

Raadsvoorstel

Datum	28 Mei 2019	Zaaknummer	1948242565
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie, toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Go- no go voormalig Gemeentehuis Schijndel		

Samenvatting

Op 29 maart 2018 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het voornemen het oude deel van het voormalig gemeentehuis in Schijndel in eigendom te houden en te bestemmen voor huisvesting van de bibliotheek, de ontsluiting van de gemeentelijke kunstcollectie met een depot, het klantencontactcentrum en commerciële dragers. Dit wordt Wenkend Perspectief genoemd. Hierbij heeft uw gemeenteraad aangegeven voor de verkoop van het nieuwe deel een go or no go-moment te wensen.

Van april 2018 tot nu is verder onderzoek uitgevoerd naar de daadwerkelijke realisatie van het Wenkend Perspectief. Er ligt inmiddels een definitief ontwerp inclusief bestek, er is meer duidelijkheid over de splitsingsakte, over het aanbestedingsproces en de bestemmingsprocedure. Dit alles heeft geleid tot enkele scenario's, waarbij het college een voorkeursscenario ter besluitvorming voorlegt aan de gemeenteraad.

Ook voor het te verkopen gedeelte van het voormalige gemeentehuis zijn diverse varianten in ogenschouw genomen waarbij een koppeling is gelegd tussen het gemeentelijke beleid en de vermoedelijke verkoopopbrengst. Op basis van deze randvoorwaarden wordt voorgesteld om bij de verkoop de uitgangspunten te betrekken die het best passen bij het gemeentelijke beleid en beantwoorden aan de kwaliteitsaspecten uit het beeldkwaliteitsplan

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

- 0. Bestuur en Ondersteuning
- 5. Kunst en cultuur

Behandeling in commissie

20 juni 2019



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Voor het Wenkend Perspectief te kiezen voor scenario 1, waarin het meest optimaal wordt voldaan aan de inhoudelijke visie, aan de duurzaamheidsvisie, het beeldkwaliteitsplan, de woonvisie en het parkeerbeleid.
2. Voor het uitvoeren van scenario 1 met dit raadsvoorstel een uitvoeringskrediet van € 2.055.000,-- te voteren en het restant van afgerond € 1.352.000,-- via Kadernota 2020 in de begroting 2020 beschikbaar te laten komen.
3. Voor de verkoop van het nieuwe deel van het voormalig gemeentehuis te kiezen voor het scenario waarbij parkeren op eigen terrein, voor 25% sociale woningbouw en een voorkeur voor reuring aan de plintzijde Markt uitgangspunt is en de verkoopprocedure in gang te zetten
4. Financiële consequenties van de verkoop van het nieuwe deel van het voormalige gemeentehuis te verwerken in de begroting en jaarrekening van het jaar van de verkoop en eigendomsoverdracht.

Aan de raad,

Waarom naar de raad

Het uitgevoerde onderzoek naar het Wenkend perspectief, waartoe op 28 maart 2018 is besloten, is afgerond. Conform de Financiële verordening en gemaakte afspraken dient de raad een finaal besluit te nemen inzake het Wenkend perspectief met het daarvoor in totaal benodigde (uitvoerings-)krediet en te hanteren (beleids)uitgangspunten bij de verkoop van het nieuwbouwgedeelte van het voormalige gemeentehuis van Schijndel.

Onderwerp

Herbestemming en verkoop voormalige gemeentehuis Schijndel

Aanleiding

Van april 2018 tot nu zijn voorbereidingen getroffen voor de uitvoering van het Wenkend Perspectief waarbij rekening is gehouden met het gemeentelijke ambitieniveau op het terrein van duurzaamheid, inrichting openbare ruimte (beeldkwaliteitsplan), woonvisie en parkeerbeleid. Het college heeft drie scenario's beschreven en doorgerekend en stelt de gemeenteraad voor in te stemmen met scenario 1. Het uitvoeren van scenario 1 is niet mogelijk binnen de beschikbare financiële randvoorwaarden zoals die in de Kadernota 2019 zijn opgenomen.

Voor de verkoop van het nieuwbouwgedeelte van het gemeentehuis is er voorbereiding gedaan op de invulling en kwalitatieve uitgangspunten bij de verkoop. Daarbij zijn de diverse opgaves rondom bestemming, perceelsplitsing, ruimtelijke kwaliteit en wijze waarop de verkoopprocedure opgestart kan worden bekeken. De verkoop vraagt op inhoudelijke gronden een beslissing van de raad.

