

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 1 oktober 2020	Portefeuille	: Wethouder G. van Deelen
Raadsvergadering	: 10 november 2020	Behandeld door	: A. Stallaert
Agendapunt	:	E-mail	: a.stallaert@scherpenzeel.nl
Bijlage(n)	: -	Telefoon	: (033) 2772324

Onderwerp: Kredietaanvraag Uitwerking voorkeursscenario huisvesting De Breehoek

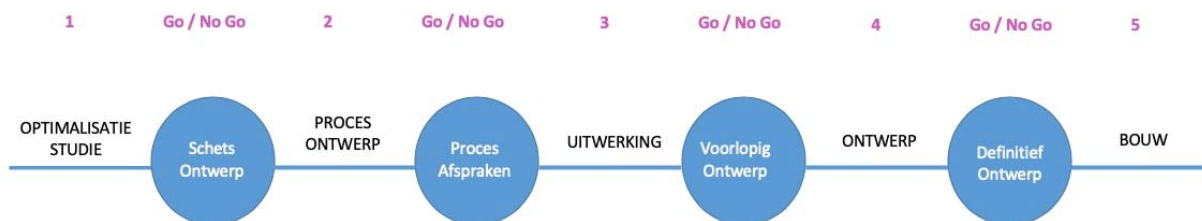
Beslispunten

1. Een krediet van € 60.000 beschikbaar te stellen voor de uitwerking van het voorkeursscenario huisvesting Breehoek in een gedragen Voorlopig Ontwerp-light.
2. De dekking van het krediet voor te financieren uit de algemene reserve.

Inleiding

In maart 2020 is gestart met de Optimalisatiestudie Breehoek – Gemeentehuis. Op 26 mei 2020 hebben Stichting Kulturhus De Breehoek en de gemeente Scherpenzeel een intentieovereenkomst getekend. Er is daarin de voorkeur uitgesproken voor het verder uitwerken van scenario 3. In dit (voorkeurs)scenario wordt voor de bibliotheek een centrale plek in de hal ingericht en verhuist het gemeentehuis naar De Breehoek. Dit alles biedt, naast exploitatievoordelen op pandniveau, goede kansen voor synergie tussen huidige en nieuwe gebruikers (o.a. welzijn) en maakt van De Breehoek de huiskamer voor sportief, cultureel, sociaal en bestuurlijk Scherpenzeel. Daarmee treedt een aanzienlijke verbetering van de exploitatie van De Breehoek op en beschikt de gemeente over een modern en duurzaam gemeentehuis.

Dit concept wordt het best samengevat door de impressie die we dit voorjaar hebben gelanceerd: <https://www.youtube.com/watch?v=qVyHxExVebM&t=31s>



In de intentieovereenkomst is bovenstaand proces op hoofdlijnen vervat, waarbij tussen elke fase een go/no go moment (met bijbehorende kredietaanvraag) aan u als raad zal worden voorgelegd. U bent hierover geïnformeerd met de memo 2020-47.

In de afgelopen periode (fase 2 in het processchema) heeft ons projectteam, samen met De Breehoek en met externe adviseurs nagedacht over de wijze waarop we het vervolgproces het beste kunnen inrichten. Hierbij spelen meerdere factoren een rol:

- we willen zo spoedig mogelijk de optimalisatievoordelen (financieel en op inhoud) realiseren;
- daarmee samenhangend is er behoefte aan concretisering van het ontwerp en zekerheid over technische en financiële haalbaarheid;
- de eindigheid van de huisvesting van het gemeentekantoor aan de Stationsweg in verband met duurzaamheidsvereisten (om per 1-1-23 te voldoen aan vereisten zou anders *nu* gestart moeten worden met verduurzamingsoperatie);
- er is nog geen absolute zekerheid over de uitkomsten van het Toekomstvisie traject;
- als gevolg van corona-beperkingen zijn de (beoogd) gebruikers onvoldoende betrokken zijn bij de totstandkoming van het huidige concept. Dat is (zowel inhoudelijke input als qua draagvlak) zeer wenselijk, maar we realiseren ons dat de corona-beperkingen voorlopig impact zullen blijven houden;
- naarmate de tijd vordert wordt er steeds meer duidelijk over de impact van corona op de ontwerpvereisten. Op hoofdlijnen kunnen we duiden wat de impact gaat zijn (bijv. we zullen meer thuis gaan werken), anderzijds zijn nieuwe richtlijnen (bijv. ventilatie) en nieuwe 'businessmodellen' (bijv. horeca, verenigingsleven) nog niet uitgekristalliseerd.

In de Optimalisatiestudie (fase 1) is bij het opstellen van de financiële vergelijking ook een stelpost opgenomen voor ontwerp- en bouwkosten.

Dit 'sober en doelmatig' budget is uitgangspunt voor zowel het ontwerptraject als de bouwfase.

Idealiter geldt voor de resterende ontwerpopgave (vanaf het huidige concept tot aan de bouwtekening) in de verhouding Voorlopig Ontwerp – Definitief Ontwerp (VO-DO) ongeveer 70-30 budgetbeslag. Bovenstaande afwegingen maken dat we deze verhouding nu omdraaien: een verhouding 30-70.

Daarmee kunnen we op inhoud nu, in samenspraak met de gebruikers, in relatief korte tijd een belangrijke slag maken naar een gedragen concept (Voorlopig-Ontwerp-light), en schuiven we de resterende detailuitwerking vooruit naar fase 4, het Definitief Ontwerp.

Het zwaartepunt van het participatietraject (cocreatie) ligt daarmee met name in de VO-fase, het uitwerken van VO naar DO wordt dan vooral een technisch vraagstuk, waarbij de gebruikers uiteraard meegenomen worden in de onvermijdelijke concessies die daarin zullen moeten worden gedaan. Bovenstaande aanpak is zowel in tijd als in effectiviteit van het (kostbare) ontwerpproces het meest optimaal.

Beoogd effect

Het uiteindelijke doel van het proces is het omvormen van De Breehoek als de huiskamer voor sportief, cultureel, bestuurlijk en maatschappelijk Scherpenzeel.

- *Beoogd proceseffect*

Het beoogde effect van deze kredietaanvraag is het financieren van de te doorlopen fase 3 van het processchema uit de Intentieovereenkomst en daarmee toe te werken naar een gedragen Voorlopig Ontwerp-light voor de huisvesting van het gemeentehuis in De Breehoek. Op basis van het VO-light kan worden gewerkt aan een Definitief Ontwerp (fase 4). Daarna volgt het bouwbesluit en het aanbestedingstraject voor de verbouwing van De Breehoek.

- *Beoogd inhoudelijk effect*

Een nadere uitwerking van het voorkeursscenario op basis van een geactualiseerd Programma van Wensen en Eisen (PWE) naar een gedragen Voorlopig Ontwerp-light waarvan de haalbaarheid op hoofdlijnen is getoetst zowel inhoudelijk/financieel als met de betrokkenen.

Argumenten

- 1.1 *Er is een intentieovereenkomst gesloten over de uitwerking van het voorkeursscenario en het verdere traject*
De Optimalisatiestudie (fase 1) maakte duidelijk dat scenario 3 het enige realistische alternatief is voor de gecombineerde uitdagingen t.a.v. gemeentehuis, bibliotheek en Breehoek. In de intentieovereenkomst tussen gemeente en Breehoek (zie memo 2020-47) is een traject naar realisatie opgenomen. Fase 2 en 3 zijn daarin de volgende stappen. Hierin wordt het voorkeursscenario samen met de gebruikers verder uitgewerkt binnen de in de overeenkomst overeengekomen aanpak.
- 1.2 *De specifieke deskundigheid heeft de gemeente niet in huis*
Het samen uitwerken met de gebruikers van het scenario in een meer concreet 'vlekkenplan' en VO-light, betekent ook dat mogelijkheden en keuzen inzichtelijk moeten worden gemaakt en doorberekend moeten worden. Hiervoor ontbreekt het de gemeente aan specifieke deskundigheid.
- 1.3. *Er is behoefte aan een onafhankelijk projecttrekker*
In fase 3 wordt gekomen tot een Voorlopig Ontwerp-light. Alle gebruikers van De Breehoek dienen binnen dit proces goed hun belang naar voren te laten komen. De gemeente is één van de gebruikers, en het bestuur van De Breehoek heeft tegelijkertijd de verantwoordelijkheid voor het 'going concern' van De Breehoek in deze lastige corona-tijd. Het is voor zowel de gemeente als De Breehoek ongewenst om tegelijk als projecttrekker op te treden.
- 1.4. *De opgave is veelomvattend*
Het proces rondom de huisvesting in De Breehoek kenmerkt zich door onzekerheden. De wens is er om het gemeentehuis naar De Breehoek te verplaatsen. Dat opent niet alleen de deur voor slimme combinaties met culturele- en welzijnsorganisaties, maar ook voor bijv. de gemeentewerf en/of de brandweer. Het is goed om hier in de volgende fasen rekening mee te houden en dat in deze fase in het proces te betrekken.
- 2.1 *Dekking en verantwoording*
In de begroting 2020 (vastgesteld in oktober '19) is geen rekening gehouden met de optimalisatiestudie en de intentieovereenkomst van 26 mei 2020. Het voorstel is het krediet te dekken uit de algemene reserve.

Kanttekeningen

- 1.1 *Is dit wel verantwoord op dit moment?*
De provincie stuurt aan op een herindeling met Barneveld. De gemeente zet in op zelfstandigheid. Ondanks de onzekerheden die dit met zich meebrengt, is hierop wachten (ook voor het bestuur van De Breehoek) geen optie. De huisvesting van de gemeente vraagt op korte termijn aandacht. Dit in relatie tot de verduurzamingsopgave van het huidige pand. Daarnaast is een

exploitatieverbetering voor De Breehoek een noodzaak. Hiervoor is een verbetering van de inrichting onontbeerlijk, onafhankelijk of nu de gemeente of een andere commerciële huurder daarvan gebruik maakt.

1.2 *Er is geen sprake van een 'volwaardig Voorlopig Ontwerp'*

Normaliter wordt met een volwaardig Voorlopig Ontwerp een hoger detailniveau nagestreefd qua ontwerp. Daarom is gekozen voor een VO-light waarin vooral wordt ingezet op draagvlak onder de gebruikers en een functioneel-ruimtelijk ontwerp op hoofdlijnen. De financiële onderbouwing zal daardoor nog omgeven zijn met onzekerheidsmarges; meer omvangrijke detailtekeningen en -berekeningen vinden in de volgende fase (DO) plaats.

2.1 *Algemene Reserve is beperkt*

Door verschillende investeringen organisatie daalt de algemene reserve de komende jaren aanzienlijk. Met de gevraagde € 60.000 zakt de Algemene Reserve in 2020 door niet de vastgestelde ondergrens. In het begrotingsvoorstel 2021 wordt deze reserve weer aangevuld. Tevens is het de bedoeling om dit voorbereidingskrediet te betrekken bij de totale kostenpost Breehoek-Gemeentehuis(zie begrotingsaspecten), waarbij deze kosten tzt gedekt kunnen worden uit de verkoop van het vastgoed.

Planning

De doorlooptijd van fase 3 is max. 6 maanden. Daarmee blijft het mogelijk om de verbouwing te realiseren voor (richtdatum) 1 januari 2023.

Financiële aspecten

Zoals aangegeven zijn de budget-stelposten uit de optimalisatiestudie richtsnoer voor de financiële planning van het ontwerp- en bouwtraject. Op basis hiervan, en van de eerste offertes, voorzien wij voor fase 3 een benodigd krediet van € 60.000. Wanneer dit krediet beschikbaar is gesteld kan tot opdrachtverstrekking over worden gegaan.

Begrotingswijziging:

Voorgesteld wordt dit bedrag uit de Algemene Reserve te dekken. De Algemene Reserve heeft op dit moment (excl. dit voorstel) een begroot saldo van € 3.678.083 per 31/12/2020.

De vermogenspositie van de Gemeente Scherpenzeel neemt als gevolg van dit krediet met € 60.000 af. Dit heeft een nadelig effect op de weerstandscapaciteit.

Met deze investering gaat de kost voor de baat uit. Tegenover deze voorinvestering staan straks opbrengsten uit vastgoedverkoop en verbetering van de (gecombineerde) exploitatie Breehoek – Gemeentehuis.' Om die reden wordt voor het project Breehoek-Gemeentehuis een separate kostenpost ingericht.

Juridische aspecten

De raad heeft ingevolge artikel 189 van de Gemeentewet het budgetrecht.

Duurzaamheid

Primair doel van deze optimalisatie is het vergroten van de financiële en operationele toekomstbestendigheid van Kulturhus De Breehoek, en het creëren van een duurzame huisvesting voor de gemeente en alle andere (toekomstige) gebruikers. Ten opzichte van de huidige situatie valt daarmee grote winst te behalen.

Uiteraard zullen de ontwerputgangspunten zich focussen op duurzaamheid, zowel qua materiaalgebruik als qua energiebalans / het verbeteren van de energieprestaties voor het hele Breehoek-complex. Plaatsing van zonnepanelen op het dak van De Breehoek wordt in het eindontwerp meegenomen. De lange termijn-vereisten voor overheidshuisvesting zijn onderdeel van het gemeentelijke wensenpakket.

Procedure: organisatie, communicatie en vervolgbesluit

De projectaansturing zal een coproductie zijn tussen gemeente en Breehoek (indachtig de intentieovereenkomst) waarbij de gemeentelijke projectgroep (die in het leven was geroepen voor de eerdere optimalisatiestudie) primair schakelpunt zal zijn richting de externe opdrachtnemer. Ook de afdeling communicatie wordt hierbij betrokken.

Ter voorbereiding op fase 3 organiseren we een online presentatie van het huidige concept, waarbij huidige en toekomstige gebruikers (en overige geïnteresseerden) worden bijgepraat over het hoe en waarom van het ontwerp zoals het er nu ligt. Uiteraard is daarbij al volop ruimte om vragen te stellen of input aan te dragen.

De externe opdrachtnemer neemt het voortouw in het participatie /cocreatie traject. Dit betekent dat de betrokken partijen, zoals het bestuur van De Breehoek, de bibliotheek, welzijnsorganisaties en de gemeente als beoogd huurder, evenals de andere bestaande gebruikers van De Breehoek, worden benaderd om hun wensen en ideeën in te brengen. Parallel hieraan wordt samen met bouwkundig en technisch extern adviseurs gewerkt aan de technische en ruimtelijke doorontwikkeling van het concept.

Zodra het VO-light concrete vormen aanneemt vindt terugkoppeling naar de participanten plaats. Vervolgens wordt het concept-VO voorgelegd aan de Scherpenzeelse samenleving en aan de gemeenteraad. Daarna volgt besluitvorming voor fase 4.

Evaluatie

Doorlopend

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

W. M. van de Werken
secretaris

H.E. van Dijk – van Ommering
loco-burgemeester

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Raadsbesluit

Agendapunt :

Onderwerp : : Kredietaanvraag Uitwerking voorkeursscenario huisvesting De Breehoek

De raad van de gemeente Scherpenzeel,
gelet op het voorstel van b&w d.d. 1 oktober 2020 en gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

besluit

1. Een krediet van € 60.000 beschikbaar te stellen voor de uitwerking van het voorkeursscenario huisvesting Breehoek in een gedragen Voorlopig Ontwerplight.
2. De dekking van het krediet voor te financieren uit de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 november 2020.

B.S. van Ginkel-Schuur
griffier

M.J. Zwankhuizen
voorzitter