

Bijlage 1: Berekening huisvestingskosten Hollands Kroon

In 2010 heeft een onderzoek onder 31 gemeenten plaatsgevonden naar de totale huisvestingskosten per inwoner en per ambtenaar. Op basis van de interne gegevens hebben we de huisvestingskosten van Hollands Kroon hiermee vergeleken.

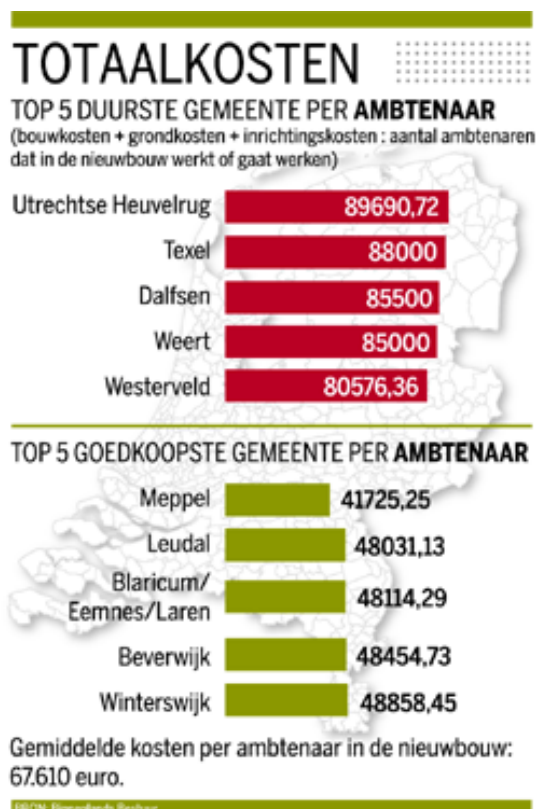
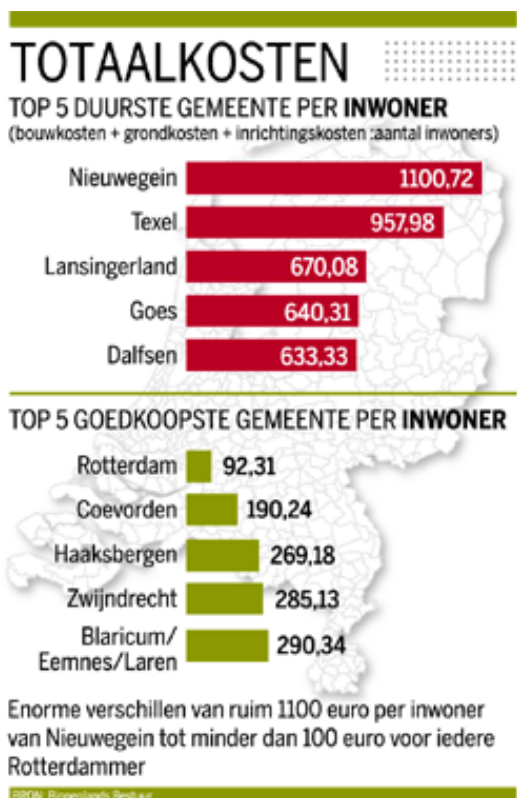
Bouw MFA in 2009	: € 16.000.000 waarvan € 8.000.000 voor het gemeentelijke huisvesting
Aanpassing Kroondomein 2012	: € 2.400.000
Investering KD en MFA 2015	: € 7.000.000 waarvan 4.200.000 voor gemeentelijke huisvesting
Inrichtingskosten	: € 1.000.000

Totaal besteed aan huisvesting gemeentelijke huisvesting	: € 15.600.000
Aantal inwoners gemeente Hollands Kroon	: 47.597 (per 26-8-2015)
Aantal ambtenaren	: 346 (per 26-8-2015)

- **Kosten per inwoner van Hollands Kroon : € 327**
- **Kosten per ambtenaar : € 45.086**

Wanneer we deze kosten vergelijken met het onderzoek uit 2010 is direct zichtbaar dat Hollands Kroon omgerekend per inwoner vlak onder de top 5 van de goedkoopste gemeenten staat. Omgerekend per ambtenaar nemen we een 2^e plaats in.

In het onderstaande artikel kunt u additionele informatie vinden over het betreffende onderzoek dat in Binnenlands Bestuur werd gepubliceerd op 22-10-2010.



“HET ENE GEMEENTEHUIS IS HET ANDERE NIET”

Binnenlands Bestuur / Boudewijn Warbroek / 22 okt 2010

Nieuwe gemeentehuizen verschillen sterk in kostprijs. Sommige gemeenten willen per se bouwen op een A-locatie, andere nemen genoegen met een plek aan de rand van de bebouwde kom. Een keuze voor meer luxe of uitstraling leidt onvermijdelijk tot een hogere investering, blijkt uit onderzoek van Binnenlands Bestuur.

De besluitvorming duurt vaak jaren en het gebeurt met enige regelmaat dat er een wethouder op sneuvelt. De bouw van een nieuw gemeentehuis of stadskantoor is voor elk gemeentebestuur een majeure operatie. Een burgemeester, wethouder, ambtenaar of raadslid krijgt er doorgaans hooguit één keer in zijn werkzame leven mee te maken.

Binnenlands Bestuur inventariseerde de afgelopen maanden hoeveel geld gemeenten uitgeven aan nieuwbouw. Een groep van 31 gemeenten deed aan het onderzoek mee. Het gaat om gemeenten die recent nieuw hebben gebouwd, op dit moment hiermee bezig zijn, of op het punt staan dit te gaan doen.

Gemeenten trekken voor hun nieuwe huisvesting sterk wisselende bedragen uit, blijkt uit het onderzoek. Bij de inrichtingskosten lopen de verschillen in de miljoenen, bij de bouwkosten in de tientallen miljoenen euro's. Ook als de bedragen worden berekend per inwoner of per ambtenaar, zijn de verschillen aanzienlijk. Gemiddeld geeft een gemeente bij nieuwbouw per ambtenaar ruim 67.000 euro uit.

Kijkend naar absolute bedragen, zijn grotere gemeenten als Zaanstad, Nieuwegein, Rotterdam, Hengelo en Lansingerland over het algemeen meer kwijt aan bouw- en inrichtingskosten dan kleinere gemeenten als Haren, Haaksbergen en Midden-Delfland. Maar zodra de kosten worden berekend per inwoner of per ambtenaar die in de nieuwbouw werkt - dan wel gaat werken -, nestelen ook kleinere gemeenten zich aan de top van het klassement.

Zo bezien, zijn onder meer Texel en Dalfsen relatief duur uit. Gemeenten als Meppel, Zwijndrecht, Leudal, Coevorden, Haaksbergen, Blaricum, Eemnes en Laren lijken daarentegen uit te blinken in zuinigheid.

Luxe en uitstraling

Gemeenten die relatief duur uit zijn, kiezen veelal bewust voor luxe en uitstraling, in combinatie met een markante plek. Zo maakt de nieuwbouw van Nieuwegein, het Stadshuis, deel uit van het op te knappen centrumgebied, dat qua omvang grofweg wordt verdubbeld.

Nienke Tuininga van het Projectbureau Binnenstad hoort er daarom niet van op dat de gemeente Nieuwegein zich met een totaalinvestering van 67 miljoen euro aan bouw-, grond- en inrichtingskosten in het duurdere segment bevindt. De nieuwbouw voor Nieuwegein, die eind 2011 moet worden opgeleverd, is ontworpen door het Deense architectenbureau 3xN (3 x Nielsen).

