

# GEMEENTE RENKUM

---

PRESENTATIE STUURGROEP 23 FEBRUARI 2023

abcnova  
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS



# INHOUDSOPGAVE

- Intro
- Uw vraag
- Proces tot nu
- Kenmerken huisvestingstraject
- De actuele huisvestingssituatie
- Toetsingskader
- Doorbraak creëren

abcnova

# ONZE OPDRACHTGEVERS

abcnova



× Gemeente  
× Amsterdam



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



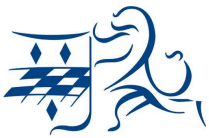
Rijkswaterstaat



provinsje fryslân  
provincie fryslân



RDW



Gemeente Texel

.txl



BRANDWEER

gemeente  
WOERDEN





# RECENTE GEMEENTEHUIZEN

abcnova



**HUISVESTING BWRI**  
MIDDEN - GRONINGEN



**HUIS VAN DE STAD EN CULTUUR**  
Midden - Groningen



**HUIS VAN DE STAD**  
Helmond



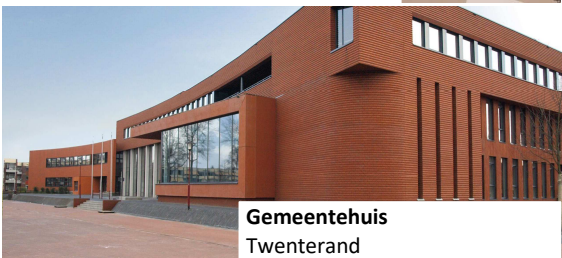
**HUIS VAN DE STAD**  
Amersfoort



**GEMEENTEHUIS OLDAMBT**  
WINSCHOTEN



**Gemeentehuis**  
Rheden



**Gemeentehuis**  
Twenterand



**PROVINCIEHUIS**  
Groningen



**Gemeentehuis**  
Renkum



**SWETTEHUS**  
Leeuwarden



**Gemeentehuis**  
Woerden



**Gemeentehuis**  
Veendam



**stadhuis**  
Almelo



**Gemeentehuis**  
Gemeente Doetinchem



**HUISVESTINGSADVIES COVID-gerelateerd**



**Bestuurshuis**  
Sneek

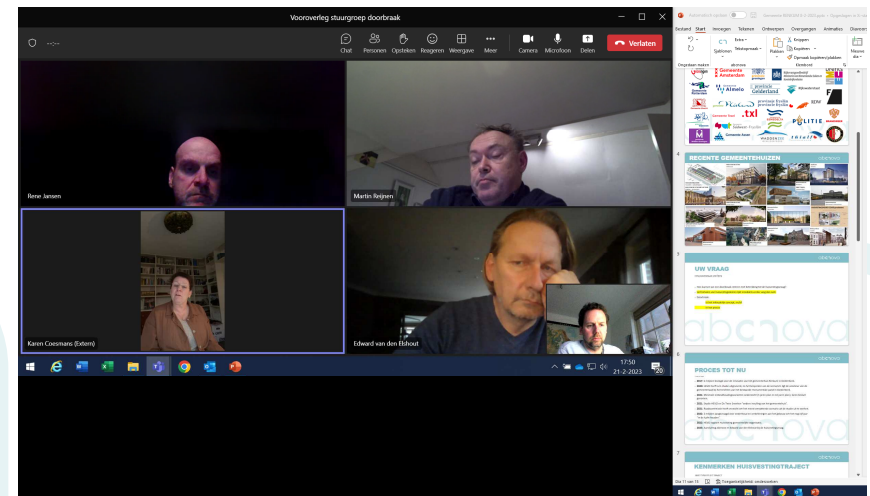
# UW VRAAG

## EEN DOORBRAAK CREËREN

- Hoe kunnen we een doorbraak creëren met betrekking tot de huisvestingsvraag?
- De met de gemeenteraad ingeslagen koers heeft niet het gewenste resultaat
- Doorbraak:

In het proces en/of

In het inhoudelijk concept



# PROCES TOT NU

## TIJDSPAD

- **2017:** 6 miljoen beoogd voor de renovatie van het gemeentehuis Renkum in Oosterbeek.
- **2020:** HEVO heeft een studie uitgevoerd, na het bespreken van de scenario's ligt de voorkeur van de gemeenteraad bij herinrichten van het bestaande monumentale pand in Oosterbeek.
- **2021:** Minimale instandhoudingsvarianten onderzocht (5 jaren plan en 10 jaren plan). Geen besluit genomen.
- **2021:** Studie HEVO en De Twee Snoeken "andere invulling van het gemeentehuis".
- **2021:** Raadscommissie heeft verzocht om het meest omvattende scenario uit de studie uit te werken.
- **2022:** 2 miljoen aangevraagd voor onderhoud en verbeteringen aan het gebouw om het nog vijf jaar "in de lucht houden".
- **2022:** HEVO rapport Huisvesting gemeentelijke organisatie (met Raad besproken).
- **2023:** Aansluiting *abcnova* bij de huisvestingsvraag.



# KENMERKEN HUISVESTINGSTRAJECT

## WAT TYPEERT DIT TRAJECT

- Participatie van de raad aan de voorkant. Effect = “wensdenken”
- Ambities koppelen aan huisvestingsvraag. Effect = toename complexiteit
- Organisch proces. Geen afgebakend (voorspelbaar) proces met logische beslismomenten
- Scenariostudie + keuze. Geen toetsingskaders
- HEVO-rapport is toegeschreven naar keuzescenario. Haalbaarheid staat onder druk
- Ontbreken heldere 0-situatie

abcnova

# DE ACTUELE HUISVESTINGSSITUATIE

Het gemeentelijk kantoor in Oosterbeek heeft geen prettig werkklimaat (ARBO, luchtbehandeling, isolatie, beveiliging) en sluit als kantoorconcept niet aan bij de wijze waarop de gemeente Renkum wil werken/samenwerken.

Het uitgewerkte voorkeursscenario blijkt complex en zorgt voor vertraging:

1. Betaalbare woningbouw (conform ruimtelijk beleid) is niet kostendekkend
2. Is gezamenlijke huisvesting met de bibliotheek nog wel een gezamenlijke ambitie? (inmiddels: wie trekt de stekker eruit?)
3. Horeca in gemeentehuis lijkt ook niet vanzelfsprekend
4. Onduidelijkheid over de (bestuurlijke) toekomst van Renkum



# TOETSINGSKADER

AAN WELKE UITGANGSPUNTEN TOETS JE JE HUISVESTINGSVRAAGSTUK?

ONDERSTREEPT = GEMAAKTE KEUZE

- Dienstverleningsconcept / Huis van de Gemeente
- Werkconcept werken / Werkconcept flex vergaderen en ontmoeten
- Huisvesting in huidige pand / Elders huisvesten (scenariostudie)
- Partners aansluiten / Leegstand anders benaderen
- Ambitie Duurzaamheid / Monumentale status
- Exploitatielast nu (0-situatie) / Exploitatielast straks, wat mag t kosten?
- Het tempo opvoeren / De tijd nemen
- Onzekere toekomst: Investeren / Desinvesteren
- Sec huisvestingvraagstuk Kantoorconcept / Centrumontwikkeling en ambities importeren

# ONDUIDELIJKE 0-SITUATIE

## EXPLOITATIE BEREKENING: HUIDIG

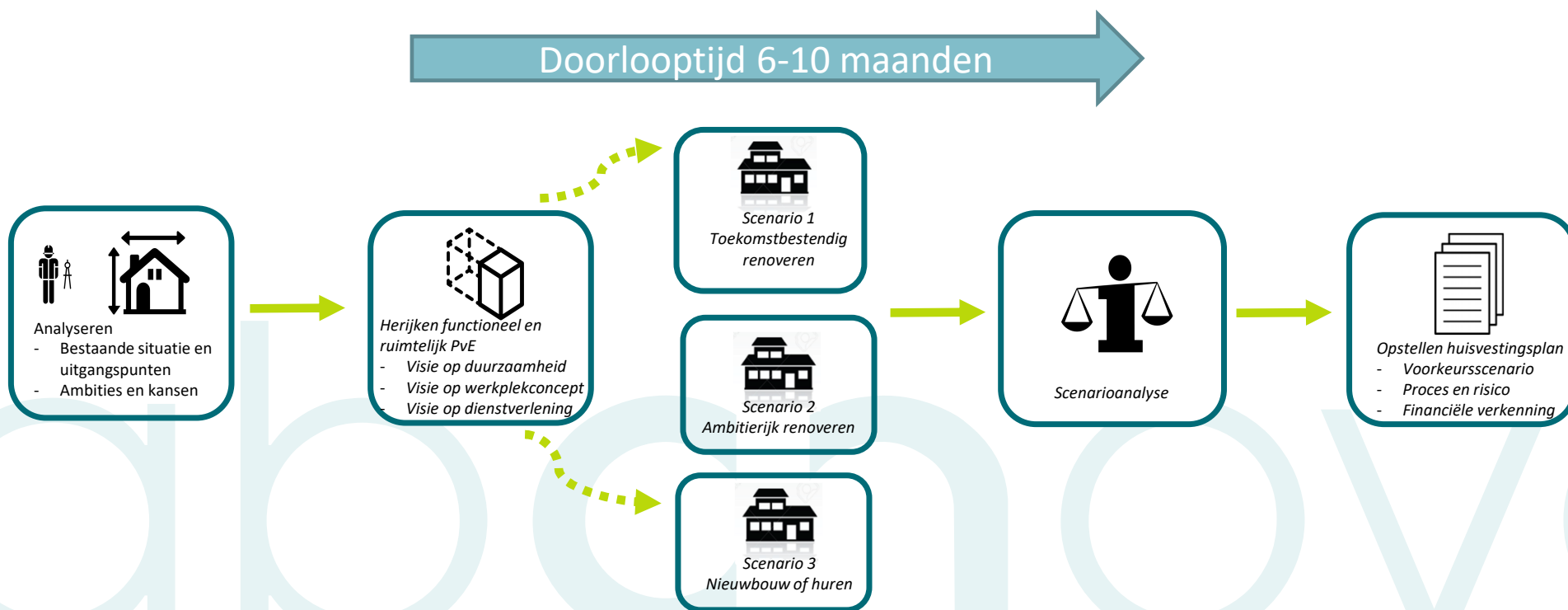
Grb	Naam grootboek	Cat	Naam categorie	Aanwezig budget	
604801	huisvest gem huis	40001	gas verbr incl.netbe	19.956	
604801	huisvest gem huis	40002	stroom verbr incl.ne	45.000	
604801	huisvest gem huis	40011	Schoonmaakonderhoud	98.567	Zit in Lum sum van de connectie
604801	huisvest gem huis	40017	oh machines/install	34.500	
604801	huisvest gem huis	40018	audio-visuele mid	500	
604801	huisvest gem huis	40035	beveil contr/kl aank	7.500	
604801	huisvest gem huis	40038	dienst huren/pachten	1.025	
604801	huisvest gem huis	40044	verzekeringspremies	10.500	
604801	huisvest gem huis	40047	lidmaatschap/contrib	100	
604801	huisvest gem huis	40049	waterverbruik	1.600	
604801	huisvest gem huis	40053	onderhoud gebouw	71.000	dagelijks onderhoud
604801	huisvest gem huis	40110	inv plan duurz goed	10.000	stelpost voor investeringen
604801	huisvest gem huis	42101	belast geen loonbel	4.100	OZB
604801	huisvest gem huis	47300	normale afschr	31.115	Afschrijvingskosten van reeds gemaakte investeringen
604801	huisvest gem huis	47401	kapitaallasten	4.177	Rente toerekening huidige investeringen
604801	huisvest gem huis	83600	huren en pachten	-17.155	Verhuur ruimte aan politie en jongerenhonk
			Extrabudget	244.694	Uit perspectiefnota 2018-2022 (o.b.v. coalitieakkoord)
			Extrabudget	140.000	per 2026
<b>Totaal 604801</b>				<b>707.179</b>	

### Bijzonderheden:

1. **Kosten Connectie niet herleid en toewijsbaar**
2. **Geen MJOP budget begroot**
3. **Extra budget vanaf 2026 +140k**
4. **Energie op dit moment 330k (ipv 65k)**

# DOORBRAAK CREËREN

## PROCES HERIJKEN



# DOORBRAAK CREËREN

PROCES HERIJKEN

## Scenariostudie

- + Zorgvuldig proces, ruimte voor politieke ambities/heroverweging
- Tijdrovend, vraagt meerdere politieke besluiten
- Lijkt in gemeenteraad veel op traject 2020
- + Eenduidige kaders, doorgerekende scenario's onderling goed vergelijkbaar
- Risico op desinvestering is groot

abcnova

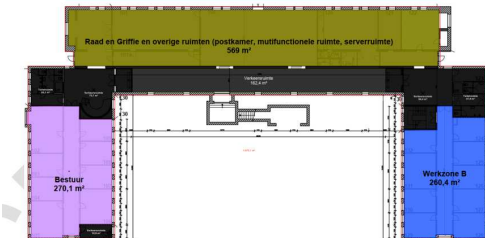
# DOORBRAAK CREËREN

EEN ANDER BESLUIT NEMEN

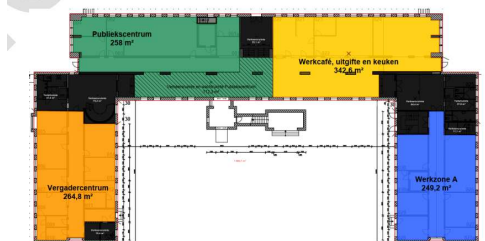
## Toekomstbestendig Renoveren

- Hele gebouw renoveren.
- Bezetting baseren op 60% gebouw voor gemeente, 40% ntb waarbij casco toekomstbestendig wordt gemaakt.
  - Goed huisvader, vastgoedafweging
  - Primair: geen Huis van de Gemeente (geen bieb etc.)
  - Inbouwpakket grofweg conform uitwerking HEVO
- Begroot op 15.4 mio voor het hele gebouw (Hevo 2020) jaarlast zou 1,2 mio zijn maar is niet goed vergelijkbaar.
- Uitgangspunt om kelder niet aan te pakken.

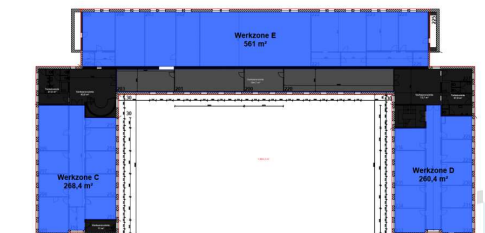
Inpassing begane grond



Inpassing 1<sup>e</sup> verdieping



Inpassing 2<sup>e</sup> verdieping



Inpassing 3<sup>e</sup> verdieping





# DOORBRAAK CREËREN

INHOUDELIJK BESLUIT NEMEN MBV TOETSINGSKADER



Toetsingskader	Score
Dienstverleningsconcept	Online dienstverlening, beperkte inloop
Werkconcept	Flex, focus op vergaderen ontmoeten
Huisvesting in huidig pand	Ja
Leegstand	Geen risico opnemen, invulling loskoppelen
Monumentale status	Duurzaamheid oprekken tot grens monument
Exploitatielast	Kosten t.o.v. 0-situatie uitwerken
Tempo opvoeren	Snel besluit, vastgoedproject
Voorkomen desinvestering	Maximaal flexibel, (rest) 2 miljoen inzetten
Geen ambities importeren	Geen Huis van de Gemeente, kantoorconcept

VO

## VRAGEN EN VERVOLG...

Sowieso: 0-situatie doorrekenen (incl. de Connectie)

abcnova