

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

Inleiding/ aanleiding

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. Hieruit kwam onder andere de conclusie naar voren dat doorgaan in de huidige gebouwen een keuze is met forse financiële consequenties. Voor het college is deze voorverkenning aanleiding geweest een nadere uitwerking te maken voor toekomstbestendige huisvesting. In de Perspectiefnota 2020 heeft vervolgens de raad ook ingestemd met het maken van deze nadere uitwerking, waarbij het volgende is opgenomen:

"Strategische afweging inzake keuze voor gemeentelijke huisvesting. Een deel van de onontkoombare ontwikkelingen betreft het (duurzaam) onderhouden van onze gemeentelijke gebouwen. Om te kunnen bepalen of deze investeringen bedrijfseconomisch verstandig zijn hebben we een eerste verkenning gedaan wat huisvesting van de organisatie op een centrale plek kost ten opzichte van het continueren van huisvesting op bestaande locaties. In de tweede bestuursrapportage/ begroting 2021 zullen we u voorstellen een voorbereidingsbudget op te nemen met als doel een nadere uitwerking te maken voor nieuwbouw huisvesting. Onze planning is om de uitkomsten daarvan in de eerste helft van 2021 aan u voor te leggen."

In het Programma Huisvesting is in de periode september 2020 tot en met maart 2021 vervolgens intensief onderzoek gedaan naar toekomstbestendige huisvesting voor de gemeentelijke organisatie, inclusief de gemeenteraad. De hoofdvraag in het onderzoek luidde als volgt: "Hoe ziet een goed onderbouwd en wel afgewogen voorstel voor toekomstbestendige huisvesting dichtbij onze inwoners er voor de gemeente Westerkwartier in hoofdlijnen uit en hoe komen we daar?" Het rapport over het verrichte onderzoek binnen het programma Huisvesting geeft een beeld van de situatie van onze huisvesting nu en van de mogelijkheden voor de toekomst. Dit raadsvoorstel geeft samen met het bijbehorende masterplan de door het college voorgestelde richting, prioritering en fasering aan, gebaseerd op dat onderzoek. Hierbij is ook de ontvangen waardevolle reflectie van de gemeenteraad rondom de openbare beraadslaging op 26 april 2021 en de schriftelijke reactie van de Ondernemingsraad van 6 mei 2021 betrokken.

Het bijbehorende masterplan is een uitwerking en aanvulling op het gestelde in voorliggend raadsvoorstel, waarbij wat uitgebreider op de verschillende onderwerpen wordt ingegaan, de uitvoeringstranches zijn uitgewerkt en waarin meer feitelijke informatie is te vinden. Bij het masterplan horen ook een aantal bijlagen waaronder het onderzoeksrapport en financiële overzichten.

Niet doorgaan in de vijftien huidige gebouwen

Uit het onderzoek blijkt dat doorgaan in de huidige gebouwen leidt tot een forse uitzetting van de begroting. Dit vraagt investeringen en onderhoud in de komende 10 jaar van ongeveer € 32 miljoen.

Hiervan is € 22,9 miljoen niet opgenomen in onze begroting. Dit levert ons vanaf 2025 € 1,3 miljoen per jaar aan extra kosten op. Ook is het geen duurzame optie 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. De benodigde extra ruimte in onze begroting van € 1,3 miljoen per jaar is zeer fors.

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 samenwerking (minder werkplekken, meer ontmoetingsruimte). 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 efficiëntie 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. We vinden om deze redenen het doorgaan in onze huidige huisvesting geen duurzame, geen toekomstbestendige en financieel geen haalbare keuze.

Voorgesteld besluit: Te onderschrijven dat doorgaan in de huidige huisvesting op vijftien locaties niet houdbaar is.

Buitendienst en Novatec

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. Om nog beter zichtbaar te worden willen we nader onderzoek doen naar de mogelijke inzet van dorpshuizen. Het gebruik maken van dorpshuizen 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 het gebied ten noorden van de A7 willen we bij dit onderzoek ook betrekken de sublocaties die in dit gebied aangehouden of afgestoten moeten worden. 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 zijn 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.

Voorgesteld besluit: In te stemmen met het verrichten van nader onderzoek bij de Buitendienst in het komende (ongeveer) half jaar aansluitend bij het dienstverlenings- en werkconcept Dichtbij en Duurzaam met als belangrijk uitgangspunt het fysiek dichtbij zijn/ aanwezig blijven in de dorpen de mogelijke inzet van dorpshuizen en de benodigde huisvesting/ locaties in het eindbeeld voor de Buitendienst, specifiek ten aanzien van de sublocaties Grijpskerk, Oldehove en Aduard.

Samenwerking Buitendienst en Novatec

We zien synergievoordelen in het samen huisvesten van Buitendienst en Novatec, in bedrijfsmiddelen en medewerkers. De Buitendienst en Novatec hebben een gezamenlijk streven om te komen tot een werkleeromgeving. Een deel van de medewerkers van Novatec (80) is al werkzaam bij de Buitendienst. Het streven is om los daarvan 1 op de 8 arbeidsplaatsen (wat neerkomt op ongeveer 20) bij de buitendienst aan te merken als werk-leer of werkervaringsplek. Het dicht bij elkaar gehuisvest zijn bevordert deze samenwerking. Ook de ruimtevraag van met name Novatec is lager in de toekomst zeker als we dat kunnen combineren met de Buitendienst.

