Datum raad	4 maart 2021	Zaaknummer	1948364217
Datum college	26 januari 2021		
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Optimalisatie-onderzoek voormalig gemeentehuis Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Het college heeft geconstateerd dat het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode een lage bezetting heeft waardoor er veel leegstand is met onnodig hoge exploitatiekosten tot gevolg. Uit het optimalisatie-onderzoek is naar voren gekomen dat het scenario waarbij de raadzaal wordt verplaatst naar lob 2 van het bestuurscentrum (scenario 2) het meest kansrijk is om het gebruik van het pand te optimaliseren en de exploitatiekosten ervan te reduceren. De gemeenteraad heeft derhalve besloten om scenario 2 aan te merken als voorkeursscenario om verder uit te werken. Daarbij wordt voor de vrijkomende gebouwdelen de voorkeur uitgesproken om deze te verkopen voor wonen/wonen met zorg doeleinden, en het verplaatsen van het Heemhuis naar het bestuurscentrum nader uit te werken.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 0.2 blz.14 Mijlpalen van 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
11 februari 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. Kennis te nemen van de resultaten van het rapport ‘Optimalisatie gemeentehuis Sint-Oedenrode inclusief oplegnotitie en bijlagen’ d.d. 6 november 2020.
2. Scenario 2 als voorkeursscenario aan te merken voor de verdere uitwerking.
3. Om de lobben 3 en 4 -bij voorkeur- te verkopen.
4. Om voor de invulling van lob 1 de verplaatsing van het Heemhuis nader uit te werken.
5. Om voor de invulling van lobben 3 en 4 -bij voorkeur- een wonen/wonen met zorg te onderzoeken.

6. Voor de verdere uitwerking een bedrag van € 400.000,- (exclusief BTW) op te nemen in de integrale afweging voor de kadernota van 2022.

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 eerder een inventarisatie (verkenning) uitgevoerd onder de raad en griffie en onder de gebruikers van het bestuurscentrum, Cultureel Centrum Mariëndael, het Heemhuis en de Dommeltoren. Daarnaast zijn ander culturele en maatschappelijke instellingen in Sint-Oedenrode in de gelegenheid gesteld om hieraan deel te nemen. Op basis van de resultaten uit deze inventarisatie, heeft uw raad op 19 december 2019 het besluit genomen om onderzoek te verrichten naar het optimaliseren van gebruiksmogelijkheden en bezetting van het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode. In de RIB van 3 maart 2020 bent u vervolgens geïnformeerd over de onderzoeksopzet. Tijdens de beeldvormende avond van 25 november zijn op hoofdlijnen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Waarna middels de RIB van 22 december de volledige rapportage met u gedeeld is.

Argumenten
1.1 In de mijlpalen voor Meierijstad is opgenomen dat 'we zorgen voor optimaal vastgoedbeheer en slimme combinaties maken 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 met onnodig hoge exploitatiekosten tot gevolg. Uw raad vroeg daarop naar een onderzoek naar de mogelijkheden tot optimalisatie van het bestuurscentrum. Voorliggende rapportage inclusief aanvullende oplegnotitie, betreft een uitwerking van de ruimtelijke en functionele (on)mogelijkheden van voornoemd, gemeentelijk vastgoed en de financiële consequenties ervan.

1.2 De meerderheid van uw raad wil graag scenario's zien om een mening te kunnen vormen over haar toekomstige huisvesting.
Binnen het kader om enkel de optimalisatie van het bestuurscentrum te onderzoeken, zijn er twee scenario's onderzocht:

- Scenario 1 gaat uit van het behouden van de raadzaal op de huidige positie. De huidige raadzaal heeft technische en functionele beperkingen echter voldoet -naar de mening van uw raad en griffie- net. Scenario 1 is derhalve opgesplitst in 2 deelscenario's:
    - 1a (basisscenario): het behouden van de raadzaal in de huidige vorm
    - 1b (plusscenario): het behouden van de huidige raadzaal met uitbreiding
- Scenario 2 gaat uit van het concentreren van het ruimteprogramma om een zo efficiënt mogelijke, ruimtelijke inpassing te kunnen realiseren. Daarbij wordt de raadzaal verplaatst naar lob 2, zodat alle gemeentelijke functies geconcentreerd zijn in lob 1 en 2. Hierdoor komen lob 3 en 4 volledig vrij voor een nieuwe invulling.

2.1 *Uit het onderzoek blijkt dat scenario 2 functioneel het meest gunstige scenario is.*
Op hoofdlijnen gelden voor scenario 2 de volgende conclusies:

- een functionele, ruimtelijke en technische optimalisatie van zowel de raad- en de parallelle zaal als de gemeentelijke huisvesting.
- een reële mogelijkheid voor verhuur en/of verkoop van lob 3 en 4 waarbij de lay-out geschikt is voor transformatie naar bijvoorbeeld wonen (aanwezigheid lift vergroot de courantheid).
- onbelemmerd vergaderproces van uw raad doordat de huidige raadzaal in gebruik kan blijven tijdens de verbouwing, en daarmee geen extra kosten ten behoeve van tijdelijke huisvesting.

3.1 Verkoop van de vrijkomende gebouwdelen bij scenario 2 is financieel aantrekkelijk en realistisch.
Bij de keuze voor verkoop van lob 3 en 4 vervalt de verplichting tot het volledig verduurzamen van deze twee lobben, wat een gunstig effect heeft op de investeringskosten en daarmee op de jaarlijkse exploitatiekosten (lagere afschrijving). Het pand is geschikt (te maken) voor meerdere functies waardoor verkoop van de twee lobben gezamenlijk een realistische mogelijkheid is. Een nieuwe eigenaar kan dan het pand in de huidige staat kopen en geschikt maken voor de beoogde, nieuwe functie.

4.1 De Heemkundekring heeft momenteel geen goede huisvesting en uit het onderzoek is gebleken dat er kansen zijn voor huisvesting in lob 1 van het bestuurscentrum.
De Heemkundekring is momenteel gehuisvest in het Heemhuis en heeft in de eerdere inventarisatie aangegeven behoefte te hebben aan meer en veilige atelierruimte. Uit het optimalisatie onderzoek is gebleken dat in lob 1 van het bestuurscentrum voldoende ruimte vrij is om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte van de Heemkundekring. Het monumentale karakter van lob 1 sluit goed aan bij een organisatie als de Heemkundekring. Er zullen -naar verwachting- wel aanpassingen aan het bestuurscentrum nodig zijn om ruimte(n) geschikt te maken. Deze kosten vallen echter binnen de marge van de verbouwkosten zoals deze voor scenario 2 geraamd zijn. De Heemkundekring is geïnteresseerd in deze mogelijkheid en gaat graag in een volgende fase met de gemeente nader uitwerken hoe aan een verhuizing invulling kan worden gegeven.

5.1 Wonen/wonen met zorg is een reële optie als invulling voor lob 3 en 4 met meerdere voordelen.
Uit het onderzoek blijkt dat het omvormen van lob 3 en 4 tot wonen/wonen met zorg een reële mogelijkheid is. Dit vanwege de lay-out van het pand, de aanwezigheid van een lift en in het geval van wonen met zorg, de mogelijkheid om de huidige raadzaal als ontmoetingsruimte te gebruiken. Invulling met wonen of een woonzorgconcept doet recht aan de doelstelling om het pand een maatschappelijke meerwaarde te geven en invulling te geven aan de woningbehoefte. Bijkomende voordelen voor wonen met zorg zijn dat er geen bestemmingsplanwijziging nodig is voor de omvorming tot wonen met zorg omdat er reeds een maatschappelijke bestemming op het pand rust en dat een dergelijke functie een lagere parkeerbehoefte heeft. Om deze inhoudelijke redenen en om richting te geven voor het vervolg wordt de voorkeur uitgesproken voor invulling van lob 3 en 4 met wonen of een woonzorgconcept.

6.1 *De verdere uitwerking vraagt om ambtelijke inzet en externe expertise*
Om het gekozen scenario uit te werken tot een ontwerp en de mogelijke invulling van de vrijgekomen gebouwdelen nader te onderzoeken, is inzet van interne en externe expertise nodig. Bij externe expertise wordt onder meer gedacht aan een huisvestingsadviseur, architect, constructeur, installatieadviseur en een kostendeskundige. In de financiële paragraaf wordt dit nader toegelicht.

Kanttekeningen
2.1 Scenario 2 vraagt de hoogste investeringskosten door de constructieve ingrepen aan het gebouw.

De kosten worden gemaakt om een duurzaam, compact en optimaal gebouw te creëren. Door de raadzaal te verplaatsen, kunnen 2 lobben afgestoten worden en wordt de eigen huisvesting compacter en functioneler. Dat is gunstig voor de langjarige exploitatiekosten van het pand. De investering in het pand is daarmee een investering voor de lange termijn. Bijkomend voordeel is dat door de mogelijkheid om 2 lobben te verkopen, een grotere verkoopopbrengst gerealiseerd kan worden, waarmee de investeringskosten deels gedekt kunnen worden.

3.1 De verkoopbaarheid van lob 3 en 4 is niet gegarandeerd.
Verkoop- of verhuur is in geen enkel scenario gegarandeerd. Uit het onderzoek blijkt echter dat het verkopen van lob 3 en 4 samen reëel is. Omdat de verkoopopbrengsten bij geen enkel scenario gegarandeerd zijn, zijn deze niet meegerekend in de jaarlijkse exploitatie.

4.2 Het is niet geheel zeker of verplaatsing van de Heemkundekring naar het bestuurscentrum in de praktijk uitvoerbaar is.
Zowel gemeente als de Heemkundekring hebben nog vragen en aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Deze betreffen bijvoorbeeld de toegangscontrole/zonering en de toegankelijkheid voor minder validen. In de verdere uitwerking zal naar de praktische uitvoerbaarheid gekeken worden. Een definitief besluit over de verhuizing zal daarom pas genomen worden na afloop van de verdere uitwerking.

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

Participatie
Bij de start van dit project is een inventarisatie (verkenning) uitgevoerd onder de raad en griffie en onder de gebruikers van het bestuurscentrum, Cultureel Centrum Mariëndael, het Heemhuis en de Dommeltoren. Daarnaast zijn andere culturele en maatschappelijke instellingen in Sint-Oedenrode in de gelegenheid gesteld om hieraan deel te nemen. Op basis van die opgehaalde informatie en de mogelijkheden in lob 1 van het bestuurscentrum wordt de inpassing van de Heemkundekring in de volgende fase direct nader uitgewerkt. Niet voor alle partijen waar contact mee is geweest in het voortraject zijn nu al zulke concrete mogelijkheden naar voren gekomen, daarom wordt daarin nog een slag gemaakt.

Uw raad geeft met voorliggend besluit richting aan de beoogde invulling waardoor er een constructief gesprek gevoerd kan worden met belanghebbenden over de nadere invulling en uitwerking binnen deze kaders.
Daartoe worden twee trajecten doorlopen. Enerzijds gaan we weer in gesprek met de eerder betrokken partijen die geïnteresseerd waren in meer of andere ruimte. Daarbij bieden we wederom ook aan de andere culturele en maatschappelijke instellingen in Sint-Oedenrode de gelegenheid om aan de gesprekken deel te nemen. Doel van deze gesprekken is het verder verkennen van slimme combinaties die bij elkaar en in het pand passen. Daarbij zal in de gesprekken onderscheid gemaakt worden tussen lob 1-2 als gemeentelijke huisvesting en lob 3-4 als te verkopen gebouwdelen.
Anderzijds gaan we voorafgaand aan de uitwerking van de plannen met de directe omgeving van het bestuurscentrum in gesprek over wat zij belangrijk vinden, en welke zorgen en ideeën zij hebben met betrekking tot dit pand en de plannen. Zodat we dat mee kunnen nemen in de verdere uitwerking.

Duurzaamheid
In het onderhoud en beheer van maatschappelijk vastgoed is duurzaamheid een belangrijk aspect, dit is daarom meegenomen in de scenario-uitwerking. De gebouwdelen die in gemeentelijk eigendom blijven worden -voor zover mogelijk- verduurzaamd volgens de gemeentelijke duurzaamheidsvisie.
Bij de voorkeur voor verkoop van lob 3 en 4, komt de verduurzamingsplicht voor de gemeente te vervallen, dat wil echter niet zeggen dat deze delen per definitie niet verduurzaamd worden. Een nieuwe eigenaar koopt de gebouwdelen in de huidige staat, maar zal bij een verbouwing ook rekening moeten houden met de vigerende regelgeving op het gebied van duurzaamheid voor de beoogde nieuwe functie.

Financiële toelichting
In de begroting is voor de voorbereiding van dit project in totaal een budget van € 150.000,- opgenomen. Het onderzoeksbudget van € 50.000,- is nagenoeg volledig besteed. Het bedrag van € 100.000,- voor het participatietraject na de scenariokeuze is nog volledig beschikbaar.

Voor het uitwerken van het voorkeursscenario is voor externe uitgaven een bedrag benodigd van € 500.000,- exclusief BTW. Dit bedrag is benodigd voor het participatietraject, het opstellen van programma van eisen (PvE), het maken van een ontwerp, uitvoeringsplanning en verdere uitwerking van de kostenraming. De hoogte van dit voorbereidingskrediet is gebaseerd op de kostenraming van HEVO voor de bijkomende bouwkosten (zie bijlage bij de rapportage).

Naar de aard en het ritme van de externe uitgaven is het mogelijk in 2021 het nog beschikbare budget in de begroting van € 100.000,-- voor de benodigde activiteiten aan te wenden. Voor het verdere benodigde krediet stellen wij voor om een nieuw krediet van € 400.000,- in de integrale afweging van de Kadernota 2022 mee te nemen voor de begroting 2022.

Planning
Nadat er een voorkeursscenario is gekozen, wordt de interne voorbereiding voortgezet en een aanbestedingstraject gestart om een externe partij te selecteren (voorjaar 2021). Vervolgens wordt uitvoering gegeven aan het participatieplan, op basis waarvan kan worden gestart met het opstellen van het ruimtelijk, functioneel programma van eisen (PvE) voor de invulling van het pand en de vrijgekomen gebouwdelen (najaar 2021). Voor lob 3-4 kan dan gestart worden met het traject tot verkoop. Voor lob 1-2 gaat de externe partij het PvE uitwerken tot een ontwerp met raming (voorjaar 2022). Op basis van deze informatie wordt uw Raad vervolgens gevraagd een besluit te nemen. Ten eerste een besluit om het uitgewerkte plan vast te stellen en akkoord te geven op de uitvoering. Ten tweede, bij akkoord, een (taakstellend) krediet ter beschikking te stellen voor de uitvoering. In de planning komt een dergelijk besluit uit rond de verkiezingen, waardoor tot na die tijd verder plannen slechts kan op hoofdlijnen. Na het besluit dient een aanbestedingstraject doorlopen te worden voor de selectie van een aannemer. Deze kan dan naar verwachting ongeveer een jaar na bovengenoemd besluit starten met de daadwerkelijke verbouwing.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie
De inhoudelijke en financiële voortgang is een ‘vast’ onderwerp is op de agenda van de stuurgroep. Daarnaast wordt via de reguliere planning en control - cyclus verantwoording voor dit project afgelegd.

Bijlagen

1. rapport ‘Optimalisatie gemeentehuis Sint-Oedenrode’ d.d. 14 december 2020, inclusief ‘Oplegnotitie optimalisatie gemeentelijk vastgoed Meierijstad in Sint-Oedenrode’ d.d. 9 november 2020

Met vriendelijke groet,

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 26 januari 2021

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van de resultaten van het rapport ‘Optimalisatie gemeentehuis Sint-Oedenrode inclusief oplegnotitie en bijlagen’ d.d. 6 november 2020.
2. Scenario 2 als voorkeursscenario aan te merken voor de verdere uitwerking.
3. Om de lobben 3 en 4 -bij voorkeur- te verkopen.
4. Om voor de invulling van lob 1 de verplaatsing van het Heemhuis te onderzoeken.
5. Om voor de invulling van lobben 3 en 4 -bij voorkeur- een combinatie van wonen met zorg te onderzoeken.
6. Voor de verdere uitwerking een bedrag van € 400.000,- (exclusief BTW) op te nemen in de integrale afweging voor de kadernota van 2022.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 maart 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij