

Onderwerp : Dependancevariant in Zuidhorn
Zaaknummer : 196960325
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Bert Nederveen
Bijlagen : 8

◆ **Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met variant 4 en deze verder uit te laten werken door het college.
2. De hiermee gepaard gaande kosten voor het uitwerken van het PvE te dekken uit de "Reserve Programma Huisvesting" en dit te verwerken in de 2^e bestuursrapportage.
3. Voor tijdelijke huisvesting uit te gaan van de subvariant met de laagste kosten.
4. Voor de duurzaamheidsambitie uit te gaan van BENG.
5. De door het college opgelegde geheimhouding op de als geheim aangemerkte bijlagen (financiële overzichten) te bekrachtigen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Woo.

◆ **Inhoudelijke toelichting**

Aanleiding

Op 3 december 2024 heeft uw raad middels een amendement besloten om de dependancevariant als voorkeursvariant voor centrale huisvesting vast te stellen en deze verder uit te laten werken door het college. In het verlengde van dit besluit heeft uw raad ingestemd met een motie waarin het college wordt verzocht een plan van aanpak op te stellen ter uitvoering van deze voorkeursvariant.

Het college heeft afgelopen maanden de dependance variant verder uitgewerkt en wil de resultaten met uw raad delen in dit raadsvoorstel.

Samenvatting en conclusie

Op basis van het onderzoek zijn er 3 majeure keuzes te maken:

1. Keuze uit de dependancevarianten.
2. Keuze voor tijdelijke huisvesting.
3. Keuze voor duurzaamheidsambitie.

In de onderzoeksopzet is in basis uitgegaan van 3 varianten. Gaandeweg het onderzoek is daar een 4^e variant aan toegevoegd. Deze variant betreft de realisatie van Centrale Huisvesting op 2 locaties i.p.v. 3 of 4. De 2 locaties zijn; het huidige gemeentehuis (verbouw) en intensivering van bebouwing op locatie voormalig politiebureau (nieuwbouw). Variant 4 biedt een aantal voordelen welke in dit advies worden besproken, die niet tot uiting komen in de 3 basisvarianten. Daarom wordt voorgesteld uitvoering te geven aan variant 4.

Voor tijdelijke huisvesting voor variant 4 dient een afweging gemaakt te worden tussen kosten en doorlooptijd van het project. Als een zo kort mogelijke doorlooptijd het uitgangspunt is (1,5 jaar), bedragen de kosten voor tijdelijke huisvesting € 5 miljoen. Indien de doorlooptijd verlengd wordt met 1,5 jaar, dalen de kosten voor tijdelijke huisvesting naar € 1,5 miljoen. Voorgesteld wordt om uit te gaan van de tijdelijke huisvesting met de laagste kosten.

Voor de duurzaamheidsambities dient een keuze gemaakt te worden uit; minimale eisen, BENG en ENG. Het verschil tussen de exploitatielasten minimale eisen en BENG is dermate gering dat BENG de meest voor de hand liggende optie is. Het verschil tussen de investeringskosten van BENG ten opzichte van ENG bedraagt afgerond € 2,3 miljoen. Het verschil in structurele lasten tussen BENG en ENG bedraagt € 0,1 miljoen. Voorgesteld wordt om uit te gaan van BENG.

Wat is de dependancevariant?

De dependancevariant is gedefinieerd als gemeentelijke huisvesting in meerdere panden op loopafstand van het huidige gemeentehuis in Zuidhorn. In het voorgaande onderzoek is gekeken naar de mogelijkheden voor zowel nieuwbouw als gebruik maken van bestaande bouw. Uit onderzoek bleek dat voor volledige nieuwbouw geen fysieke ruimte rond het bestaande gemeentehuis in Zuidhorn beschikbaar was. Omdat nieuwbouw locaties niet beschikbaar waren, is de dependancevariant in 2024 uitgewerkt in het huidige gemeentehuis, het voormalige politiebureau en het SKSG gebouw voor kinderopvang. Uitgangspunt daarbij was om gebruik te gaan maken van bestaande gebouwen i.p.v. volledige nieuwbouw.

Voor deze panden is gekozen in verband met de toen voorgenomen en inmiddels afgeronde aankoop van het voormalige politiebureau. Daarnaast was er al een getekende intentieovereenkomst met SKSG met het oog op vervangende nieuwbouw in het omgevingsplan “Tussen de Gasten” waardoor hun huidige pand op termijn vrij zou komen. Om voldoende vloeroppervlak te maken moest nog 500 m2 worden bijgebouwd. In de dependancevariant wordt uitgegaan van 7.500 m2. Dit is een afronding van het aantal van 7.415 m2 vanuit het ‘Werk en ontmoetingsconcept’. Dit concept is opgesteld met het uitgangspunt van “huisvesting in één pand”. Huisvesting in meer panden betekent dan automatisch iets meer m2, maar past binnen de 7.500 m2.

Metrages gemeentehuis	
Benodigde m2	7.500
Beschikbare m2	5.799
Bestaande gemeentehuis	4.350
Voormalig politiebureau	1.449
Tekort	1.701
Alternatieven	
Verwerving SKSG gebouw	1.365
Extra nieuwbouw	500
Saldo	164

Besluitvorming tot op heden

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad besluiten genomen over het programma huisvesting. Een van de besluiten was dat het centrale gemeentehuis van Westerkwartier in Zuidhorn moest komen. Het bestaande gemeentehuis zou hiervoor verduurzaamd moeten worden en uitgebreid, zodat er een toekomstbestendig en duurzaam gebouw zou komen voor de bestuursdienst. De precieze uitbreidingsrichting in Zuidhorn was toentertijd nog niet bepaald.

Na het doen van meerdere onderzoeken hoe de uitbreiding vormgegeven zou kunnen worden, heeft het college van B&W eind 2023 geconcludeerd dat het niet goed mogelijk is om binnen de kaders van het raadsbesluit van 13 juli 2022 tot een optimaal resultaat te komen. Een belangrijk aspect hierbij was de toename van verkeer en parkeerdruk en de impact die dit zou hebben op de openbare

ruimte. Op 12 maart 2024 is om die reden in de raadsvergadering per amendement unaniem besloten dat er een nieuw onderzoek moest komen om te kijken hoe en onder welke voorwaarden het wel goed mogelijk zou zijn om Zuidhorn uit te breiden, waarbij ook twee nieuwbouwvarianten werden meegewogen.

Na het opleveren van het onderzoeksrapport heeft de raad hier inhoudelijk kennis van kunnen nemen richting een eindbesluit. Op 3 december 2024 heeft de raad ingestemd met een amendement om de dependancevariant als voorkeursvariant vast te stellen en deze verder uit te werken. In het verlengde hiervan heeft de raad ingestemd met een motie waarin het college verzocht wordt een plan van aanpak (PvA) op te stellen.

Tot slot heeft u op 18 maart een raadsbrief ontvangen vanuit het college over dit onderwerp, na een toelichting over de “stand van zaken dependancevariant” tijdens de raadsactiviteit van 14 maart.

Raadsbesluit december 2024 en kaders

Met het vaststellen van de dependancevariant als voorkeursvariant heeft de raad verzocht om een nadere uitwerking voor het maken van een definitieve keuze. Het amendement is in het kort als volgt:

1. Doelmatige en efficiënte uitvoering met optimale gebruikmaking van (te verwerven) panden.
2. Passende uitwerking van het werk- en ontmoetingsconcept.
3. Beperken van kosten t.o.v. het rapport van Sweco; hierbij uit te gaan van bouwbesluitniveau en kosten hier bovenop voor ENG inzichtelijk te maken, indien bouwbesluit geen ENG niveau is.
4. De vernieuwbouw zodanig te faseren dat optimaal gebruik wordt gemaakt van eigen vastgoed als tijdelijke huisvesting.
5. Uitgangspunt is een minimale gebruiksperiode van 25 jaar.

In de bijbehorende motie wordt verzocht om:

- Te komen tot een goede uitwerking van de opdracht in een procesbeschrijving van het project met een nadere uitwerking van de kaders en uitgangspunten.
- Daarin een fasering op te nemen.
- Deze zo in te richten dat er nog sturing mogelijk is op kosten, kwaliteit en tijd.
- Een Plan van Aanpak voor te leggen aan de raad, uiterlijk Q2.

Scope

Het is wenselijk om te definiëren wat wel en niet is onderzocht. Daarvoor zijn onderstaande uitgangspunten gedefinieerd.

Uitgangspunten:

1. Het uitbreiden van centrale huisvesting, anders dan met de dependancevariant behoort niet tot de opdracht.
2. De dependancevariant bestaat uit het bestaande gemeentehuis in combinatie met het reeds aangekochte voormalige politiebureau en het nog te verwerven SKSG pand met nog 500m² extra toe te voegen bebouwing.
3. Indien het gebouw van SKSG niet of niet op tijd beschikbaar komt gaan we kijken naar eventuele alternatieven in de omgeving.

Vanuit het raadsbesluit in combinatie met deze drie uitgangspunten zijn de volgende onderzoeksvragen te stellen die beantwoord moeten worden om te komen tot een Plan van Aanpak voor de raad, waarmee antwoord gegeven wordt op de motie:

1. Is het mogelijk om het werk- en ontmoetingsconcept ook in stand te houden in de dependancevariant, e.e.a. ter toetsing aan de organisatie?
2. Indien dit het geval is en er geen grote wijzigingen aan het concept hoeven worden doorgevoerd, wat zijn dan de consequenties voor het te realiseren programma in m2?
3. Waar kunnen de 500 m2 worden gebouwd?
4. Kan het gebouw van SKSG verworven worden en ingepast in onze planning?
5. Kunnen de gebouwen van SKSG en de politie (deels of volledig) gerenoveerd worden of is (deels of volledig) nieuwbouw noodzakelijk of een betere optie?
6. Op welke wijze wordt in de tijdelijke huisvesting voorzien?
7. Welke planning kan worden aangehouden voor het project na raadsbesluit van juni 2025?
8. Welke kosten zijn gemoeid met de voor te stellen keuzes?

Ad 1. Instandhouding werk- en ontmoetingsconcept

In basis is het werk- en ontmoetingsconcept (WOC) locatie-onafhankelijk. Het WOC sluit aan op de principes van Activiteit Gericht Werken (AGW) binnen een hybride omgeving. Dit kan - mits goed doordacht - in zowel één groot pand als meerdere kleine panden worden toegepast.

Om echter maximaal aan te sluiten op de uitgangspunten uit het WOC en deze op de best mogelijke manier te implementeren, is het af te raden om de ambtelijke kantoorhuisvesting te spreiden over meerdere (kleinere) locaties. Versnippering gaat onder meer ten koste van samenwerking, (spontane) ontmoetingen, flexibiliteit, efficiency en mogelijkheden binnen het werkconcept. Deze efficiency geldt voor zowel de organisatie als de huisvesting.

Ad 2. Consequenties voor het aantal m2

Vanuit het WOC is in 2023 een aantal m2 bepaald van 7.415 m2 voor huisvesting in één pand, wat is afgerond naar 7.500 m2. Hiervoor is met een vaste formatie gerekend van 500 fte. De gemiddeld te hanteren flexfactor voor het bepalen van de oppervlakte is 0,6. In 2023 zijn ook bezettingsgraadmetingen uitgevoerd die hebben uitgewezen dat overall in al onze panden nooit meer dan 50% van de werkplekken bezet was. Deze uitgangspunten zijn ongewijzigd t.o.v. de uitgangspunten zoals gehanteerd bij de besluitvorming eind 2024.

In april 2025 heeft een organisatieontwikkeling plaatsgevonden met consequenties voor de vaste formatie. Tevens heeft een wijziging plaatsgevonden van het werkplektype van wethouders en gemeentesecretaris die consequenties heeft. Waar voorheen alleen de burgemeester een eigen kamer met werkplek zou krijgen, zijn er nu ook voor de wethouders en de gemeentesecretaris "eigen" kamers meegenomen, die bij afwezigheid ook intern te gebruiken zijn als vergaderruimte. De vaste formatie bestaat per 1 april uit 490 fte, inclusief bestuur. Dit resulteert in een te realiseren oppervlakte van 7.405 m2 en past binnen de 7.500m2 waarmee gerekend is.

Vanaf 1 april hebben we ook het voormalige politiebureau als werklocatie in gebruik genomen.

Ad 3. Waar kunnen de 500 m2 worden gebouwd?

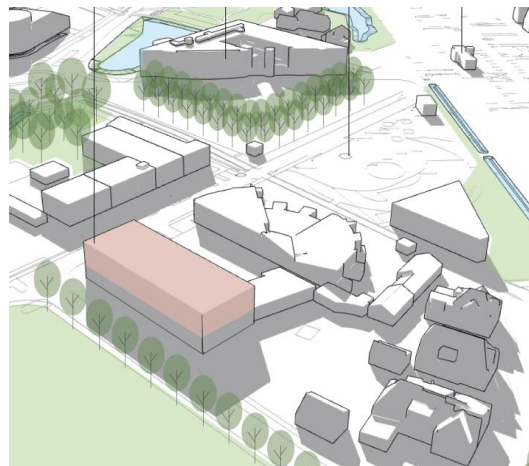
In het huidige bestemmingsplan geldt dat binnen de huidige bebouwingscontouren van de gebouwen op Hooiweg 1 en Hooiweg 3 een maximale hoogte van 12m. Hierbij is wel een goothoogte van maximaal 8m vereist. De huidige bebouwing aan de Hooiweg 1 en 3 is 2 lagen hoog. Het huidige gemeentehuis aan Hooiweg 9 is 3 lagen hoog.

De 500 m2 extra zou gebouwd kunnen worden:

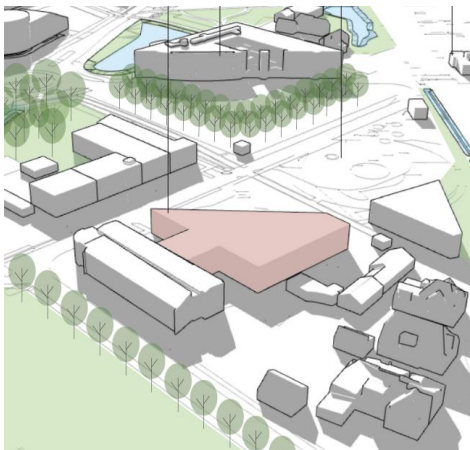
- tussen Hooiweg 1 & 3.
- Bovenop het voormalig politiebureau aan Hooiweg 1, waarbij dit constructief dermate ingrijpend is dat dit afgeraden wordt. Vanwege het golvende dak met staalplaten moet namelijk de complete 1^e verdieping worden verwijderd om vervolgens 2 lichte bouwlagen terug te brengen op de 1^e verdiepingvloer.

- Geïntegreerd in nieuwbouw na sloop.

De conclusie is dat er voldoende fysieke ruimte is om de gezochte 500 m² te realiseren. Hierbij zijn in eerste instantie de volgende varianten onderzocht:



Variant 1-A nieuwbouw ertussenin en Variant 1-B met optopping (niet financieel uitgewerkt).



Variant 2 nieuwbouw op locatie Hooiweg 3



Variant 3-A nieuwbouw op maaiveld en Variant 3-B nieuwbouw op palen

Ad 4a. Verwerving SKSG

Er is een scan gedaan van de mogelijkheden voor het beschikbaar krijgen van grond en/of bestaande bebouwing in de omgeving van het bestaande gemeentehuis in Zuidhorn. Uit deze scan kwam naar

voren dat, naast het voormalige politiebureau, verwerving van het bestaande pand van SKSG de enige optie is om voldoende bestaande m2 toe te kunnen voegen aan het gemeentehuis.

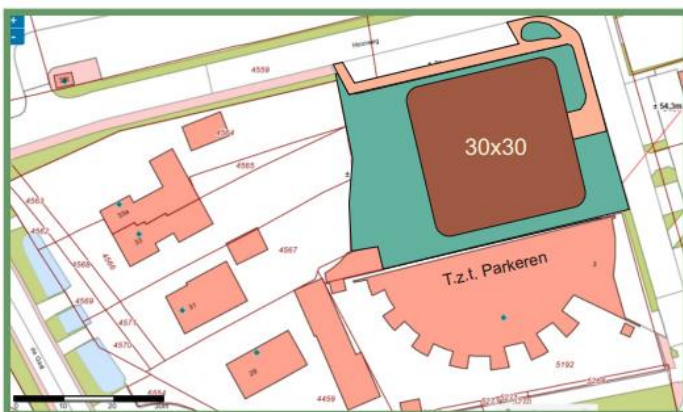
Er is in het verleden een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en SKSG inzake nieuwbouw van kinderopvang achter de brede school "De Noordster". In het verlengde hiervan is momenteel een intentieovereenkomst in behandeling met recht van eerste koop voor de gemeente. Daarmee mag redelijkerwijs verwacht worden dat het pand in gemeentelijk eigendom komt. SKSG gaat echter alleen het huidige pand verlaten als zij eerst intrek hebben genomen in de nieuwe locatie. Dit is gelet op mogelijk verzet uit de omgeving op de ontwikkeling "Tussen de Gasten" (tevens de beoogd definitieve locatie voor SKSG) een (tijds)risico voor de gemeente. Het risico bestaat dat het bestaande pand van SKSG pas in oktober 2030 beschikbaar komt. Als dan nog gestart moet worden met de bouwwerkzaamheden, dan is pas in het voorjaar van 2032 op zijn vroegst de gehele operatie voor een nieuwe huisvesting afgerond. Een dermate lange doorlooptijd achten wij niet aanvaardbaar. Vanwege dit tijdsrisico is er gekeken naar een alternatief, welke hieronder wordt weergegeven.

Ad 4b Alternatief (plan B, variant 4)

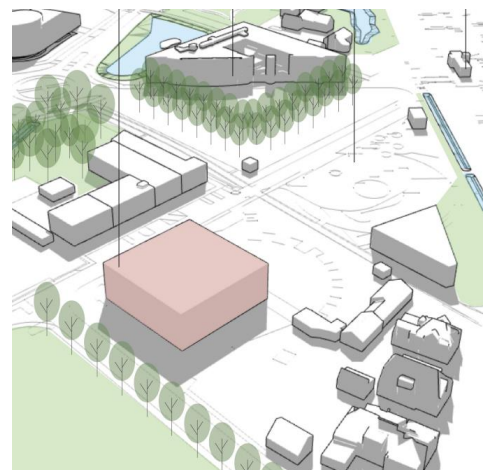
Om te anticiperen op de afhankelijkheid van SKSG en mogelijk de langdurige onzekerheid over het wel of niet kunnen bewerken van het SKSG pand op Hooiweg 3, is een 4^e variant ontstaan. Deze variant is een lichte afwijking t.o.v. het huidige bestemmingsplan, die goed onderbouwd, met een BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit) procedure vergunbaar is. Variant 4 voorziet in een scenario van sloop en nieuwbouw van Hooiweg 1 met een compacte nieuwbouw van 4 lagen. 3 lagen boven maaiveld en 1 beneden maaiveld, waar onderdelen van het te bouwen programma dat geen daglicht nodig heeft kunnen worden ondergebracht zoals bijvoorbeeld het archief of technische ruimtes.

Aankopen en bewerken (lees slopen) van Hooiweg 3, om hier extra ruimte voor parkeren te maken, kan dan later in de tijd nog plaatsvinden. Hiervoor is budget meegenomen in de raming.

Hieronder is geschetst welk volume esthetisch verantwoord maximaal inpasbaar is op Hooiweg 1.



1 bouwblok in 4 lagen inclusief kelder (-3m diep en hoog 11m) =
4x 30x30 = 3600m²



Ad 5. Renovatie of nieuwbouw

In de basisvarianten is uitgegaan van verbouw van het bestaande gemeentehuis en een keuze te maken tussen verbouw en nieuwbouw van het voormalige politiebureau en het SKSG gebouw en de toe te voegen nieuwbouw van de 500 m². Nieuwbouw van het bestaande gemeentehuis is nooit onderwerp van onderzoek geweest.

Het algemene beeld is dat renovatie vaak tot lagere investeringslasten zou moeten leiden dan nieuwbouw. Bovendien lijkt het ook duurzamer om gebruik te maken van bestaand vastgoed, i.p.v. nieuwbouw te ontwikkelen. Om te zien of deze algemene lijn ook opgaat voor het nieuwe

gemeentehuis is een opname gedaan van de staat van de gebouwen van SKSG en het voormalige politiebureau. De gebouwopnamen hebben een goed beeld gegeven van de huidige staat van de gebouwen en welke mogelijkheden dan wel beperkingen deze gebouwen bieden. Hierdoor is inzichtelijk geworden welke investeringslasten er gemoeid zijn met de renovatie van deze gebouwen. De investeringslasten voor renovatie zijn vervolgens afgezet tegen de investeringslasten voor nieuwbouw. Uitgangspunt daarbij is dat voor zowel renovatie als nieuwbouw steeds voldaan dient te worden aan de wettelijke eisen.

Voor het SKSG gebouw en het voormalige politiebureau liggen de investeringslasten voor nieuwbouw en renovatie op een vergelijkbaar niveau. Dat komt voor een groot deel, omdat maar beperkte onderdelen van deze gebouwen opnieuw gebruikt kunnen worden. Voor beide gebouwen geldt dat ze veel beperkingen kennen voor uitbreiding en/of verbouw naar kantoorfunctie. Daarnaast is verduurzamen naar BENG en ENG een ingrijpende opgave, waarbij het casco grotendeels gestript zal moeten worden en weer opgebouwd wordt. Het geringe verschil in kosten tussen renovatie en nieuwbouw valt te verklaren doordat sloop en weer aanbrengen van gebouwonderdelen met veel zorg moet plaatsvinden en hiermee maatwerk is. Dit geldt zeker voor installaties die volledig moeten worden vervangen en ingepast in een bestaande constructie. Dit gegeven verhoogt de kans op onvoorziene situaties wat uitgedrukt wordt in een hoger risico percentage dan bij nieuwbouw. Nieuwbouw is efficiënter in ontwerp en realisatie en door standaardisering minder kostbaar.

Verder zijn beide gebouwen lastig op te toppen om extra 500 m² een plek te geven. Het gebouw van SKSG is niet op te toppen (de constructie is te licht) en bij het voormalige politiebureau kan dit alleen als de 1^e verdieping er eerst wordt afgehaald, waarna een nieuwe 2^e en 3^e verdieping kunnen worden toegevoegd. Deze nieuwe verdiepingen kunnen dan alleen in zeer lichte constructie worden gerealiseerd.

Duurzaamheid nieuwbouw versus verbouw

Nieuwbouw i.p.v. verbouw heeft wel gevolgen voor duurzaamheidsambities. Het verlengen van de levensduur van een gebouw is doorgaans een zeer effectieve manier van duurzaam bouwen. Renovatie bespaart vaak veel materialen en voorkomt bouw- en sloopafval. Daar staat tegenover dat de levensduur gerekend vanaf 2025 van nieuwbouw veel langer is dan bij renovatie, waarbij moet worden opgetekend dat ondanks het ingrijpend verbouwen met grotendeels strippen veel ruimtelijke beperkingen die horen bij bestaande bouw gehandhaafd blijven.

De conclusie is dat opteren voor nieuwbouw (bezijden het huidige gemeentehuis in Zuidhorn) het meest voor de hand ligt, al gaat dit voor een deel ten laste van duurzaamheidsambities. Maar nieuwbouw is niet in alle gevallen minder duurzaam dan verbouw. Een pand dat mooi is met een goed binnenklimaat, werkklimaat en laag energieverbruik, waar mensen met trots en plezier werken, gaat doorgaans langer mee dan een pand waar mensen deze trots en werkplezier niet ervaren. Omdat het opleggen van circulariteit een bouwproject normaliter niet goedkoper maakt, willen we het voormalige politiebureau beschikbaar stellen om ontwerpers en bouwers uit te dagen hier zoveel mogelijk materialen uit te oogsten voor hergebruik. Circulariteit hoeft op deze manier niet per definitie duurder te zijn en kan winst opleveren ten opzichte van de eisen die al volgen uit de wetgeving.

Het bovenstaande heeft alleen maar betrekking op de afweging tussen de basisvarianten (1,2 en 3). Indien voor variant 4 wordt gekozen is ook alleen maar nieuwbouw op de locatie van het voormalige politiebureau mogelijk. Verbouw is in deze variant niet mogelijk.

Ad 6. Tijdelijke huisvesting

Voor de tijdelijke huisvesting geldt een aantal uitgangspunten:

- We maken zoveel mogelijk gebruik van bestaand gemeentelijk vastgoed.

- Geen verbouw in een gebouw waar ook de gemeente haar diensten doordraait.
- Beperk het aantal verhuisbewegingen.
- Kies een vorm van tijdelijke huisvesting waarbij deze geen negatieve invloed heeft op de doorlooptijd van het project.
- Beperk de kosten voor tijdelijke huisvesting.

