners en ondernemers.
- Wij schenken veel aandacht aan de bejegening van onze inwoners en ondernemers: zij voelen zich welkom, gehoord en gezien, of dat nu fysiek, telefonisch of anderszins is. Kiezen voor gastvrijheid.
- We optimaliseren onze digitale dienstverlening: wij willen dat onze informatie goed toegankelijk is op de website zodat mensen overal en altijd informatie kunnen lezen en opzoeken.
- Dienstverlening is van de hele organisatie. Niet alleen van het servicepunt/KCC of burgerzaken, maar de gehele organisatie.
- Wij maken onderscheid tussen hoogfrequente dienstverlening (Sociaal Domein en ruimtelijke ontwikkeling) en laagfrequente dienstverlening (bijvoorbeeld burgerzaken, paspoort, rijbewijs).



- Dienstverlening is bereikbaar, toegankelijk en laagdrempelig:
- Digitaal, telefonisch, persoonlijk, per post.
- Op afspraak bij publieksbalie.
- Dienstverlening is zoveel mogelijk digitaal:
 - Maximaal digitaal bereikbaar.
 - Informatie actueel en online.
 - Gebruiksvriendelijke en betrouwbare systemen.
- Dienstverlening is duidelijk en betrouwbaar: Burgers weten waar ze terecht kunnen en wat (on)mogelijkheden zijn.
- Dienstverlening is veilig:
 - Data- en informatieveiligheid.
 - Ontmoeting in een voor beide partijen veilige omgeving.
 - Privacy voor inwoners en medewerkers.

2.3. Werkconcept: Hybride werken en ontmoeten

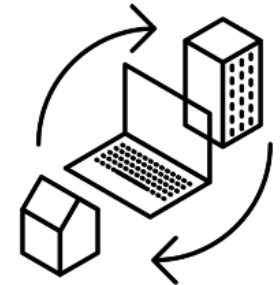
Om vorm en inhoud te kunnen geven aan de toekomstige organisatie en dienstverlening is het wenselijk het werkplekconcept van de gemeente aan te passen. Vanwege de maatregelen in het kader van COVID-19 pandemie moesten de medewerkers noodgedwongen thuiswerken. Daarbij zijn positieve ervaringen opgedaan. Uit enquêtes onder de medewerkers is gebleken dat:

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

2.4. Werken na Corona

Na de Coronapandemie is thuis werken gebleven. In een aantal gevallen brengt dit ook uitdagingen met zich mee voor de organisatie:

- Behouden van een gezonde werk-privé balans
- Binding met de organisatie
- Borgen van teamcohesie
- Op tijd houden van de innovatiekracht
- Borgen van kennisdeling en informatieoverdracht
- Voorkomen van email overload
- Slim digitaal samenwerken
- Wendbaarheid en reactiesnelheid op vraagstukken
- Behoud van werkplezier



Daarom wordt op dit moment, binnen de gemeente Renkum, gekeken op welke wijze aan deze aspecten aandacht kan worden gegeven en de binding met de organisatie en collega's kan worden versterkt. Concreet betekent dit dat gestreefd wordt om meer op kantoor met elkaar de interactie aan te gaan. Op basis van het uitgangspunt deels thuis maar ook samen op kantoor werken, is beoordeeld hoeveel en het type werkplekken dat nodig is. De flexfactor voor het aantal werkplekken, gekoppeld aan het aantal medewerkers is nu vastgesteld op 0,6. Dit geldt voor de ARBO werkplekken (in hoogte verstelbare bureaus en instelbare stoelen met meerdere beeldschermen).

Naast de ARBO werkplekken worden ook andere type werk- en ontmoetingsplekken gerealiseerd. In de praktijk is er daarmee voor iedere medewerker een plek beschikbaar door het aanbod van verschillende werkplekken. In de volgende paragraaf wordt hier dieper op in gegaan.

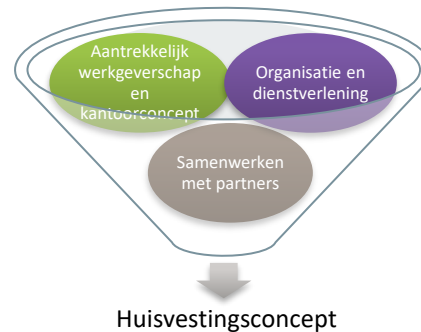
Uitgangspunt is hybride werken. Hieronder wordt verstaan:

- Volwaardige thuis werkplek
- Op kantoor flexibele (samen)werkplekken en ruimte voor (in)formele ontmoeting
- Combinatie van fysiek en digitaal
- Ondersteund met goede ICT voorzieningen

2.5. Huisvestingsconcept

Huisvesting dient faciliterend te zijn aan de organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen van de gemeente Renkum.

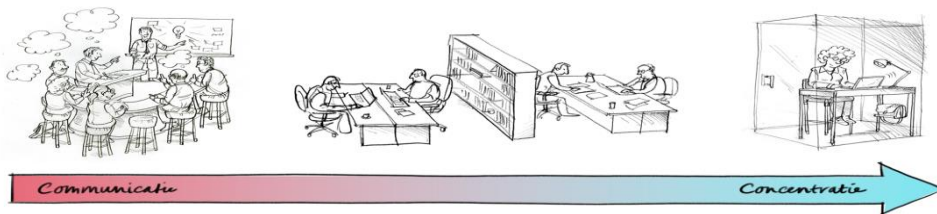
De gemeentelijke organisatie is een organisatie die mee kan bewegen op de carrousel van veranderingen. Een wendbare organisatie met nieuwe samenwerkingen binnen de gemeente maar ook met inwoners en ondernemers.



2.5.1 Ingrediënten voor het huisvestingsconcept

Huisvesting is een middel om doelstellingen van de organisatie te ondersteunen. Onderstaand zijn de belangrijkste pijlers weergegeven die de basis hebben gevormd voor het huisvestingsconcept van de gemeente Renkum.

- Toekomstbestendige verschillende typen flexibele werkplekken
- Zones met rust, ruis en rumoer.
- Met voldoende ontmoeting- en overlegplekken.
- Aantrekkelijke werkgever kunnen zijn met goede arbeidsomstandigheden. Functioneel en efficiënt. Met een hedendaagse inrichting met maximale flexibiliteit in typen werkplekken.
- Diversiteit in werkplekken (stilteplekken, kamers om even te telefoneren of digitaal te overleggen, 'reuring'-plekken, projectruimten, vergaderen op afstand).
- Informele ontmoeting met goede faciliteiten, ook voor externen, vrij toegankelijk.
- Optimaal te kunnen samenwerken met partners in een prettige omgeving
- Liefst partners/maatschappelijke functies in het gemeentehuis te huisvesten.



2.5.2 Consequenties vanuit de organisatiedoelstellingen

- Vanuit de organisatiefilosofie is het gewenst om een omgeving te creëren waarin mensen elkaar spontaan ontmoeten, goed kan worden samengewerkt en als netwerkorganisatie flexibel kan worden ingespeeld op diverse vragen.
- Een werkomgeving die wisselende samenwerkingen (wendbare organisatie) faciliteert met in- en externe partners.
- Faciliteren dat inwoners makkelijk de weg naar de ambtenaren kunnen vinden, fysiek maar ook digitaal en telefonisch.
- Transparante omgeving: iedereen vindt en ontmoet elkaar.
- Vindbaarheid van basisteams borgen ter ondersteuning van de samenwerking binnen teams en tussen teams.
- In een veilige werkomgeving met een gezond klimaat.
- Gebouw met flexibiliteit voor de toekomst, zodat kan worden meebewogen met toekomstige veranderingen in organisatie, taken en dienstverlening.

2.5.3 Consequenties huisvesting vanuit het dienstverleningsconcept:

- Goede bereikbaarheid digitaal, telefonisch en centrale ligging.
- Centrale ingang voor alle inwoners en klanten. Ook voor het Sociaal Domein.
- Laagdrempelige, uitnodigende entree/binnenkomst met ruimte om met mensen apart te kunnen gaan zitten in een informele sfeer, met voldoende plekken om met enige privacy gesprekken te kunnen voeren (gastvrijheid).
- Spreekkamers voor gesprekken Sociaal Domein en Burgerzaken.
- Maximale privacy voor inwoners en medewerkers.
- Raadszaal behouden als hart van de gemeentelijke democratie. Wel overdag beschikbaar als vergaderruimte.
- Raadszaal, andere vergaderruimten en publieke centrale ruimte (in delen) open te stellen zodat medegebruik voor andere functies mogelijk is.
- Vergaderruimten eventueel beschikbaar stellen voor maatschappelijke gebruikers, met als uitgangspunt tegen minimaal een kostprijs dekkende vergoeding.
- Voldoende parkeerplaatsen voor de bezoekers voor auto's, motoren en fietsen met ook oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

- Mogelijkheid om in kernen mensen te spreken in bestaande multifunctionele ruimten (scholen/welzijn/dorpshuis).
- Zorg voor goede digitale infrastructuur.
- Front- en backoffice dicht bij elkaar om met experts te kunnen schakelen.
- Fysiek meer in contact met elkaar, open en veilig door scheiding van publieksruimte en werkruimte.

2.6. Werkplekconcept

Gelet op de ontwikkelingen wordt er uitgegaan van een werkplekconcept dat bestaat uit verschillende typen werkplekken die passen bij de verschillende werkzaamheden. Het Activiteiten Gerelateerd Werken. Er ontstaan gebieden waarin samenwerking en ontmoeting wordt gefaciliteerd en gestimuleerd. Om de samenhang binnen en tussen teams (die veel samenwerken) te waarborgen gaan we uit van gebieden per team en in elkaars nabijheid. Een open en transparante omgeving is het uitgangspunt, waarbij er veel aandacht is voor de akoestiek en intimiteit van de kantoorzones.

Dit betekent dat, zoveel mogelijk, het clean desk principe wordt. De bureaus moeten na gebruik leeg worden achtergelaten. Werkplekken zullen intensiever en flexibel gebruikt gaan worden. Dit heeft invloed op de manier van (samen)werken van medewerkers. Ook zijn hierbij gedragsregels van belang, zodat optimaal gewerkt kan worden. Dit vraagt om een gedragsverandering/cultuurverandering bij de medewerkers. Geadviseerd wordt om parallel aan de renovatie van het gemeentehuis hier gericht aandacht aan te geven.

Het is belangrijk dat het werkplekconcept veel variatie biedt: een mix van open kantoorruimten met flexplekken, aanlandplekken, informele overlegplekken, telefooncellen, concentratieruimten, vergaderruimten, ontmoetingsplekken, kopieerzones en ruimte voor opslag.

Met meer aandacht voor het hybride werken, dus een combinatie van digitaal en fysiek. Als mensen naar kantoor komen, zullen ze ook af en toe een digitale vergadering hebben. Dit is niet goed werkbaar in een omgeving waar meerdere mensen werken, dus zijn hiervoor belplekken/eenpersoonsruimten nodig.

Voor de huisvesting van de gemeente Renkum is deze variatie een belangrijk uitgangspunt. Transparantie bevordert de communicatie en onderlinge samenwerking, wat belangrijk is als men niet per definitie op een vaste plek zit. Voor medewerkers die

fulltime op kantoor zitten en een spilfunctie hebben in de communicatie en samenwerking biedt het werkplekconcept daarentegen wel de mogelijkheid om een vaste werkplek in te richten.

Kort samengevat moet de andere manier van werken de ontmoeting, samenwerking en kennisdeling en daarmee de wendbare netwerkorganisatie beter faciliteren. Maar ook moet de nieuwe manier van werken medewerkers uitdagen tot blijvende ontwikkeling en het verbeteren van individuele en organisatieprestaties, waarbij de dienstverlening aan de inwoners centraal staat.



Ik moet me concentreren



Ik help klanten telefonisch



Ik ben aan het video bellen



Ik heb ruimte nodig



Ik creëer



Ik ben aan het samenwerken

3. Randvoorwaarden, kaders en ruimten

Voor de totstandkoming van de inpassingsstudie zijn een aantal kaders en uitgangspunten geformuleerd, waaraan de plannen moeten voldoen.

3.1. Organisatie en dienstverlening

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven dient huisvesting faciliterend te zijn aan de organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen van de gemeente Renkum. Dit is dus een basis uitgangspunt.

Door de huisvesting van de medewerkers zo optimaal mogelijk te faciliteren draagt dit bij aan goed werkgeverschap en de positie van gemeente Renkum in de krappe arbeidsmarkt. Het uitgangspunt is een doelmatig gebouw. Dat wil zeggen een functioneel en duurzaam gebouw, efficiënt ontworpen, dat past bij de organisatie van Renkum en rekening houdt met het monumentale karakter van het gebouw, maar ook met actuele wensen die mogen worden gesteld aan een gemeentehuis waar dienstverlening aan inwoners goed gefaciliteerd moet zijn.

3.2. Goed werkgeverschap en aantrekken/behouden van talent

Uit het medewerkersonderzoek blijkt dat de medewerkers van de gemeente Renkum minder tevreden zijn over hun arbeidsomstandigheden. Dit heeft te maken met de staat van het huidige gebouw. Er zijn gesloten ruimten, er is geen transparantie en het binnenklimaat is nu niet optimaal. In het kader van goed werkgeverschap is het gewenst dit te verbeteren. Het vernieuwen van de werkomgeving is een verbetering van de werkplek/gebouw en een belangrijke prikkel voor het aantrekken en behouden van talent. In de huidige arbeidsmarkt een belangrijk aandachtspunt.

3.3. Benodigde ruimte

Op basis van de behoeften en het aantal medewerkers binnen de gemeentelijke organisatie en de vastgestelde flexfactor 0,6, is door HEVO een ruimteprogramma opgesteld. Het totaal medewerkers en fte van de gemeentelijke organisatie is gebaseerd op het medewerkers overzicht dat HEVO heeft ontvangen, via P&O gemeente Renkum, op 30 oktober 2023. De totale ruimte behoefte bedraagt ca. 3090 m2 bruto vloeroppervlakte (m2 bvo).

3.4. Kwaliteit en duurzaamheid

Kwalitatief dient het gemeentehuis functioneel, transparant en open te zijn om zo tegemoet te komen aan de huisvestingsvisie en ontmoeting en interactie te stimuleren.

- A. Het gebouw dient flexibel te zijn zodat het aanpasbaar is in de toekomst en zo geschikt is voor verschillende functies en toepassingen;
- B. De kelder valt buiten de scope van de verbouwingsopgave en blijft in de huidige vorm intact blijft;
- C. Die onderdelen van het gebouw die niet gebruikt worden voor de gemeentelijke organisatie (leegstaande ruimten), worden niet intern worden afgewerkt;
- D. Inzetten op verduurzaming van het gebouw binnen de kaders die het gemeentehuis als monument heeft. De werkgroep heeft een aparte notitie opgesteld over de ambities in het kader van duurzaamheid en circulariteit. Deze notitie is als bijlage 1 toegevoegd aan deze rapportage. Kort samengevat:
 - Het gebouw heeft na de verbouwing energielabel A. Dit past binnen de monumentale en financiële restricties;
 - Bij de verbouwing wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bio-based materialen;
 - Daar waar mogelijk, wordt gebruik gemaakt van de in het huidige gebouw aanwezige materialen. Het zogenaamd “oogsten” van bestaande materialen om opnieuw in te zetten bij de verbouwing of elders.

3.5. Vrijvallende ruimte

Een aantal delen van het gebouw hoeven niet gebruikt te worden voor de gemeentelijke organisatie. Deze kunnen worden ingezet voor andere doeleinden en daarmee worden extra opbrengsten gegenereerd.

Op dit moment zijn er reeds verschillende partners in het gemeentehuis gehuisvest: de politie, De Connectie en Dynamo Jeugdwerk (jongerencentrum).

Dynamo jeugdwerk gebruikt een locatie in de kelder van het gemeentehuis. In de kelder is geen verbouwing voorzien en daarmee blijft deze locatie behouden.

Voor de connectie zijn 10 arbo werkplekken gerekend in het Programma van Ruimte. Aangezien de politie een kantoor huurt in het vrijkomende deel, zal in de verdere uitwerking afstemming tussen politie en gemeente plaats moeten vinden over de locatie na verbouw.

3.6. Aansluiting Raadhuisplein

In samenhang met de gebiedsvisie zouden functies kunnen worden toegevoegd, zoals een openbaar karakter van het werk- lunch café en verbinding met het raadhuisplein.

De toegankelijkheid van het gebouw kan worden vergroot door een tweede entree te maken richting Raadhuisplein (inclusief serre en/of terras op het zuiden gekoppeld aan horeca). In hoofdstuk 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

3.7. Gunstige exploitatie

Met het aanpassen van het gemeentehuis is het uitgangspunt dat er gestreefd wordt een zo gunstig mogelijke exploitatie. Dat betekent dat de uitwerking gericht is op de Total Cost of Ownership (levensduurkosten), waarbij de investering en exploitatie worden doorgerekend naar werkelijke jaarlasten. De werkelijke jaarlasten dienen te passen binnen de benchmark van exploitatielasten van vergelijkbare gemeentehuizen.

3.8. Functioneel met respect voor het monument

Het is van belang dat er een goed functioneel inpasbaar plan komt, waarbij aandacht is voor de verschillende functies. Het pand is een gemeentelijk monument. Hierbij is de opgave om zoveel mogelijk functionele ruimte te creëren, met respect voor het monument.



Foto Siebe Swart

4. Ruimtelijke studie renovatie gemeentehuis

Aanvullend op het huisvestingsconcept, zoals in hoofdstuk 2 omschreven, zorgt het programma van ruimten voor de vertaling van de gewenste ruimtes naar vierkante meters voor het gemeentehuis. Het programma van ruimte, bijlage 2, is opgesteld om op hoofdlijnen te kunnen toetsen op de ruimtelijke inpassing van de toekomstige huisvesting.

4.1. Uitwerking ruimtelijk en functioneel

Het gemeentehuis is een monumentaal pand, ontworpen door Grandpré Molière. Het kent grote monumentale ruimten, maar door de indeling wordt ook ruimtegebrek ervaren. De Twee Snoeken, architectenbureau, heeft het pand bestudeerd en op basis van de gewenste functies en het programma van ruimte een studie uitgevoerd naar op welke wijze deze functies en werkzones ingepast kunnen worden in het bestaande pand. Rekening houdend met de kaders en uitgangspunten zoals in hoofdstuk 3 zijn geformuleerd. Benadrukt wordt dat de voorliggende oriënterende studie tot doel heeft gehad om te toetsen of het benodigd programma in te passen is op de locatie. Het is nog geen ontwerp. In een volgende fase volgt de verdere uitwerking.

De volledige studie is opgenomen als bijlage 3.

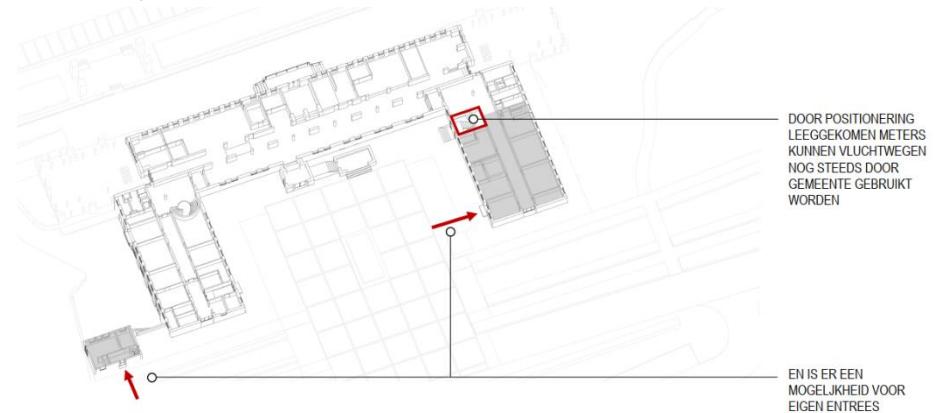
4.2. Gemeentelijke organisatie

Voor de gemeentelijke organisatie is rekening gehouden met een publiekscentrum, dat op de begane grond (laagdrempelig en toegankelijk) is gelegen. De werkzones bevinden zich op alle drie de verdiepingen in de oostvleugel en op de tweede verdieping ook in het middendeel en zowel op de tweede als de derde verdieping ook de westvleugel.

Op de begane grond zijn de vergaderontmoetingsruimten, die ook gebruikt kunnen worden als fractiekamers. De raadszaal, op de eerste verdieping, wordt gecombineerd met trouwzaal. Het bestuurlijk centrum blijft op de eerste etage, wel in een andere indeling.

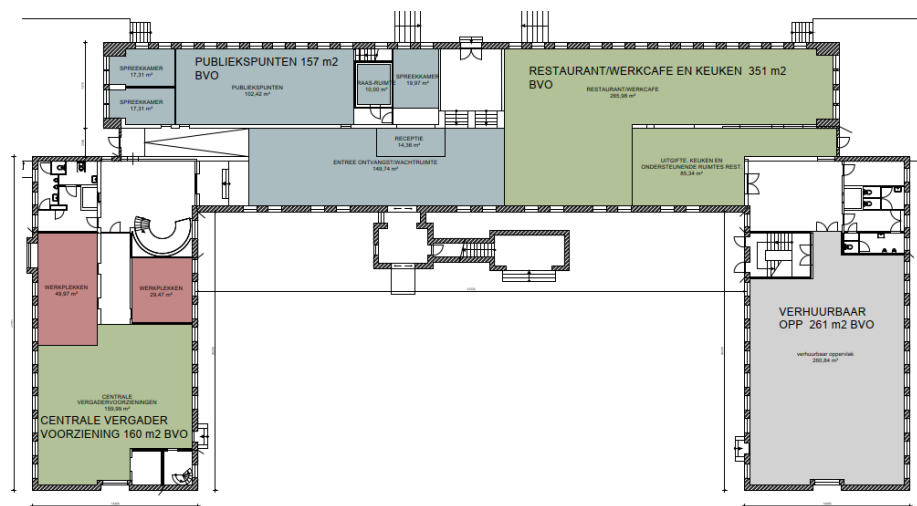
4.3. Vrijvallende ruimte

Zowel het fractie huis als de westvleugel op de begane grond als de eerste verdieping zijn als verhuurbaar oppervlak aangegeven. Deze locaties zijn te voorzien van een eigen entree. Het verhuurbaar oppervlak binnen het gemeentehuis betreft op basis van dit vlekkenplan 524 m2 BVO.

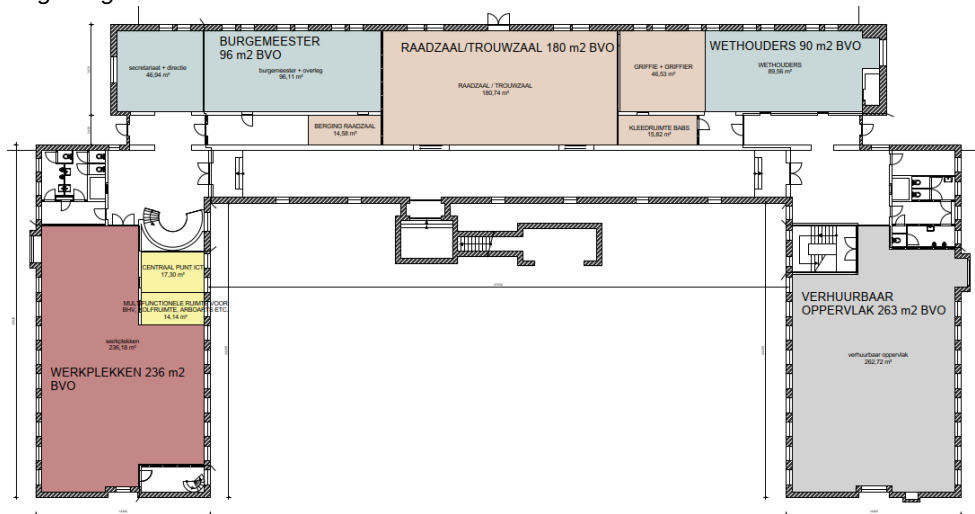


4.4. Restaurant/werkcafé

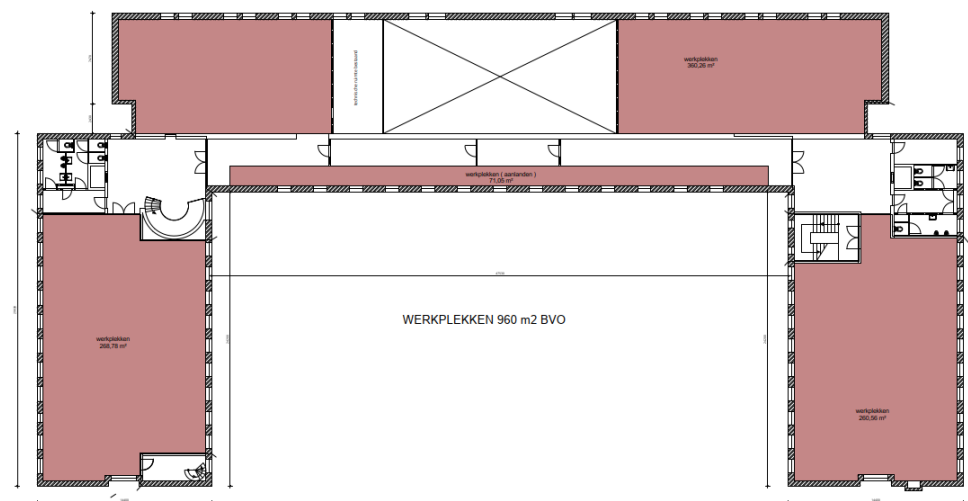
Op de begane grond, naast het publieksplein is het restaurant/werk café voorzien. Deze voorziening is bestemd voor de gemeentelijke organisatie en dient tevens als flexibele werk en vergaderruimte.



Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2

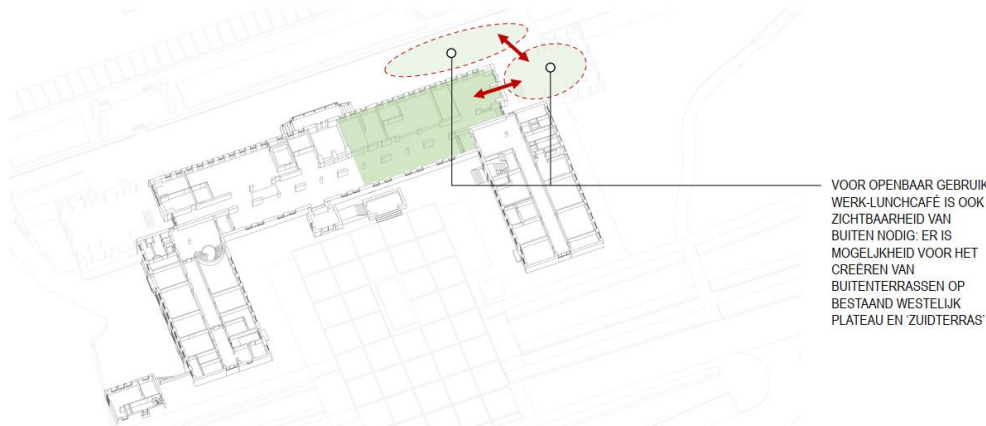


Verdieping 3

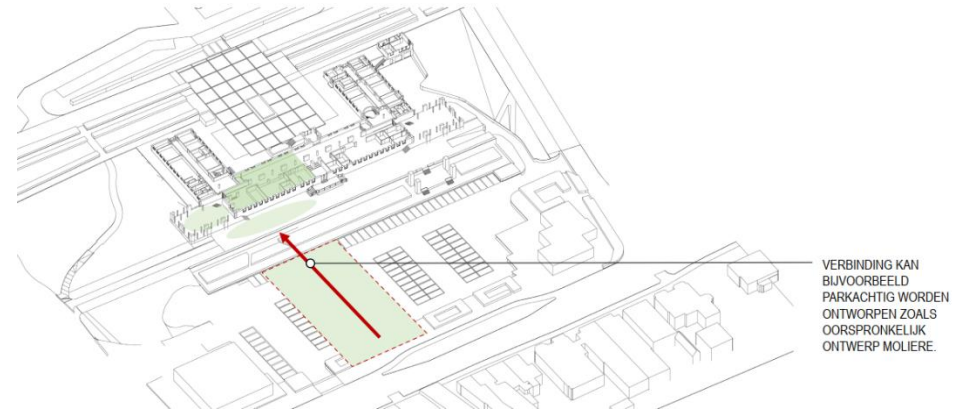
4.5. Aansluiting met het raadhuis plein

Veel mensen in Oosterbeek hebben altijd ervaren dat het gemeentehuis met zijn rug naar het dorp staat. De zijde van het Raadhuisplein heeft vanuit de historie al wel een kleine entree, maar het zuid terras en de bijbehorende gemetselde keermuur vormen een dusdanige buffer tussen plein en gemeentehuis, dat deze entree niet voelt als entree en ook nooit als zodanig is gebruikt. Iedereen gaat het gemeentehuis binnen vanuit het entreeplein aan de noordzijde.