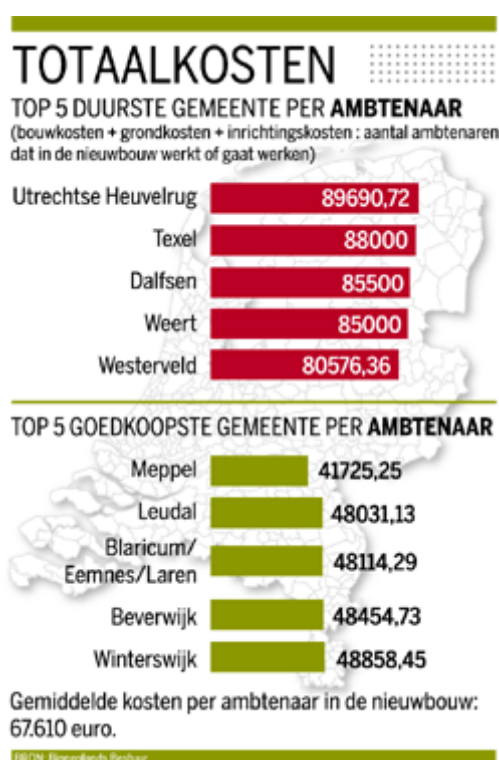
Het gemeentehuis gaat behalve aan zo'n 540 ambtenaren tevens onderdak bieden aan een kunsttuleen, een bibliotheek, diverse winkels, het Centrum voor Werk en Inkomen, en uitkeringsinstantie UWV. Het gebouw moet een blikvanger worden in het nieuwe centrumgebied.

De gemeente Zaanstad, die met ruim 71 miljoen het meeste geld uittrekt, zit in een min of meer vergelijkbare situatie. Het nieuwe stadhuis, dat nu in aanbouw is, dient hier als aanjager voor de ontwikkeling van het stationsgebied in Zaandam. Behalve het onlangs geopende Inntel-hotel en de eerder dit jaar ingewijde Pathébioscoop, moeten hier in de toekomst een bibliotheek, kantoren, woningen en onderwijs gebouwen

komen. De gemeentelijke nieuwbouw verrijst pal naast het treinstation van Zaandam; het nieuwe busstation ligt eronder.

Het belangrijkste verschil met Nieuwegein is dat Zaanstad in de nieuwbouw uitsluitend gemeentelijke functies gaat onderbrengen; er komen ongeveer 1100 ambtenaren te werken. 'We zitten nu nog op vijf locaties', zegt woordvoester Elly Klut van de gemeente Zaanstad in een toelichting. 'Straks hebben we nog maar twee plekken. Behalve om het nieuwe gemeentehuis, gaat het dan om een milieustraat.'

Voor het ontwerp nam Zaanstad een gerenommeerde architect in de arm: Sjoerd Soeters. Over de economische crisis maakt Zaanstad zich vooralsnog niet al te veel zorgen. Bovendien zijn de risico's volgens Klut gespreid: 'De kantoren doen we bijvoorbeeld samen met een ontwikkelaar.'

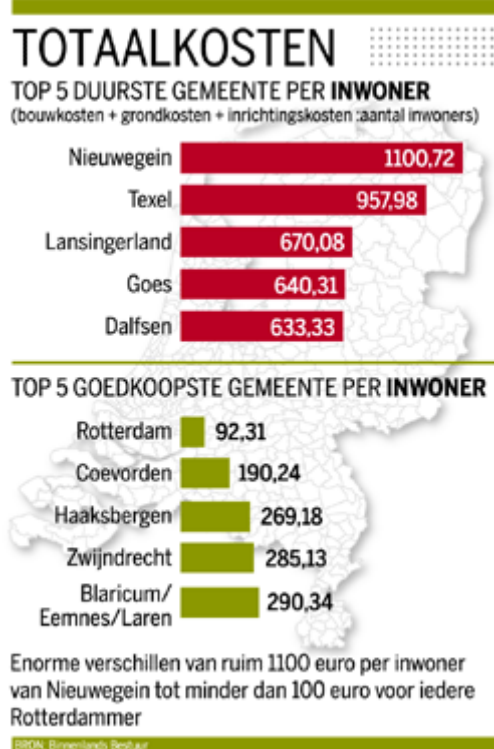


Tragiek van Texel

Het totaalbudget voor het twee maanden geleden opgeleverde gemeentehuis van Texel lag met 13,2 miljoen euro aanzienlijk lager dan dat van Zaanstad en Nieuwegein. Maar als wordt gekeken naar de kosten per inwoner en de kosten per ambtenaar, eindigt de eilandgemeente beide keren in de top-5.

Volgens Texels projectleider Paul Franssen is dat de tragiek van een kleine gemeente: 'We hebben een relatief klein gemeentehuis gebouwd. Maar allerlei advies- en bijkomende kosten zijn slechts voor een deel afhankelijk van de omvang van zo'n project. Wij kennen geen schaalvoordeel, zoals je bij een groter gemeentehuis vermoedelijk wel hebt.'

Ook heeft de Texelse gemeenteraad bewust gekozen voor een markant, antroposofisch bouwwerk, waarvoor de architect Marius Ballieux van bureau Alberts en Van Huut in de arm werd genomen. 'Het gemeentehuis ligt in een overgangsgebied tussen de dorpskern van Den Burg en het landschapsreservaat De Hoge Berg. Dat mocht niet het karakter van een bedrijventerrein krijgen. We wilden geen blokkendoos zoals je langs de snelweg vaak ziet', zegt Franssen.



Net als Texel, was ook Dalfsen met haar totaalbudget van 17,1 miljoen euro relatief duur uit. Toch heeft deze gemeente bij de planvorming bewust gekozen voor een ‘gemiddeld’ kwaliteitsniveau, vertelt Ab Goeree, directeur Ruimte en Samenleving: ‘We hadden ook kunnen kiezen voor een duurder of goedkoper segment, maar we hebben de tussenvorm genomen. Alleen voor het bestuursgedeelte hebben we er een klein plusje bovenop gezet. Dit betekent dat we daar wat extra hebben geïnvesteerd in stoelen, vloerbedekking en wanden.’

Goeree kan zich herinneren dat de aanbesteding van het in 2008 opgeleverde gebouw de gemeente destijds niet meeviel. ‘Het was ook niet de goedkoopste periode.’ De keuze voor de aanleg van een parkeerkelder, en het feit dat extra damwanden moesten worden geslagen in een nabijgelegen rivierdijk, werkten eveneens kostenverhogend. Dalfsen zit nu betrekkelijk ruim in haar jasje. Op veel plekken staan blokken van twee bureaus, waar zonodig een derde tegenaan kan worden gezet. De bekabeling ligt er al.

‘We wilden de mogelijkheid hebben om bij de komst van nieuwe taken extra mensen te plaatsen’, zegt Goeree. Dalfsen heeft vaste werkplekken. ‘We hebben een proef gedaan met flexwerken, en dat is slecht bevallen. Mensen hebben toch graag een vaste werkplek waar ze hun spulletjes en dossiers kwijt kunnen.’ Een bijzonderheid in Dalfsen is de trouwzaal. Die is ontworpen door Jeroen Krabbé, die in Dalfsen een buitenverblijf heeft. De acteur en kunstschilder heeft hierbij destijds de vrije hand gekregen. ‘Maar wij hebben nu een unieke trouwzaal. Zo zie je er maar één’, aldus een trotse Goeree.

Hoge grondkosten

Bij andere gemeenten pakt de nieuwbouw om heel andere redenen duur uit. De gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt sinds 2006 over 71 werkplekken, een raadzaal, een gemeentewinkel en twee vergaderruimtes in een nieuw gerealiseerd Cultuurhuis. Daarnaast zijn er vergevorderde plannen om een nieuw gemeentekantoor te bouwen voor de overige 220 ambtenaren. Dit zou eind 2012 moeten worden opgeleverd; de bestemmingsplanprocedure loopt.

Dat Utrechtse Heuvelrug relatief duur uit is, wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hoge grondkosten voor het gemeentekantoor. Deze grond was tot voor kort eigendom van een projectontwikkelaar, die hier op basis van een oude toezegging appartementen wilde bouwen. De gemeente moest uiteindelijk 5,7 miljoen euro op tafel leggen om de ontwikkelaar uit te kopen.

Bijkomend aspect is dat Utrechtse Heuvelrug kiest voor 'een parkachtige inrichting', zegt projectleider Johan Werkman: 'Uit stedenbouwkundig oogpunt en om het landschap te beschermen, willen we het gemeentekantoor niet te hoog maken. Parkeren gebeurt in een kelder, en er komt een souterrain voor vergaderruimtes en het bedrijfsrestaurant. Aanvankelijk is ook gekeken naar een goedkoper plan, met een moderne uitstraling. Maar de gemeenteraad heeft uiteindelijk gekozen voor een rustieke, traditionele stijl die kenmerkend is voor deze regio.'

Bij gemeenten die relatief goedkoop uit zijn, is hiervoor niet altijd een duidelijke verklaring te vinden. De zelfstandige gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren stampten in 2009 voor ruim 8,4 miljoen euro een nieuw gemeentehuis uit de grond voor de 175 medewerkers van hun gezamenlijke ambtelijke organisatie. Het in Eemnes gebouwde pand is voor deze gemeente tevens een volwaardig gemeentehuis met alle hierbij horende publieksfuncties. Ook is er een raadzaal annex trouwzaal in gevestigd.

Volgens projectleider Huub de Jong is moeilijk aan te geven hoe het komt dat de zogeheten BEL-combinatie tot de goedkoopste deelnemers aan de enquête behoort. Het is in elk geval geen gevolg van een bewuste keuze. In de eveneens goedkope Limburgse gemeente Leudal klinkt een vergelijkbaar geluid. Projectleider Hans Krijn van het in 2011 op te leveren gemeentehuis zegt dat soberheid zeker niet de boventoon voert. 'Van overbodige luxe is geen sprake, maar het gebouw krijgt een behoorlijke uitstraling.'

Wat de nieuwbouw wel goedkoop maakt, zijn de lage grondkosten: Leudal koos voor een plek aan de rand van de bebouwde kom: 'Het was boerengrond. Die is goedkoper in aanschaf, en ook bij de uitvoering en het bouwrijp maken hoef je dan meestal minder kosten te maken.'

Goede aanbesteding

De gemeente Meppel komt met haar in 2005 geopende gemeentehuis als goedkoopste uit de bus als wordt gekeken naar de kosten per ambtenaar. 'We hebben destijds een goede aanbesteding gehad', zegt Willem Flinkert, regisseur en projectleider gemeentelijk vastgoed. 'We zaten 20 tot 30 procent onder de raming. De markt was toen blijkbaar heel scherp.'

Meppel werkt met het kantoortuinconcept: 'Geen aparte kantoortjes, maar grote zalen. Het gemeentehuis telt drie verdiepingen, en die zijn allemaal hetzelfde ingericht. Qua ontwerp is dat eenvoudig en goedkoop.' Zwijndrecht, dat goed scoort als wordt gekeken naar de kosten van de nieuwbouw per inwoner, heeft voor haar in 2008 geopende gemeentehuis bewust gezocht naar mogelijkheden tot kostenbesparing. Meest in het oog springt hierbij de keuze om het werk te gunnen aan een consortium van aannemer en architect. Het bouwbedrijf werd hierbij geacht de architect aan te sturen.

'Wij hebben een programma van eisen opgesteld en stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. Verder hebben we ons er zo weinig mogelijk mee bemoeid', zegt projectleider Nico Mol. 'Wanneer je als opdrachtgever met een architect om tafel gaat, bestaat de kans dat het allemaal grootser, omvangrijker en meeslepender wordt dan nodig. Een bouwer is doorgaans veel scherper op het geld dan een wethouder. Zo'n aannemer zal eerder geneigd zijn om te zeggen: maak het niet chiquer dan noodzakelijk. Naar mijn overtuiging heb je met deze manier van aanbesteden de prikkels beter georganiseerd.'

Verantwoording

Het onderzoek naar de nieuwbouw van gemeentehuizen en stadskantoren werd gehouden in de periode juli-oktober 2010. Binnenlands Bestuur schreef voor het onderzoek 45 gemeenten aan. Gevraagd werd naar onder

meer de uitgegeven of begrote bedragen, de hoeveelheid vierkante meters en het aantal ambtenaren dat in de nieuwbouw werkt of gaat werken.

De groep gemeenten was geselecteerd op basis van zelf vergaarde informatie, plus aangeleverde gegevens door Architectuur Lokaal en Remko Oosterwijk van Adviesbureau Fier FM. Peter Faber van onderzoeksbureau UZ3 zorgde voor de rekenkundige verwerking en verdere toespitsing van de aangeleverde cijfers. Van de 45 aangeschreven gemeenten hebben er 31 daadwerkelijk aan het onderzoek meegedaan. Op onderdelen moesten sommige gemeenten het antwoord schuldig blijven. Als dit tot gevolg had dat deze gemeenten niet in een berekening konden meelopen, dan is dit vermeld.

'Bodemprijs dankzij crisis'

De gemeente Weert is bij de bouw van haar nieuwe gemeentehuis miljoenen euro's goedkoper uit als direct gevolg van de economische crisis. Bij een laatste raming, in juni dit jaar, ging de gemeente er nog van uit dat zij 27 miljoen euro kwijt zou zijn aan bouw-, elektrotechnische- en werktuigbouwkundige kosten. Eerder deze maand bleek dat de laagste inschrijver de klus voor 22,5 miljoen euro wil klaren. 'Een absolute bodemprijs', zegt Eduard Kerssemakers, directeur van de sector Middelen en ambtelijk opdrachtgever van de nieuwbouw. 'Bij het openen van de enveloppen waren we zeer verbaasd.' De enige oorzaak voor de miljoenenmeevaller is het huidige economisch tij, meldt Kerssemakers. 'De nood in de bouwsector is hoog. Er wordt bijna niets groots meer gebouwd, maar die bedrijven moeten wel aan het werk blijven. We hebben al gehoord dat een van de inschrijvers waarschijnlijk failliet gaat door het mislopen van deze order.' Weert houdt nog wel een slag om de arm voor wat betreft het vervolg. Er is volgens Kerssemakers zo scherp geoffreerd, dat behoedzaamheid voor de gemeente geboden is: 'We hebben wat extra miljoenen gereserveerd om risico's af te dekken en eventuele tegenvallers tijdens de bouw op te vangen.' Het nieuwe gemeentehuis moet in 2013 klaar zijn.

Eten en wonen in gemeentehuis

Veel gemeentehuizen worden gesloopt als de nieuwbouw eenmaal is opgeleverd. Uitzondering is de gemeente Goes. Nadat in 2005 de nieuwbouw in gebruik was genomen, werd het oude gemeentehuis verkocht. Dit pand werd vervolgens verbouwd tot appartementencomplex. Het vroegere, monumentale raadhuis van de gemeente Tholen is eveneens bewaard gebleven. Hierin zijn een restaurant en appartementen gevestigd.

Ook op de plek van het huidige gemeentehuis van Heemskerk komen appartementen zodra de gemeente in 2011 haar nieuwe huisvesting heeft betrokken. Het pand wordt hiertoe echter wel gesloopt. Waalwijk, dat in mei een nieuw gemeentehuis betrok, wil in het oorspronkelijke pand een cultuurhistorisch centrum onderbrengen. Nu dit wegens bezuinigingen 'voorlopig' niet doorgaat, wordt gezocht naar huurders die het pand als kantoor in gebruik willen nemen.

Hengelo wil het bestaande, monumentale stadhuis verbinden met het beoogde nieuwe stadskantoor, dat in 2015 gereed moet zijn. Het huidige stadskantoor zit aan de rand van de stad en wordt gehuurd van een particuliere eigenaar. Winterswijk betrok vorig voorjaar nieuwe huisvesting. Het monumentale oude pand is in gebruik gebleven als multifunctioneel gebouw. Mensen kunnen er trouwen, de gemeenteraad vergadert er, en er is een expositieruimte ingericht.

De ruimste en de krapste

Kijkend naar het aantal ambtenaren dat in de nieuwbouw werkt, en de hoeveelheid beschikbare vierkante meters, heeft Rijssen-Holten verreweg het ruimste gemeentehuis: 55 vierkante meter per ambtenaar. De nieuwbouw van de gemeente Hengelo, die nog in de planfase verkeert, is met 15 meter het krapst bemeten. Deze aantallen zeggen overigens niets over de omvang van de werkplekken van de ambtenaren.

In de opgegeven aantallen vierkante meters zijn publieksbalies en vergaderruimtes, maar ook bijvoorbeeld trouwzalen opgenomen. Dit is ook het geval bij Rijssen-Holten. Andere gemeenten, waaronder Hengelo, bouwen alleen een kantoor, en komen daardoor met het aantal vierkante meters per ambtenaar veel lager uit.

Gemeente	Bouwkosten	Grondkosten	Inrichtingskosten	Totaal	Rang
Zaanstad	53.000.000	6.000.000	12.600.000	71.000.000	1
Nieuwegein	60.000.000	0	7.00.000	67.000.000	2
Rotterdam	50.000.000	0	10.000.000	60.000.000	3
Hengelo	28.364.642	4.656.475	2.500.000	35.521.117	4
Lansingerland	29.078.000	2.456.000	3.980.000	35.514.000	5
Utrechtse Heuvelrug	19.600.000	5.950.000	550.000	26.100.000	6
Weert	22.500.000	0	3.000.000	25.500.000	7
Goes	19.400.000	1.951.255	2.100.000	23.451.255	8
Rijssen-Holten	15.700.000	3.300.000	1.600.000	20.600.000	9
Overbetuwe	17.500.000	0	1.000.000	18.500.000	10
Dalfsen	16.000.000	0	1.100.000	17.100.000	11
Waalwijk	14.000.000	1.600.000	1.300.000	16.900.000	12
Heemskerk	15.473.721	0	1.192.050	16.665.771	13
Lochem	15.000.000	0	900.000	15.900.000	14
Boxmeer	13.947.500	223.000	1.115.000	15.285.500	15
Ridderkerk	14.397.876	503.696	329.632	15.231.195	16
Tholen	13.600.000	9.00.000	700.000	15.200.000	17
Berkelland	13.200.000	0	1.500.000	14.700.000	18
Castricum	14.000.000	45.000	652.000	14.697.000	19
Meppel	12.719.677	0	1.049.655	13.769.332	20
Texel	11.900.000	0	1.300.000	13.200.000	21
Beverwijk	11.247.414	490.000	1.200.000	12.937.414	22
Zwijndrecht	10.000.000	900.000	1.760.000	12.660.000	23
Leudal	10.000.000	489.000	1.855.000	12.344.000	24
Westerveld	8.905.737	1.303.874	668.198	10.877.809	25
Winterswijk	8.600.000	1.400.000	7.00.000	10.700.000	26
Midden- Delfland	8.000.000	0	1.100.000	9.100.000	27
Haren	6.000.000	1.850.000	750.000	8.600.000	28
Blaricum Eemnes-Laren	7.200.000	900.000	320.000	8.420.000	29
Coevorden	5.480.000	577.000	839.794	6.896.794	30
Haaksbergen	6.595.000	0	onbekend	6.595.000	31

Correcties & Aanvullingen (uit BB 45):

De gemeente Ridderkerk heeft abusievelijk verkeerde cijfers verstrekt over de bouw van het gemeentehuis (BB42). De bouwkosten bedroegen 21.335.623 euro, niet 14.397.876 euro, inclusief de bouw van een multifunctioneel centrum. De inrichtingskosten bedroegen 620 duizend euro, en geen 329.632 euro.