De laatste 2 uitgangspunten leven op gespannen voet met elkaar. De minimale periode voor tijdelijke huisvesting bedraagt 1,5 jaar. Dit kan oplopen naar 3 jaar. Voor wat betreft tijdelijke huisvesting zijn er twee keuzemogelijkheden;

- Alles gelijktijdig doen met een doorlooptijd van 1,5 jaar.
 - o Hierbij worden de beide bouwprojecten gelijktijdig uitgevoerd en kost 5 miljoen. Hiervoor zijn 185 tijdelijke werkplekken nodig.
- Gefaseerd, waarbij je uitkomt op een doorlooptijd van 3 jaar (eerst Hooiweg 1, daarna -9).
 - o Deze volgorde houdt in dat je op basis van de huidige werkplekverdeling tijdelijke huisvesting moet faciliteren voor de 45 werkplekken met vergaderruimten van het voormalige politiebureau. Hierna zijn in de nieuwbouw op Hooiweg 1 voldoende werkplekken beschikbaar. Dit kost 1,5 miljoen. Deze optie is alleen mogelijk bij variant 4.
- Gefaseerd, waarbij je uitkomt op een doorlooptijd van 3 jaar (eerst Hooiweg 9, daarna -1).
 - o Deze volgorde houdt in dat je eerst op basis van de huidige werkplekverdeling tijdelijke huisvesting moet faciliteren voor de 140 werkplekken met vergaderruimten van het huidige gemeentehuis, waarna je nog een tweede huurperiode hebt om 45 werkplekken te faciliteren. Hierna is de nieuwbouw op Hooiweg 1 beschikbaar. Dit scenario kost 4,5 miljoen.

Kortere doorlooptijd is inhoudelijk beter, omdat de eindsituatie dan sneller wordt bereikt. Keerzijde is dat de kosten toenemen van € 1,5 miljoen naar € 5 miljoen. Het college is van mening dat de extra kosten niet opwegen tegen het tijdsvoordeel van 1,5 jaar.

Een locatie voor de tijdelijke huisvesting moet nog worden uitgewerkt.

Een belangrijk gegeven in de kosten van tijdelijke huisvesting is dat het grootste deel van de kosten veroorzaakt wordt door de initiële kosten van units zoals bijvoorbeeld inrichting van het terrein, de plaatsing en verbouw. De huur is slechts een fractie van het totaal.

Ad 7. Globale planning

In bijlage 5 bij dit advies is een faseringsplanning opgenomen voor variant 4. Onderstaand de planning op hoofdlijnen.

Globale planning voor variant 4	Start	Einde
Vorbereiding	2025	2027
Sloop/nieuwbouw voormalig politiebureau	2028	2029
Verbouw huidige gemeentehuis	2029	2030
Afsloten locatie Grootegast	2030	
Afstoten locatie Marum	2030	
Afronding project		2030

Verwerving Hooiweg 3 van SKSG, met sloop en inrichten als parkeerterrein dient ergens een plek te krijgen, vóór het afstoten van Marum of Grootegast.

Ad 8. Investeringslasten- en exploitatielastenvergelijking

In onderstaand figuur een overzicht van de investeringslasten per variant. Voor het investeringsniveau is uitgegaan van sober en doelmatig, maar het moet wel een fijne plek zijn om te werken; het is belangrijk om als gemeente aantrekkelijk te blijven voor ons personeel. Fijne werkplekken maken hier onderdeel van uit. Voor nieuwbouw geldt BENG als minimum niveau. Voor bestaande panden geldt een iets lager minimum niveau.

Het verschil tussen de minimale investeringskosten en BENG is zeer gering met maximaal afgerond €1 miljoen. Het verschil tussen de minimale investeringskosten en ENG bedraagt afgerond €3 miljoen tot € 3,5 miljoen.

Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat per variant de structurele kapitaal- en exploitatielasten zijn die horen bij de de investering per variant. Ook is weergegeven welke eenmalige kosten erbij horen aan tijdelijke huisvesting en/of afboeking van te slopen panden. Een overzicht hiervan staat in onderstaande tabel met structurele en eenmalige kosten. De afschrijvingstermijnen voor nieuwbouw en verbouw verschillen. Ook verschillen de afschrijvingstermijnen voor bijvoorbeeld gebouwonderdelen en de technische installaties. De verschillen in afschrijvingstermijnen zijn verwerkt in onderstaande tabel volgend op het investeringsoverzicht per variant. Zie voor een uitgebreidere versie van deze tabel de – geheime - financiële bijlage 8.

Tot slot is voor de financiën van belang dat de investeringslasten in dit stadium met beperkte precisie kunnen worden geraamd. Duidelijkheid ontstaat pas nadat er een ontwerp beschikbaar is. Om die reden wordt er in dit voorstel ook nog geen uitvoeringskrediet gevraagd. Afhankelijk van de nog te kiezen aanbestedingsvorm zal inzichtelijk worden wanneer de raad een voorstel voor een uitvoeringskrediet tegemoet kan zien.

NEN 2699 Omschrijving		variant A-1 - ZUIDHORN	variant A-2 - ZUIDHORN	variant A-3A - ZUIDHORN	variant A-3B - ZUIDHORN	variant A-4 - ZUIDHORN
Renovatie		Gemeentehuis 4.350 m2 Voorm. Politiebureau 1.235 m2 SKSG 1.365 m2	Gemeentehuis 4.350 m2 Voorm. Politiebureau 1.235 m2	Gemeentehuis 4.350 m2	Gemeentehuis 4.350 m2	Gemeentehuis 4.350 m2
KOSTEN PER ONDERDEEL						
A	grondkosten, incl sloopkosten	€ 2.473.190	€ 2.674.895	€ 2.761.378	€ 2.991.715	€ 2.910.094
B	bouwkosten	€ 15.955.241	€ 16.293.095	€ 16.434.451	€ 16.905.133	€ 17.404.620
B1	bouwkundige werken	€ 5.966.616	€ 6.238.883	€ 6.467.950	€ 6.685.300	€ 7.019.200
B2	installaties	€ 5.937.005	€ 5.899.880	€ 5.780.700	€ 5.780.700	€ 5.780.700
B3	vaste inrichtingen & voorzieningen	€ 347.500	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000
B4	terrein	€ 152.200	€ 152.200	€ 152.200	€ 300.750	€ 233.250
B5	algemene uitvoeringskosten/ diversen	€ 3.551.920	€ 3.627.133	€ 3.658.601	€ 3.763.383	€ 3.996.470
C	inrichtingskosten	€ 4.100.000	€ 4.100.000	€ 4.100.000	€ 4.100.000	€ 4.100.000
C1	bedrijfsinstallaties					
C1A	bedrijfsinstallaties					
C1B	bouwkundige werken t.b.v. bedrijfsinstallaties					
C1C	installaties t.b.v. bedrijfsinstallaties					
C2	losse inrichtingen					
C2A	inventaris					
C2B	bouwkundige voorzieningen t.b.v. losse inrichtingen					
C2C	installaties t.b.v. losse inrichtingen					
D	bijkomende kosten	€ 5.394.679	€ 5.569.757	€ 5.252.724	€ 5.514.826	€ 5.629.267
E	onvoorzien	€ 2.094.233	€ 1.718.265	€ 1.427.428	€ 1.475.584	€ 1.502.199
F	belastingen	€ 360.208	€ 364.272	€ 359.712	€ 371.847	€ 378.554
G	financiering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
G1	financieringskosten/ rente (grond)		€ -	€ -	€ -	€ -
G1A	financiering grond		€ -	€ -	€ -	€ -
G2	financieringskosten/ rente (bouw)		€ -	€ -	€ -	€ -
INVESTERINGSKOSTEN		€ 30.377.551	€ 30.720.284	€ 30.335.692	€ 31.359.105	€ 31.924.734
Minpost BENG (geldt bij renovatie)		€ -1.086.024	€ -861.279	€ -663.633	€ -675.321	€ -681.354
Toeslag ENG		€ 2.365.988	€ 2.332.974	€ 2.320.032	€ 2.320.032	€ 2.328.763

Varianten centrale huisvesting	Variant	Investerings krediet	structureel totaal	eenmalig totaal afboeken plus THV
Investeringsbudget begroting	Opgenomen krediet met kapitaallasten vanaf 2029	€ 27.905.386		
Wettelijk minimum	A-1 Renovatie	€ 29.291.527	€ 2.743.083	€ 4.500.000
	A-2 Nieuwbouw Hw3	€ 29.859.005	€ 2.679.222	€ 5.430.467
	A-3a Nieuwbw Hw1&3 op mv	€ 29.672.059	€ 2.578.900	€ 6.524.949
	A-3b Nieuwbw Hw1&3 op palen	€ 30.683.784	€ 2.646.225	€ 6.524.949
	A-4 Plan B	€ 31.243.380	€ 2.672.366	€ 3.524.949
Basis BENG	A-1 Renovatie	€ 30.377.551	€ 2.749.113	€ 4.500.000
	A-2 Nieuwbouw Hw3	€ 30.720.284	€ 2.668.916	€ 5.430.467
	A-3a Nieuwbw Hw1 Hw3 op mv	€ 30.335.692	€ 2.565.824	€ 6.524.949
	A-3b Nieuwbw Hw1&3 op palen	€ 31.359.105	€ 2.622.631	€ 6.524.949
	A-4 Plan B	€ 31.924.734	€ 2.648.715	€ 3.524.949
Energie neutraal	A-1 Renovatie	€ 32.743.539	€ 2.859.259	€ 4.500.000
	A-2 Nieuwbouw Hw3	€ 33.053.258	€ 2.772.047	€ 5.430.467
	A-3a Nieuwbw Hw1 Hw3 op mv	€ 32.655.724	€ 2.663.771	€ 6.524.949
	A-3b Nieuwbw Hw1&3 op palen	€ 33.679.137	€ 2.720.579	€ 6.524.949
	A-4 Plan B	€ 34.253.497	€ 2.748.655	€ 3.524.949

Parkeren

Vanuit het gemeentelijk parkeerbeleid, waar wij ook aan moeten voldoen, wordt de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van parkeren in het openbare gebied indien parkeren op eigen grondgebied niet meer mogelijk is. In het onderzoek naar huisvesting uit 2024 was op basis van de beschikbare gegevens uit 2023 nog geen extra parkeercapaciteit benodigd (marge van 22, zie onderstaande tabel), echter werd wel aanbevolen om budget te reserveren om in de toekomst extra capaciteit te reserveren i.v.m. een aantal autonome ontwikkelingen die maken dat de druk op de P+R naar verwachting toeneemt. Of dit tot problemen leidt zal de komende jaren gemonitord moeten worden. Mocht dit tot knelpunten leiden moet hierop geanticipeerd kunnen worden.

	Parkeercapaciteit				Vraag	Marge
	Bestaande parkeerplaats voorzijde	Restcapaciteit P+R	Capaciteit politiebureau	Totale aanbod		
Subvariant A-1	147	115	25	287	265	22

Met het kiezen voor variant 4 is gebudgetteerd op de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 66 parkeerplaatsen op de locatie van SKSG en wordt hierop voorgesorteerd. Per saldo zijn er dan maximaal 54 parkeerplaatsen extra, inclusief de 12 vervallen parkeerplaatsen ten gevolge van de nieuwbouw op de locatie van het voormalige politiebureau.

De voorkeursvariant

Alles overwegende adviseert het college dat uitwerking van variant 4 het meest voor de hand liggend is. Daar liggen de volgende overwegingen aan ten grondslag:

- Een duurzaam vormgegeven nieuwbouw, waarin je alles idealiter zelf kunt vormgeven.
- Alleen Hooiweg 9 kent dan nog “bestaande bouw beperkingen” en – risico’s.
- Lagere kapitaallasten en exploitatielasten voor de nieuwbouw t.o.v. hergebruik van bestaande panden.
- Minimalisering van kosten voor Tijdelijke Huisvesting.
- Niet 1,5 jaar één grote bouwput, maar 3 jaar geleidelijke bouwactiviteit.
- We blijven dan aanwezig en ook zichtbaar in Zuidhorn op Hooiweg 1 òf Hooiweg 9 met meer rust voor organisatie & inwoners.

- De enige variant waarbij ontwikkeling kan plaatsvinden, onafhankelijk van SKSG en omgevingsplan “Tussen de Gasten”.
- Geen risico met betrekking tot voorfinanciering van een ontwerp door SKSG.
- Aankoop van Hooiweg 3 is nog steeds mogelijk/wenselijk om in te richten als parkeerplaatsen (in budget meegenomen, maar dit kan later).
- Meer parkeerplaatsen dan vervallen op Hooiweg 1, waarvoor budget is meegenomen in de stichtingskostenraming van € 32 miljoen.
- Indien benodigd is er nog een vergroting van het te bouwen oppervlak mogelijk op Hooiweg 1 van 500 m2 t.o.v. de 7.500 m2.
- Minder gebouwen sluit beter aan bij het werk- en ontmoetingsconcept.

Verdere betrokkenheid van de raad

De raad wordt op meerdere manieren betrokken bij dit project:

- alleen de raad is bevoegd om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen;
- de raad (of een vertegenwoordiging hiervan) wordt als gebruiker van het nieuwe gemeentehuis betrokken bij het ontwerp;
- 2 maal per jaar rapporteert het college aan de raad over de voortgang van het project in het kader van de P & C cyclus.

◆ **Financiële onderbouwing**

Zie hierboven.

◆ **Vervolgtraject**

Na vaststelling door de raad zal dit bekend gemaakt worden via de gemeentelijke website.

Bijlagen

- 1 Constructieve analyse Hooiweg 1 & 3
- 2a Quicksan Hooiweg 1
- 2b Quicksan Hooiweg 3
- 3 Notitie planologie
- 4 Modelstudie dependancevarianten
- 5 Faseringsplanning
- 6a Stichtingskostenraming dependancevarianten – GEHEIM –
- 6b Notitie Stichtingskostenraming
- 6c Onderbouwing renovatie versus nieuwbouw
- 7a Kostenraming Tijdelijke huisvesting – GEHEIM –
- 7b Notitie Tijdelijke huisvesting
- 8 Financiële paragraaf gemeente – GEHEIM –

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Dependancevariant van 20 mei 2025,

Besluit:

1. In te stemmen met variant 4 en deze verder uit te laten werken door het college.
2. De hiermee gepaard gaande kosten voor het uitwerken van het PvE te dekken uit de "Reserve Programma Huisvesting" en dit te verwerken in de 2^e bestuursrapportage.
3. Voor tijdelijke huisvesting uit te gaan van de subvariant met de laagste kosten.
4. Voor de duurzaamheidsambitie uit te gaan van BENG.
5. De door het college opgelegde geheimhouding op de als geheim aangemerkte bijlagen (financiële overzichten) te bekrachtigen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Woo.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 18 juni 2025.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier