

Datum raad	10 oktober 2019	Zaaknummer	1948259719
Datum college	27 augustus 2019		
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Uitwerking principescenario's voor de toekomstige huisvesting van de gemeenteraad en griffie en maatschappelijke gebruikers vastgoed Sint-Oedenrode		

Samenvatting

Als gevolg van de verplaatsing van de nieuwe gemeentelijke organisatie naar het gemeentehuis in Veghel is er leegstand ontstaan in het voormalige gemeentehuis van Sint-Oedenrode. Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd onder de raad en griffie en onder de cultureel en maatschappelijk gebruikers van het Cultureel Centrum Mariendael, het voormalig gemeentehuis, het Heemkundehuis en de Dommeltoren. Daarbij is verkend hoe ieders huidige huisvesting wordt ervaren en hoe gebruikers en raad en griffie denken over hun toekomstige huisvesting. Daarnaast zijn andere culturele en maatschappelijke instellingen in Sint-Oedenrode in de gelegenheid gesteld om hieraan deel te nemen.


Om te komen tot een aantal kaders voor de invulling van het voormalig gemeentehuis - en dus voordat over een nieuwe of verbeterde invulling van de genoemde gebouwen wordt gesproken - is eerst een principebesluit van de raad nodig over de toekomstige huisvestingslocatie van de raad en de griffie. Het college wil - in lijn met wat de raad in meerderheid tijdens de verkenning heeft aangegeven - enkele principescenario's voor de huisvesting van de raad en de griffie uitwerken en voorleggen aan de raad. Het college vraagt voorafgaand aan de uitwerking hiervan instemming van de raad wat betreft de nader te onderzoeken scenario's. Daarna wil het college een participatietraject starten met inwoners en cultureel en maatschappelijk gebruikers in Sint-Oedenrode voor een goede invulling van (een deel van) het voormalige gemeentehuis, waarbij ook de andere voornoemde gebouwen worden betrokken.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 0.2 blz. 14 Mijlpalen voor Meierijstad: We zorgen voor optimaal vastgoedbeheer en maken slimme combinaties tussen behoefte aan ruimte en leegstand van onze gebouwen. We doen afstand van gebouwen die we niet benutten.

Behandeling in commissie

Commissie 3 oktober 2019



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Kennis te nemen van de resultaten 'verkennd onderzoek gemeentelijke locaties Sint-Oedenrode' van 19 juni 2019.
2. Twee principesscenario's uit te werken om te komen tot een principebesluit over de toekomstige huisvesting van de raad en de griffie.
3. Hiervoor een krediet van € 75.000,- (exclusief btw) beschikbaar te stellen en dit eenmalig te dekken uit de algemene risicoreserve.

Waarom naar de raad

De keuze voor de huisvesting van de raad en de griffie is een raadsverantwoordelijkheid. De bevoegdheid voor de frequentie en plaats van de vergaderingen is geregeld in artikel 17 van de Gemeentewet. De bevoegdheid van de huisvesting van de griffie komt voort uit de werkgeversrelatie die de raad heeft jegens de griffie. Daarbij is voor de beschikbaarstelling van het benodigde krediet eveneens een raadsbesluit nodig.

Aanleiding

Als gevolg van de verplaatsing van de nieuwe gemeentelijke organisatie naar het gemeentehuis in Veghel is er leegstand ontstaan in het bestuurscentrum van Sint-Oedenrode. Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd onder de raad en griffie en onder de cultureel en maatschappelijk gebruikers van het Cultureel Centrum Mariendael, het voormalig gemeentehuis, het Heemkundehuis en de Dommeltoren. In het onderzoek is verkend hoe ieders huidige huisvesting wordt ervaren en hoe gebruikers en raad en griffie denken over hun toekomstige huisvesting. Daarnaast zijn andere culturele en maatschappelijke instellingen in Sint-Oedenrode in de gelegenheid gesteld om hieraan deel te nemen. De resultaten daarvan zijn bij dit voorstel gevoegd.

Om te komen tot een aantal kaders voor de invulling van het voormalig gemeentehuis - en dus voordat over een nieuwe of verbeterde invulling van de genoemde gebouwen wordt gesproken en hierin keuzes kunnen worden gemaakt - is eerst een principebesluit van de raad nodig over de toekomstige huisvestingslocatie van de raad en de griffie. Het college wil - in lijn met wat uw raad in meerderheid tijdens de verkenning heeft aangegeven - enkele principesscenario's voor de huisvesting van uw raad en de griffie uitwerken en voorleggen aan uw raad. Het college vraagt voorafgaand aan de uitwerking hiervan instemming van de raad wat betreft de nader te onderzoeken scenario's.

Daarna (nog buiten de scope van dit voorstel) wil het college een participatietraject starten met onder meer inwoners, cultureel en maatschappelijk gebruikers en andere mogelijke stakeholders in Sint-Oedenrode voor een goede invulling van (een gedeelte van) het voormalige gemeentehuis in relatie tot de andere genoemde gebouwen in Sint-Oedenrode zoals het Cultureel Centrum Mariendael. Daarin wordt ook gekeken naar de huidige ambtelijke functies die in het gebouw gevestigd zijn.

Argumenten

1.1 In de mijlpalen voor Meierijstad is opgenomen 'We zorgen voor optimaal vastgoedbeheer en maken slimme combinaties tussen behoefte aan ruimte en leegstand van onze gebouwen.'

Het college heeft geconstateerd dat het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode een lage bezetting heeft waardoor er veel leegstand is en onnodige exploitatiekosten zijn ontstaan. Het gebouw is in de huidige situatie moeilijk kostendekkend te verhuren. Daarvoor heeft het college op 4 december

2018 besloten om hiervoor een verkenning uit te voeren. De rapportage is bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2.1 De meerderheid van uw raad wil graag scenario's zien om een mening te kunnen vormen over haar toekomstige huisvesting.

Uw raad heeft bij meerderheid tijdens de verkenning aangegeven dat de huidige vergaderfaciliteit niet optimaal is. Uw raad staat open voor suggesties tot verbetering van de raadshuisvesting en verbetering van de bezetting van het voormalig gemeentehuis in Sint-Oedenrode. Daarvoor ziet uw raad bij meerderheid graag door het college scenario's in beeld gebracht. Uit de verkenning blijkt dat uw raad bij meerderheid vindt dat de toekomstige huisvesting in Sint-Oedenrode kan maar ook daarbuiten mits zorgvuldig wordt omgegaan met bij de fusie gemaakte afspraken en het maatschappelijk draagvlak bij de bewoners van Sint-Oedenrode.

Te onderzoeken scenario's:

Om geen groot en langdurig onderzoek naar scenario's uit te voeren, is gekozen om een duidelijke focus aan te brengen in de uit te voeren onderzoeken. Uiteraard is handhaven op de huidige locatie een reële optie die nader onderzocht wordt, er is geen enkele reactie gekomen op het feit dat de ligging niet zou voldoen. Het gaat dan om een verbouwing van het huidige pand, om een toekomstbestendig en duurzaam bestuurscentrum te realiseren dat voldoet aan de verwachtingen van een - nog op te stellen - programma van eisen.

Naast verbouwing van het huidige pand is het ook mogelijk om over te gaan op nieuwbouw van een bestuurscentrum. Het college is daarbij van mening dat bij een verhuizing vanuit het huidige bestuurscentrum er qua locatie maar één alternatief is. Dat is het realiseren van het bestuurscentrum aan het huidige gemeentehuis in Veghel (zie argument 2.2).

Vanwege deze focus wordt een aantal andere alternatieven in deze fase dus niet nader onderzocht. Door een deel van de raad is aangegeven dat verhuizen naar een bestaand pand in de gemeente ook een optie is. Het college heeft dit in haar afwegingen meegenomen, maar elk ander pand in de gemeente moet minimaal even grondig verbouwd worden als het huidige pand. Aangezien de ligging van het huidige complex niet ter discussie staat, is daar geen enkele aanleiding toe en wordt voor verbouwing alleen de huidige locatie onderzocht.

Tot slot is er ook een variant van vergaderen 'op locatie' genoemd. Voor alle besprekingen (beeldvormende avonden, commissievergaderingen en raadsvergaderingen) moet dan een locatie worden gevonden en ingericht. Daarbij is het college van mening dat het voor de inwoners van Meierijstad tot onduidelijkheden leidt waar de raadsactiviteiten op welk moment waar plaatshebben. Daarom ziet het college dit niet als een reëel alternatief.

In het raadsvoorstel wordt aan de raad daarom voorgesteld om een analyse te maken van de volgende 2 scenario's:

1. Raad en griffie blijven in het voormalige gemeentehuis van Sint-Oedenrode
 - ♦ De raad en griffie in het huidige gebouw. Daarnaast ruimte creëren voor - nader te bepalen - functies als gemeentelijke diensten, wonen en/of commercieel en/of cultureel-maatschappelijke functies. Voor de kosten/batenanalyse worden voorlopig fictieve functies toegevoegd aan het gebouw.
 - ♦ In de studie wordt uitgegaan van een raadshuisvesting die wordt aangepast aan de ruimtevraag passend bij een raad van (in een volgende periode) 37 raadsleden, toekomstbestendig en duurzaam.
 - ♦ Voor het programma wordt voorlopig uitgegaan van een referentieprogramma van eisen.

2. Raad verhuist naar nieuwbouw bij het gemeentehuis in Veghel
 - ♦ De raad en griffie verhuizen naar een nieuwbouw bestuurscentrum. Voor het programma wordt voorlopig uitgegaan van een referentieprogramma van eisen.
 - ♦ Herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis tot - nader te bepalen - functies als gemeentelijke diensten, wonen en/of commercieel en/of cultureel-maatschappelijke functies. Voor de kosten/batenanalyse worden voorlopig fictieve functies toegevoegd aan het gebouw.

2.2. Een meerderheid van de raad heeft in de verkenning aangegeven nieuwbouw als reëel scenario te beschouwen. Veghel als locatie voor een eventuele nieuwbouw werd vanuit de fusieafspraken en maatschappelijke gevoeligheid 'lastig' gevonden.

Het college is van mening dat - in geval van nieuwbouw - er eigenlijk maar één scenario is. Dat is nieuwbouw bij het gemeentehuis in Veghel. Argumenten van het college hiervoor zijn:

- Het multifunctioneel gebruik van de voorzieningen door raad, raadsfracties, college van B&W en ambtelijk apparaat.
- Naar verwachting lagere beheerskosten door alles te centreren op 1 locatie.
- De grond voor nieuwbouw is reeds beschikbaar en eigendom van de gemeente.

Het college is zich bewust van de gevoeligheid van de locatiekeuze. Het college vindt het evident dat er - in dit geval - een passende invulling moet worden gevonden voor het voormalige gemeentehuis in Sint-Oedenrode.

2.3 Uit de verkenning blijkt dat kosten voor uw raad een van de belangrijkste criteria zijn bij het nemen van een besluit over haar toekomstige huisvesting

Uw raad wil een kosten/baten analyse van de scenario's. Daarbij gaat het om de initiële investeringen en om de exploitatiekosten van uw bestuursfaciliteit op lange termijn. Ons college geeft aan uw raad inzicht in deze kosten & baten door de uitwerking van de principescenario's.

2.4 Een principebesluit over de toekomstige huisvesting van uw raad is nodig alvorens gestart kan worden met participatie en de verdere invulling van het voormalig gemeentehuis in samenhang met andere gebouwen in Sint-Oedenrode.

Een participatietraject vraagt om heldere kaders vooraf. Om na te denken over een toekomstbestendige, duurzame en bij Sint-Oedenrode passende invulling van het gebouw is het van belang om te weten of de raad en griffie ook in de toekomst gebruikers van het voormalig gemeentehuis blijven.

3.1 Een scenariostudie vraagt om ambtelijke inzet en externe expertise

Om scenario's in beeld te brengen en een kosten & baten analyse te kunnen maken is inzet nodig van een projectmanager en ambtelijke en externe expertise. Bij externe expertise denken wij onder meer aan huisvestingsadvies, een architect en een kostendeskundige. Voor 2020 zijn budgetten opgenomen in de kadernota 2020. Voor 2019 is er geen budget beschikbaar. Hierover moet uw raad een besluit nemen.

Kanttelingen

2.1 Uw raad vindt overwegend dat dit gesprek over de raadshuisvesting erg snel na de fusie plaatsvindt

Tijdens de interviews die in het kader van de verkenning met uw raadsfracties hebben plaatsgevonden blijkt dat uw raad enerzijds overtuigd is dat er wat moet gebeuren aan de

beperkte bezetting van het gebouw maar ook dat het gesprek over een eventuele verhuizing wel snel na de fusie plaatsvindt.

Communicatie

De bij het onderzoek betrokken gebruikers van het vastgoed worden geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek.

Participatie

Na het principebesluit over de toekomstige huisvestingslocatie van uw raad wordt een participatietraject gestart. Dat betekent dat inwoners en maatschappelijke organisaties en andere mogelijke stakeholders in Sint-Oedenrode worden gevraagd naar ideeën en mogelijke initiatieven voor de invulling van (delen van) het bestuurscentrum. Hierbij worden dan ook de andere in dit voorstel genoemde gebouwen betrokken. De precieze vorm wordt nog bepaald.

Duurzaamheid

In het onderhoud en beheer van maatschappelijk vastgoed is duurzaamheid een belangrijk aspect. Bij de scenariostudie wordt aangesloten bij de kaders in de nota vastgoed voor maatschappelijk vastgoed.

Financiële toelichting

Voor het uitwerken van de principescenario's is in 2019 een bedrag van € 75.000,- exclusief btw nodig om verplichtingen aan te gaan voor de inzet van een projectmanager en ambtelijke en externe expertise. Voor 2019 is hiervoor geen budget beschikbaar. Uw raad dient hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stellen van € 75.000,- alvorens kan worden gestart met het onderzoek. Het voorstel is om dit eenmalig te dekken uit de algemene risicoreserve.

Planning

De doelstelling is om de scenariostudie in het 1^e kwartaal 2020 af te ronden en aan de raad voor te leggen. Na het besluit van uw raad over een principescenario kan een participatietraject worden opgestart.

Rechtsbescherming

Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Proces & scenario's
2. Verkennend onderzoek gemeentelijke locaties Sint-Oedenrode

Onderliggende documenten

--

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 27 augustus 2019

Gelet op artikel 108 van de gemeentewet.

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van de resultaten 'verkennd onderzoek gemeentelijke locaties Sint-Oedenrode' van 19 juni 2019.
2. Twee principescenario's uit te werken om te komen tot een principebesluit over de toekomstige huisvesting van de raad en de griffie.
3. Hiervoor een krediet van € 75.000,- (exclusief btw) beschikbaar te stellen en dit eenmalig te dekken uit de algemene risicoreserve.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 oktober 2019

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

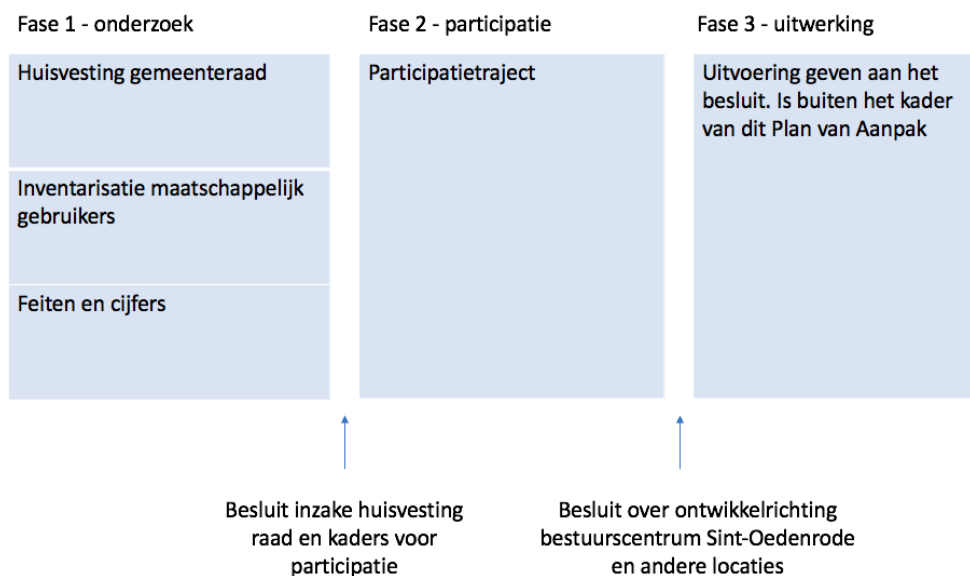
A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1 Proces

Proces

In de raadsinformatiebrief van december 2018 is door het college het volgende proces met de raad gecommuniceerd voor het uitvoeren van het verkennend onderzoek.



De reeds uitgevoerde verkenning is onderdeel van fase 1. Voordat fase 2 (participatie) kan worden gestart, zijn kaders nodig. Een belangrijk kader voor participatie voor de invulling van het gebouw is een principebesluit van de raad over de locatie van het bestuurscentrum in de toekomst. Om hierover een raadsstandpunt te krijgen is het voorstel om 2 scenario's naast elkaar te zetten en deze te wegen op basis van ondermeer kosten & baten (op lange termijn), maatschappelijk draagvlak en toekomstwaarde.