

Onderwerp : Programma Huisvesting
Zaaknummer : 196960325
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: wethouder Westra
Bijlagen : diverse

Inleiding/ aanleiding

Op 29 september 2021 nam de gemeenteraad een aantal besluiten over het Programma Huisvesting. Die besluiten kwamen voort uit een onderzoek naar gemeentehuizen, Buitendienstlocaties en gebouwen Novatec. In dit tweede raadsvoorstel blikken we allereerst kort terug op de aanleidingen van het Programma Huisvesting. Daarna blikken we terug op deze genomen besluiten in september. Vervolgens gaan we in op de uitgevoerde nadere onderzoeken om uiteindelijk te komen tot aanvullende voorstellen waarover wij besluiten van uw raad vragen.

Terugblik aanleidingen Programma Huisvesting

Bij de start van de gemeente Westerkwartier per 1 januari 2019 is de gemeentelijke organisatie in eerste instantie doorgegaan in de huisvesting zoals de vier voormalige gemeenten en Novatec deze hadden. Dit zijn samen vijftien gebouwen/locaties: vier gemeentehuizen, acht buitendienstwerkplaatsen en drie gebouwen Novatec. Vervolgens is in 2019-2020 een eerste voorverkenning verricht naar het vraagstuk van toekomstbestendige huisvesting. In de Perspectiefnota 2020 heeft vervolgens de raad ingestemd met het maken van een nadere uitwerking waarna het onderzoek binnen het Programma Huisvesting is gestart. Uit het onderzoek blijkt dat doorgaan in de huidige gebouwen leidt tot een forse uitzetting van de begroting om het onderhoud op niveau te kunnen blijven houden, om functioneel te kunnen blijven en om de verduurzamingsopgaven te kunnen realiseren. Dit vraagt investeringen in de komende 10 jaar van ongeveer € 32 miljoen is in het vorige raadsvoorstel nader uiteengezet. De hieruit voortkomende jaarlasten leiden tot een forse uitzetting van onze begroting. Ook bleek dat het geen duurzame optie is, want de CO₂ uitstoot reductie die we kunnen realiseren in onze huidige gebouwen is maximaal 60% ten opzichte van nu. We stoten nu ongeveer 1.300 ton CO₂ per jaar uit door het gebruik van deze vijftien gebouwen. Dat kan bij verduurzamen teruggebracht worden tot 500 ton, het equivalent van nog steeds een wijk of dorpje van ongeveer 140 woningen. Bedacht moet worden dat het noodzakelijke investeringen betreffen, in deels verouderde panden met beperkingen in de mogelijkheden voor gebruik en verdere verduurzaming. De investeringen kennen daarmee een relatief korte levensduur. Ook past onze huidige huisvesting niet goed bij onze beoogde manier van werken en dienstverlening zoals beschreven in ons dienstverlenings- en werkconcept Dichtbij en Duurzaam. Uitgangspunt van onze dienstverlening is namelijk dat die plaatsvindt daar waar de inwoner dat wenst, waarbij medewerkers meer plaats- en tijdonafhankelijk werken. Ook wordt meer ingezet op digitale dienstverlening. Ontmoeting helpt om (intern) dicht bij elkaar te zijn en samen te werken met inwoners, bedrijven en partners. Huisvesting is faciliterend aan dit concept en krijgt daarmee een andere functie: meer gericht op ontmoeting en samenwerken. Daarnaast draagt de huidige huisvesting niet bij aan een efficiënte bedrijfsvoering. Medewerkers weten elkaar gemakkelijker, sneller en beter te vinden en te versterken als ze meer gecentreerd bij elkaar komen. Dat komt ten goede aan de kwaliteit en professionaliteit van onze dienstverlening. Ook op facilitair gebied, in het onderhoud van gebouwen en op andere vlakken kunnen efficiencyvoordelen worden gerealiseerd wanneer we de huidige huisvesting verlaten. De gemeenteraad heeft op basis hiervan in september 2021 besloten dat om al deze redenen het doorgaan in onze huidige huisvesting geen duurzame, geen toekomstbestendige en financieel geen haalbare optie is.

Terugblik genomen raadsbesluiten in september 2021

Op 29 september 2021 nam de gemeenteraad daarom de volgende besluiten (samengevat verwoord):

- ✓ Doorgaan huidige huisvesting 15 locaties is niet houdbaar.
- ✓ Amendement 1: naast duurzaamheid ook uitgaan van zoveel mogelijk circulariteit.
- ✓ Nieuwbouw Buitendienst Marum en Leek en hoofdgebouw Novatec op Leeksterveld.
- ✓ Vier varianten voor gemeentehuis zijn vastgesteld als toekomstbestendig: Zuidhorn, Leek, Midwolde, Leek + Zuidhorn.
- ✓ Op basis van nadere onderzoeken vervolgbesluiten te nemen vóór het zomerreces 2022 over het eindbeeld gemeentehuis, Buitendienst en Novatec.
- ✓ Het masterplan is door de raad vastgesteld.
- ✓ Technische en overige aspecten. Waaronder amendement 2: vorming raadscommissie.