In bijlage 4 is de verkenning, die door De Twee Snoeken Architectuur is opgezet, opgenomen van het restaurant/werk café naar een openbare horecafunctie. De locatie van het werkcafé biedt de kans om zowel horeca te verbinden met het raadhuisplein als een entree aan de zijde van het dorp te geven. Het gebouw kan dan de alzijdigheid krijgen die het altijd beoogt heeft.



Bij het realiseren van een entree en horeca aan het raadhuisplein is het echter wel van belang dat het Raadhuisplein, dat nu niet meer is dan een groot parkeerterrein, stevig wordt aangepast. Door een parkachtige omgeving te creëren wordt verbinding gemaakt met het terras en horeca van het gemeentehuis.



Dit sluit ook aan bij de centrumvisie Oosterbeek. Het Raadhuisplein zou weer verblijfskwaliteit moeten krijgen en weer onderdeel moeten worden van het natuurlijke Dennekamp. Grandpré Molière is bij het ontwerpen van het gemeentehuis hier ook altijd vanuit gegaan. Pas tijdens de bouw van het gemeentehuis is besloten om van het Raadhuisplein een parkeerterrein te maken. De landschapsarchitect Pieter Buys heeft daarop een inrichtingsplan ontworpen met dit als uitgangspunt. Daarbij is ook de grote gemetselde keermuur ontstaan als buffer tussen parkeerterrein en gemeentehuis.



Fragment uit Ambitieschets Centrum plan Oosterbeek 24.01.2024

5. Financieel

De renovatie van het gemeentehuis is financieel doorerekend op zowel de concrete bouw- en investeringskosten als de jaarlijkse exploitatielasten (TCO).

De financiële doorrekening gaat uit van het eigendomsscenario dat het gehele gebouw in eigendom is van de gemeente en dat de verhuurbare ruimten tegen kostendekkende huur worden verhuurd. Er is onderscheid gemaakt tussen investering en exploitatie ten laste van gemeente, gemeente-gedeeld en te verhuren deel.

Onder gemeente-gedeeld wordt het vlucht trappenhuis en de toiletunits verstaan, die grenzen aan het de vrijvallende delen aan de west zijde.

Onderstaande toelichting in paragraaf 5.1 en 5.2 betreft een samenvatting van de resultaten van de financiële doorrekening. De uitgebreide berekeningen met bijbehorende aannames zijn opgenomen in bijlage 5.

De genoemde kosten en bedragen hebben prijspeil heden (01-01-2024).

5.1. Uitgangspunten en aannames

Onderstaand zijn enkele uitgangspunten, zoals omschreven in bijlage 5, uitgelicht;

- Voor de studie is ervoor gekozen om het prijspeil *heden* te hanteren.
Het is van belang dat bij een verdere uitwerking en realisatie van dit plan meerdere sturingsmomenten worden ingebouwd, waarbij de markt regelmatig wordt gepeild en gerekend wordt met marktconforme prijzen, zodat een actueel beeld ontstaat en bewuste keuzes kunnen worden gemaakt van de wijze waarop en het moment van aanbesteden (aanbestedingsstrategie).
- De post asbest is onder grondkosten geplaatst en niet onder bouwkosten. Deze post blijft hiermee separaat inzichtelijk. Er is een aannahme gedaan voor de asbest sanering van (€ 50,-/m²). Op dit moment is niet te bepalen of de reservering toereikend is. Nader onderzoek is nodig om de daadwerkelijke investering te bepalen.
- De gebouwdelen, die niet door de gemeentelijke organisatie worden gebruikt, worden casco opgeleverd. Dit houdt in dat er geen inbouw gerekend is en de installaties zijn uitgelegd op een kantoor functie.
- De kelder blijft intact, valt buiten de scope van de opdracht en daarmee geen kosten opgenomen.

- De installatieruimten blijven zoveel mogelijk op de huidige locatie(s).
- Label A, maar de specifieke maatregelen in combinatie met de huidige staat dienen nader te worden onderzocht. Hieruit volgen de definitieve maatregelen en kosten.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor de loopvloer op zolder, de terrein inrichting en de onlangs gesignaleerde scheuren in het metselwerk
- Er is een indicatieve stelpost van € 475.000,- opgenomen voor de renovatie van het fractie huis. De verwachte bandbreedte loopt van € 400.000,- tot € 550.000,-. Er is nadere inventarisatie nodig om een onderbouwde begroting te kunnen afgeven.
- Er zijn reserveringen opgenomen in de bouwkosten voor een gefaseerde uitvoering, renovatie pergola's en terreinverharding en de vaste inrichting.

5.2. Resultaten financiële doorrekening van het plan

De financiële resultaten voor renovatie van het gemeente huis :

- De aanpassingen vragen een investering van circa € 20.329.000,-- inclusief BTW (waar BTW van toepassing);
- De jaarlijkse exploitatie lasten zijn circa. € 1.254.000,-- (€169,-/m² bvo/jaar) incl. het deel wat gemeente en het verhuurde bouwdeel samen gebruiken. Daarnaast is de exploitatie van het verhuurbare deel als 0 aangehouden. Uitgangspunt is dat de exploitatie voor dat deel gedekt wordt uit de huur. Indien de vrijkomende ruimte niet verhuurd gaat worden, dan zullen de jaarlijkse exploitatie lasten circa € 1.380.000,-- € 186,-,/m² bvo/jaar bedragen;
- In vergelijking met de exploitatielasten van vergelijkbare gemeentehuizen passen deze jaarlijkse exploitatielasten van € 167,-/m² bvo/jaar goed binnen de benchmark van vergelijkbare gemeenten. Zie bijlage 6
- De huidige exploitatie lasten zijn lager. Dit verschil ontstaat grotendeels door de kapitaallasten voor de gebouw aanpassingen. Er dient echter sowieso geïnvesteerd te worden in o.a. Arbo technisch maatregelen en achterstallig onderhoud. Niets doen is **geen** optie. Deze investeringen zijn noodzakelijk en daarmee komen de exploitatielasten in lijn met referentiegemeenten.
- Binnen de raming van de jaarlijkse exploitatielasten voor de gemeente Renkum zijn extra bedragen opgenomen voor onderhoud van de klokkentoren a € 5,- per m² bvo per jaar.