Het college stelt voor om in te zetten op een verkoopprocedure met de uitgangspunten parkeren op eigen terrein, wonen en aandeel sociale woningbouw en reuring aan de plint.

Welke scenario's zijn er?

1. Het Wenkend Perspectief

Scenario 1	Maximale variant renovatie/verbouw
Scenario 2	Tussenvariant (versobering duurzaamheid en beperkte vergroening)
Scenario 3	Minimale variant (alleen renovatie/verbouw en geen duurzaamheid en vergroening)

Scenario 1 behelst de uitvoering van de plannen zoals gepresenteerd in maart 2018 aangevuld met extra kosten vanwege de hoogconjunctuur, duurzaamheidsingrepen om label A te verkrijgen en een klein park (pocketpark) aan te leggen in de directe nabijheid van beide gebouwen en aanvullende advies- en sloopkosten.

Dit betekent dat t.o.v. de oorspronkelijke raming van € 2.200.000,-- een aanvullend krediet nodig is van in totaal € 1.352.000.

Scenario 2 behelst de uitvoering van de plannen zoals gepresenteerd in maart 2018 aangevuld met extra kosten vanwege de hoogconjunctuur, beperkte duurzaamheidsingrepen en een

beperkte groenvoorziening. Dit betekent dat t.o.v. de oorspronkelijke raming van € 2.200.000,-- aanvullende kredieten nodig zijn van in totaal € 1.032.000.

Scenario 3 behelst de uitvoering van de plannen zoals gepresenteerd in maart 2018 aangevuld met extra kosten vanwege de hoogconjunctuur en de actualisatie van de raming advies- en sloopkosten. Dit betekent dat t.o.v. de oorspronkelijke raming van € 2.200.000,-- een aanvullend krediet nodig is van € 582.000.

In de bijlage is de opbouw toegelicht van de bedragen behorend bij de scenario's en zoals in onderstaande tabel aangegeven.

scenario	omschrijving	investering	jaarlast
1	duurzaamheid A, aanleg park, hoogconjunctuur met sloop en advies	€ 3.552.000	€ 287.486
2	beperkte duurzaamheid, beperkte groenvoorziening, hoogconjunctuur met sloop en advies	€ 3.232.000	€ 271.619
3	Geen duurzaamheidsmaatregelen, geen groenvoorziening, hoogconjunctuur met sloop en advies	€ 2.782.000	€ 246.286

Toelichting op keuzemogelijkheden van de verschillende scenario's

Duurzaamheid:

Het oude gebouw kan teruggebracht worden naar de oorspronkelijke status, waarmee wanden en glas **niet** extra geïsoleerd worden en er **geen** warmtepomp wordt toegepast. Kanttekening is dat met deze keuze de uitvoering om genoemde redenen nog steeds niet binnen het kader van maart 2018 past. Bovendien hangt de keuze voor de mate van duurzaamheid heel nadrukkelijk samen met de gemeentelijke duurzaamheidsvisie. Met scenario 1 kan de gemeente laten zien hoe het energieverbruik in een bestaand, oud pand wordt opgepakt. De gemeente heeft hier een voortrekkersrol en voorbeeldfunctie.

Nadeel is dat het oude deel van het voormalig gemeentehuis een relatief klein gebouw is, waardoor de duurzaamheidsinvestering er verhoudingsgewijs hoog is. Gelet op de duurzaamheidsvisie wil het college kiezen om niet te bezuinigen op duurzaamheidsingrepen.

Inrichting openbaar gebied::

De inrichting van het openbaar gebied kan verder versoerd worden bijvoorbeeld door geen park aan te leggen. Op de zuidzijde komt er dan geen plezierige verblijfsruimte. De omwonenden waren zeer te spreken over de mogelijkheid meer groen te zien in het centrum. Het is mogelijk hier een andere beslissing te nemen, bijvoorbeeld door te faseren. Niet aanleggen van het pocketpark betekent het inboeten van de aantrekkelijkheid van het centrum.

Verbouw oude deel:

Het gebouw is ten opzichte van de indelingsstudie niet extreem gewijzigd. Verschil zit met name in de entreepartijen (de kant aan de 'tuinzijde' doet heel nadrukkelijk mee) en het gegeven dat het voormalige torentje verwijderd wordt. Het aanbrengen van het splitlevel in het gebouw houdt het grote voordeel dat er direct bij binnenkomst een overzicht op het totale gebouw is en heeft voordeel dat het souterrain volwaardig meedoet. Het advies is hier geen wijziging in aan te brengen.

2. Verkoop nieuwe deel voormalige gemeentehuis

De kernvraag is welke uitgangspunten de gemeente – op basis van haar beleid – overgenomen wil zien in de plannen van de potentiële koper. Behalve het gemeentelijk beleid heeft de gemeente ook eerder een participatieve bijdrage gevraagd waaruit naar voren is gekomen wat de beste invulling voor Schijndel is. Vandaar het eerder genomen besluit door de raad. Het is in dit stadium van planontwikkeling mogelijk om een inschatting te maken van uitgangspunten. Met de keuzemogelijkheden hebben wij, gelet op het kader van uw raad de volgende variabelen bekeken:

- Wel/niet alleen woningbouw
- Wel/niet toevoeging sociale woningbouw
- Wel/niet combinatie met wonen, reuring aan de plint
- Wel/niet combinatie met wonen, sociale woningbouw en reuring aan de plint.

En bij deze variabelen is uitgegaan van parkeeroplossing afgedekt (of op eigen terrein of anderszins). Aan een extern deskundige is gevraagd de varianten (financieel) te beoordelen.

De hoogste opbrengst zal worden verkregen door niet of nauwelijks uitgangspunten mee te geven rondom invulling en kwaliteit én door de parkeernorm niet toe te passen (1.5-1.9 parkeerplaats per eenheid). Voor parkeren moet gegarandeerd zijn dat er voldoende ruimte in omgeving is om op te vangen. Omwonenden zijn logischerwijs alert op zaken als parkeer/verkeersoverlast en op privacy en hoogte van het gebouw.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft eind 2018 de duurzaamheidsvisie Meierijstad vastgesteld

In deze duurzaamheidsvisie staat rondom energie de ambitie verwoord dat alle gebouwen in gemeentelijke handen in 2030 CO₂-neutraal zijn. De visie is na besluitvorming Wenkend Perspectief vastgesteld. Het toepassen van deze visie leidt bij het Wenkend perspectief tot extra investeringsuitgaven waar een relatief gering inverdieneffect tegenover staat. Het milieurendement is maximaal.

De rijksoverheid heeft gesteld dat kantoorgebouwen in 2023 in ieder geval een C-label moeten hebben. De ambitie van de gemeente is, zoals ook vertaald in het in december 2018 door de raad vastgestelde kadernota 'maatschappelijk vastgoed', dat in 2030 in ieder geval alle gemeentelijke accommodaties CO₂-neutraal moeten zijn. In het Wenkend Perspectief is de ambitie opgenomen van een A-label qua energieverbruik én de ambitie van de optimale CO₂ reductie. Voor de oudbouw betekent dit van F → A. Dat wil zeggen all electric en een energie-index van 0,95. De reductie van CO₂ – uitstoot is in de gekozen variant het grootst van de onderzochte varianten met 32 ton op jaarbasis.

1.2 Beeldkwaliteitsplan geeft goede indicatie van kwaliteit en centrumontwikkeling

Bij de kaders van het Wenkend Perspectief is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerking is ook gekeken naar de ruimtelijke, kwalitatieve context.

Voor de leefomgeving en voor de invulling van de openbare ruimte, is er voor gekozen om dit nader te bestuderen. Het beeldkwaliteitsplan is van belang voor het te herontwikkelen perceel dat verkocht gaat worden, voor de verbouw van het oude deel en bovenal voor de totale ruimtelijke ontwikkeling op zo'n belangrijke plek in het centrum. Het beeldkwaliteitsplan is in opdracht van het college opgesteld en de raad is daarvan in december in kennis gesteld. Eén van de uitkomsten is de aanleg van meer groen door parkaanleg en meer zichtbaarheid door een straatje. Het Wenkend Perspectief is meer dan een gebouwontwikkeling. De centrumvisie richt zich op (verdere) versterking van de economische bloei en aantrekkelijkheid van de centra in Meierijstad. Het Wenkend Perspectief draagt in het centrum van Schijndel hieraan bij.

In de duurzaamheidsvisie staat de ambitie geformuleerd om een significante stijging te bereiken op de groenindex (de hoeveelheid groen (in m²) binnen de bebouwde kom gedeeld door het aantal woningen). De aanleg van het pocketpark past bij de ambitie.

1.3 Uit de doorrekening zijn aanpassingen naar voren gekomen en hoogconjunctuur maakt het niet mogelijk binnen de kaders van het raadsbesluit te blijven.

Het krediet zoals opgenomen in het raadsvoorstel maart 2018 is gebaseerd op een grove indicatie van een indelingsstudie. Inmiddels ligt er een doorrekening op basis van het prestatiebestek van het definitief ontwerp (DO). De doorrekening geeft een hoger bedrag aan dan het bedrag waarmee gerekend is voor besluitvorming maart 2018.

Het Wenkend Perspectief ontwikkelt zich in 'een moeizame markt', waarin overduidelijk sprake is van een hoogconjunctuur. Personeel is schaars, materialen zijn duur en er is werk in overvloed. De gemiddelde bouwkosten zijn in 2018 en begin 2019 hard gestegen. Calculatiebureaus constateren soms verschillen van 25-28%. Dit is ook bij de ontwikkeling van het Wenkend Perspectief duidelijk merkbaar. Juist om te kunnen sturen op het beschikbare krediet is gekozen voor de aanbestedingsvorm met een uitgewerkt bestek en het gunningscriterium de laagste prijs.

3.1 De goedkeuring van de raad is nodig om het verkoopproces te starten

Bij de besluitvorming maart 2018 is aangegeven het nieuwe deel van het voormalig gemeentehuis Schijndel te verkopen en te bestemmen voor de functie wonen in een mix voor jong en oud en/of in een combinatie met zorg. Om diverse redenen is besloten om voor twee aanbestedingsvormen te kiezen. Het ene deel is immers verkoop, een ontwikkelopgave en heeft een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor het andere deel is het voornemen het te behouden, is er sprake van verbouw van een monumentaal gebouw aan de Markt en is het toekomstig gebruik passend in het vigerend bestemmingsplan.

Het college heeft zich in het kader van de woonvisie op 2 oktober 2018 uitgesproken over minimaal 25% sociale huur. De beeldkwaliteit (ruimtelijke uitgangspunten) betekent dat er rekening wordt gehouden met onder andere de bouwhoogte en met de plek van de ontwikkellocatie ten opzichte van de kerk, het oude raadhuis en de glazen boerderij. De reuring aan de plint zijde Markt komt uit het participatietraject. Het toepassen van de parkeernorm komt uit het parkeerbeleid. Het niet toepassen van dit beleid scheidt precedentwerking naar andere ontwikkelprojecten en brengt overlast mee voor omwonenden. De keuze voor deze uitgangspunten samen brengen een waardebeoordeling met zich mee. De verkoopwaarde kan daarmee anders worden dan de huidige boekwaarde. Het college wil recht doen aan de verzamelde uitgangspunten. Wat dit eventueel betekent is aangegeven in de vertrouwelijke bijlage.

Kanttekeningen

1. Door te kiezen voor scenario 1 blijft de verbouw niet binnen de eerder gestelde financiële kaders.

Bij de scenario's is weergegeven wat de financiële consequenties zijn. Om scenario 1 financieel sluitend te maken is aanvullende dekking via de Kadernota 2020 noodzakelijk.

2. Effect op opbrengstmaximalisatie verkoop nieuwe deel voormalig gemeentehuis.

Door gemeentelijke beleidsuitgangspunten maximaal door te voeren wordt er geen opbrengstmaximalisatie bewerkstelligt. Verkoopopbrengst kan eventueel lager uitvallen dan de boekwaarde van het pand. Een eventueel verschil zal als verkoopverlies moeten worden genomen ten laste van de Algemene reserve.

Communicatie

De interesse in de voortgang van het Wenkend Perspectief is groot en er is bij diverse groepen belang bij communicatie: de gebruikers en hun achterbannen, de omwonenden, en de tijdelijke bewoners. De direct belanghebbenden worden in gesprekken of per brief geïnformeerd.

Participatie

In december 2018 heeft er een tweetal informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Het Parochiebestuur is separaat geïnformeerd. De informatiebijeenkomsten waren voor omwonenden en voor de eerdere participatiegroep en de ondernemers/middenstand van Schijndel. Zodra de vervolgin van het Wenkend Perspectief duidelijk is, zal de participatiegroep weer betrokken worden. Een belangrijk deel in het proces is de betrokkenheid en participatie van de toekomstige gebruikers. Conservator van de kunstcollectie en bibliotheek zitten aan tafel en participeren in de opdracht.

Financiële toelichting

De berekeningen op basis van het Definitief Ontwerp van scenario 1 vergen een investeringskrediet van € 3.552.000,-- (excl. BTW). Van dit krediet is reeds in de Kadernota 2019 in het begrotingsjaar 2019 € 2.200.000,-- opgenomen en voor het restant van € 1.352.000 komt via de Kadernota 2020 in de begroting 2020 beschikbaar.