Uitkomsten nadere onderzoeken op hoofdlijnen

Vanuit deze raadsbesluiten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd die in het voorjaar 2022 zijn afgerond. Deze onderzoeken zijn vervat in diverse bijlagen die bij dit raadsvoorstel zijn gevoegd. Uiteindelijk zijn al deze onderzoeken vertaald in een herziening van de multicriteria-analyse en zijn de vier varianten daarin opnieuw beoordeeld. Hieronder sommen we eerst de nadere onderzoeken op en geven daarbij in hoofdlijnen de conclusies weer. Nadat alle deelonderzoeken zijn benoemd gaan we in op wat dit betekent voor de scores in de multicriteria-analyse voor de vier overgebleven varianten voor het gemeentehuis/gemeentekantoor. Vervolgens komen we tot voorstellen.

- *Alternatieve visie locatie Leek:* Er liggen op de locatie gemeentehuis Leek (inclusief terrein gemeentewerf en Oude Ulo) uitstekende kansen voor een topsegment woningbouwontwikkeling voor een lokale en regionale vraag met een goede opbrengstpotentie. Dit blijkt uit een opgestelde visie van adviesbureau Rho en een vertrouwelijke taxatie en opbrengstberekening. Uit de op basis van deze visie gehouden marktconsultatie komt de aanbeveling er vaart mee te maken omdat de markt op dit moment goede mogelijkheden biedt en het onzeker is of deze mogelijkheden er in de toekomst ook zijn.
- *Alternatieve visie locatie Zuidhorn:* Er zijn mogelijkheden voor een ontwikkeling van het gemeentehuis en enkele omliggende gebouwen naar een maatschappelijke invulling met overheid, ondernemers en onderwijs t.b.v. kennisontwikkeling en samenwerking, mogelijk aangevuld met deels woningbouw. De (financiële) haalbaarheid is onzeker. Als het gemeentehuis er geen plek behoudt, is het zeer de vraag of deze mogelijkheden tot een concrete invulling zou kunnen leiden. In het vorige raadsvoorstel is al gemeld dat er geen kansrijke mogelijkheden worden gezien om tot een alternatieve invulling te komen voor meer commerciële functies zoals kantoor, gezien de omvang van het gebouw, de boekwaarde en de beperkte vraag. Het onderzoek vraagt daarom nog om een financiële vertaling en verdere uitwerking als de besluitvorming hierom vraagt.
- *Visie locatie Midwolde:* Er ligt een goed ontwikkelingsperspectief voor een hoogwaardig gebied met functies onderwijs, kennisontwikkeling, bedrijvigheid waarin ook een gemeentehuis goed mogelijk is. Dit blijkt uit een door adviesbureau Rho opgestelde visie die eerder door uw raad is ontvangen. Verkeersmaatregelen in bredere zin (zie verkeersvisie) zijn noodzakelijk en voorwaardelijk. Deze noodzaak komt al voort uit autonome ontwikkelingen rondom de A7 en wordt groter door de voorgenomen ontwikkelingen op Leeksterveld (uitbreiding bedrijventerrein) en door de totale locatieontwikkeling Hoofdstraat 101-1 Midwolde.
- *Tussenstand Dichtbij:* Hierover is in december 2021 een raadsbrief verzonden waarin is toegelicht dat dichtbij zijn zit in mensen en manier van werken. Het dienstverlenings- en werkconcept is opgesteld en vertaald in ICT en moet worden vertaald in een nieuw kantoorconcept met de focus op ontmoeting, samenwerking en vitaliteit. Er ligt nog een opgave in het fysiek dichtbij zijn in onze dienstverlening; erop uit gaan en in het meer werken in de dorpen.

