



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten

Nummer

Kenmerk

190971

Raad d.d.

24 april 2024

Paragraaf begroting

3D

Portefeuillehouder

A.M.J. (Agnes) Schaap

Steller

R.H. (Rene) Jansen

Datum

6 maart 2024

Onderwerp

Gemeentehuis

Geadviseerd besluit

1. Kennisnemen van de het rapport van HEVO
2. Te komen tot renovatie van het gemeentehuis conform rapport HEVO
3. Voor de verdere planuitwerking een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 2.000.000,-
4. Voor wat betreft afschrijvingsmethodiek kiezen voor een annuïteitenmethode.

Toelichting op beslispunten

De huisvesting van de gemeentelijke organisatie is al enkele jaren aan vernieuwing toe. Het huidige gemeentehuis kent gebreken, voldoet op onderdelen niet meer aan Arbo-eisen en is onvoldoende ingericht op eisen die worden gesteld aan een moderne kantoor- en werkomgeving.

Op 1 november 2023 heeft uw raad ingestemd om binnen onderstaande kaders te komen met een uitgewerkte notitie op basis waarvan de plannen concreet uitgewerkt kunnen worden:

- A. Het volledige gebouw doelmatig renoveren, waarin de gemeentelijke organisatie goed hun werkzaamheden kan uitvoeren en waarbij flexibel werken, digitaal en plaats-onafhankelijk het uitgangspunt is;
- B. Die onderdelen van het gebouw die niet gebruikt worden voor de gemeentelijke organisatie (leegstaande ruimten), niet intern worden afgewerkt;
- C. De kelder buiten de scope van de verbouwingsopgave valt en in de huidige vorm intact blijft;
- D. Onderzoeken of het gemeentehuis vanaf de zuidkant voor het publiek toegankelijk gemaakt kan worden;
- E. Onderzoeken of het werk- lunchcafé (nu of in de toekomst) ook een publiek- openbare functie kan krijgen;
- F. Inzetten op maximale verduurzaming van het gebouw binnen de kaders die het gemeentehuis als monument heeft;
- G. De planuitwerking van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie, en de dienstverlening aan onze inwoners, op een dusdanige manier uitwerken, dat in de toekomst de mogelijkheid blijft bestaan om andere partners te huisvesten.

De afgelopen maanden is hieraan gewerkt en heeft geresulteerd in de bijgevoegde notitie met bijlagen van HEVO: huisvesting gemeentelijke organisatie- gemeentehuis Renkum te Oosterbeek d.d. 12 februari 2024. Zie bijlage 1.

Beoogd effect

Het uitgangspunt is een doelmatig gebouw dat in een goede onderhoudsstaat verkeerd. Dat wil zeggen een functioneel en duurzaam gebouw zonder achterstallig onderhoud, efficiënt ontworpen, dat past bij de organisatie van Renkum en rekening houdt met het monumentale karakter van het gebouw, maar ook met actuele wensen die mogen worden gesteld aan een gemeentehuis waar dienstverlening aan inwoners goed gefaciliteerd moet zijn. Door de huisvesting van de medewerkers zo optimaal mogelijk te faciliteren draagt dit bij aan goed werkgeverschap en de positie van gemeente Renkum in de krappe arbeidsmarkt.

Kader

De discussie over renovatie van het gemeentehuis voor de gemeentelijke organisatie gaat terug tot 2017. Vanaf eind 2019 zijn verschillende studies uitgevoerd. In eerste instantie een brede studie waarin de visie op onze huisvesting is beschreven en de scenario's nieuwbouw (op een andere locatie), huur van een bestaand pand en herinrichten van het bestaande monumentale gemeentehuis onderzocht zijn. In de verschillende besprekingen met de raad was er een voorkeur voor renovatie en herinrichting van het bestaande gemeentehuis en daarmee kwamen de varianten van nieuwbouw en huur te vervallen. Dit uitgangspunt is ook als zodanig in het vervolg de basis geweest voor alle verdere uitwerkingen.

Echter de financiële middelen die benodigd waren voor de verbouwing, waren op dat moment een reden om niet verder te gaan. Vervolgens zijn minimale instandhoudingsvarianten onderzocht, maar die boden geen oplossing. Toen kwam corona en was iedereen gedwongen om thuis te werken. Naar aanleiding daarvan is er een andere huisvestingsbehoefte voor de gemeentelijke organisatie ontstaan. De toekomstige manier van werken zal meer hybride zijn, waarbij een combinatie van thuis, elders, op kantoor, een combinatie van fysiek en digitaal werken. Dit betekent dat er minder ruimte nodig is voor de werkplekken van de gemeente en dit biedt kansen voor een andere invulling van het monumentale pand. In oktober 2021 is een studie getoond van adviesbureau HEVO en architectenbureau De Twee Snoeken waarin gezocht is naar een andere invulling van het gemeentehuis: Een combinatie met de bibliotheek, horeca en woningbouw en aansluiting met het centrumplan Oosterbeek. Uit die studie bleek dat er meer samenwerking en synergie mogelijk is, dat er een betere en efficiëntere benutting en bezetting van het gebouw ontstaat en dat er inkomsten kunnen worden gegenereerd door verhuur. Echter na verdere uitwerking bleek dat het concept 'het huis van de gemeente' niet haalbaar en is met uw besluit op 1 november 2023 afscheid genomen van dit plan.

Op 1 november heeft u ook de kaders vastgesteld voor uitwerking van het nu voorliggende plan. In de bijgevoegde notitie wordt op al deze kaders antwoord gegeven.

Argumenten

Beslisput 1: Kennisnemen van het rapport HEVO

In de notitie huisvesting gemeentelijke organisatie- gemeentehuis Renkum te Oosterbeek wordt op verschillende onderwerpen ingegaan. Zo wordt onder andere de visie op huisvesting beschreven en een uitwerking gegeven aan de door uw raad vastgestelde kaders A t/m G.

Beslisput 2: Te komen tot renovatie van het gemeentehuis conform rapport HEVO

Onderwerp

Gemeentehuis

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

190971

Pagina

2 van 8

Het huidige gemeentehuis is 56 jaar oud en voldoet op alle vlakken (bouwkundig, installatietechnisch en inhoudelijk) niet meer aan de huidige (kwaliteits)eisen. Eisen die nodig zijn door wijzigingen in wet- en regelgeving en die ook deels gebaseerd zijn op de liggende risico-inventarisaties (RI&E). Het gebouw heeft achterstallig onderhoud en op onderdelen is de veiligheid in het gedrang.

Uitstel is niet langer meer houdbaar dus er moet geïnvesteerd worden. De kosten om het gemeentehuis zo goed als mogelijk 'in de lucht houden' (pappen en nathouden) zijn geraamd tot 2026 op circa € 2 miljoen. Hiervoor heeft uw raad in de NJN 2022 goedkeuring voor gegeven. Het scenario van pappen en nathouden draagt niet bij aan bouwkundige en installatietechnische verbeteringen die noodzakelijk zijn. De afgelopen maanden zijn nieuwe gebreken, die niet in het scenario pappen en nathouden waren voorzien, aan het licht gekomen waarvan een deel direct is aangepakt om de veiligheid te waarborgen. Daarnaast treft u in [bijlage 2](#) een beknopt overzicht aan van uitgesteld onderhoud dat in de periode 2026-2028 moet worden uitgevoerd.

Als er voor 2026 niet tot uitvoering van het voorliggende plan wordt over gegaan, zijn er opnieuw grote investeringen nodig aan de buitenschil en installaties. Zie hiervoor paragraaf 'alternatieven'. Deze investeringen zijn niet meer uit te stellen omdat de bedrijfsvoering niet meer gewaarborgd kan worden. Tenslotte draagt dit niet bij aan een betere, prettigere en moderne werkomgeving. Dit plan zorgt wel voor verbeteringen op deze onderdelen.

In onderstaande tabel treft u een aantal vergelijkingen van andere gemeenten die bezig zijn met vernieuwing van hun huisvesting, of recent zijn gerealiseerd. De projecten zijn niet te vergelijken qua bouwopgave, maar geven wel een beeld wat de exploitatieresultaten zijn per m2 bruto vloer oppervlak (Bvo).

REFERENTIES Exploitatie		
Maashorst	Prijspeil 2021	138 (€/m2bvo/jaar)
Land van Cuijk	Prijspeil 2021	150 (€/m2bvo/jaar)
Rheden	Prijspeil 2020	157 (€/m2bvo/jaar)
Gemeentehuis Renkum	Prijspeil heden	167 (€/m2bvo/jaar)
Overbetuwe	Prijspeil 2020	182 (€/m2bvo/jaar)
Alphen-Chaam	Prijspeil heden	208 (€/m2bvo/jaar)
Krimpenerwaard	Prijspeil heden	226 (€/m2bvo/jaar)

Beslispunt 3: Een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 2.000.000

Omdat nu niet het volledige krediet wordt aangevraagd, is er een voorbereidingskrediet nodig zodat de uitgaven na dit besluit rechtmatig kunnen plaatsvinden. Hiervoor is een krediet nodig van € 2.000.000 (excl. BTW) voor de stappen 1 tot en met 6 (actualiseren investerings- en exploitatieramingen) zoals in de paragraaf Aanpak/uitvoering staat aangegeven.

Hieronder vallen de advieskosten (architect en adviseurs), procesmanagement, heffingen en onvoorzien bijkomende kosten.

Beslispunt 4: kiezen voor annuïtaire methode

In onze financiële verordening staat opgenomen dat de lineaire afschrijvingsmethode de hoofdregel is. Echter kiezen we in deze situatie voor de annuïteitenmethode omdat de kapitaallast in de eerste jaren lager is dan bij een lineaire methode. Daarnaast wordt de annuïteitenmethode toegepast als er sprake is van verhuur.

Onderwerp

Gemeentehuis

Datum

6 maart 2024

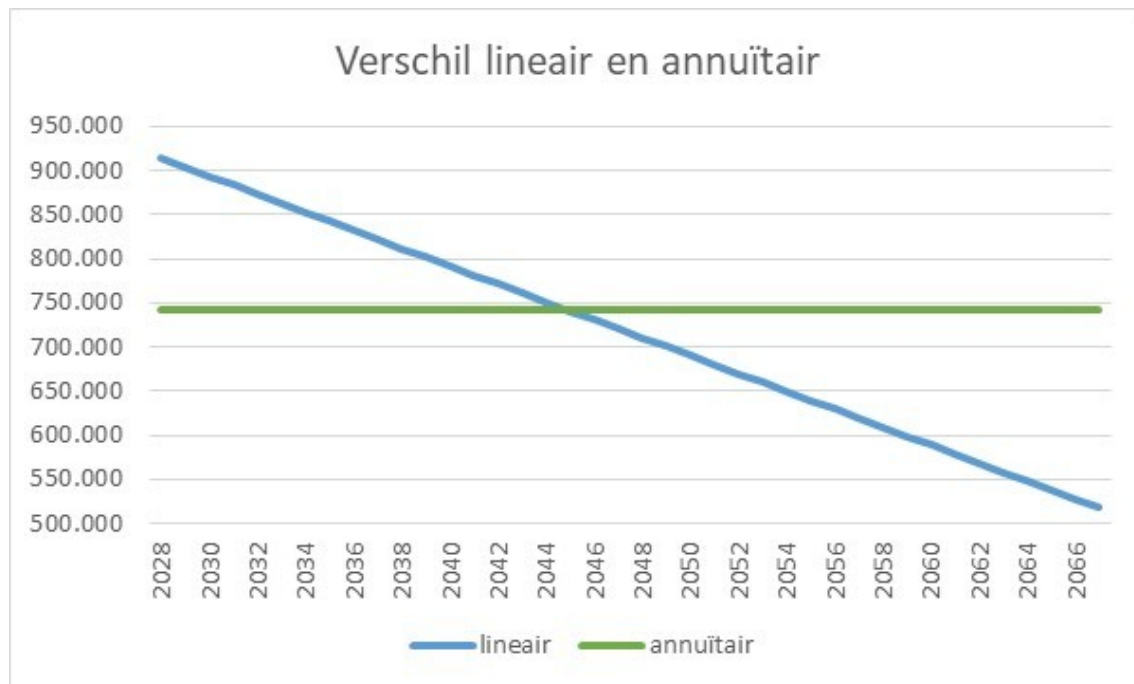
Kenmerk

190971

Pagina

3 van 8

In onderstaande grafiek zijn de verschillen tussen beide methodes weergegeven.



Kanttekeningen

- Bestuurlijke toekomst: Wij beseffen ons dat er ook uitwerking wordt gegeven aan de bestuurlijke toekomst van de gemeente Renkum en dat hier nog definitieve besluitvorming over moet plaatsvinden. Echter gezien het feit dat er in 2017 al gestart had moeten zijn met de renovatie van het gemeentehuis kunnen we niet nog langer wachten met besluitvorming over onze huisvesting.
- Investerings- en exploitatieramingen: De in de financiële paragraaf genoemde investerings- en exploitatiebijdragen zijn indicatief en gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in de financiële opstelling van HEVO d.d. 29-01-2024 bijlage 5 van de rapportage.
- Prijspeil heden: voor de studie is gekozen om prijspeil heden te hanteren. Bij de verdere uitwerking en realisatie van dit plan worden meerdere sturingsmomenten ingebouwd, waarbij de markt regelmatig wordt gepeild en gerekend wordt met marktconforme prijzen, zodat een actueel beeld ontstaat en bewuste keuzes kunnen worden gemaakt van de wijze waarop en het moment van aanbesteden (aanbestedingsstrategie).
- Rekenrente: voor de bepaling van de kapitaallast is rekening gehouden met onze huidige rekenrente van 2%. De rente kan in de toekomst wijzigen.

Draagvlak

Alle medewerkers zijn op verschillende manieren geïnformeerd. De noodzaak tot investeren wordt door de medewerkers onderschreven.

Met het project centrumplan Oosterbeek is afstemming gezocht en gekeken naar de aansluiting met het raadshuisplein. Door architectenbureau De Twee Snoeken is een korte studie gedaan naar onder andere de mogelijkheden aansluiting Raadhuisplein. Zie hiervoor hoofdstuk 4 en bijlage 4 uit de notitie van HEVO. De uitgangspunten die uit de studie van de architect naar voren komen sluiten

Onderwerp

Gemeentehuis

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

190971

Pagina

4 van 8

aan op de uitgangspunten binnen het centrumplan. Na besluitvorming wordt in afstemming met het centrumplan verder gekeken hoe dit verder procesmatig kan worden opgepakt.

De OR heeft in bijgevoegde brief, bijlage 3, de noodzaak aangegeven om tot besluitvorming te komen voor het gemeentehuis. Aangegeven is om de benodigde investeringen te gaan doen zodat een toekomstgerichte werkomgeving ontstaat, waar fijn gewerkt kan worden.

De OR benadrukt dat de huidige huisvesting op al jaren zwaar onvoldoende is. Al jaren wordt er niet meer geïnvesteerd in het gebouw waarmee ook de inrichting van het gemeentehuis als werkplek steeds minder aantrekkelijk wordt.

Daarbij zijn we de laatste jaren steeds meer hybride en flexibel gaan werken, maar het gebouw en de voorzieningen zijn hierop onvoldoende aangepast.

Het gemeentehuis is een gemeentelijk monument. De renovatie zal altijd getoetst worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Hoewel er ruimte is om de adviezen van deze commissie door college en raad in meer of minder mate mee te laten wegen bij de finale afweging, zal er in het vervolgtraject, na positieve besluitvorming, met de commissie ruimtelijke kwaliteit overleg plaatsvinden en zullen hun adviezen zorgvuldig worden gewogen.

In de volgende fase wordt ook gekeken welke vorm van participatie met omwonenden nodig is.

Het eerdere plan is ook met de erven van architect Grandpré Molière besproken. Uit dit overleg zijn geen zaken naar voren gekomen die een renovatie, en mogelijk in de toekomst een verbreding met deels een andere invulling, in de weg staan, mits dit gebeurt met oog voor het monument.

Aanpak/Uitvoering

Als uw raad instemt met dit voorstel dan wordt op basis van de methodiek projectmatig werken verdere uitwerking gegeven aan het plan. Dit zal onder andere de volgende onderwerpen betreffen, waarbij vooralsnog is uitgegaan van een traditioneel proces (ontwerpteam - aanbesteding bouw - realisatie).

DEFINITIEFASE (mei tot september 2024)

1. Inrichten nieuw projectorganisatie/ selecteren projectmanager en opstellen Plan van Aanpak (PvA) met planning;
2. Opstellen Programma van Eisen (PvE);
3. Bepalen aanbestedingsstrategie;
4. Architectenselectie en adviseurs.

ONTWERPFASE (september 2024 tot december 2025):

5. Ontwerpfase: Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp
6. Actualiseren investerings- en exploitatieramingen
7. Kredietaanvraag raad (oktober 2025)

REALISATIEFASE (oktober 2025- 2^e kwartaal 2028):

8. Aanbesteding bouw
9. Asbestsanering: januari -maart 2026
10. Start bouw: april 2026
11. Eindopleving*: 2^e kwartaal 2028

*werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd waarbij uitgangspunt is dat het gebouw gedeeltelijk in gebruik blijft.

Onderwerp

Gemeentehuis

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

190971

Pagina

5 van 8

Communicatie

Na het collegebesluit waarin dit raadsvoorstel is aangenomen, is er een bericht op intranet geplaatst. Verder is er een persbericht verstuurd over het collegebesluit en het raadsvoorstel. Ook na uw besluit communiceren we intern en extern op deze manier.

Financiële consequenties

Beslispunt 2: renovatie gemeentehuis

De door HEVO opgestelde investeringsraming geeft een indicatie van de verwachte kosten voor renovatie van het gemeentehuis. Op basis van prijspeil januari 2024 is dit geraamd op circa **€ 20.300.000**. De structurele kapitaallast die gepaard gaat met deze investering is meegenomen in de totale exploitatiebegroting. De kapitaallasten zijn door HEVO gebaseerd op een lineaire afschrijvingsmethode van 40 jaar en waarbij de gemiddelde rentelast over de hele looptijd is genomen.

In onderstaande overzicht is de kapitaallast bepaald op basis van de annuïteitenmethode en wijkt dus af ten opzichte van HEVO.

De jaarlijkse exploitatielast komt uit op circa € 1.275.000 per jaar waarbij de vrije ruimten tegen kostprijs zijn verhuurd. Indien deze ruimten niet (tegen kostprijs) worden verhuurd stijgen de exploitatielasten per jaar met maximaal circa € 130.000. Binnen de gemeentelijke begroting is circa € 1.080.000 beschikbaar dat als dekking kan worden ingezet. In schema:

	Verhuurd staat	Niet verhuurde staat
Exploitatieraming o.b.v. annuïtair	€ 1.275.000	€ 1.405.000
Dekking (begroting)	€ 1.080.000	€ 1.080.000
Aanvullend nodig	€ 195.000	€ 325.000
o.b.v. uitgangspunten raming HEVO, m.u.v. de afschrijvingsmethode (zie bijlage 5 rapportage HEVO)		

In de gemeentelijke begroting staan de kapitaallasten vanaf 2026 opgenomen. Echter zoals bij 'aanpak/uitvoering' staat opgenomen is de eindoplevering gepland medio 2028. Dit betekent dat de kapitaallasten ook ingaan in 2028. Dit levert voor 2026 en 2027 een voordeel op in de gemeentelijke begroting. Dit voordeel komt ten gunste van de desbetreffende jaren.

Beslispunt 3 een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 2.000.000

Deze kosten zijn onderdeel van de investeringskosten. Er zal rente-toerekening plaatsvinden over de uitgaven van de voorbereidingskrediet.

Subsidiemogelijkheden

Er is gekeken naar subsidiemogelijkheden. De regeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed lijkt kansrijk. Hier wordt in overleg met het subsidiebureau verder naar gekeken.

Juridische consequenties

Lettende op de huidige Arbo-technische omstandigheden in het bestaande gebouw kan het langer uitblijven van een richtinggevend besluit, mogelijk juridische gevolgen hebben. Dit kan bestaan uit een dwingend advies om de Arbo omstandigheden binnen door derden te bepalen termijnen te verbeteren, of in het uiterste geval een boete.

Onderwerp

Gemeentehuis

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

190971

Pagina

6 van 8

WMO-aspecten

In de verdere uitwerking is hiervoor aandacht. In het op te stellen technische PvE en het ruimtelijk en functioneel PvE worden specifieke zaken als toegankelijkheid beschreven. De adviesraad sociaal domein en de commissie toegankelijkheid wordt gevraagd het PvE te beoordelen.

Gezondheid

Een gezonde en comfortabele werkomgeving is ook een belangrijke pijler in het plan. Dit wordt ingevuld met het duurzame installaties, het toepassen van gezonde (bio-based) materialen en extra aandacht aan de akoestiek in de werkruimten.

Met de renovatie komen de gebouwgebonden risico's uit de RIE te vervallen.

Duurzaamheid

Zoals eerder aangegeven kiezen we voor maximale duurzaamheidsmaatregelen rekening houdend met het monumentale karakter van het pand. In bijlage 1 van de notitie van HEVO wordt hier nader op ingegaan. Kort samengevat komt het hierop neer:

- Het gebouw heeft na de verbouwing energielabel A. Dit past binnen de monumentale en financiële restricties;
- Bij de verbouwing wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bio-based materialen;
- Daar waar mogelijk, wordt gebruik gemaakt van de in het huidige gebouw aanwezige materialen. Het zogenaamd "oogsten" van bestaande materialen om opnieuw in te zetten bij de verbouwing of elders

Na uw raadsbesluit wordt dit onderwerp verder uitgewerkt in het Programma van Eisen.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Als u niet instemt met dit voorstel dan dient zoals aangegeven bij het onderdeel 'argumenten' noodzakelijk (achterstallig) onderhoud (inclusief minimale verduurzaming) aan de schil en diverse installatieonderdelen zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2026, uitgevoerd worden. De investeringen voor deze noodzakelijke maatregelen (schil, installatie) aan het gebouw wordt geraamd (bandbreedte) tussen de € 8,2 miljoen en € 9,5 miljoen en betreffen op hoofdlijnen de werkzaamheden die in het beknopte overzicht in bijlage 2 staan opgenomen. Opgemerkt wordt de geraamde bandbreedte niet uitgebreid is onderzocht en deze bedragen exclusief maatregelen aan de pergola, inrichting etc. zijn op prijspeil heden.

In onderstaande schema is inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn voor de gemeentelijke begroting bij investering van € 9,5 miljoen, voor noodzakelijk onderhoud, en een afschrijvingstermijn van maximaal 20 jaar.

	20 jaar
Exploitatieraming o.b.v. annuïtair	€ 1.100.000
Dekking (begroting)	€ 1.080.000
Effect algemene middelen	-/- € 20.000

Indien u niet kiest voor het volledige plan dan wordt er een renovatieplan opgesteld voor bouwkundig en installaties inclusief verduurzaming. Hiervoor een voorbereidingskrediet geraamd

Onderwerp

Gemeentehuis

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

190971

Pagina

7 van 8

van € 550.000. Op basis van een uitgewerkt plan wordt een definitieve kredietaanvraag gedaan bij uw raad.

BIJLAGEN:

1. Notitie HEVO: huisvesting gemeentelijke organisatie- gemeentehuis Renkum te Oosterbeek d.d. 4 maart 2024 (referentie: 1665206-0042.0.7)
2. Overzicht noodzakelijk (uitgesteld) onderhoud
3. Brief Ondernemingsraad d.d. 6 maart 2024

Onderwerp

Gemeentehuis

Datum

6 maart 2024

Kenmerk

190971

Pagina

8 van 8