5.3. Risicoanalyse bouw- en investeringskosten

Met een groep specialisten is een risicoanalyse uitgevoerd. Belangrijkste risico's die zijn benoemd treft u onderstaand aan met daarbij de genomen beheersmaatregel.

- De markt is erg grillig en onvoorspelbaar. We hebben op dit moment te maken met excessieve prijsstijgingen als gevolg van schaarste. Als de prijsstijgingen volledig doorgerekend worden tot aan het einde werk, wat voorheen gebruikelijk was, dan leidt dat tot exorbitante bedragen.
Voor de studie is er daarom voor gekozen om het prijspeil heden te hanteren. Het is van belang dat bij een verdere uitwerking en realisatie van dit plan meerdere sturingsmomenten worden ingebouwd, waarbij de markt regelmatig wordt gepeild en gerekend wordt met marktconforme prijzen, zodat een actueel beeld ontstaat en bewuste keuzes kunnen worden gemaakt van de wijze waarop en het moment van aanbesteden (aanbestedingsstrategie).
- Meerkosten: hoe houd je de meerwerkkosten in bedwang? In de ramingen wordt voldoende rekening gehouden met mogelijke meerkosten. Daarnaast wordt strak gestuurd op tijd en besluitvormingstijd. Loopt besluitvorming uit, dan heeft dat effect op de kosten.
- Kosten tijdelijke huisvesting. Tijdens de verbouwing moeten de medewerkers doorwerken. Onderzocht is of het mogelijk is om gefaseerd te bouwen, waardoor kosten voor tijdelijke huisvesting vermeden kunnen worden. Dit blijkt mogelijk, daarom is een reservering voor gefaseerd bouwen toegevoegd aan de bouwkosten.

Bijlage 5. Investeringsraming, uitgangspunten en exploitatie renovatie gemeentehuis Renkum dd. 29-1-2024 (investeringsraming) en dd. 4-3-2024 (scenario 1, uitgangspunten en exploitatie)

Bijlage 6. Benchmark jaarlijkse exploitatielasten vergelijkbare gemeentehuizen.

Bijlagen

Bijlage 1: Notitie duurzaam gemeentehuis

Bijlage 2: Programma van Ruimte v0.5 dd. 4-3-2024

Bijlage 3: PvE studie Vlekkenplan incl. de opmerkingen vanuit de werkgroep ambtelijke organisatie dd. 8-1-2024

Bijlage 4. Verkenning openbare functie werk-lunch café en aansluiting op het Raadhuisplein dd. 5-2-2024.

Bijlage 1: Notitie duurzaam gemeentehuis

Het Gemeentehuis van Renkum in Oosterbeek stamt uit 1966 en voldoet op dit moment niet meer aan de huidige eisen van duurzaamheid en comfort. De Twee Snoeken heeft n.a.v. een studie van HEVO naar de mogelijkheden voor de huisvesting van de gemeente, onderzocht wat de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden zijn met het bestaande gemeentehuis. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in een Schetsontwerp voor een grondige renovatie van het gebouw met een kleine uitbreiding, waarbij naast de gemeentelijke organisatie zelf, ook de bibliotheek, een externe horeca-exploitant en de politie ruimte krijgen in het gebouw. De westvleugel wordt ingericht met woningen.

Het project voor de renovatie en herinrichting van het gemeentehuis is een unieke kans voor de gemeente om ook een enorme stap te zetten in de verduurzaming van haar eigen huisvesting. De gemeente wil duurzaam zijn en verantwoordelijkheid nemen in het klimaat- en energievraagstuk. Het bestuur heeft de ambitie uitgesproken om in 2040 een klimaat neutrale gemeente te zijn en om de CO2 footprint en CO2 productie van de gemeentelijke organisatie te verminderen.

De renovatie van het eigen gemeentehuis is de kans om deze voornemens in de praktijk te brengen, te getuigen van goed rentmeesterschap en het goede voorbeeld te geven aan de Renkumse gemeenschap. Het is daarbij ook de bedoeling dat de genomen maatregelen zoveel mogelijk zichtbaar zijn voor de inwoners.

Deze memo geeft een korte samenvatting van de verduurzamingsacties die al zijn opgenomen in het plan en de aandachtspunten die er nog zijn bij de verdere uitwerking van het plan na een positieve besluitvorming in de raad. We maken hierbij onderscheidt in de volgende thema's:

1. Beperking energiegebruik
2. Circulair materiaalgebruik
3. Natuur inclusief bouwen, waterhuishouding en beperking van hittestress
4. Gezondheid

Beperking energiegebruik

Het gemeentehuis gebruikt op dit moment veel energie. Het gebouw uit de jaren'60 is nauwelijks geïsoleerd en de installaties zijn verouderd. Wel is er al in een vroeg stadium een WKO-installaties aangebracht voor de opwekking van warmte- en koude. Door de disbalans in de bron wordt deze echter niet optimaal benut op dit moment. Het energielabel voor het huidige gebouw is C.

Met de verbouwing van het gemeentehuis worden de volgende verduurzamingsacties ingezet met de verwachting dat daarmee een energielabel A wordt bereikt:

- Het dak wordt voorzien van een isolatiepakket;
- De spouw wordt na-geïsoleerd;
- Het glas in de bestaande (stalen) kozijnen wordt vervangen door zeer goed isolerende beglazing;
- De bestaande WKO-installatie wordt geoptimaliseerd;
- Er worden zonnepanelen geplaatst op de niet-zichtbare dakvlakken;
- Alle bestaande verlichting wordt vervangen door LED verlichting.

Er heeft ook nog onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden om het gebouw bijna energie neutraal (BENG) of zelfs geheel energie neutraal te maken (ENG). Door het monumentale karakter van het gebouw en de verwachte hoge kosten om dit te realiseren, is er in het plan voor gekozen om de hiervoor benodigde verduurzamingsacties niet in te zetten.

Circulair materiaalgebruik

Duurzaam materiaalgebruik begint in dit project bij de waardering van het monument en het bestendig renoveren van dit bijzondere gebouw. Door een gebouw te realiseren dat gewaardeerd wordt en geliefd is bij de Renkumse gemeenschap heeft Grandpré Molière in de jaren '60 van de vorige eeuw al een enorm duurzaam gebouw gemaakt. Al bijna 60 jaar doet het gebouw dienst als gemeentehuis en is in die tijd nauwelijks gewijzigd. Daarmee is het een ontzettend bestendig gebouw gebleken waarin nauwelijks verbouwingen hebben hoeven plaats te vinden met alle bijkomende CO₂-uitstoot van de productie en transport van bouwmaterialen.

Echter is het ook duidelijk dat het gebouw op dit moment niet meer voldoet aan de huidige comfort- en duurzaamheidseisen met betrekking tot energiegebruik. Ook ruimtelijk sluit het niet meer aan bij de grootte van de gemeentelijke organisatie en de wijze waarop de organisatie zou willen werken.

Om het gebouw daarom nog eens 50 of liever nog 100 jaar op een goede manier te kunnen gebruiken moeten er wel ingrepen gedaan worden.

Daarbij moeten circulaire keuzes worden gemaakt. Sommige circulaire keuzes passen binnen het huidige budget zoals het hergebruik van bestaande losse inrichting en het toepassen van duurzame C2C materialen.

Om een hoge mate van circulariteit in de verbouwing te verwezenlijken is echter wel een extra investering benodigd. In het huidige plan is een extra budget van € 50,-- per m² BVO opgenomen voor het toepassen van de volgende circulaire maatregelen:

- Zoveel mogelijk toepassen van bio-based materialen;
- Losmaakbaar maken van het nieuw te bouwen deel en het nieuwe deel bestaat uit houtbouw;
- Het “oogsten” van bestaande materialen in het huidige gebouw om opnieuw in te zetten bij de verbouwing of elders;

Aandachtspunt: Na een positieve besluitvorming van de raad wordt een programma van eisen opgesteld. Om de na te streven circulariteit te borgen dient hierin een meetmethode opgenomen te worden. Omdat er op dit moment diverse meetmethoden beschikbaar zijn in de markt en niet één breed gedragen meetmethodiek, is onderzoek nodig welke methode het meest geschikt is voor dit plan en welke score vervolgens aansluit op het extra budget, zodat er sprake is van een haalbare circulaire ambitie.

Natuur inclusief bouwen, waterhuishouding en beperking van hittestress

Bij de renovatie van het gemeentehuis dient ook aandacht te zijn voor de biodiversiteit in de omgeving. Deze biodiversiteit kan vooral worden bereikt bij de eventuele herinrichting van het Raadhuisplein en de overige terreininrichting rondom het gebouw.

Hetzelfde geldt voor het voorkomen van hittestress en het bergen van hemelwater. Aanpassingen die wellicht gedaan worden aan de directe landschappelijke omgeving

van het gemeentehuis en de eventuele herinrichting van het Raadhuisplein bieden mogelijkheden om ook hierin duurzaamheidsstappen te zetten. Door bijvoorbeeld de aanleg van een wadi of het planten van bomen.

Omdat de terreininrichting buiten het plan valt zijn er naast extra voorzieningen aangebracht in het nieuw te bouwen deel (denk aan nestkasten en bijenhôtels) geen voorzieningen opgenomen in het kader van natuur inclusief bouwen, infiltratie van hemelwater en het beperken van hittestress.

Gezondheid

De renovatie en herinrichting van het gemeentehuis moet uiteindelijk leiden tot een betere en gezondere werkomgeving voor de medewerkers. Met het huidige plan wordt dit bereikt door het aanpassen van de klimaat installatie, het verbeteren van de gebouwschil en het toepassen van gezonde bio-based materialen.

Om de mate van gezondheid meetbaar en aantoonbaar te maken is het mogelijk om een certificering zoals WELL na te streven. Naast voorzieningen die worden opgenomen in de verbouwing, worden dan ook beleidsmatige keuzes gevraagd. Vooralsnog is er niet voor gekozen om een certificaat aan te vragen, vanwege de hoge kosten voor het verkrijgen daarvan. Het uitgangspunt is wel dat bij de verder uitwerking van het plan zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de volgens WELL gevraagde voorzieningen en keuzes in het kader van een gezonde werkomgeving.

Bijlage 2: Programma van Ruimte

Bijlage 3. PvE studie Vlekkenplan incl. opmerkingen van de werkgroep ambtelijke organisatie.

Bijlage 4: Verkenning Openbare functie werk-lunch café en aansluiting op het Raadhuisplein.

Bijlage 5: Investeringsraming, uitgangspunten en exploitatie renovatie gemeente huis Renkum dd. 29-1-2024

Bijlage 6: Benchmark jaarlijkse exploitatielasten per m2 per jaar vergelijkbare gemeentehuizen

Onderstaand treft u een aantal vergelijkingen van andere gemeenten die bezig zijn met vernieuwing van hun huisvesting, of recent zijn gerealiseerd. De projecten zijn niet te vergelijken qua bouwopgave, maar geven wel een beeld wat de exploitatieresultaten zijn.

REFERENTIES Exploitatie		
Maashorst	Prijspeil 2021	138 (€/m ² bvo/jaar)
Land van Cuijk	Prijspeil 2021	150 (€/m ² bvo/jaar)
Rheden	Prijspeil 2020	157 (€/m ² bvo/jaar)
Gemeentehuis Renkum	Prijspeil heden	167 (€/m²bvo/jaar)
Overbetuwe	Prijspeil 2020	182 (€/m ² bvo/jaar)
Alphen-Chaam	Prijspeil heden	208 (€/m ² bvo/jaar)
Krimpenerwaard	Prijspeil heden	226 (€/m ² bvo/jaar)

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 4 maart 2024

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven