

## **ONDERZOEKSOPZET Optimalisatie Voormalig gemeentehuis Sint-Oedenrode:**

### **Raadsbesluit:**

- Onderzoek verrichten naar het optimaliseren van gebruiksmogelijkheden en bezetting van het voormalige gemeentehuis in Sint-Oedenrode.

### **Doel:**

- Inzicht geven in de mogelijkheden om het voormalige gemeentehuis beter te benutten. Daarbij gaat het zowel over de optimalisatie van de eigen gebruiksmogelijkheden als de benutting en exploitatie van de overige (niet in eigen gebruik zijnde) delen van het pand.

### **Randvoorwaarden:**

- € 50.000,- maximaal te besteden aan dit onderzoek
- *Voor 1 juli resultaten aan de Raad voorleggen (NB in de planning wordt hier op nader ingegaan)*

### **Uitgangspunten:**

- In het onderzoek wordt het gehele voormalige gemeentehuis van Sint-Oedenrode meegenomen: het monumentale en het nieuwe gedeelte, gezamenlijk in totaal bestaande uit 4 lobben.
- De faciliteiten voor de Raad dienen toekomstbestendig te zijn, daaronder wordt verstaan:
  - o Faciliteiten geschikt voor een gemeenteraad behorende bij een gemeente van meer dan 80.000 inwoners (37 raadszetels).
  - o Raadszaal en parallelle zaal gelijktijdig en separaat te gebruiken als vergaderfaciliteit voor de Raad.
- Het pand dient CO2-neutraal gerealiseerd te worden (volgens de duurzaamheidsvisie). Voor het monumentale gedeelte kan daarvoor een uitzondering gemaakt worden als blijkt dat dit niet te verenigen is met de monumentale waarde. In die situatie(s) waarin de verduurzamende maatregelen niet te verenigen zijn met de monumentale waarde, is het streven elders op c.q. aan het pand compenserende, verduurzamende maatregelen te worden getroffen.
- Er wordt gestreefd naar een gezonde exploitatie van het pand. Daaronder wordt verstaan dat gemeentelijke functies voor een redelijk tarief gehuisvest worden (benchmark met andere gemeenten) en dat de overige delen van het pand (minimaal) kostendekkend geëxploiteerd kunnen worden.
- De monumentale waarde van het Kasteel Dommelrode en de waarde van dit monument voor de gemeenschap dienen behouden te blijven. Het monumentale gedeelte van het pand blijft in eigendom van de gemeente en herbergt bij voorkeur (semi) openbare functies.

### **Aanpak onderzoek:**

1<sup>e</sup> stap: gemeentelijke functies als basis:

- Inventarisatie: eerdere onderzoeken (ihkv de fusie), gebouwgegevens (plattegronden, installaties etc)
- Programma van eisen en wensen opstellen:
  - o Bestuurscentrum (Raad en fracties. input: benchmark en inventarisatie).
  - o Gemeentelijke functies (KCC, Griffie).
- Globaal ontwerp (vlekkenplan) voor de aanpassingen aan het pand (verbouw, aanbouw en/of herbouw) om deze functies te herbergen.

- Voor- en nadelen, consequenties, kosten (Total Cost of Ownership (TCO)) van de verschillende opties in beeld brengen.

2<sup>e</sup> stap: mogelijkheden voor de rest van het pand

- Mogelijkheden in beeld brengen voor de overige delen van het pand, hieronder kan worden verstaan het (deels) verhuren, verkopen of het uitbreiden van het gebruik met interne functies.
- Van de opties de (on)mogelijkheden, effecten, voor- en nadelen, kosten/opbrengsten etc. in beeld brengen.

3<sup>e</sup> stap:

- Zijn er nog slimme combinaties/dubbel gebruik/optimalisaties te vinden qua gebruik of bezetting?
- Vergelijking van de verkoop/verhuur/verbouw mogelijkheden met de uitkomsten uit de eerdere inventarisatie: komen de mogelijkheden van het pand (op hoofdlijnen) overeen met hetgeen is opgehaald bij huidige en potentiële gebruikers. Verwachten we de beschikbare delen voor (minimaal) een kostprijs dekkend tarief te kunnen verhuren/verkopen?
- Zijn er effecten op andere (gemeentelijke) panden, zowel positief als negatief? (Denk aan bezetting, exploitatie indien er verschuivingen plaats vinden)

4<sup>e</sup> stap: conclusies en advies over vervolg. Dat ter besluitvorming aan de Raad voorleggen.

#### **Afbakening:**

- Alleen het voormalige gemeentehuis van Sint-Oedenrode wordt in dit onderzoek meegenomen. In het geval dat een mogelijke invulling van dit pand gevolgen heeft voor overige panden wordt dit benoemd bij de effecten (bijvoorbeeld bij verschuivingen van functies vanaf andere locaties naar dit pand).
- Binnen dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de input uit de eerdere inventarisatie. Daarbij kunnen er verduidelijkende vragen gesteld worden n.a.v. de eerder opgehaalde informatie bij partijen. In deze fase van het onderzoek, vindt daarom geen participatie plaats
- Er wordt in het kader van dit onderzoek gekeken of de te verhuren of verkopen gedeelten aansluiten bij de vraag vanuit de eerdere inventarisatie en/of marktomstandigheden Er wordt geen concreet voorstel gedaan over de specifieke invulling van de delen van het pand die niet bezet worden door gemeentelijke functies (welke partij op welke plek gehuisvest wordt).
- Na afronding van dit onderzoek en het daaropvolgende besluit van de Raad over het vervolg, wordt er middels participatie een vervolg gegeven aan een meer concrete invulling, en mogelijke randvoorwaarden voor de toekomstige invulling.

#### **Planning:**

In het Raadsbesluit is verzocht de resultaten voor 1 juli aan de Raad voor te leggen. Gerekend met de aanlevertermijnen voor de vergadering van 25 juni (die gelijk zijn aan de termijnen voor vergadering van 2 juli), en gerekend met de voorbereidingstijd voor de opzet en uitvoering van het onderzoek, is 1 juli geen haalbare termijn om een gedegen onderzoek op te leveren (zie voor meer detail weekplanning in de bijlage).

Daarom wordt voorgesteld om de onderzoeksresultaten in de vergadering van 24 september 2020 aan de raad voor te leggen, zodat er voldoende tijd is om een gedegen onderzoek uit te voeren.



**BIJLAGE:** onderbouwing uitstel besluitvorming middels weekplanning.

*Vorbereiding/start onderzoek*

- Wk 2 en 3: uitwerken onderzoeksopzet
- Wk 4: voorbespreking in POHO: onderzoeksopzet met een RIB
- Wk 5: aanleveren stukken stuurgroep
- Wk 6: stuurgroepvergadering  
offerte uitvraag voor uitvoeren onderzoek
- Wk 7: aanleveren RIB en stukken voor College  
ontvangst offerte (indien mogelijk)
- Wk 8: college vergadering  
Start uitvoering onderzoek (afhankelijk van tijdige ontvangst offerte)

Grove tijdsinschatting voor de uitvoering van het onderzoek: in totaal 12 weken voor fase 1, 2 en 3.

Teruggerekend vanaf raadsvergadering van 25 juni en 2 juli (voor beide vergaderingen gelden dezelfde aanlevertermijnen):

- Wk 26: 25 juni Raadsvergadering
- Wk 21: 19 mei laatste Collegevergadering voor aanleveren raad 25 juni
- Wk 20: aanleveren stukken College
- Wk 19: stuurgroep ter bespreking van de stukken
- Wk 18: stukken toesturen in voorbereiding op stuurgroep
- Wk 16 en 17: uitvoering stap 4: conclusies en advies; opstellen College- en Raadsstukken
- Wk 15: uiterlijke oplevering definitieve onderzoekresultaten (stap 1 t/m 3)

Vanaf week 8 komt dit uit op 7 weken tijd voor onderzoek, dat is te kort voor een gedegen onderzoek.

**Alternatief:**

- Wk 39: Raadsvergadering van 24 september
- Wk 34: Laatste collegevergadering voor de raad van september
- Wk 33: aanleveren stukken college  
(4 weken verlies i.v.m. zomervakantie)
- Wk 29: stuurgroep ter bespreking van de stukken
- Wk 28: aanleveren stukken voor stuurgroep.
- Wk 26 en 27: opstellen stukken (stap 4)
- Wk 25: uiterlijke oplevering definitieve onderzoekresultaten (stap 1 t/m 3)

Bij start onderzoek in week 8, komt dat neer op 17 weken tijd voor uitvoering van het onderzoek. Dat is voldoende ruimte voor een gedegen onderzoek.