Van het in de begroting 2019 beschikbare investeringskrediet van € 2.200.000,-- is door de raad € 145.000,-- als voorbereidingskrediet gevoteerd. Voor het begrotingsjaar 2019 kan er dus aan de raad worden gevraagd de eerste tranche van het uitvoeringskrediet van € 2.055.000,-- te voteren. De tweede tranche van € 1.352.000,-- komt dan via de Kadernota 2020 in de begroting 2020 beschikbaar.

Indien de gemeente volledig de oudbouw van het voormalige gemeentehuis gaat exploiteren dan moet in scenario 1 rekening gehouden worden met € 287.486,-- aan gemeentelijke lasten. Deze lasten kunnen volledig gedekt worden vanuit de structurele budgetten zoals opgenomen in de begroting 2019 en met het extra bedrag van € 45.000,-- dat gevraagd wordt via de Kadernota 2020 voor het afdekken van de extra kapitaallasten die met scenario 1 samenhangen.

Het moment van eigendomsoverdracht en de verkoopopbrengst van de zogenaamde nieuwbouw van het voormalige gemeentehuis in Schijndel is nog niet bekend. Zodra dit wel het geval is dan zullen de financiële consequenties worden verwerkt in een bestuursrapportage (BERAP) respectievelijk in de jaarrekening van het jaar dat verkoop heeft plaatsgevonden. Eventuele

boekwaardewinst of –verlies komt ten gunste dan wel ten laste van de Algemene reserve. Per 1-1-2020 is de boekwaarde van de nieuwbouw € 1.241.941.

Planning

Een eerdere bestuurlijke planning richtte zich op maart 2019. Omdat – gelet op de marktinschatting – er een volledige uitvraag op de verbouw voorbereid is, is de planning vervolgens verlegd naar 27 juni in de raad. Daarbij de kanttekening dat de verbouwaanbesteding mogelijk wel doorlopen zou kunnen zijn en de verkoopaanbesteding niet.

Voorzichtigheidshalve echter hebben wij besloten pas de aannemersselectie voor de verbouw/renovatie te starten na uw raadsbesluit. Het gunningsmoment ligt dan in later in dit jaar en de oplevering en ingebruikname wordt dan verwacht rond september 2020.

De verkoopprocedure kan eveneens gestart worden na uw raadsbesluit.

Rechtsbescherming

n.v.t.

Monitoring en evaluatie

De projectorganisatie voorziet in een stuurgroep, waarin de voortgang van het project wordt gemonitord. Vanuit de stuurgroep vindt terugkoppeling plaats naar uw college.

Bijlagen:

1. Toelichting kostendoorrekening scenario's renovatie/ verbouw Wenkend Perspectief
2. Definitief ontwerp oude deel voormalig gemeentehuis, Ten Bras Westinga
3. Beeldkwaliteitsplan, MTD Landschapsarchitecten

Ter inzage documenten

In verband met de verkoop van het nieuwe deel van het gemeentehuis is een beoordeling gemaakt die marktgevoelige informatie bevat en derhalve vertrouwelijk van aard (niet openbaar) is:

1. Toelichting waardebepaling uitgangspunten verkoop nieuwe deel voormalig gemeentehuis Schijndel (bijlage 4a en 4b, niet openbaar).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019.

Besluit gemeenteraad:

1. Te kiezen voor scenario 1 van het Wenkend Perspectief, waarin het meest optimaal wordt voldaan aan de inhoudelijke visie, aan de duurzaamheidsvisie, het beeldkwaliteitsplan, de woonvisie en het parkeerbeleid.
2. Voor het uitvoeren van scenario 1 met dit raadsvoorstel een uitvoeringskrediet van € 2.055.000,-- te voteren en het restant van afgerond € 1.352.000,-- via Kadernota 2020 in de begroting 2020 beschikbaar te laten komen.
3. Voor de verkoop van het nieuwe deel van het voormalig gemeentehuis te kiezen voor parkeren op eigen terrein, voor 25% sociale woningbouw en een voorkeur voor reuring aan de plintzijde Markt
4. Financiële consequenties van de verkoop van het nieuwe deel van het voormalige gemeentehuis te nemen in de begroting dan wel jaarrekening van het jaar van de verkoop en eigendomsoverdracht.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2019.

De raad voornoemd,
De Griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij