



Gemeente Renkum

Datum:	9 september 2024
Aan:	Gemeenteraad
Kopie aan:	
Van:	College van B&W
Onderwerp:	Startnotitie onderzoeksopdracht gemeentehuis n.a.v. aangenomen motie 26 april 2024
Bijlagen:	
Kenmerk:	2024-000503

1. Aanleiding

1.1 Inleiding

Het gemeentehuis is al jaren aan vernieuwing toe. Het gebouw kent gebreken, voldoet op onderdelen niet meer aan Arbo-eisen en is onvoldoende ingericht op eisen die worden gesteld aan een moderne kantoor- en werkomgeving. De discussie over renovatie van het gemeentehuis voor de gemeentelijke organisatie gaat terug tot 2017. Nadien zijn er verschillende onderzoeken geweest, waaronder de scenariostudie: renovatie van het huidige gemeentehuis, nieuwbouw en huren elders, en hebben diverse besluiten plaatsgevonden. Echter hebben deze besluiten niet geleid tot een definitieve keuze over de invulling van de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie voor wat betreft het gemeentehuis. Op 26 april 2024 heeft de gemeenteraad een nieuw besluit genomen over het gemeentehuis. Zie paragraaf 1.2.

1.2 Bestuurlijk kader

- Raadsvergadering 26 april 2024: het voorstel betrof te komen tot renovatie van het gemeentehuis (bouwkundig, installatietechnisch en intern conform visie op huisvesting (rapport van Hevo 12-02-2014) en voor verdere planvoorbereiding hier een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000;
- Geamendeerd besluit 26 april 2024: Het reeds toegezegde budget (3D Huisvesting Gemeentehuis - pagina 75/76 in de begroting) in te zetten voor noodzakelijke investeringen, zodanig dat de ambtenaren veilig en gezond kunnen werken, waarbij ook rekening wordt gehouden met de definitieve plannen voor huisvesting (zie ook hiernavolgende motie);
- Aangenomen motie 26 april 2024:
 1. Zoek een alternatief voor het gemeentehuis, waarbij vooral gekeken moet worden naar nieuwbouw op een alternatieve locatie binnen de gemeente Renkum, (tijdelijke) huur of renovatie;
 2. Betrek daarbij ook herontwikkeling van de huidige locatie van het gemeentehuis ten behoeve van sociale/goedkope huur en koopwoningen, alsmede (sociaal/culturele) voorzieningen. Daarbij dient een vergelijk gemaakt te worden van de mogelijkheden en gevolgen met en zonder de monumentale status van het huidige gebouw;
 3. Informeer de gemeenteraad halfjaarlijks over de voortgang van de planvorming.

2. Opdrachtomschrijving: uitgangspunten, resultaat

2.1 Inleiding

De afgelopen jaren zijn al verschillende onderzoeken uitgevoerd. Zo heeft er onder andere een scenariostudie en een studie naar het Huis van de Gemeente plaatsgevonden inclusief deels wonen en bibliotheek, is er een visie op huisvesting geformuleerd, zijn er ook taxaties opgesteld en onder andere diverse ramingen gemaakt. Al deze onderzoeken worden betrokken bij de opdracht die nu voorligt en bekeken op relevantie.

In de hiernavolgende paragrafen wordt voor onderdeel 1 en 2 uit de motie de opdracht nader omschreven.

2.2 Het beoogde onderzoeksresultaat

Het onderzoeksresultaat dient zodanig te zijn dat een antwoord is gegeven op de opdracht volgend uit de aangenomen motie zodat er :

- een besluit genomen kan worden waarbij er een keuze gemaakt wordt voor een bepaald huisvestingsscenario van onze gemeentelijke organisatie welke thans gehuisvest is in het huidige gemeentehuis;
- een besluit genomen kan worden om wel of niet tot herontwikkeling / transformatie over te (laten) gaan van de huidige locatie van het gemeentehuis.

Het gaat hier dus om twee deelonderzoeksresultaten waarbij enerzijds scenario's in kaart dienen te worden gebracht voor de eigen huisvesting van de gemeentelijke diensten (die thans zijn gevestigd in het huidige gemeentehuis, dus excl. diensten op en vanuit de gemeentewerf) en anderzijds scenario's in kaart dienen te worden gebracht aangaande herontwikkeling van de locatie van het huidige gemeentehuis. Deze twee deelopdrachten worden parallel aan elkaar uitgewerkt. Zie hieronder de uitgangspunten per onderdeel.

2.2.1. Scenario's huisvesting eigen gemeentelijke diensten

De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

- 1) Het scenario moet passen binnen het in de begroting beschikbaar structurele bedrag van € 1.080.000 (prijsspeil 2024). Zie ook raadsvoorstel april 2024.
- 2) Gezien het traject aangaande de bestuurlijke toekomst van de gemeente Renkum dient hierbij het uitgangspunt te zijn dat er slechts scenario's worden uitgewerkt die rekening houden met een tijdelijke huisvestingssituatie. De volgende scenario's worden daarbij in beeld gebracht (inclusief investerings- en exploitatieramingen):
 - a. 0-optie: Levensduur-verlengende renovatie huidige gemeentehuis waarbij alleen installaties en overige bouwkundige onderdelen worden meegenomen (er wordt hierbij voorbijgegaan aan de eerder geformuleerde visie op onze huisvesting). In dit geval kan er geen sprake zijn van herontwikkeling cq transformatie van het gemeentehuis;
 - b. Nieuwbouw op een andere locatie binnen de gemeentegrenzen dan op de huidige locatie van het gemeentehuis (al dan niet op reeds thans in eigendom zijnde grond) met als uitgangspunt dat het nieuwe gebouw bouwkundig zodanig wordt vormgegeven en een zodanige planologische bestemming bij aanvang bouw heeft verkregen dat het gebouw bij vervreemding relatief eenvoudig dienst kan gaan doen voor andere courant gebruiksfuncties. Mocht gezien de bestuurlijke toekomst een andere huisvesting voor de gemeentelijke organisatie opportuun blijken,

dan zullen naar verwachting de stichtingskosten van het gebouw eenvoudiger (deels) terugverdiend kunnen worden;

- c. Tijdelijk huren op een andere locatie in de gemeente;
- d. Combinatie van b en c.

Naast de bovengenoemde scenario's wordt een meerjaren(onderhouds)plan tot en met 2028 gemaakt waarin wordt aangegeven wat minimaal aan onderhoud nodig is om het huidige gemeentehuis nog als zodanig te laten functioneren. Afhankelijk van de besluitvorming ten aanzien van de uitgewerkte scenario's wordt dit plan al dan niet aangepast mits uiterlijk in 2028 invulling is gegeven aan het gekozen scenario.

Als dat niet zo is dan zijn opnieuw investeringen nodig om het huidige gemeentehuis bouwtechnisch en op wettelijke vereisten te onderhouden en/of op onderdelen te vernieuwen.

- 3) De kantoorfunctie (back-office) vindt zoveel mogelijk plaats op één locatie.
- 4) Publieksfuncties (front-office) kunnen op centrale dislocatie(s).
- 5) Raads- en cie. vergaderingen kunnen op dislocatie(s).
- 6) Om de scope zo breed mogelijk te houden wordt ook gekeken naar ontwikkellocaties die geen eigendom van de gemeente zijn, maar waar voorafgaand aan de eventuele herontwikkeling met ontwikkelaar onderzocht wordt of tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie gerealiseerd kan worden. Hiervoor hebben we een aantal locaties op het oog.
- 7) Combinaties van huur en nieuwbouw wordt ook onderzocht omdat een aantal van de beoogde locaties qua oppervlakte c.q. beschikbare m2 vloeroppervlak onvoldoende zijn om de totale huisvestingsbehoefte¹ van de gemeente in te vullen. Tevens wordt er ook gekeken naar dislocaties voor bijvoorbeeld publieksfuncties en vergaderingen. Te denken valt aan: concertzaal Oosterbeek, Doelum Renkum, hotels etc.

2.2.2 Herontwikkelscenario's (locatie) huidig gemeentehuis.

Er worden diverse scenario's uitgewerkt voor een ander gebruik van (de locatie van) het gemeentehuis, eventueel in combinatie met het aangrenzende openbare gebied. Daarbij dient zo veel als mogelijk rekening te worden gehouden met de ambities zoals beschreven in het (concept) ambitiedocument Centrum Oosterbeek. In het ambitiedocument is nu niet uitgegaan van herontwikkeling van het gemeentehuis. Omdat het ambitiedocument geen statisch document is, maar met name kaderstellend, kunnen ontwikkelingen als het gemeentehuis een plek krijgen in de verdere uitwerking. Het ligt daarbij voor de hand de kernwaarden uit het ambitiedocument te hanteren als richtlijnen voor een herontwikkeling van het gemeentehuis. Daarmee vindt herontwikkeling van het gemeentehuis plaats in de geest van het ambitiedocument.

De volgende scenario's worden in beeld gebracht om de diverse marktwaarden in beeld te brengen:

- 1) Transformatie (functieverandering, dus schil blijft intact) van het gemeentehuis waarbij de monumentale status gehandhaafd blijft, waarbij er ten minste een variant wordt uitgewerkt waarbij er (deels) woningen worden gerealiseerd.
- 2) Transformatie van het gemeentehuis waarbij er (fictief) geen sprake meer is van een monumentale status*, waarbij er ten minste een variant wordt uitgewerkt waarbij er (deels) woningen worden gerealiseerd.

¹ Op basis van laatste programma van ruimten is totale ruimtebehoefte circa 3.250 m2 Nvo. (Dit is exclusief o.a. verkeersruimte, werkzone, toiletten, terrein),

- 3) Herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) van de locatie gemeentehuis inclusief het omliggende openbare gebied (inclusief Raadhuisplein). Waarbij er een maximale opbrengstvariant onderzocht wordt en een variant die aansluit bij de uitgangspunten van het ambitiedocument.

* Voordat scenario 2 wordt uitgewerkt zal er juridisch advies ingewonnen worden of de monumentale status eraf gehaald kan worden en zo ja wat de consequenties daarvan zijn.

- 4) De opbrengsten van de verkoop/herontwikkeling komen ten gunste van de Reserve Grondbedrijf.

Als uitgangspunt voor de transformatie/herontwikkeling wordt gehanteerd dat er sprake is van een dusdanige planologische bestemming dat zowel gebruik voor maatschappelijke diensten, praktijkruimte, kantoorruimte, parkeerruimte, woonruimten, eveneens detailhandel en horeca deels is toegestaan. Het gaat dus om een gemengde bestemming.

2.3 Communicatie

Het team communicatie wordt gevraagd mee te denken over de gewenste interne en externe communicatie en het daadwerkelijk vormgeven daarvan. Een belangrijk onderdeel ervan is hoe medewerkers en zo nodig inwoners hierbij betrokken worden. Het betrekken van medewerkers is belangrijk. Het gaat immers om hun werkplek.

Bij het betrekken van inwoners is de mate van participatie waarvoor gekozen wordt belangrijk. De participatieladder bestaat uit zes treden verdeeld over drie categorieën: (1) [meeweten](#) (informer), (2) [meedenken](#) (raadplegen, adviseren en coproduceren) en (3) [meebeslissen](#) (meebeslissen en zelfbeheer).

Trede 1 wordt eigenlijk altijd genomen, maar bij trede 2 en zeker bij trede 3 neemt de inwoner ook echt deel aan het proces. Dat lijkt goed (en dat is het vaak ook), maar het betekent wel dat je die deelname ook serieus moet nemen. Dus ga je ook echt iets doen met de informatie die uit de raadpleging komt? Verwerk je adviezen van inwoners ook echt in de plannen? enz.

Met andere woorden: welke ruimte wil de raad geven aan inwoners?

Gezien de fase waarin dit onderwerp verkeerd wordt uitgegaan van de eerste trede van de participatieladder, [meeweten](#). Vanzelfsprekend geven binnen deze eerste trede wel alle ruimte. Dat kan door een aparte pagina over het gemeentehuis op de gemeentelijke website te plaatsen en door bijvoorbeeld een nieuwsbrief. Daarnaast zal er veel aandacht zijn van de media.

3. Financiën

3.1 Raming kosten

De kosten voor deze opdracht zijn begroot op:

• Deelopdracht 1: extern advies (scenariostudie):	€ 30.000
• Deelopdracht 2:	
○ Planeconoom	€ 7.500
○ extern advies (herontwikkelingsscenario's)	€ 20.000
• Diverse adviezen (bijv. monumentenstatus, instandhoudingsplan)	€ 30.000
• Overige kosten/ Onvoorzien:	€ 10.000

TOTAAL	(excl. BTW)	€ 97.500
---------------	--------------------	-----------------

De werkzaamheden van de interne projectleider/ coördinatoren en overige medewerkers worden uit de formatie bekostigd. Voordat een extern adviesbureau aan de slag gaat met deelopdracht, zal eerst de aan de gemeente verbonden planeconoom een aantal globale berekeningen van marktwaarden (proberen te) maken. Als hieruit blijkt dat de uitgangspunten van dit document dienen te worden aangepast, zal een vernieuwde startnotitie worden voorgelegd. Op deze wijze kan voorkomen worden dat zaken over het hoofd worden gezien bij het formuleren van de diverse (bijzondere) uitgangspunten waardoor geen voldoende kwaliteit van eindonderzoek wordt bereikt dan wel voorkomen wordt dat belangrijke uit te werken varianten over het hoofd worden gezien.

3.2. Dekking

De kosten voor de uitvoering van deze opdracht kunnen niet uit dit investeringskrediet gedekt worden, aangezien dat er nog niet is. Hiervoor moet een apart exploitatiebudget beschikbaar worden gesteld. Het voorstel is om dit te dekken uit de reserve gebouwen. Dit wordt meegenomen in de Najaarsnota.