



Huisvesting gemeente Renkum
.....
Plan van Aanpak

Opdrachtgever **Gemeente Renkum**
Project Gemeentehuis en werven Renkum
Datum 1 november 2019
Referentie 1665202-0007.1.0
Auteur(s) mevrouw M.J. Uhlenbusch - HEVO B.V.

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.



Inhoudsopgave

1.	Situatie	3
1.1.	Visie op de opgave	3
2.	Organisatie	4
2.1.	Rolverdeling en communicatie	4
3.	Procesaanpak	5
3.1.	Stappenplan	6
4.	Planning	10

1. Situatie

Het gemeentehuis is gebouwd in 1966 en huisvest sindsdien de medewerkers van de gemeente Renkum. Het is een gemeentelijk monument. Het huidige gebouw moet hoognodig technisch en functioneel aangepast worden aan de huidige (kwaliteits)eisen. De medewerkers van de buitendienst zijn gehuisvest op de gemeentewerf Veentjesbrug in Heelsum.

Uit een recent gehouden risico-inventarisatie is gebleken dat de urgentie hoog is om de gemeentewerf aan de hedendaagse kwaliteitseisen te laten voldoen. Dit heeft ertoe geleid dat, naast een motie in 2017 voor een visie op het gemeentehuis, in het coalitieakkoord en de perspectiefnota 2018-2022, de opdracht om te komen tot een visie op de huisvesting voor de organisatie breder is geworden. In het visietraject wordt breder gekeken dan de huidige locatie van het gemeentehuis aan de Generaal Urquhartlaan. Alternatieve locaties voor zowel het gemeentehuis als de gemeentewerf worden integraal onderdeel van de onderzoeksopdracht.

1.1. Visie op de opgave

De technische staat van het gemeentehuis en de gemeentewerf is aanleiding om de huisvesting te onderzoeken. Daarnaast is de gemeente Renkum qua organisatie aan het ontwikkelen en is een dienstverleningsconcept uitgewerkt. Dit biedt de mogelijkheid om een integrale visie te ontwikkelen en een scenariostudie voor de huisvesting te doen.

Huisvesting kan organisatiedoelstellingen en dienstverlening in sterke mate ondersteunen maar ook belemmeren. HEVO zal daarom een nauwkeurige analyse uitvoeren van de organisatie, de dienstverlening en andere ontwikkelingen (stap 1 van de bestuursopdracht), om daarna de vertaling te maken naar de huisvesting.

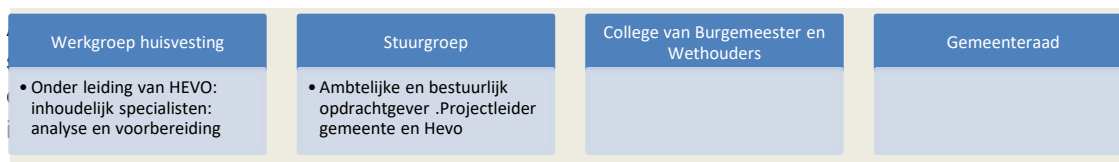
Uit ervaring met dit soort politiek gevoelige onderwerpen, die door de bevolking nauwgezet gevolgd gaan worden, is het, naast het inhoudelijk komen tot een visie en het technisch uitwerken van verschillende scenario's, ook erg belangrijk dat er gevoel is voor de impact van beslissingen. Dus naast de rationele afwegingen spelen bestuurlijke aspecten en emotie ook een belangrijke rol.

In de aanpak zal daarom niet alleen aandacht besteed worden aan de inhoudelijke visie, de technische uitwerking en de 'rekenkundige' kant van het vraagstuk, maar ook aan de bestuurlijke en 'emotionele' aspecten van de scenariokeuze.

2. Organisatie

De intern projectleider (Rene Jansen) en HEVO (Mireille Uhlenbusch en Mark van der Vliet) werken nauw samen. Waarbij de interne projectleider de link is met de interne organisatie. Als ondersteuning zal Claudia Kennedie fungeren als projectsecretaris.

Er wordt een werkgroep en stuurgroep gevormd, ter voorbereiding van de besluitvorming in de gemeenteraad.



Om tot een gedragen keuze te komen wordt bij de start van het onderzoek een raadsinformatiebrief verstuurd en tussentijds op 7 januari 2020 een Raadsontmoeting gehouden, Voor de inwoners wordt inhoudelijk aangesloten bij een inwonersavond over het centrumplan Oosterbeek op 3 december 2019.

2.1. Rolverdeling en communicatie

Gemeente	HEVO
Interne afstemming en aanleveren informatie	Regie voeren over het proces, rapportage en besluitvorming
Organiseren van overleggen en bijeenkomsten	Inhoudelijk voorbereiden en input leveren en verwerken input uit bijeenkomsten
Stuurgroep vergadering en verslaglegging	Adviseur van stuurgroep
Vertegenwoordiging in werkgroep	Vorbereiding, voorzitten en verwerken output van de werkgroep
In- en externe communicatie verzorgen	Aanleveren van informatie voor communicatie. De reguliere communicatiekanalen worden gebruikt zoals intranet. De momenten van communicatie bepalen samen met werkgroep en de communicatieadviseur van de gemeente

3. Procesaankpak

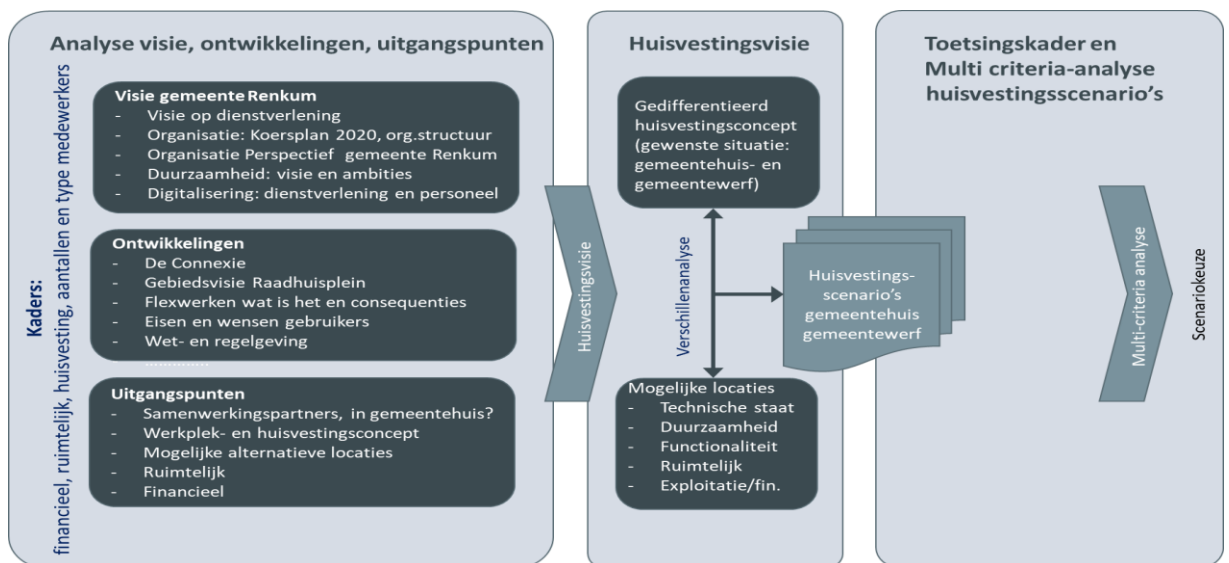
Voor de opgave is een proces ontworpen dat aansluit op de in de bestuursopdracht genoemde stappen:

1. Visie op de organisatie en dienstverlening.
2. Visie op de huisvesting en scenariostudies.
3. Integrale afweging en prioritering op basis van een nog te ontwikkelen toetsingskader.

Het proces omvat op hoofdlijnen:

- Startoverleg: fijn slijpen aanpak, vaststellen kaders, uitwisselen van informatie en verder invullen van de projectorganisatie.
- Bureaustudie: beschikbare gegevens, analyse visieontwikkelingen en uitgangspunten.
- Definiëren huisvestingsvisie, manier van werken, ruimtebehoefte (ruimteprogramma) en ambitieniveau kwaliteit.
- Bezoeken en beoordelen van de verschillende mogelijke locaties.
- Verschillenanalyse tussen gewenste situatie en mogelijke locaties.
- Beschrijven van mogelijke scenario's voor zowel gemeentehuis als gemeentewerf of eventuele combinatie.
- Het financieel doorrekenen van de mogelijke scenario's
- Opzetten van toetsingskader, voortkomend uit dienstverleningsconcept, organisatievisie, ontwikkelingen en uitgangspunten.
- Uitvoeren van een multicriteria-analyse, gebaseerd op het toetsingskader.
- Bespreking, terugkoppeling van resultaten in verschillende gremia (zie organisatie).
- Uitwerking voorkeursscenario als basis voor het raadsvoorstel.

Onderstaand is dit schematisch opgenomen.



3.1. Stappenplan

Startoverleg

In het startoverleg is verdere invulling gegeven aan het Plan van Aanpak, is met de intern projectleider en ambtelijk opdrachtgever dieper ingegaan op de vraagstelling en geschiedenis, om een beter beeld te krijgen van de opgave. De context is besproken en een analyse gedaan van de belangrijkste stakeholders. De aanpak is getoetst en verfijnd.

Ook is de planning doorgenomen en zijn de deelnemers van de verschillende overleggrems besproken, daarnaast zijn werkafspraken gemaakt.



Analyse beschikbare gegevens, visie, ontwikkelingen en uitgangspunten

Er zijn vele beleids- en visiedocumenten beschikbaar, deze zijn door u reeds verstrekt. Uit deze stukken worden de belangrijkste speerpunten geanalyseerd en op basis daarvan vertaald in consequenties/uitgangspunten voor de huisvesting van het gemeentehuis en de gemeentewerf. Deze worden apart inzichtelijk gemaakt. Dit is van belang voor de onderbouwing van de te maken keuzes en kan dienen als feitelijke onderlegger van het onderzoek.

Via bureaustudie wordt de situatie door HEVO 'eigen gemaakt', wordt nader kennism gemaakt met de organisatie en worden kaders en uitgangspunten besproken.

Definiëren van de huisvestingsvisie

Vanuit de liggende documenten en werksessies met de werkgroep huisvesting wordt een vertaling gemaakt van de visie en ambities van de gemeente Renkum naar uitgangspunten voor de huisvesting. Hierin wordt in ieder geval gedefinieerd:

- Gestart wordt met een verdieping van de dienstverlening. Vanuit het dienstverleningsconcept wordt beoordeeld wat behoort in de front-office en backoffice en bekeken welke diensten waar moeten worden aangeboden (hoog- en laagfrequente dienstverlening)
- Accentpunten toekomstige manier van werken en daaruit volgende eisen voor de huisvesting:
- Organisatieconcept: inhoudelijk, typen en aantallen werkplekken en overlegplekken.
- Gebouwconcept: openheid, gebruiksmogelijkheden, medegebruik.
- Ruimtelijk-economische gebiedsvisie omgeving Raadhuisplein.
- Eisen ambtelijke en bestuurlijke organisatie.
- Eisen voor de gemeentewerf.
- Eisen samenwerkingspartners.
- De ruimtebehoefte in de vorm van een ruimtelijk Programma van Eisen.
- Ambitieniveau kwaliteit (bijvoorbeeld eisen uitstraling en duurzaamheid).
- Visie op nieuwbouw/renovatie/verbouw.
- Logistieke eisen van bereikbaarheid en ligging.

Het resultaat is een uitgangspuntendocument voor het toetsen van scenario's op de bestaande situatie en mogelijke alternatieve locaties.

Bezoeken en beoordelen van de verschillende mogelijke locaties

U heeft zelf een goed beeld van de technische staat van het gemeentehuis en de gemeentewerf. U verzamelt stukken en tekeningen, die worden door HEVO bestudeerd. Ook worden de locaties bezocht, onderzocht en op hoofdlijnen in beeld gebracht.

Verschillenanalyse tussen gewenste situatie en mogelijke locaties

De gewenste situatie wordt vergeleken met de verschillende locaties. Een eerste toets geeft inzicht in de haalbaarheid van verschillende locaties.

Beschrijven van mogelijke scenario's

Alle onderzochte scenario's worden kort omschreven. Samen met de betrokkenen worden de haalbare scenario's geduid. Dit geldt voor de scenario's van zowel het gemeentehuis als de gemeentewerf of een eventuele combinatie. Op basis van de beoordeling van de locaties wordt daarbij ook beschreven of renovatie/nieuwbouw of verbouw geschikt is.

Doorrekenen scenario's

De gekozen scenario's worden doorgerekend. Hierbij worden alle kosten berekend om een locatie geschikt te maken voor gemeentehuis en/of gemeentewerf, volgens het met elkaar bepaalde ambitieniveau van kwaliteit. Daarnaast wordt de exploitatie doorgerekend zodat vanuit de total cost of ownership een vergelijking gemaakt kan worden. Versnelde afschrijvingen/boekwaarden maar ook effect op organisatorische en facilitaire lasten worden inzichtelijk gemaakt. Indien gewenst kunnen ook opbrengsten van locaties (door bijvoorbeeld woningbouw of verkoop) geraamd worden. Op dit moment hebben wij daar met onze tijdsbesteding nog geen rekening mee gehouden.

Opzetten toetsingskader

De accentpunten bestaan uit:

- Toekomstige manier van werken en daaruit volgende eisen voor de huisvesting.
- Dienstverleningsconcept, organisatievisie Koersplan Renkum 2020, ontwikkelingen en uitgangspunten.
- De ruimtebehoefte (m² gebouw en terrein).
- Ambitieniveau kwaliteit (de kernwaarden, openheid, multifunctionaliteit en duurzaamheid maar ook andere eisen zoals bijvoorbeeld uitstraling en binnenklimaat).
- Logistieke eisen van bereikbaarheid en ligging.
- Financieel kader.
- De eisen voortkomend uit bovenstaande stukken worden vertaald in toetsingscriteria en teruggekoppeld in de werkgroep, klankbordgroepen en stuurgroep, voordat gestart wordt met de multicriteria-analyse.

Toepassing multicriteria-analyse

Huisvesting is ondersteunend aan de organisatiedoelstellingen, het dienstverleningsconcept, de manier van werken en andere toekomstige ontwikkelingen. Het is dus van belang dat beoordeeld wordt op welke wijze de scenario's deze uitgangspunten faciliteren/ondersteunen. De belangrijkste uitgangspunten uit de beleidsdocumenten of andere belangrijke aspecten worden daarom vertaald in criteria. Bijvoorbeeld:

- Criteria als gevolg van Koersplan Renkum 2020.
- Het dienstverleningsconcept.
- Mogelijkheden om de manier van werken te faciliteren.
- Ruimtelijke inpasbaarheid (¹eventueel inzichtelijk gemaakt door inpassingsstudies).
- Duurzaamheid: in hoeverre sluit het aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen?
- Planning (mede in verband met de urgentie van de gemeentewerf).
- Financiële aspecten (investerings- en exploitatielasten, versnelde afschrijvingen, maar ook effect op organisatorische en facilitaire lasten).
- Eventuele aspecten die verband houden met draagvlak binnen de gemeentelijke organisatie en onder inwoners (denk bijvoorbeeld aan reistijden).

Via een multicriteria-analyse (MCA) kunnen de feitelijke en inhoudelijke details van de beschikbare scenario's vertaald worden naar een vorm waarover bestuurlijke oordeelvorming en besluitvorming mogelijk is.

Deze analyse verschaft inzicht in de verschillende afwegingen die bij de keuze een rol spelen en de voor- en nadelen per scenario. Het is een feitelijke analyse. Hierin worden nog geen wegingsfactoren toegepast. Dit om op basis van de feiten de verschillende aspecten inzichtelijk te maken en op basis hiervan het gesprek aan te gaan met de stuurgroepen de bij de raadsontmoeting. Onderstaand een voorbeeld output, dat dient als gespreksleidraad.

Uitgangspunten en scenario's	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
.....
Toekomstvisie en organisatie			
- xxxxxxx	+	+/-	+
- xxxxxxx	-	+/-	+
Dienstverlening			
- xxxxxxx	+	+	+/-
Financiën			
- xxxxxxx	+	+	-
- xxxxxxx	+ / -	++	+/-
- xxxxxxx	+	-	--
Planning			
- xxxxxxx	+	-	+

¹ Per locatie wordt grofmazig getoetst of het ruimtelijk inpasbaar is. Indien blijkt dat de haalbaarheid daadwerkelijk moet worden getoetst, kan door HEVO met eigen architecten een eerste studie worden gedaan.*



Bespreking, terugkoppeling van resultaten in verschillende gremia

Stapsgewijs worden de betrokkenen meegenomen via beeldvorming, oordeelvorming naar besluitvorming. Aandachtspunten die uit besprekingen komen kunnen dan direct meegenomen worden.

Uitwerking in rapportage

Als er draagvlak ontstaat voor een voorkeursscenario en bijbehorende consequenties inzichtelijk zijn, kunnen de resultaten uitgewerkt worden in een rapportage, als onderlegger, voor het raadsvoorstel.

