Registratienummer:1619635

Startnotitie raad

Datum vergadering: 16-12-2021

Onderwerp: huisvesting gemeentehuis, gemeenschapshuis De Pas en Bibliotheek Heesch

Portefeuillehouder: wethouder Rien Wijdeven

Inleiding
Aan de Misse 2-4-6 te Heesch bevinden zich de Bibliotheek, gemeenschapshuis De Pas en het gemeentehuis. In deze panden is ruimteoverschot, zijn er wensen tot herinrichting en zijn zowel de techniek als de inrichting deels aan vervanging toe. Binnen het traject DNI zijn voor De Pas mogelijkheden tot integratie van functies en aanpassingen in beeld gebracht. De raad heeft alvorens te besluiten tot aanpassingen in het gebouw, verzocht om de exploitatie op orde te brengen.

Ook binnen het gemeentehuis zijn soortgelijke vraagstukken ontstaan. Mede ingegeven door Corona en organisatieontwikkeling, is het gebouw niet meer passend. Het is te groot en slechts in beperkte mate ingericht voor hybride werken. Met hybride werken wordt zowel op afstand als op het gemeentehuis gewerkt. Met hybride werken zijn ‘eigen’ werkplekken op het gemeentehuis bijna niet meer nodig en kunnen werkplekken worden gedeeld. Het vraagt aanpassingen in het gebouw, faciliteiten en inrichting.

Het gemeentehuis wordt met name tijdens kantooruren op werkdagen benut. In de avonden en de weekenden wordt het gebouw minimaal gebruikt. Bij het gemeenschapshuis zijn er ook momenten van minder gebruik. Beide gebouwen moeten onderhouden worden, vragen schoonmaak, kennen afschrijving, kosten energie en hebben deels dezelfde faciliteiten. Dat leidt tot onnodige kosten.

Door de drie gebouwen in onderlinge samenhang te bezien is een efficiënte verbeterslag en kostenreductie en/of inkomstenverhoging mogelijk. Immers, door het benutten van de gedeeltelijke leegstand en multifunctioneel gebruik van ruimten ontstaan besparingen, verhuur- en/of verkoopmogelijkheden. Met een herinrichting van de gebouwen, reshuffeling van het gebruik, het vernieuwen van installaties en het multifunctioneel benutten van de ruimten kan een vernieuwd integraal samengesteld pand ontstaan, dat beter aansluit bij het beoogde gebruik en worden de structurele kosten gereduceerd.

Het college heeft op basis van het voorgaande inmiddels een plan van aanpak opgesteld. In deze startnotitie informeert het college de raad over o.a. de kaders, de uitgangspunten, de kosten en de fasering. Op 5-10-2021 hebben de algemeen directeur/gemeentesecretaris en de projectleider huisvesting het presidium kort mondeling geïnformeerd over de aanpak. Daarbij is het voorstel gedaan van het instellen van een raadsklankbordgroep welke tussenresultaten en voorstellen bespreekt. Op 1-11-2021 wordt/is voor de raadsklankbordgroep een toelichting op de beoogde aanpak verzorgd.

In dit traject participeren het nieuwe bestuur van De Pas, de Bibliotheek en de gemeente. Daartoe zal een stuurgroep worden ingericht waarin partijen samenwerken, inhoudelijk afstemmen en gemeenschappelijk het proces begeleiden.

Probleemstelling
De ombouw van de huisvesting kent meerdere aanleidingen:
- de Coronacrisis heeft tot hybride werken geleid;
- de duurzaamheidsambitie (o.a. minder reisbewegingen);
- het efficiënter en effectiever kunnen en willen benutten van de beschikbare huisvesting;
- kansen van nieuwe huurders en interne verhuizing;
- de besluitvorming van de gemeenteraad over het op orde brengen van de basis door het bestuur De Pas.

Doelstelling en beoogde resultaten/maatschappelijke effecten
De doelstelling is als volgt: *"de integrale ombouw van de huisvesting gemeentehuis, gemeenschapshuis De Pas en Bibliotheek tot multifunctioneel gebruik, op basis van een nog op te stellen functioneel programma, met substantiële afname van het totale vloeroppervlak en nieuwe invulling van het surplus, met inzet van minder structurele middelen, binnen de planning en met/naar tevredenheid van de medewerkers/gebruikers."*

Kader
De mogelijkheden tot andere huisvesting van met name De Pas, Eijnderic en de Bibliotheek zijn de afgelopen jaren onderzocht. Er zijn diverse studies verricht en er heeft bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Als uitgangspunten voor de aanpak zijn daarbij van belang:

- de gemeenteraad heeft nog niet besloten tot ombouw van De Pas maar heeft het bestuur van De Pas verzocht eerst de basis op orde te brengen;
- de gemeenteraad heeft nog niet besloten tot ombouw van Bibliotheek;
- in de meerjarenbegroting 2022-2025 is voor het jaar 2023 2,5 miljoen euro opgenomen voor verbetering huisvesting De Pas;
- De Pas (Misse 4) is in 2020 door de gemeente aangekocht en de Bibliotheek (Misse 2) wordt op korte termijn omniet overgedragen naar de gemeente;
- de Bibliotheek wil vanuit haar visie meer opgaan in ander (maatschappelijk) vastgoed.

Bij de aanpak zijn diverse uitgangspunten van toepassing waaronder:
1. bij de herinrichting van De Pas wordt een 2-sporen aanpak gevolgd: een aanpak met de basis op orde gericht op een sluitende exploitatie (tot 2025) en een aanpak gericht op verbetering van het gebouw/inrichting;
2. er worden voor de korte termijn keuzes gemaakt over (her)huisvesting, verplaatsing en/of nieuwe huurders, daarbij valt te denken aan de pilot hybride werken met vrijspelen vloeroppervlakte en inzet van tijdelijke huurders;
3. het project wordt uitgevoerd met beschikbare middelen en gericht op realisatie van een besparing;

4. de gebouwen (De Misse 2-4-6) worden omgebouwd naar een multifunctionele huisvesting voor (maatschappelijke) gebruikers, Bibliotheek en bestuur/ambtenaren waarbij ruimten door de partijen worden gedeeld;
5. de vrijkomende vloeroppervlakte, bij betrokken panden, wordt benut voor andere maatschappelijke organisaties, verkocht of omgebouwd tot woningen;
6. de gebouwen worden sober, doelmatig en kwalitatief ingericht en de inrichting wordt deels hergebruikt;
7. alle partijen delen alle ruimten;
8. de huisvesting faciliteert ontmoeten en samenwerken;
9. de huisvesting sluit aan bij het dienstverleningsconcept en de organisatieontwikkeling van de gemeente;
10. de gebouwen worden geïntegreerd en flexibel ingericht;
11. de gebouwen worden aangepast zodat zij bouwkundig 25 jaar meekunnen, qua techniek 15 jaar en inrichting 10 jaar;
12. de ruimten rondom de gebouwen waaronder het plein aan de voorzijde van de gebouwen wordt heringericht voor ontmoeting;
13. de huisvesting en het gebruik worden duurzaam;
14. het project heeft een projectmatige en resultaatgerichte aanpak met een maximale doorlooptijd van een half jaar voor de korte termijn en drie jaar voor de lange termijn.

Financieel kader

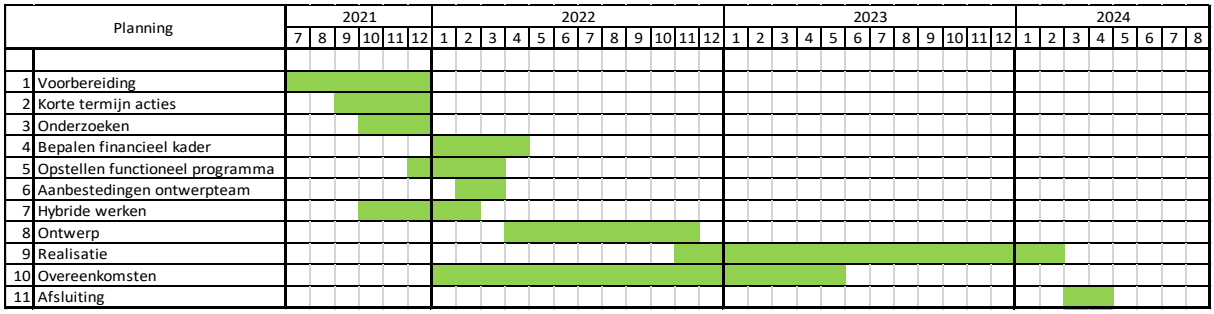
Dit project kent een strakke sturing op middelen. De keuzes die nog worden gemaakt zijn afhankelijk van de beschikbare financiële ruimte en de mogelijkheid de functionele wensen te realiseren binnen deze financiële ruimte. De middelen die beschikbaar komen door verkoop en/of verhuur van ruimten worden voornemens benut als dekking van de ombouw. Kort gezegd: de portemonnee is leidend in het maken van functionele keuzes. Maximale benutting (delen) van ruimten genereerd maximale middelen (verkoop/verhuur) en maximale functionaliteiten (techniek/inrichting). Daarin zullen alle betrokken partijen zorgvuldig haar wensen moeten inbrengen en bereid te zijn de ruimten met elkaar te delen.

Om het voorgaande mogelijk te maken zal enerzijds het financieel kader in beeld worden gebracht en anderzijds het functioneel programma. Via interactieve sessies worden functies in beeld gebracht en verwoord in een programma. Na besluitvorming door de raad (Q2 2022) over het programma en het financieel kader, kan een ontwerptraject worden gestart en uiteindelijk de verbouwing gerealiseerd.

Procesmatige aspecten

Planning

De richtinggevende planning ziet er als volgt uit en is deels al uitgevoerd:



Mogelijke opties

Binnen de aanpak zijn diverse ‘knopjes’ waaraan de stuurgroep en raad kunnen draaien. Die hebben o.a. te maken met kansen, ambities, functionele behoeften, ontwerpoplossingen, markt. Binnen de realisatie wordt de raad in positie gebracht hierover keuzes te maken. U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan duurzaamheid; hoe ver rijkt de ambitie?

Inventarisatie risico’s

Als projectrisico’s zijn o.a. onderkend:

- adequate betrokkenheid en communicatie met/tussen betrokken partijen;
- schaarste op de markt voor mensen en producten met impact op prijzen en doorlooptijden;
- mogelijk andere politieke inzichten na de gemeenteraadsverkiezingen in 2022;
- besluitvorming raad is voorzien na de verkiezingen mogelijk op het moment dat het college demissionair is.

Betrokken actoren

Bij de uitvoering zijn de volgende partijen betrokken:

- college van B&W;
- bestuur De Pas;
- bestuur Bibliotheek;
- gebruikers/huurders De Pas;
- medewerkers gemeente;
- medewerkers van De Pas;
- medewerkers Bibliotheek;
- huurders gemeente;
- raadsklankbordgroep.

Naast de betrokkenheid van de raadsklankbordgroep wordt de raad op de volgende momenten in positie gebracht besluiten te nemen:

- aanpak/startnotitie (december 2021);
- financieel kader/functioneel programma (april 2022);
- schetsontwerp (juli 2022).

Communicatie en participatie
Alle partijen worden nauw betrokken bij de realisatie. Dit gebeurt via o.a. bijeenkomsten, nieuwsberichten en op een regelmatige basis. Afstemming geschiedt op basis van de participatieladder. Er wordt nog door de stuurgroep een gezamenlijk communicatie- en participatieplan opgesteld.

Informatie
De stuurgroep zal de raadsklankbordgroep en het college regelmatig informeren over de voortgang in termen van tijd, geld en resultaten.

(Tussentijdse) Evaluatie
Tussentijds zal de stuurgroep het project monitoren en waar nodig bijsturen. Een projectevaluatie maakt onderdeel uit van de aanpak.

Organisatie
Het project kent de volgende projectstructuur:

- Bestuurlijk opdrachtgever (college);
- Ambtelijk opdrachtgever (algemeen directeur/ gemeentesecretaris);
- Stuurgroep (Bestuur De Pas, Bestuur Bibliotheek, verantwoordelijk wethouder R. Wijdeven (voorzitter), algemeen directeur/ gemeentesecretaris P. Hurkmans, projectleider hybride werken F. Pater, projectleider huisvesting J. Lafarre (secretaris);
- Raadsklankbordgroep (diverse raadsleden);
- Projectgroep (diverse disciplines gemeente, De Pas en Bibliotheek);
- Ontwerp/bouwteam (architecten, technisch adviseur, constructeur, kostencalculator, projectleiders, aannemers).