- *Wijze van herbestemming en verkoop latende locaties:* Voor de latende locaties wordt een plan gemaakt waarin duurzaamheid en maatschappelijk draagvlak een belangrijke plek krijgen. Het voor te stellen instrument om tot goede en duurzame plannen te komen voor de te verlaten grotere locaties is een openbare prijsvraag per locatie of deellocatie waarbij ingediende plannen beoordeeld worden op kwaliteit, duurzaamheid/ circulariteit en met een ondergrens qua prijs, in lijn met het Didam-arrest.
- *Verkeersonderzoek:* In een extern verkeersonderzoek (Antea) zijn de vier varianten voor het gemeentehuis beoordeeld op bereikbaarheid (met auto, openbaar vervoer en fiets), op verkeersveiligheid en op parkeermogelijkheden. Uit het onderzoek blijkt het volgende:
 - Midwolde scoort redelijk: De autobereikbaarheid is slecht maar er is geen causaal verband met het eventueel vestigen van een gemeentehuis. De knelpunten zijn naar verwachting oplosbaar door maatregelen zoals benoemd in de verkeersvisie die nu nader worden onderzocht. De ligging nabij de A7 is goed.
 - Zuidhorn scoort redelijk: De auto-ontsluiting is matig (verkeer door woonwijken, noord-zuid verbinding) en er is een parkeervraagstuk. De treinverbinding is daarentegen uitstekend.
 - Leek scoort matig tot redelijk. Deels dezelfde verkeersknelpunten treden op als bij locatie Midwolde plus aanvullende knelpunten nabij de locatie (wel oplosbaar).
 - Leek + Zuidhorn scoort redelijk tot goed. De gecombineerde bereikbaarheid is goed door de ligging in zowel noord als zuid, met zowel trein, bus, auto als fiets. Wel ontstaan er extra auto-bewegingen noord-zuid waarvoor de verbinding nu niet geschikt is.
- *Ruimtelijke kwaliteit*

Er heeft een nadere stedenbouwkundige analyse plaatsgevonden op de vier gemeentehuisvarianten, deze is getoetst door adviesbureau Rho waaruit de volgende lijn komt:

 - Leek scoort goed: na sloop Oude Ulo en gemeentewerf is er voldoende ruimte en past een groot gemeentehuis goed op de locatie.
 - Zuidhorn scoort matig: Hier is een groot gemeentehuis stedenbouwkundig matig inpasbaar. De locatie kent fysieke beperkingen waardoor bebouwing ten koste zal gaan van groen, bestaande bebouwing, water, parkeerruimte en/of bestaande kwaliteiten. Een nieuwe invulling is niet onmogelijk, er ligt dan een ontwerpuitdaging.
 - Midwolde scoort zeer goed: uit de visie van Rho blijkt een gemeentehuis hier uitstekend te passen. De gemeente zou een voortrekkersrol kunnen vervullen in de locatieontwikkeling.
 - Leek + Zuidhorn scoort op dit aspect redelijk tot goed.
 - *Servicepunten:* Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van het realiseren van een servicepunt naast de huisvesting op een centrale locatie. Ons dienstverleningsconcept gaat uit van maatwerk dienstverlening dichtbij onze inwoner aan keukentafels, in dorpshuizen, daar waar de inwoner dat wil en van standaard dienstverlening steeds meer digitaal. Op een centrale kantoorlocatie/ gemeentehuis kunnen, in aanvulling op deze dienstverlening dichtbij, in onze dorpen en digitaal, al onze diensten in de meest optimale vorm worden verleend en hanteren we ruime openingstijden. De backoffice is immers aanwezig en kan optimaal inspringen op de vragen van inwoners. Als een aanvullend servicepunt gewenst is kan vanuit daar een beperkte vorm van vooral inwonerszaken gerelateerde dienstverlening (paspoorten, identiteitskaarten en rijbewijzen) worden georganiseerd. Daarnaast kan algemene informatie worden verschaft door KCC-medewerkers en kunnen afspraken worden gemaakt met vakinhoudelijke medewerkers. Dit tegen een kostenplaatje van ongeveer € 100.000 tot € 135.000 per jaar inclusief noodzakelijke personele bezetting voor 3 dagdelen per week. Deze kosten zijn nu niet meegenomen in de huisvestingsscenario-berekeningen. We verwachten gezien de verdere digitalisering en de geldigheidsduur van documenten dat het aantal bezoekers zal afnemen op de hoofdlocatie en een eventueel servicepunt. Los van huisvesting zetten we nog steeds stappen om dichtbij onze inwoners te zijn. Zoals de intensivering van de samenwerking met De Schans, het maken van dorpsplannen, het uitvoeren van dorpschouwen en in het fysiek domein meer afspreken op locatie. Op locatie Leeksterveld nemen we in de uitwerking van de ruimtestaat enige

flexruimte mee om met inwoners in gesprek te kunnen gaan en hen te kunnen ontmoeten op afspraak door medewerkers van zowel fysiek als sociaal domein.

- **Financiën:** Een herziening van alle kostenramingen en vergelijking van de vier varianten met onze huidige begroting is opgesteld. Hierbij is adviesbureau HEVO wederom om advies gevraagd welke is verwerkt. Een aantal onzekere marktomstandigheden spelen op dit moment een belangrijke rol. We zien een sterke stijging van rentetarieven (nu naar 1,5% per 11 april 2022 conform rekenrente), sterk stijgende bouwkosten (+20%) en stijgende overige kosten waaronder energiekosten. Alle ramingen zijn met deze ontwikkelingen herrekend en geïndexeerd tot prijspeil 1 april 2022. In alle varianten is hierbij de toekomstbestendige huisvesting van Buitendienst en Novatec meegenomen en gecombineerd met de vier gemeentehuis varianten. Dit geeft het volgende totaalbeeld:

- De huidige jaarbegroting bevat alle huisvestingslasten (kapitaallasten van investeringen, onderhoud, energie e.a.) en een stukje aan huisvesting gerelateerde lasten zoals facilitaire zaken. Dit telt op tot **€ 3,14 miljoen** per jaar vanaf 2025 (opgenomen in de vastgestelde programmabegroting 2022 en meerjarenraming 2023-2025. Dit was in het vorige beeld € 2,45 miljoen). In de begroting gaan we uit van "constante" prijzen. Voor de exploitatiebudgetten van de huidige huisvesting hanteren we in principe de "o-lijn". Met name indexatie, onderhoud en stijgende energiekosten zijn op dit moment en ook voor de toekomst grote risico's. De gasprijzen liggen vast tot en met 2023 en daarna is er risico op zeer forse prijsstijging.
- Ook is er opnieuw in beeld gebracht wat het kost wanneer we desondanks toch lang doorgaan in de huidige huisvesting. We moeten dan de bestaande begroting van 3,14 miljoen indexeren eerst naar 1-4-2022 en we hebben uiteindelijk hierbij ook te maken met een verdere verduurzamingsopgave naar energieneutraal en gasloos. Dit betekent een begrotingsuitzetting van circa € 6,5 ton per jaar naar **€ 3,80 miljoen** in 2025 (prijspeil 1-4-2022, hierbij Novatec hoofdkantoor, Buitendienst Leek en Marum niet op de oude situatie meegenomen, anders was de toename in kosten nog aanzienlijk groter).
- De nieuwe varianten (totaal van Gemeentehuis, Buitendienst en Novatec (inclusief update nieuwbouw Leeksterveld) zijn doorgerekend en blijven allen binnen onze begrotingskaders en scoren allen "goed" op dit aspect in de multicriteria-analyse. Hieronder de complete jaarlasten en investeringen in Gemeentehuis, Buitendienst en Novatec per variant. (afgeronde bedragen in miljoenen per jaar gemiddelde van jaar 2025-2035, prijspeil 1-4-2022):

Variant	Gemiddelde jaarlast 2025-2035. (TOTAAL van huisvestinglasten gemeentehuis + Buitendienst + Novatec, na aftrek besparingen, afgerond)	Investeringen gemeentehuis/ gemeentekantoor (in alle varianten uitgaande van energieneutraal voor zover mogelijk, functioneel geschikt en met dezelfde netto benodigde oppervlakte).	Investeringen Buitendienst+Novatec (investeringen op Leeksterveld (nu € 12,5 mj, was € 10,7), Noorderhorn (€ 1,2), Grootegast (€ 1,4), Grijpskerk (€ 0,4), Marum (€ 0,5), Kringloopwinkel en Kwekerij € 0,6).
Leek	€ 2,70	€ 24,2	€ 16,6
Zuidhorn	€ 2,95	€ 24,5	€ 16,6
Midwolde	€ 2,85	€ 33,5	€ 16,6
Leek+Zuidhorn	€ 2,90	€ 14,9	€ 16,6

- Alle benodigde investeringen zoals benoemd in kolom 3 en 4 zijn vertaald in kapitaallasten en meegenomen in de in kolom 2 benoemde jaarlasten.
- Extra servicepunten zijn hierin niet meegenomen (jaarlast € 100.000 - € 135.000 per servicepunt). Op locatie Leeksterveld nemen we in de uitwerking van de ruimtestaat wel flexruimte mee om met inwoners in gesprek te kunnen gaan en hen te kunnen ontmoeten op afspraak door medewerkers van zowel fysiek als sociaal domein.

- Inflatie vanaf 1-4-2022 moet in alle varianten én in huidige begroting nog worden doorgevoerd en verwerkt op de normale P&C-cyclus momenten. De huidige begroting gaat uit van de "o-lijn tenzij". Veelal zijn deze ramingen gebaseerd op oude prijsniveaus.
- Voorgesteld wordt om gezien de huidige onzekere marktomstandigheden en gezien de risico's in een programma van een dergelijke omvang, om het voordelige verschil tussen huidige begroting (€ 3,14 miljoen) en het voorgestelde toekomstscenario tot en met realisatie van het programma als risicobuffer aan te houden en niet op voorhand te laten vrijvallen in de begroting. In de Raadscommissie Programma Huisvesting kan worden gesproken over een goede monitoring op inhoud, proces en financiën en inbedding in de P&C-cyclus verantwoording.
- Financiering. Eerder is gevraagd naar de wijze en moment van financiering vanwege de historisch nog steeds lage rentetarieven. Inmiddels is er de afgelopen maanden een stijging zichtbaar. De financieringsbehoefte wordt periodiek bepaald op basis van de actuele stand met een doorkijk naar grote toekomstige kasstromen. De komende jaren stijgt de financieringsbehoefte waarschijnlijk door grote investeringen. Het coalitieakkoord zal hier mogelijk meer duidelijkheid in verschaffen. De kapitaalmarkt verwacht een rentestijging voor langere termijnen in de tweede helft van dit jaar en de rente kan verder stijgen door inflatie. Echter deze prognoses zijn met grote onzekerheden omgeven. We hebben daarom opdracht gegeven om de financieringsbehoefte goed in beeld te brengen en op basis daarvan en van de meest recente inschattingen omtrent renteontwikkelingen een voorstel te doen omtrent het moment van aantrekken van leningen en eventueel verzekeren van risico's op verdere rentestijging. Dit advies ligt er eind juni. We stellen voor dat indien uit dit advies blijkt dat er ook op langere termijn een financieringsbehoefte is én indien er positief wordt geadviseerd over het nu aantrekken van leningen, dit nu ook te besluiten en te doen. De eventuele tijdelijke extra rentelasten die hieruit voorkomen dan mee te nemen in de renteomslag zoals dit nu gebruikelijk is en in de begroting 2023 en verder.
- *Risicomanagement*: Het risicomanagement is vormgegeven en opgestart binnen het programma. De risico's zijn geïnventariseerd in een risicosessie waarbij betrokkenen vanuit alle voor dit programma relevante rollen binnen de gemeente zijn aangehaakt. De risico's zijn vervolgens uitgewerkt en in een gezamenlijke risicosessie voorzien van beheersmaatregelen. Een groot aantal van de geïdentificeerde risico's hebben geleid tot het aanscherpen van randvoorwaarden. Daarnaast zijn onduidelijkheden met betrekking tot scope en of het proces opgehelderd. Risico's zijn beoordeeld op impact geld, tijd en imago. Het risicomanagementproces is een cyclisch proces en blijft een continu proces. De belangrijkste risico's die nu zijn onderkend en waarvoor zo mogelijk beheersmaatregelen zijn of worden getroffen zijn:
 1. Stijgende bouwkosten.
 2. Lopende onderzoeken (t.a.v. verkeer) zijn niet volledig afgerond.
 3. Verkoopbaarheid verlatende locaties in relatie tot macro-economische omstandigheden.
 4. Onduidelijkheid over omgaan met wijzigingen (changes) na vaststelling.
 5. Een andere invulling gegeven aan 'dichtbij de inwoner' dan door inwoner verwacht.
 6. Kosten met betrekking tot parkeren en verkeer.
 7. Uitspraak Hoge Raad inzake 1 op 1 verkoop.
 8. Stijgende rente.

Overige beoordelingscriteria en totale beoordeling van de vier varianten

Met bovengenoemde onderzoeken is de Multicriteria-analyse (MCA), zoals die in het eerdere onderzoek is toegelicht, bijgewerkt voor de vier varianten. De MCA beoordeelt de vier varianten op 10 criteria. De 5 criteria *bereikbaarheid, financiële haalbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, beschikbaarheid/planologie en herbestemmingsmogelijkheden te verlaten locaties* zijn bijgewerkt op basis van de genoemde onderzoeken. De overige 5 eerder onderzochte criteria zijn ongewijzigd

gebleven, dit zijn: *duurzaamheid, ontmoeting extern bevorderend, interne samenwerking, overlast voor de omgeving en Locatie en ligging passen bij de functie raadszaal als hart van de democratie*. In de multicriteria-analyse zijn alle criteria even zwaar gewogen en dat resulteert in de volgende top 4:

1. Midwolde (score: 27,5)
2. Leek-Zuidhorn (score: 26,2)
3. Zuidhorn (25,5)
4. Leek (24,2)

De scores ontlopen elkaar bij deze weging niet veel. Geen van de vier varianten levert vanuit de bijgewerkte integrale objectieve beoordeling een no-go op en daarmee zijn alle vier varianten mogelijk. Ook financieel leiden alle 4 de opties tot een gunstig beeld ten opzichte van onze huidige jaarbegroting. We kunnen het jaarlijkse voordeel in onze begroting handhaven om risico's op te vangen. In de afweging kunnen een of meerdere criteria zwaarder worden gewogen dan andere.

Voorstel gemeentehuis/gemeentekantoor

Stapsgewijs nemen we u mee in ons voorstel voor de locatie van het gemeentehuis van de toekomst.

Stap 1: we kiezen voor centrale huisvesting.

Centrale huisvesting leidt tot de beste samenwerking en de beste diensten voor onze inwoners

Vanuit interne samenwerking, duurzaamheid en efficiënte bedrijfsvoering zien wij voordelen in centrale huisvesting en vinden wij deze richting passender bij onze beoogde manier van dienstverlening, werken en ontmoeten. Het ontmoeten van medewerkers, inwoners, partners, bestuur en raad vindt dan plaats op één centrale plek met uitstraling. Dit bevordert de integraliteit, de samenwerking, geeft meer interne verbinding en leidt tot kortere lijnen tussen bestuur en organisatie. Ook de Ondernemingsraad en de directie van de organisatie zijn sterk voorstander van de basisgedachte vanuit één centrale kantoorlocatie te werken. Hiermee kan de samenwerking intern het beste vorm krijgen, weten medewerkers elkaar het beste te vinden en kunnen we voor onze inwoners daarmee de beste producten en diensten leveren. De combinatie Leek-Zuidhorn valt dan af. Deze variant omvat geen centrale huisvesting, leidt op langere termijn niet tot de gewenste optimale vormgeving van samenwerken en ontmoeten en leidt niet tot de meest efficiënte wijze van werken.

Stap 2: We kiezen niet voor variant Leek.

Voor een centrale variant resteren dan in hoofdlijnen een variant meer in het noorden van de gemeente: variant Zuidhorn en een variant meer in het zuidwesten van de gemeente: varianten Midwolde en Leek. Wanneer we het afpellen komen we tot de conclusie dat variant Leek als eerste zouden moeten afvallen. In Leek zou de keuze voor een centraal gemeentehuis een streep zetten door unieke woningbouwkansen daar. Dit is een unieke plek op het landgoed waarbij bestaande bebouwing getransformeerd kan worden naar woningbouw. Op andere delen van het landgoed liggen deze kansen niet want daar zou woningbouw ten koste gaan van natuur en de oorspronkelijke landgoed-gedachte aantasten. Deze unieke kans is volgens geraadpleegde makelaar en ontwikkelaar een kans die afhankelijk is van een goede woningmarkt en daarom wordt geadviseerd door hen om er vaart mee te maken.

Stap 3: We maken nu een keuze voor Zuidhorn of Midwolde.

Daarmee resteren de opties Midwolde en Zuidhorn. Beide varianten zijn goed mogelijk en beiden kennen zowel voor- als nadelen. Zonder verschil in weging op de verschillende criteria scoort Midwolde wat beter dan Zuidhorn. Afhankelijk van de zwaarte van de beoordelingscriteria kunnen we nu tot een definitieve keuze komen.

In het voordeel van Midwolde pleiten de locatie en de ligging. Een gemeentehuis past hier goed en kan zich presenteren op de scheiding van noord en zuid en op de route oost-west/A7. De gemeente

kan zich hier presenteren op een belangrijke zichtlocatie zowel naar onze inwoners, naar de regio en voor raad, bestuur en medewerkers. De nieuwbouw kan zeer duurzaam en flexibel (omvang en functies) plaatsvinden. De gemeente kan een aanjagende functie vervullen voor de locatieontwikkeling en daarmee mogelijk een economische spin-off bewerkstelligen. Als nadelen zien we de onzekerheid omtrent de ontsluiting: de locatie (met alle functies passend in de visie) is pas goed te ontwikkelen als de verkeersproblemen door maatregelen zijn opgelost. Onbekend is op dit moment welke verkeersmaatregelen er mogelijk zijn, wat deze kosten en welk effect ze hebben. De investeringssom is hoger dan bij Zuidhorn. Tenslotte is een nadeel bij de keuze voor Midwolde dat voor locatie Zuidhorn er nu geen goede alternatieve invullingsmogelijkheden zijn en we daarmee mogelijk dit gemeentehuis niet (goed) kunnen vermarkten en we daarmee (een deel van) de jaarlasten hier alsnog behouden.

In het voordeel van Zuidhorn pleit de uitstekende ligging nabij het spoor en de overall iets meer centrale ligging. Ook kan er gebruik gemaakt worden van een bestaand gebouw. Er kan eerder gestart worden met de voorbereiding en de bouw dan in Midwolde omdat er geen verkeersmaatregelen getroffen hoeven te worden en omdat de locatie om het gebouw reeds is ontwikkeld en er overigens geen belemmeringen zijn om na een besluit stappen te zetten. Tenslotte is de benodigde investeringsomvang lager t.o.v. Midwolde en is het project als geheel hiermee mogelijk minder risicovol en dat past beter bij het huidige tijdsgewricht waarin we opereren met grote onzekerheden en risico's omtrent o.a. inflatie en rente. Als nadelen bij Zuidhorn zien we de matige mogelijkheden en de ontwerpuitdagingen om tot een goede stedenbouwkundige invulling te komen en de ontsluiting met auto's door een woonwijk en langs een nu matige noord-zuid verbinding.

De keuze tussen Zuidhorn en Midwolde kan gemaakt worden op basis van het geven van zwaarte aan de beoordelingscriteria en weging van de genoemde voor- en nadelen. Uit het eerdere onderzoek is de noodzaak onderschreven voor een spoedige keuze voor een toekomstbestendig scenario. Het huidige tijdsgewricht vergroot de urgentie om nu een keuze te maken.

Stap 4: We kiezen voor Zuidhorn.

De ontwikkeling van de locatie Midwolde kent meer risico's en onzekerheden dan de locatie Zuidhorn. Het verkeersvraagstuk rondom de A7 zal op zijn minst veel tijd kosten. Het verlaten van het gemeentehuis in Zuidhorn is inhoudelijk en financieel ongunstig. De optie Zuidhorn kan met meer snelheid worden opgepakt, er liggen minder onzekerheden en de investeringssom ligt lager omdat er deels gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw die dan ook een goede invulling behoudt. De locatie Zuidhorn kent een ontwerpuitdaging die we graag aan gaan. De verkeersvraagstukken nemen we mee in de uitwerking van de verkeersvisie en de centrumvisie van Zuidhorn. Alles overziend stellen wij voor de keuze te maken voor uitbouw, verbouw en verduurzaming van het gemeentehuis te Zuidhorn en daartoe het vervolgproces te starten.

Buitendienst en Novatec

Na het vorige raadsvoorstel is onderzocht door het team Buitendienst en door Novatec in samenwerking met medewerkers welke huisvesting het beste past bij de visie van werken en dienstverlening. Vanuit de raad en vanuit medewerkers zijn specifiek vragen gesteld over het aanhouden van de locatie Oldehove, met daarbij ook de vraag of Grijpskerk wellicht een betere optie zou kunnen zijn als sublocatie in het noordelijk deel. Deze vragen waren aanleiding om nog eens goed naar de benodigde sublocaties in het noordelijke deel van de gemeente te kijken en daarbij de locaties Aduard, Grijpskerk en Oldehove nader te bekijken samen met de eventuele inzet van dorpshuizen. Dit vanuit onze visie Buitendienst en een uitwerking op het dienstverlenings- en werkconcept. Voor de Buitendienst geldt dat medewerkers werkzaam zijn in alle dorpen en in het buitengebied en hierbij letterlijk/fysiek dichtbij onze inwoners zijn. Dit principe blijft gelden ook

wanneer we naar minder locaties gaan. De volgende lijn komt voort uit het nadere onderzoek met betrekking tot locaties en passend op de visie:

- 3 duurzame hoofdlocaties: Leeksterveld (samen met Novatec), Noordhorn en Grootegast.
- 2 stallingslocaties/sublocaties: Grijskerk en Marum. Dit betreffen de locaties van de huidige gemeentewerven die afgeschaald worden. Voor Marum is dit ook nodig om de brandweer hier een parkeer- en oefengelegenheid te kunnen blijven bieden. Het merendeel van de locatie wordt verkocht. Voor Grijskerk betekent dit dat het achterste deel van de locatie wordt verkocht.
- 2 grote opslagterreinen Robbeneiland en Noorderringweg handhaven. Deze locaties worden gehandhaafd zoals ze nu zijn. Op later moment wordt nader onderzocht hoe met name de gronddepots hier beter kunnen worden vormgegeven en of hierin geïnvesteerd moet worden.
- Om nog beter zichtbaar te worden zetten we in op het gebruik maken van dorpshuizen (en schaftketen) op structurele of meer incidentele basis voor koffie drinken, schaften en soms (eenvoudige) stalling. Voordelen hiervan zijn dat reistijd en -afstand beperkt worden, extra invulling gegeven kan worden aan het dichtbij zijn en de betrokkenheid van medewerkers bij een gebied vergroot wordt.
- Voor Novatec zijn de vervolgonderzoeken voor Kwekerij en Kringloopwinkel(s) nog niet afgerond. We kijken naar huidige en andere locaties in het onderzoek om te komen tot een toekomstbestendige beschutte werkomgeving. Gezien dit lopende onderzoek blijven we voorlopig uitgaan van de in het masterplan geplande investeringen op de locaties Kwekerij en Kringloopwinkel. Zodra het onderzoek gereed is komen we met een vervolgvorstel en een herziening of aanvulling van de benodigde investeringen.
- De investeringen op de genoemde hoofdlocaties, de stallingslocaties/sublocaties en in de Kringloopwinkel en Kwekerij Novatec zijn in beeld gebracht, geïndexeerd naar 1-4-2022 en verwerkt in eerder opgenomen financieel staatje en sluiten op € 16,6 miljoen. Ook zijn de incidentele opbrengstramingen herzien ten opzichte van het vorige beeld, dit geeft geen wezenlijk andere uitkomst. Verkocht worden de locaties Novatec/Tolbert, Aduard, Leek (in de totale ontwikkeling), Marum (grotendeels), Grijskerk (achterterrein), Oldehove en de maailoods Noordhorn. In de maailoods is een verbeterde tijdelijke kantine vormgegeven vooruitlopend op de realisatie van een definitieve kantine op de hoofdlocatie Buitendienst Noordhorn. We adviseren in te stemmen met de locatievoorstellen Buitendienst en Novatec en de herziene investeringen, aanvullend op het eerdere besluit over nieuwbouw op Leeksterveld.

Raadscommissie Programma Huisvesting

We stellen voor om na het raadsbesluit over voorliggend voorstel een eerste bijeenkomst met de gevormde raadscommissie Programma Huisvesting te organiseren om te spreken over het vervolg in het volgen van de toekomstige informatie over alle aspecten van de uitvoering van de genomen besluiten. Dit ter uitvoering van het aangenomen amendement bij het raadsvoorstel van 29 september 2021.

Voorgesteld besluit

De eerdere onderzoeken, de vervolgonderzoeken en voorliggend raadsvoorstel leiden samen tot een aantal voorgestelde besluiten.

1. In te stemmen met gedeeltelijke nieuwbouw/uitbouw en verduurzaming op locatie Zuidhorn, voor gemeentehuis/gemeentekantoor met raadszaal en het investeringskrediet van afgerond € 24,5 miljoen ter beschikking te stellen gefaseerd in de jaren 2023-2026.
2. In te stemmen met de investeringen op de locaties voor Buitendienst en Novatec: Leeksterveld, verduurzamen en toekomstbestendig maken van Noordhorn, Grootegast, Marum, Grijskerk, Kringloopwinkel Tolbert en Kwekerij Leek en de verhoging van het reeds beschikbare investeringskrediet naar in totaal afgerond € 16,6 miljoen.
3. In te stemmen met het vervroegd aantrekken van externe financiering, indien hier positief over wordt geadviseerd op basis van de financieringsprognose en de verwachte renteontwikkelingen.

De eventueel tijdelijk extra rentelasten dan aanvullend mee te nemen in de begroting 2023 en meerjarenbegroting.

4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlagen 9a, 9c, 9d, 9e en 9f (financiële overzichten) te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.
5. In te stemmen met bijgevoegde budgettair neutrale begrotingswijzigingen (bijlage 9b) als kader voor de uitvoering van het programma Huisvesting en wanneer nodig jaarlijks te indexeren binnen de normale P&C-cyclus waarbij het voordelige begrotingsverschil als risicobuffer wordt aangehouden tot en met realisatie van het programma.
6. In te stemmen met de in de begrotingswijziging (bijlage 9b) gehanteerde afschrijvingstermijnen.
7. Kennis te nemen van de overige bijlagen.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 onder b wet Openbaarheid van Bestuur heeft het college geheimhouding gelegd op bijlagen 9a, 9c, 9d, 9e en 9f. Dit voorstel zal op 13 juli 2022 door uw raad worden behandeld, daarom liggen de geheime bijlagen ter inzage bij de griffie. Voorgesteld wordt om de geheimhouding op deze bijlagen te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3. Het gaat namelijk om economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2, sub b van genoemde wet). Openbaarmaking van deze informatie zou de marktpositie van de gemeente kunnen benadelen, omdat derden dan inzicht krijgen in de door de gemeente gemaakte gedetailleerde kostenramingen en uitgevoerde taxaties.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het raadsvoorstel en de daarbij behorende bijlagen van 21 juni 2022 over Programma Huisvesting,

Besluit:

1. In te stemmen met gedeeltelijke nieuwbouw/uitbouw en verduurzaming op locatie Zuidhorn, voor gemeentehuis/gemeentekantoor met raadszaal en het investeringskrediet van afgerond € 24,5 miljoen ter beschikking te stellen gefaseerd in de jaren 2023-2026.
2. In te stemmen met de investeringen op de locaties voor Buitendienst en Novatec: Leeksterveld, verduurzamen en toekomstbestendig maken van Noordhorn, Grootegast, Marum, Grijskerk, Kringloopwinkel Tolbert en Kwekerij Leek en de verhoging van het reeds beschikbare investeringskrediet naar in totaal afgerond € 16,6 miljoen.
3. In te stemmen met het vervroegd aantrekken van externe financiering, indien hier positief over wordt geadviseerd op basis van de financieringsprognose en de verwachte renteontwikkelingen. De eventueel tijdelijk extra rentelasten dan aanvullend mee te nemen in de begroting 2023 en meerjarenbegroting.
4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlagen 9a, 9c, 9d, 9e en 9f (financiële overzichten) te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.
5. In te stemmen met bijgevoegde budgettaire neutrale begrotingswijzigingen (bijlage 9b) als kader voor de uitvoering van het programma Huisvesting en wanneer nodig jaarlijks te indexeren binnen de normale P&C-cyclus waarbij het voordelige begrotingsverschil als risicobuffer wordt aangehouden tot en met realisatie van het programma.
6. In te stemmen met de in de begrotingswijziging (bijlage 9b) gehanteerde afschrijvingstermijnen.
7. Kennis te nemen van de overige bijlagen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Westerkwartier, d.d. 13 juli 2022.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. de Vries
Griffier