Onderhoudsstaat

Uit het onderzoek blijkt dat een aantal panden in slechte onderhoudsstaat verkeert en niet duurzaam is. Waar ligt nu de hoogste prioriteit en urgentie om tot een toekomstbestendig besluit te komen? Dit betreft bezien vanuit onderhoud en duurzaamheid voor Buitendienst en Novatec vooral de gemeentewerven Leek en Marum, de maailoods in Noordhorn, het hoofdgebouw Novatec en de kwekerij Novatec. Op deze gebouwen ligt hiermee vanuit de staat van de gebouwen de hoogste urgentie en prioriteit om snel een besluit te nemen om stappen te kunnen zetten richting toekomstbestendige huisvesting.

Locatie Leeksterveld voor Buitendienst Leek / Marum en hoofdgebouw Novatec

Uit het onderzoek komen twee toekomstbestendige opties naar voren waar de beoogde synergie behaald kan worden voor een nieuwe locatie Buitendienst Marum/ Leek met hoofdgebouw Novatec: nieuwbouw Hoofdstraat 101-1 Midwolde en nieuwbouw bedrijventerrein Leeksterveld. Naast deze synergie en het komen tot een werkleeromgeving biedt deze nieuwbouw ook de duurzame en toekomstbestendige oplossing die noodzakelijk is gezien de huidige staat van de gebouwen Buitendienst Marum, Buitendienst Leek en het hoofdgebouw van Novatec. Welke locatie is dan het meest passend? De locatie Leeksterveld is een prachtige plek voor Buitendienst/ Novatec vanwege het bedrijfsmatige karakter van de werkleeromgeving, net als de huidige vestiging van het hoofdgebouw Novatec aan de Feithsweg. Dit biedt mogelijke samenwerkingen met andere bedrijven (vergemakkelijken weg naar de arbeidsmarkt). De locatie is obstakelvrij en er is een ruime kavel beschikbaar en gereserveerd in fase 1. Hierdoor kan er bij de keuze voor deze optie ook snelheid en voortgang worden geboekt. Gezien de urgentie die eerder is geschetst is dit een belangrijk argument om te kiezen voor de locatie Leeksterveld. Voor de nabij gelegen locatie Midwolde moeten eerst nog onderzoeken plaatsvinden waaronder verkeersonderzoek en een totaalplan ontwikkeld worden voor een hoogwaardige invulling van dat terrein op basis van geïnventariseerde ideeën in brede zin. Bij voorbaat is het onzeker of een vestiging van Buitendienst en Novatec in deze planontwikkeling zou passen. Daarna moet er nog een bestemmingsplan gemaakt worden en in procedure worden gebracht waar veel voorbereidings- en proceduredtijd voor nodig is. Hiermee is deze locatie met te veel onzekerheden omgeven en kan op deze plek niet de noodzakelijke voortgang worden geboekt. Het kwalitatief en bedrijfsmatig passend zijn en de directe beschikbaarheid van de locatie Leeksterveld leidt hiermee tot het volgende voorgestelde besluit.

Voorgesteld besluit: In te stemmen met nieuwbouw op locatie Leeksterveld voor Buitendienst Marum en Leek in combinatie met het hoofdgebouw Novatec en hiertoe de ontwerpfase te starten.

Maailoods Noordhorn

Voor het verlaten van de maailoods te Noordhorn hebben we eerder de urgentie vanuit staat van de gebouwen toegelicht. Dit gaat om een uitvalsbasis met kantine voor een deel van de medewerkers van Novatec die voor werkzaamheden in het groen gedetacheerd zijn bij de Buitendienst Noordhorn en voor stalling van machines en voertuigen. Ook voor de gewenste samenwerking en integratie in de organisatie dient de huisvesting van deze medewerkers op zo kort mogelijke termijn verplaatst te worden naar de locatie gemeentewerf Noordhorn waar dan een beperkte aanpassing in eerste

instantie in de kantine (uitbreiding inpandig) moet plaatsvinden (investering € 50.000, - in 2022). Parallel hieraan zal worden onderzocht waar de stalling van voertuigen en maaimachines die nu in de maailoods staan het beste plaats kan vinden en welke uitbreiding hiertoe noodzakelijk is. De maailoods kan na uitbouw van de kantine en nadat ook aanvullende stallingsruimte is bepaald en uitgebreid, samen met het naastgelegen tankstation verkocht worden binnen de huidige bedrijfsbestemming.

Voorgesteld besluit: In te stemmen met het uitbreiden van de kantine op de Buitendienstlocatie in Noordhorn, het onderzoek doen naar passende alternatieve stallingsruimte en op termijn verkopen van de “maailoods” Noordhorn met tankstation.

Kwekerij en Kringloopwinkels

Over de kringloopwinkels en de kwekerij is in het onderzoek aangegeven dat het denkbaar is om in de toekomst een onderzoek te doen naar extra kringloopwinkels en daarbij ook de eigendomssituatie nader te onderzoeken. Ten aanzien van de kwekerij in Leek is de ligging goed voor de huidige medewerkers en biedt de locatie op Nienoord de benodigde rustige werkomgeving. Gezien de benodigde investeringen in het hoofdgebouw, maar ook op het terrein is ook op dit vlak echter nog een nader onderzoek nodig waaruit moet blijken of de huidige locatie toekomstbestendig gemaakt kan worden of dat er andere opties zijn.

Voorgesteld besluit: Onderzoek doen naar de benodigde inzet van de locaties van Novatec: Kwekerij Leek en Kringloopwinkel Tolbert en eventuele alternatieve of aanvullende locaties/ gebouwen, passend bij de taken van Novatec.

Gemeentehuis/ kantoor

Uit het onderzoek komen vijf toekomstbestendige opties naar voren voor het gemeentehuis/ de kantoorhuisvesting. Dat zijn vier centrale opties met huisvesting op één plek en een verspreide optie met huisvesting op twee plekken. We zien een aantal vraagstukken en dilemma's die ons er nu toe leiden hierover richtinggevend besluiten te vragen. We vragen op dit moment nog geen specifiek locatiebesluit omdat we op een aantal vlakken eerst nader onderzoek willen doen. We schetsen hieronder kort de dilemma's zoals wij ze op dit moment zien.

Dilemma's bij het vraagstuk centraal versus verspreide kantoorhuisvesting

De centrale varianten betreffen een compleet nieuwbouw-scenario op de locatie Midwolde (al dan niet voor een beperkt deel van de ruimtevraag gebruik makend van het bestaande kantoorgebouw daar), nieuwbouw op Leeksterveld en twee varianten waarbij een bestaand gemeentehuis wordt verduurzaamd en uitgebreid: Leek of Zuidhorn. Vanuit duurzaamheid op langere termijn, voor een efficiënte bedrijfsvoering en kijkend naar ons dienstverleningsconcept zien we de meeste kansen bij het nieuwbouw-scenario, gevolgd door de centrale uitbouw scenario's. De verspreide variant is de variant gemeentehuis Zuidhorn en gemeentehuis Leek met een uitbouw op een van beide locaties. De interne samenwerking en de bedrijfsvoering vindt op twee locaties minder goed en minder efficiënt plaats.

In lijn met ons Dienstverlenings- en werkconcept Dichtbij en Duurzaam organiseren we onze dienstverlening zo dichtbij mogelijk: we gaan erop af en hebben het gesprek daar waar de inwoner dat wil. Standaard dienstverlening hebben we zoveel mogelijk efficiënt en digitaal ingericht. Dienstverlening organiseren we dus dichtbij onze inwoners en is niet afhankelijk van gebouwen. Onze huisvesting is faciliterend aan dit concept en daarmee vooral gericht op ontmoeting. Vanuit interne samenwerking, duurzaamheid en efficiënte bedrijfsvoering zien wij voordelen in centrale huisvesting en vinden wij deze richting passen 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. De Ondernemingsraad en ook 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. Dit komt ook uit een recent gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek. Bij de verspreide variant Leek-Zuidhorn is dit minder vanzelfsprekend vorm te geven en zou dan een keuze gemaakt worden voor een van beide locaties om uit te bouwen en om te bouwen tot het centrale ontmoetingscentrum met raadszaal. De andere locatie zou dan meer een ondersteunde werklocatie worden en wellicht het bestuurlijke uitvalscentrum. Deze optie is op het aspect van integraal samenwerken en ontmoeten van medewerkers echter suboptimaal en sluit niet aan op de wens van directie en OR. In de bedrijfsvoering zien we nadelen bij verspreide huisvesting op aspecten als inzet ICT, bodes en balies, facilitaire zaken en beheer en onderhoud.

Vanuit bereikbaarheid en spreiding over de gemeenten zijn er ook argumenten voor de verspreide variant Leek-Zuidhorn. De gemeente heeft dan uitvalsbases in noord en zuid en de locaties zijn dan goed bereikbaar met zowel de trein (Zuidhorn) als ook met auto, bus en fiets (Leek en Zuidhorn). Ook heeft deze variant door de spreiding een minder grote ruimtelijke impact en is daarmee eenvoudiger te realiseren. In het rapport is benoemd dat vanuit het onderzoek van Rho er bij de centrale varianten belemmeringen naar voren komen op het gebied van verkeer, milieu en parkeren, die nader onderzocht moeten worden.

Vanuit financieel perspectief is er in jaarlasten geen groot verschil zichtbaar tussen centrale varianten en de verspreide variant. In de publieke beleving lijken de centrale varianten mogelijk duurder omdat de investering hoger is. De centrale varianten vragen echter weliswaar een hogere investering, maar laten een iets groter voordeel zien in jaarlasten. Dat komt omdat we dan in een duurzaam en efficiënt te beheren en onderhouden gebouw zitten en ook voordelen in de bedrijfsvoering realiseren.

Ook spelen er op locatieniveau een aantal vraagstukken zoals de mogelijkheden en potentie voor alternatieve invulling van locaties gemeentehuis Leek en Zuidhorn (zie volgende pagina) en de op te stellen totaalvisie voor de locatie Midwolde. Gezien deze vraagstukken en voorgenoemde dilemma's stellen we voor op een aantal zaken eerst nader onderzoek te doen in de komende periode om uiteindelijk daarmee een keuze te kunnen maken uit de toekomstbestendige scenario's. De besluitvorming zou dan naar verwachting begin 2022 kunnen plaatsvinden. Kijkend naar de gemeenteraadsverkiezingen die dan aanstaande zijn, kunnen we ons voorstellen dat we ruimte bieden om de besluitvorming over kantoor/gemeentehuis uiterlijk voor het zomerreces van 2022 te doen plaatsvinden.

Van vijf naar vier toekomstbestendige opties voor kantoor/ gemeentehuis

De genoemde vijf opties blijken alle financieel haalbaar en passen binnen onze meerjarenbegroting. Aangegeven in het onderzoek is dat vooral voor de centrale varianten op ruimtelijke aspecten nader onderzoek noodzakelijk is om te bekijken of en hoe mogelijke belemmeringen kunnen worden opgelost. De verschillen tussen de vijf best scorende varianten zijn klein. De overige scenario's, waaronder doorgaan op de bestaande locaties, een "weilandscenario" en andere verspreide varianten scoren alle aanmerkelijk lager. Binnen de vijf varianten scoort de variant Leeksterveld als enige van de vijf toekomstbestendige opties, vanwege de ligging op het bedrijventerrein slecht op het criterium "raadszaal: in welke mate past de locatie bij de raadszaal als kloppend hart van de democratie?". Daarnaast willen we als gemeente, als we kiezen voor centrale huisvesting op Leeksterveld, ons dan op een zichtbare en vindbare plek vestigen. Door de eventuele vestiging op Leeksterveld zouden we dan kansen ontnemen aan bedrijven die zich willen vestigen op een A-locatie met zicht vanaf de A7. Deze kavels zijn er nauwelijks nog en komen ook in de volgende fase

van de ontwikkeling van Leeksterveld slechts zeer beperkt beschikbaar. Om deze redenen willen wij deze optie nu laten afvallen en resteren er vier toekomstbestendige opties.

Duurzame herbestemming eventueel te verlaten locaties Leek en Zuidhorn

Het dilemma dat ook speelt is een toekomstbestendige herbestemming van die gebouwen die we per variant verlaten. Als we een van de locaties Leek of Zuidhorn of beiden gaan verlaten, dan willen we zo zeker mogelijk gesteld hebben dat er een duurzame herontwikkeling in dat gebouw/ op die locatie plaatsvindt met een maatschappelijke meerwaarde. Een herontwikkeling die voorziet in een maatschappelijke vraag. Uit het onderzoek blijkt dat we die meerwaarde op dit moment zien op het gebied van hoogwaardige woningbouw op de locatie te Leek (samen met de locatie gemeentewerf en Oude Ulo). Uit het onderzoek blijkt ook dat er op dit moment voor het gemeentehuis Zuidhorn geen kansrijke mogelijkheden worden gezien om tot een alternatieve invulling te komen. We kunnen ons echter voorstellen dat er, gezien de ligging nabij het station en het Zernike complex en nabij andere voorzieningen, wel kansen in de toekomst ontstaan. Kansen op het gebied van kennisontwikkeling, onderwijs en maatschappelijk-commerciële functies. In de volgende paragraaf gaan we nog nader in op duurzame herbestemming van te verlaten locaties in brede zin.

Alles overziend komen we tot de volgende voorgestelde besluiten over gemeentehuis/ kantoor:

- *Vast te stellen dat er op basis van het verrichte onderzoek vier toekomstbestendige varianten voor kantoor/ gemeentehuis zijn, te weten: 1. uitbouw/verbouw gemeentehuis Zuidhorn, 2. nieuwbouw Hoofdstraat 101-1 Midwolde, 3. uitbouw/verbouw gemeentehuis Leek en 4. de verspreide optie: uitbouw/verbouw huidige gemeentehuizen Leek en Zuidhorn en dat de optie bedrijventerrein Leeksterveld op basis van de ligging en schaarse beschikbaarheid van A-locaties afvalt.*
- *In te stemmen met het verrichten van nader onderzoek in het komende halfjaar, om te komen tot een vervolgbesluit, ten behoeve van de volgende aspecten:*
 - *Het komen tot een stedenbouwkundige visie en marktconsultatie ten behoeve van het in beeld brengen van kansen voor mogelijke woningbouw op de locatie gemeentehuis Leek inclusief het terrein gemeentewerf en Oude Ulo (met handhaven brandweerkazerne).*
 - *Een breed onderzoek doen naar de mogelijkheden voor invulling van het gemeentehuis Zuidhorn en daarin kansen in beeld brengen voor de mogelijke inzet van het gebouw voor kennisontwikkeling, onderwijs en andere maatschappelijk-(commerciële) functies. Hierin ook eventuele andere kansen voor een goede ruimtelijk-maatschappelijk-commerciële herbestemming meenemen.*
 - *Het komen tot een (stedenbouwkundige) totaalvisie voor de invulling van de locatie Hoofdstraat 101-1 te Midwolde en het doen van nader onderzoek daartoe en daarbij te bezien of een gemeentehuis goed in deze totaalvisie past.*
- *Op basis van de uitkomsten van de onderzoeksopgaven een vervolgbesluit te nemen vóór het zomerreces van 2022, over: 1. het eindbeeld van kantoor/ gemeentehuis, 2. het eindbeeld voor de huisvesting van de Buitendienst, 3. de huisvesting van Novatec ten aanzien van kwekerij(en) en kringloopwinkel(s) en 4. de wijze van verkoop, herontwikkeling en voorwaarden daarbij van de te verlaten locaties.*

Te verlaten locaties en duurzaamheid

In het onderzoeksrapport is een hoofdstuk over de te verlaten locaties opgenomen. Specifiek ten aanzien van het duurzaamheidsaspect geven we nog een nadere duiding in aanvulling op wat eerder is benoemd over de nadere onderzoeken voor de locaties gemeentehuizen Leek en Zuidhorn. Een uitgangspunt dat in het onderzoeksrapport benoemd is, is dat we de gebouwen in de huidige duurzaamheidsstaat verkopen. Dit om desinvesteringen te voorkomen omdat de wijze van verbouwen en verduurzamen door de koper afhankelijk is van de toekomstige functie en invulling.

We willen vooral voor de grotere locaties echter vooraf eerst zelf een goed plan met uitgangspunten en randvoorwaarden voor herontwikkeling en verkoop voor elk van deze te verlaten locaties opstellen waarbij we rekening houden met de uitgangspunten zoals benoemd in het onderzoeksrapport. In dat plan per locatie geven we nadrukkelijk ook aandacht aan duurzaamheid om te waarborgen dat elke locatie een duurzame herbestemming krijgt. Daarnaast willen we goed kijken naar het opvangen van de maatschappelijke plek die het betreffende gemeentehuis heeft in de samenleving. De bevoegdheid tot eventueel benodigde bestemmingsplanwijzigingen voor herontwikkeling per locatie ligt bij de gemeenteraad. Eventueel zou ook de mogelijk in te stellen 'raads(audit)commissie Programma Huisvesting' kunnen meekijken en adviseren in de plannen voor de te verlaten locaties. De komende periode willen we in aanvulling op de genoemde onderzoeken voor gemeentehuis Leek en gemeentehuis Zuidhorn daarom alvast, en voor zover in dat stadium mogelijk, wat nader inzoomen op de herontwikkelingsmogelijkheden van de locaties Novatec, Buitendienst Marum, Buitendienst Leek (meegenomen in het onderzoek gemeentehuis Leek en Oude Ulo), gemeentehuis Marum en gemeentehuis Grootegast. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn de opmaat voor de op te stellen "verlatingsplannen" per locatie of concepten daarvan. Deze onderzoeken of concept verlatingsplannen brengen we ook in beeld in het volgende raadsvoorstel en de gevraagde besluitvorming voor de zomer van 2022.

Voorgesteld besluit:

- *Nader onderzoek doen en hierin de wijze van verkoop en herbestemming en de voorwaarden daarbij uit te werken van mogelijk te verkopen locaties waarbij duurzaamheid en maatschappelijk draagvlak belangrijke factoren zijn zoals beschreven in het masterplan.*

Financiën

Op basis van de uitgangspunten uit het onderzoeksrapport is het eindbeeld en de fasering daarin nader financieel uitgewerkt in een viertal scenario's. De scenario's betreffen de vier resterende toekomstbestendige opties voor gemeentehuis/ kantoor, aangevuld met toekomstbestendige huisvesting voor Novatec en Buitendienst. Hierin zijn een aantal indicatieve aanvullende aannames gedaan over de inhoud en fasering per scenario. Dit is nader toegelicht in het masterplan. De gemiddelde jaarlast ligt over deze periode in elke variant lager dan onze huidige begroting zoals ook benoemd in het onderzoeksrapport. Vooral in de overgangperiode 2022-2024 zien we een gemiddeld wat hoger jaarvoordeel ontstaan, in de perioden daarna neemt dit af tot het indicatieve niveau aan jaarvoordelen dat ook gepresenteerd is in het eindrapport. We stellen voor de verwachte jaarvoordelen in het kader van risicomanagement te reserveren (als ze zich in een jaar voordoen) in een te vormen Reserve Huisvesting als buffer voor tegenvaller in de vervolgperioden.

We willen werken met meerdere clusters van maatregelen en projecten in verschillende tranches. Enkel de benodigde kredieten voor tranche 1 wordt nu ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Dit betreft de investering in nieuwbouw Buitendienst Marum/ Leek met Novatec op Leeksterveld en de benodigde investering in de Buitendienstlocatie Noorhorn. De benodigde kredieten voor Tranche 1 kunnen als volgt worden samengevat:

Nieuwbouw Leek-Marum-Novatec op Leeksterveld	Bedrag
Nieuwbouw energieneutraal	€ 8.424.097
Grondaankoop Leeksterveld (is bate in onze grondexploitatie Leeksterveld)	€ 1.623.408
Verharding en terreininrichting	€ 549.600
Deel inrichtingskosten (het deel met korte afschrijving)	€ 30.000
TOTAAL	€ 10.627.105
Noordhorn gemeentewerf aanpassing kantine	Bedrag
Noordhorn werf aanpassing kantine (uitbreiding en toiletten)	€ 50.000
TOTAAL	€ 50.000
TOTAAL TRANCHE 1	€ 10.677.105

Bijgevoegd is een begrotingswijziging die hier bij hoort met een toelichting. Dit geeft vanaf het jaar 2025 een budgettair neutraal effect. In de jaren 2022 tot en met 2024 ontstaan incidentele jaarvoordelen die we toevoegen aan de benoemde Reserve Huisvesting.

Voorgesteld besluiten:

- *De financiële gevolgen van voorgaande beslispunten met betrekking tot tranche 1 te vertalen in investeringskredieten en exploitatiebudgetten op te nemen in de Meerjarenbegroting 2022 e.v., waarbij de kaders voor de totale jaarlasten de huidige begroting zijn, zoals vertaald in bijgevoegde begrotingswijziging en daarbij in te stemmen met de realistisch ingeschatte afschrijvingstermijnen en rentepercentages zoals benoemd in deze begrotingswijziging.*
- *In te stemmen met het instellen van een Reserve Programma Huisvesting per 1-1-2022 en daar overschotten en boekwinsten op het programma in te storten en tegenvallers en boekverliezen mee op te vangen.*

Risicomanagement

In het onderzoeksrapport zijn de risico's en beheersmaatregelen benoemd zoals deze door adviesbureau HEVO en door het programmteam Huisvesting zijn benoemd. Een nadere inventarisatie van risico's en beheersmaatregelen gaan we integraal uitwerken direct na besluitvorming over voorliggend raadsvoorstel en het masterplan, als start van de volgende fase van het project. We gaan daarbij de risico's en kansen compleet maken, de meest recente ontwikkelingen daarin betrekken, waarderen op geld en baseren op de besloten richting. We gaan beheersmaatregelen compleet maken en specificeren om te komen tot een restrisico waardering. De opgenomen posten onvoorzien en marges die nu opgenomen zijn in het programma gaan we dan tegen de restrisico waardering afzetten. Vervolgens gaan we het risicomanagement integraal onderdeel maken van de projectorganisatie. Hierbij gaan we strak sturen op het blijven binnen de door de raad vastgestelde financiële, inhoudelijke en procesmatige kaders. De raadsauditcommissie die we voorstellen te gaan vormen (zie hierna) kan hier een waardevolle rol in gaan spelen.

Raadsauditcommissie Huisvesting

We kunnen ons voorstellen om, gezien ook de suggesties die door de raad zijn gedaan tijdens de bespreking op 26 april 2021, de betrokkenheid van de raad bij het programma Huisvesting wat meer vorm te geven en te versterken. Dat zou kunnen door het instellen van een raadsauditcommissie die meekijkt naar stukken en deze in hoofdlijnen toetst op risico's in brede zin. De auditcommissie kan rondom de start van elke tranche en de besluitvorming daarover adviezen geven aan het programmteam Huisvesting en de bestuurlijk opdrachtgever/ portefeuillehouder. Deze adviezen worden dan waar mogelijk meegenomen en benoemd in (raads)voorstellen wat er met de adviezen is gedaan en hoe ze verwerkt zijn. Ook kan de raadsauditcommissie periodiek informeel worden

bijgepraat door de programmaleider en ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgevers van het programma en wordt de commissie ook op deze wijze betrokken bij de voortgang van onderzoeken en uitvoering, risico's en financiën.

Voorgesteld besluit: In te stemmen met het vormen van een raads(audit)commissie Programma Huisvesting voor de continue monitoring van voortgang, financiën, planning en risico's van het programma. Met als belangrijke rollen van de commissie om mee te kijken en te denken, te toetsen op risico's en gevraagd en ongevraagd te adviseren aan programmateam/ portefeuillehouder/ college rondom belangrijke beslismomenten.

Voorgesteld besluit

Bijgevoegd masterplan en voorliggend raadsvoorstel leiden samen tot een aantal voorgestelde besluiten. De voorstellen zijn hieronder gecategoriseerd naar algemene richting, nadere onderzoeken en technische aspecten.

Algemene richting:

1. Te onderschrijven dat doorgaan in de huidige huisvesting op vijftien locaties niet houdbaar is.
2. In te stemmen met nieuwbouw op locatie Leeksterveld voor Buitendienst Marum en Leek in combinatie met hoofdgebouw Novatec en hiertoe de ontwerpfasen te starten en het investeringskrediet van € 10.627.105 ter beschikking te stellen in 2022 en ter nadere uitwerking te verwerken in de meerjarenbegroting 2022 e.v. Dit geeft een budgettair neutraal effect.
3. In te stemmen met het uitbreiden van de kantine op de Buitendienstlocatie in Noordhorn, het krediet van € 50.000 ter beschikking te stellen in 2022, het onderzoek doen naar passende alternatieve stallingsruimte en op termijn verkopen van de "maailoods" Noordhorn met tankstation.
4. Vast te stellen dat er op basis van het eindrapport van het Programma Huisvesting vier toekomstbestendige varianten voor kantoor/ gemeentehuis zijn, te weten:
 1. uitbouw/verbouw gemeentehuis Zuidhorn, 2. nieuwbouw Hoofdstraat 101-1 Midwolde, 3. uitbouw/verbouw gemeentehuis Leek en 4. de verspreide optie: uitbouw/verbouw huidige gemeentehuizen Leek en Zuidhorn en dat de optie bedrijventerrein Leeksterveld op basis van de ligging en schaarse beschikbaarheid van A-locaties afvalt.
5. Op basis van de uitkomsten van onderstaande onderzoeksopgaven een vervolgbesluit te nemen vóór het zomerreces van 2022, over: 1. het eindbeeld van kantoor/ gemeentehuis, 2. het eindbeeld voor de huisvesting van de Buitendienst, 3. de huisvesting van Novatec ten aanzien van kwekerij(en) en kringloopwinkel(s) en 4. de wijze van verkoop, herontwikkeling en voorwaarden daarbij van de te verlaten locaties.
6. In te stemmen met bijgevoegd masterplan en kennis te nemen van de bijlagen bij het masterplan.

Nadere onderzoeksopgaven:

7. In te stemmen met de volgende vervolgonderzoeken in het komende halfjaar:
 - Het komen tot een stedenbouwkundige visie en marktconsultatie ten behoeve van het in beeld brengen van kansen voor mogelijke woningbouw op de locatie gemeentehuis Leek inclusief het terrein gemeentewerf en Oude Ulo (met handhaven brandweerkazerne).
 - Een breed onderzoek doen naar de mogelijkheden voor invulling van het gemeentehuis Zuidhorn en daarin kansen in beeld brengen voor de mogelijke inzet van het gebouw voor kennisontwikkeling, onderwijs en andere maatschappelijk- (commerciële) functies. Hierin ook eventuele andere kansen voor een goede ruimtelijk- maatschappelijk-commerciële herbestemming meenemen.

- Het komen tot een (stedenbouwkundige) totaalvisie voor de invulling van de locatie Hoofdstraat 101-1 te Midwolde en het doen van nader onderzoek daartoe en daarbij te bezien of een gemeentehuis goed in deze totaalvisie past.
- Het uitwerken van het werken van de Buitendienst in het dienstverlenings- en werkconcept Dichtbij en Duurzaam met als belangrijk uitgangspunt het fysiek dichtbij zijn/ aanwezig blijven in de dorpen de mogelijke inzet van dorpshuizen en de benodigde huisvesting/ locaties in het eindbeeld voor de buitendienst, specifiek ten aanzien van de sublocaties Grijskerk, Oldehove en Aduard.
- De benodigde inzet van de locaties van Novatec: Kwekerij Leek en Kringloopwinkel Tolbert en eventuele alternatieve of aanvullende locaties/ gebouwen, passend bij de taken van Novatec.
- De wijze van verkoop en herbestemming en de voorwaarden daarbij uit te werken van mogelijk te verkopen locaties waarbij duurzaamheid en maatschappelijk draagvlak belangrijke factoren zijn zoals beschreven in het masterplan.

Technische aspecten:

8. In te stemmen met het instellen van een Reserve Programma Huisvesting per 1-1-2022 en daar overschotten en boekwinsten op het programma in te storten en tegenvallers en boekverliezen mee op te vangen.
9. In te stemmen met het vormen van een raads(audit)commissie Programma Huisvesting voor de continue monitoring van voortgang, financiën, planning en risico's van het programma. Met als belangrijke rollen van de commissie om mee te kijken en te denken, te toetsen op risico's en gevraagd en ongevraagd te adviseren aan programmateam/ portefeuillehouder/ college rondom belangrijke beslismomenten.
10. De financiële gevolgen van voorgaande beslispunten met betrekking tot tranche 1 te vertalen in investeringskredieten en exploitatiebudgetten op te nemen in de Meerjarenbegroting 2022 e.v., waarbij de kaders voor de totale jaarlasten de huidige begroting zijn, zoals vertaald in bijgevoegde begrotingswijziging en daarbij in te stemmen met de realistisch ingeschatte afschrijvingstermijnen en rentepercentages zoals benoemd in deze begrotingswijziging.
11. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlagen 6 (financiële overzichten) en 7 (rapport HEVO totaal) bij het masterplan te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

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 6 (financiële overzichten) en 7 (rapport HEVO totaal) bij het masterplan. Dit voorstel zal op 29 september 2021 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 de gedetailleerde opmerkingen van HEVO hierover.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2021,

Besluit:

Algemene richting:

1. Te onderschrijven dat doorgaan in de huidige huisvesting op vijftien locaties niet houdbaar is.
2. In te stemmen met nieuwbouw op locatie Leeksterveld voor Buitendienst Marum en Leek in combinatie met hoofdgebouw Novatec en hiertoe de ontwerpfasen te starten en het investeringskrediet van € 10.627.105 ter beschikking te stellen in 2022 en ter nadere uitwerking te verwerken in de meerjarenbegroting 2022 e.v. Dit geeft een budgettair neutraal effect.
3. In te stemmen met het uitbreiden van de kantine op de Buitendienstlocatie in Noordhorn, het krediet van € 50.000 ter beschikking te stellen in 2022, het onderzoek doen naar passende alternatieve stallingsruimte en op termijn verkopen van de "maailoods" Noordhorn met tankstation.
4. Vast te stellen dat er op basis van het eindrapport van het Programma Huisvesting vier toekomstbestendige varianten voor kantoor/ gemeentehuis zijn, te weten:
 1. uitbouw/verbouw gemeentehuis Zuidhorn, 2. nieuwbouw Hoofdstraat 101-1 Midwolde, 3. uitbouw/verbouw gemeentehuis Leek en 4. de verspreide optie: uitbouw/verbouw huidige gemeentehuizen Leek en Zuidhorn en dat de optie bedrijventerrein Leeksterveld op basis van de ligging en schaarse beschikbaarheid van A-locaties afvalt.
5. Op basis van de uitkomsten van onderstaande onderzoeksgaven een vervolgbesluit te nemen vóór het zomerreces van 2022, over: 1. het eindbeeld van kantoor/ gemeentehuis, 2. het eindbeeld voor de huisvesting van de Buitendienst, 3. de huisvesting van Novatec ten aanzien van kwekerij(en) en kringloopwinkel(s) en 4. de wijze van verkoop, herontwikkeling en voorwaarden daarbij van de te verlaten locaties.
6. In te stemmen met bijgevoegd masterplan en kennis te nemen van de bijlagen bij het masterplan.

Nadere onderzoeksgaven:

7. In te stemmen met de volgende vervolgonderzoeken in het komende halfjaar:
 - Het komen tot een stedenbouwkundige visie en marktconsultatie ten behoeve van het in beeld brengen van kansen voor mogelijke woningbouw op de locatie gemeentehuis Leek inclusief het terrein gemeentewerf en Oude Ulo (met handhaven brandweerkazerne).

- Een breed onderzoek doen naar de mogelijkheden voor invulling van het gemeentehuis Zuidhorn en daarin kansen in beeld brengen voor de mogelijke inzet van het gebouw voor kennisontwikkeling, onderwijs en andere maatschappelijk-(commerciële) functies. Hierin ook eventuele andere kansen voor een goede ruimtelijk-maatschappelijk-commerciële herbestemming meenemen.
- Het komen tot een (stedenbouwkundige) totaalvisie voor de invulling van de locatie Hoofdstraat 101-1 te Midwolde en het doen van nader onderzoek daartoe en daarbij te bezien of een gemeentehuis goed in deze totaalvisie past.
- Het uitwerken van het werken van de Buitendienst in het dienstverlenings- en werkconcept Dichtbij en Duurzaam met als belangrijk uitgangspunt het fysiek dichtbij zijn/ aanwezig blijven in de dorpen de mogelijke inzet van dorpshuizen en de benodigde huisvesting/ locaties in het eindbeeld voor de buitendienst, specifiek ten aanzien van de sublocaties Grijskerk, Oldehove en Aduard.
- De benodigde inzet van de locaties van Novatec: Kwekerij Leek en Kringloopwinkel Tolbert en eventuele alternatieve of aanvullende locaties/ gebouwen, passend bij de taken van Novatec.
- De wijze van verkoop en herbestemming en de voorwaarden daarbij uit te werken van mogelijk te verkopen locaties waarbij duurzaamheid en maatschappelijk draagvlak belangrijke factoren zijn zoals beschreven in het masterplan.

Technische aspecten:

8. In te stemmen met het instellen van een Reserve Programma Huisvesting per 1-1-2022 en daar overschotten en boekwinsten op het programma in te storten en tegenvallers en boekverliezen mee op te vangen.
9. In te stemmen met het vormen van een raads(audit)commissie Programma Huisvesting voor de continue monitoring van voortgang, financiën, planning en risico's van het programma. Met als belangrijke rollen van de commissie om mee te kijken en te denken, te toetsen op risico's en gevraagd en ongevraagd te adviseren aan programmateam/ portefeuillehouder/ college rondom belangrijke beslismomenten.
10. De financiële gevolgen van voorgaande beslispunten met betrekking tot tranche 1 te vertalen in investeringskredieten en exploitatiebudgetten op te nemen in de Meerjarenbegroting 2022 e.v., waarbij de kaders voor de totale jaarlasten de huidige begroting zijn, zoals vertaald in bijgevoegde begrotingswijziging en daarbij in te stemmen met de realistisch ingeschatte afschrijvingstermijnen en rentepercentages zoals benoemd in deze begrotingswijziging.
11. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlagen 6 (financiële overzichten) en 7 (rapport HEVO totaal) bij het masterplan te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

Geheimhouding

De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde voorlopige geheimhouding op de bijlagen 6A, 6B, 6C en 7 behorende bij dit raadsvoorstel, op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 onder b wet Openbaarheid van Bestuur te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 29 september 2021.

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier