


# Raadsvoorstel

**Onderwerp** Raadsvoorstel en -besluit Poort van Winschoten

**Datum commissievergadering** 24 juni 2019

**Datum raadsvergadering** 8 juli 2019

 **Zaaknummer** 29272-2019: 615175

**Steller** Anton Saman

**Portefeuillehouder(s)** Kees Swagerman, Erich Wünker

**Medeverantwoordelijke(n)**

<b>Eerdere besluitvorming en/of vastgesteld beleid</b>	Aangegeven beleid in de door de raad vastgestelde Centrumvisie Winschoten 2025 en het Programma Versterking Binnenstad. Raadsbesluit om centrale huisvesting te realiseren (2011) Het plan Poort van Winschoten is op de volgende data al eerder behandeld: <ul style="list-style-type: none"><li>• Poort van Winschoten, Raad, 25 september 2017</li><li>• Poort van Winschoten, Raad, 18 december 2017</li></ul>
<b>Voorgesteld raadsbesluit</b>	De raad besluit: <ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met de gewijzigde inzichten over huisvesting en het in het bouwprogramma opnemen van een raadzaal met fractiekamers, in aansluiting op de in het raadsbesluit van 18 december 2017 genoemde voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking met HEMA).</li><li>2. Hiervoor een (bruto) krediet beschikbaar te stellen voor de Poort van Winschoten ad € 25.146.000, onder intrekking van het eerder gevoteerde krediet in het raadsbesluit van 18 december 2017.</li><li>3. In verband met de projectfinanciering op voorhand (een) langlopende geldlening(en) aan te trekken.</li><li>4. In de (nog op te stellen) begroting 2020 rekening te houden met de extra lasten ad € 120.764.</li><li>5. Een eventueel boekverlies bij verkoop van de huidige locaties (begroot op € 947.000) te zijner tijd te dekken ten laste van de algemene reserve.</li><li>6. Aan het college opdracht te geven tot het uitwerken van een stedenbouwkundig en ruimtelijk ontwerp en aanpassing van de financiële verordening en deze ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.</li></ol>
<b>Samenvatting</b>	Met het beschikbaar stellen van een bedrag van € 120.764 in het structureel tekort op de begroting en het eenmalig en incidenteel ten laste brengen van het boekverlies van het gemeentehuis Scheemda en de Halte Democratie ad € 947.000 ten laste van de algemene reserve kan het volgende worden bereikt: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gebiedsontwikkeling en een sluitende exploitatie van de Poort van Winschoten.</li><li>2. Centrale huisvesting bestuursorganen en medewerkers in een nieuw duurzaam en energieneutraal gebouw.</li><li>3. Voorkomen van forse onderhouds- en investeringslasten in bestaande gebouwen voor huisvesting.</li><li>4. Een forse impuls aan de ontwikkeling van de binnenstad.</li></ol>

<b>Bijlage(n)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raadsvoorstel en –besluit september 2017</li> <li>2. Raadsvoorstel en –besluit december 2017</li> <li>3. Presentaties technische avonden gemeenteraad 2 april en 17 mei 2019</li> <li>4. Investerings- en dekkingsoverzicht Poort van Winschoten</li> <li>5. Rapportage Syplon Bouwmanagement verbeteringskosten onderhoud en energielabels gemeentelocaties Johan Modastraat, Garst, Halte Democratie en Scheemda</li> </ol>
-------------------	---

## TOELICHTING

### Inleiding

De binnenstad van Winschoten is als tweede koopstad van Groningen een belangrijke economische trekker binnen onze gemeente en kan worden beschouwd als het visitekaartje en huiskamer van Oldambt. In de Centrumvisie Winschoten 2025 en het actieprogramma Versterking Binnenstad Winschoten (raadsbesluiten 2011 en 2013) wordt onder andere ingezet op een compact en aansluitend kernwinkelgebied met een duidelijke winkelstructuur en een verdere inkrimping van het aantal vierkante meters detailhandel. Het actieprogramma Versterking Binnenstad (2013-2016) is uitgevoerd en afgesloten.

### Investerings Versterking Binnenstad

In totaal is er € 26 miljoen in de binnenstad geïnvesteerd. Deze investeringen betroffen zowel het herinrichten en moderniseren van de openbare ruimte als het compacter en aantrekkelijker maken van het kernwinkelgebied. Dit laatste betekende bijvoorbeeld het verplaatsen van winkels, het saneren van m2 winkelruimten, het stimuleren van verbouwingen/renovaties door middel van gevelsubsidies en het transformeren van winkelpanden naar woonpanden of stadstuinen. Daarnaast is er geïnvesteerd in de marketing, public relations en evenementen, het online platform Winschoten 24 en het afschaffen van de parkeerbelasting. Het doorwerken aan een toekomstbestendige binnenstad blijft grote aandacht vragen, want de dynamiek in vastgoed en detailhandel en de dreigende verpaupering op een aantal plekken in de binnenstad is en blijft groot.

### Noord- Zuid en Oost-West as

De focus in het actieprogramma lag op de zogenaamde Noord-Zuid as (Oldambtplein, de Venne, Israëlplein, Liefkenshoek, Emmastraat naar het stationsgebied). Hierin lagen in eerste instantie de meest urgente opgaven. In de Centrumvisie Winschoten 2025 is ook een Oost-West as benoemd, die loopt van Liefkenshoek, Israëlplein, Poort van Winschoten, Schönfeldplein naar de Renselkade. In deze as zijn enkele projecten in gang gezet, o.a. historische haven en Schippersbeurs, maar voor een volwaardige ontwikkeling van deze as zijn extra publieke inzet en middelen nodig.

### Poort van Winschoten

De gemeente heeft in 2016 het perceel van Germe BV (de zogenaamde Mestemakerlocatie) en het perceel Vissersdijk 74 aangekocht. In het raadsvoorstel van 29 augustus 2017 (behandeld in de raadsvergadering van 25 september 2017) is aangegeven dat op korte termijn het gebied, dat de Poort van Winschoten wordt genoemd, zou moeten worden aangepakt. De Poort van Winschoten bestaat uit:

- het pand van de HEMA/voormalige Kijkshop aan de Langestraat 1/Schönfeldplein 2A (de gemeente zit in verband met de aankoop van de voormalige Kijkshop locatie als mede eigenaar in dit gebouw en dus ook als mede-eigenaar in een Vereniging van Eigenaren (Vve) met de HEMA)
- het omliggende parkeerterrein (voormalige Mestemakerlocatie)
- de locatie van de in 2018 gesloopte voormalige supermarkt en
- het inmiddels grotendeels gesloopte voormalige bibliotheekgebouw

Op de HEMA (appartementendeel in de Vve) en het blokje winkels Langstraat 5, 7 en 9 na, is sinds de aankoop van de voormalige Mestemakerlocatie het gehele gebied dus in eigendom van de gemeente. Door sloop van de supermarkt en de beoogde invulling van het pand met de HEMA wordt een aanzienlijke terugname in m2 detailhandel bewerkstelligd. Het gebied Liefkenshoek is in het actieprogramma Versterking Binnenstad Winschoten 2013-2016 vanwege financiële prioriteiten maar voor een deel meegenomen. Dit was de reden om voor de noodzakelijke afronding van Liefkenshoek aanvullende financiering in de raadsvoorstellen van 2017 mee te nemen. Deze aanvullende financiering is ongewijzigd ten opzichte van de voorstellen in 2017.

### **Leefbaarheidssubsidie**

Gedeputeerde staten van Groningen hebben de nieuwe ontwikkelingsplannen voor de binnenstad van Winschoten onderkend en ondersteund door op 17 november 2016 een leefbaarheidssubsidie van € 1.500.000 toe te kennen voor de ontwikkeling van de Oost-West as inclusief de Poort van Winschoten. Gedeputeerde staten geven in hun overwegingen aan dat het project gericht is op het realiseren van een compacte duurzame binnenstad door herontwikkeling van de Oost-Westas. Hier ligt volgens gedeputeerde staten door sloop en leegstand een lelijk, deels braakliggend en kaal terrein. Van oudsher vormt deze plek het hart van het centrum en heeft een belangrijke functie als centrumtree. Een goede invulling van deze locatie is volgens de provincie cruciaal voor het goed functioneren van de binnenstad door herstel van de historische bebouwingwand, de verbindingssassen en opwaardering van de verblijfskwaliteit.

### **Herhuisvesting en centrale huisvesting**

Centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie was een belangrijk uitgangspunt bij de voorbereiding van de raadsvoorstellen in september en december 2017. In de raadsvergadering van 25 september 2017 besloot u tot het laten uitwerken van de Poort van Winschoten conform variant 4, complete Afronding van het Stadshart. U besloot tevens om de financiële onderbouwing van de Poort van Winschoten in de raadsvergadering van december 2017 te behandelen.

In de raadsvergadering van 18 december 2017 nam u als vervolg op de besluitvorming in de raad van 25 september 2017 de volgende besluiten:

- In te stemmen met het uitwerken van variant 4 van de Poort van Winschoten, Complete Afronding Stadshart, tot een voorlopig ontwerp en begroting indien er een overeenkomst tot herontwikkeling wordt gesloten met de eigenaar van het pand Langestraat 1.
- Mocht onverhoopt de overeenkomst tot herontwikkeling, uiterlijk 1 februari 2018 niet worden gesloten, te kiezen voor variant 3 van de Poort van Winschoten, Gedeeltelijke Afronding Stadshart.
- Kennis te nemen van het onderzoek naar de mogelijkheden voor en de consequenties van het opnemen van een raadzaal in het bouwprogramma van de Poort van Winschoten.
- Voor de voorbereiding, ontwikkeling en realisatie van de Poort van Winschoten een voorlopig maximaal krediet ad € 9.180.000 ter beschikking te stellen. Het netto investeringsbedrag is € 6.990.000. Dit is exclusief de kosten van een eventuele raadzaal met fractiekamers. Het definitieve krediet zal afhankelijk zijn van de keuze voor variant 3 of 4 en de verdere uitwerking door een architect en de daarbij behorende besteksraming, rekening houdend met de te verwachten kostenstijging in 2018.
- Medio 2018 de uitwerking van de definitieve plannen voor de Poort van Winschoten tegemoet te zien ter besluitvorming.

### **Technische avonden**

Tijdens de technische avonden op 2 april 2019 en 27 mei 2019 bent u bijgepraat over de ontwikkelingen sinds het raadsbesluit van 18 december 2017. Tussentijds bent u ook mondeling tijdens de raadscommissies en per raadsbrieven over ontwikkelingen geïnformeerd.

### **Ontwikkelingen en onderzoeken**

Na uw raadsbesluit van 18 december 2017 is sprake geweest van de volgende ontwikkelingen en onderzoeken:

- Gewijzigde wetgeving met nieuwe eisen over gasloos bouwen per 1 juli 2018 en verplichte energielabels C (per 1 januari 2023) en A (per 1 januari 2030) voor kantoorgebouwen.
- Forse stijging van de bouwkosten (prijspeil januari 2019).
- Gesprekken en mondelinge afspraken met de HEMA over scenario 4 (raadsbesluit).
- Gewijzigde inzichten renovatie/nieuwbouw huisvesting (o.a. second opinion en sparring met collega-gemeenten).
- Onderzoek door Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) in opdracht van de gemeente naar verschillende (huur) varianten herhuisvesting. SMV heeft aangegeven dat bij het kiezen van het zelf ontwikkelen door de gemeente (dus niet huren via SMV), zij geen rol in een samenwerking met de gemeente ziet.
- Onderzoek naar financieringsvormen.
- Voormalige supermarkt en bibliotheek zijn (grotendeels) gesloopt.
- Overleg en onderzoek naar aanvullende subsidies.

### **Motivatie**

1. *Met de realisatie van de Poort van Winschoten wordt een belangrijke investeringsimpuls gegeven aan de binnenstad (het "Hart") van Winschoten, wat belangrijk is met het oog op het blijvend versterken van de binnenstad en het tegengaan van (dreigende) verpaupering en leegstand.*

Met dit voorgestelde raadsbesluit wordt een forse investeringsimpuls gegeven aan de gebiedsontwikkeling (infrastructuur, groen, parkeerplaatsen, sloop etc.) en afronding van het woongebied met zes nieuwe woonkavels. In combinatie met het opwaarderen en ander gebruik van het gebouw van de HEMA en de gemeente (Langestraat 1/Schönfeldplein 2A), sloop/nieuwbouw ten behoeve van de herhuisvesting (inclusief benutting bovenverdieping HEMA en sanering m2 winkelruimte) en herinrichting openbare ruimte kan een sobere en fraaie gebiedsontwikkeling op deze belangrijke locatie in de binnenstad (het "Hart" volgens de centrumvisie Winschoten) worden gerealiseerd. Daarnaast kan ter versterking van de Oost-West as van de binnenstad de afronding van de Liefkenshoek plaatsvinden. De totale investering in de voorkeursvariant 'volledige gebiedsaanpak en nieuwbouw in eigen beheer' bedraagt € 23.076.025 (exclusief de verrekenbare btw), rekening houdend met de subsidie € 1.500.000 van de provincie en een opbrengst van € 570.000 aan grondverkoop op diverse locaties.

2. *Belangrijk onderdeel van de Poort van Winschoten is de herhuisvesting van de gemeentelijke organisatie inclusief de herhuisvesting van de raad. De eigendomssituatie van een groot deel van het gebied naast het gemeentehuis aan de Johan Modastraat en de beoogde samenhang met de ontwikkelingen in het gebied (HEMA, gebiedsaanpak etc.) biedt een grote kans om te komen tot centralisatie van huisvesting (zoals eerder besloten door de raad in 2011). Dat gecombineerd met het afstoten van overbodige m2 gemeentelijke gebouwen en het voorkomen van (toekomstige) investeringen en noodzakelijk groot onderhoud in de bestaande huisvesting. Daarmee hebben we ook de mogelijkheid om een duurzaam en energieneutraal gebouw voor de komende 40 jaar te realiseren, wat past in de klimaatdoelstellingen. Centralisatie van huisvesting draagt bij aan een levendige binnenstad en heeft in combinatie met de andere gebiedsontwikkeling positieve effecten op de binnenstad en het ondernemersklimaat.*

In het raadsvoorstel van 29 augustus 2017 (raad 25 september 2017) is aangegeven dat de exploitatiekosten van de gemeentelijke huisvesting en de apparaatskosten van de gemeentelijke

organisatie drastisch kunnen worden verminderd door centrale huisvesting. Door de vastgoedpositie van de gemeente naast het huidige gemeentehuis in Winschoten ontstaat de mogelijkheid om dit te verwezenlijken. Al in 2011 is door uw raad aangegeven dat het wenselijk is om te komen tot centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Sinds de herindeling in 2010 is sprake van gemeentelijke huisvesting op locaties aan de Johan Modastraat, de Grintweg en de Garst in Winschoten en op de locatie Brugstraat in Scheemda.

### **Een variant**

In het raadsvoorstel van 21 november 2017 zijn wij uitgegaan van handhaving van de huidige kantoorgebouwen aan de Johan Modastraat (totaal 3.750 m<sup>2</sup>), een (sobere) aanpak van deze gebouwen, het realiseren van nieuwbouw van 1200 m<sup>2</sup>, het realiseren van een luchtbrug tussen het bestaande en nieuwe gebouw en het geschikt maken van de bovenverdieping van Langestraat 1 voor 1.170 m<sup>2</sup> kantoorruimte voor de gemeente. De begane grond van het gebouw Langestraat 1/Schönfeldplein 2A zal in deze variant worden verbonden tot een grote retailruimte voor de HEMA, waardoor sprake zal zijn van een bijdetijdse winkel. Hierover zijn met de HEMA mondelinge afspraken gemaakt.

### **Gewijzigde wettelijke normen en een second opinion**

Gaandeweg het uitwerkingsproces zijn sterke twijfels gerezen of de beoogde renovatie van de kantoorgebouwen aan de Johan Modastraat en de opzet, zoals aangegeven in het raadsvoorstel van 21 november 2017, nog reëel is, gezien de wens om voor de komende jaren duurzame gebouwen te realiseren en de noodzaak te voldoen aan gewijzigde wettelijke normen.

Wij hebben hierover een second opinion door een extern bouwadviesbureau (HEVO) laten uitvoeren.

De bouwkundige kosten van de renovatie liggen volgens het bureau hoger dan aanvankelijk berekend, als sprake is van een grootschalige bouwkundige renovatie met nieuwe kantoorindelingen, rekening houdende met duurzaamheid en gasloze huisvesting.

Ook moet rekening worden gehouden met gestegen bouwkosten. In de second opinion wordt geconcludeerd dat het niet mogelijk is om de bestaande gebouwen aan de Johan Modastraat bij renovatie energieneutraal te maken.

Het fors investeren in bestaande (gedateerde) gebouwen en daarmee niet de gewenste duurzaamheid bereiken vinden wij geen verstandige keuze.

### **Onderzoek financiële oplossingen**

Medio 2018 zijn wij in contact gekomen met de Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV). Met SMV zijn diverse gesprekken gevoerd en wij hebben SMV opdracht verstrekt tot het onderzoeken (september 2018) van financiële (huur) oplossingen voor de beoogde nieuwe gemeentelijke huisvesting. De uitkomsten daarvan hebben ertoe geleid dat wij nu uitgaan van sloop van de twee kantoorgebouwen aan de Johan Modastraat (met uiteraard handhaving van het monument met toren aan de Langestraat) en het realiseren van nieuwe aaneengesloten huisvesting ter grootte van 6.120 m<sup>2</sup> (waarvan 1.170 m<sup>2</sup> boven de HEMA).

De huisvesting op de bovenverdieping van de HEMA blijft dus gehandhaafd, maar daarvoor wordt wel een andere invulling voorgesteld, namelijk een raadzaal in plaats van kantoorruimte (zie punt 3. Wel of niet een raadzaal?).

Met een nieuw duurzaam en energieneutraal gebouw (op jaarbasis per saldo een energieverbruik van precies nul) van 6.120 m<sup>2</sup> wordt een vermindering van m<sup>2</sup> kantoorruimte bewerkstelligd van bijna 6.000 m<sup>2</sup>, zijnde circa 50 % van de huidige M2.

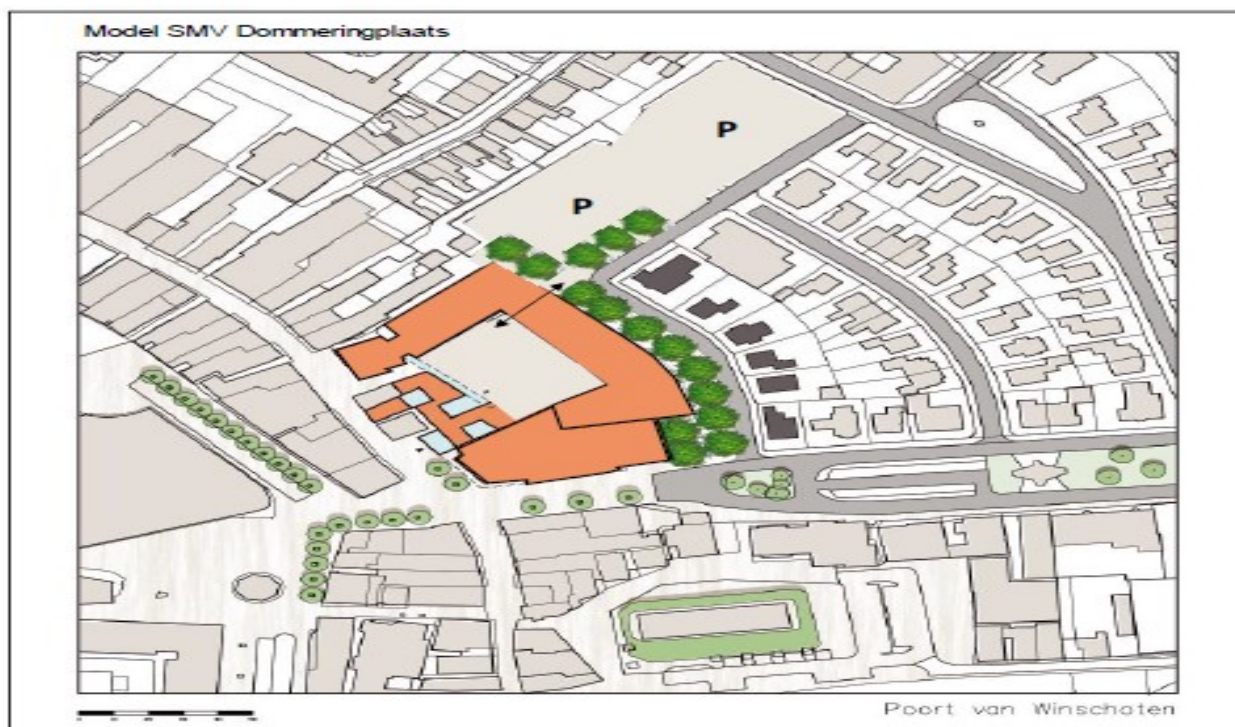
In het onderzoek wordt aangegeven dat de huidige kapitaallasten in de begroting voor de bestaande kantoorgebouwen en Halte Democratie dusdanig hoog zijn, dat die kosten zich op het niveau van nieuwbouw begeven.

Ook wordt in het onderzoek geconstateerd dat nieuwbouw veruit te verkiezen is boven handhaving van de bestaande bouw. De bestaande Kalfsbeekvleugel en de tussenvleugel van het gebouw aan de Johan Modastraat zijn volgens SMV dusdanig gedateerd, dat er eigenlijk niet veel mee te beginnen valt.

Nieuwbouw betekent in het huidige tijdsgewricht na het gasbesluit van 1 juli 2018 en het toekomstige Bouwbesluit 2020 dat gasloos en energieneutraal wordt gebouwd.

### **Dommeringplaats**

Het nieuwbouwplan houdt in dat de Kalfsbeekvleugel en de tussenvleugel worden gesloopt en dat daar wordt voorzien in een nieuwe vleugel, haaks op de Johan Modastraat langs de geprojecteerde nieuwe ontsluiting van het parkeerterrein en de nieuwe woningen. In deze variant blijft de Johan Modastraat een doorgaande voetgangerszone. Vanuit de Langestraat ontstaat dan een nieuwe zichtlijn naar de nieuwe Dommeringplaats, waar omheen de gemeentelijke huisvesting is gesitueerd. Ten behoeve van de energieneutraliteit van het gebouw kan een gesloten bodemenergiesysteem onder het openbaar gebied worden aangelegd. Het dak van het nieuwe gebouw kan worden voorzien van zonnepanelen.



3. *Wel of niet een raadzaal? Het meenemen van een raadzaal met fractiekamers heeft als voordeel dat alle gemeentelijke bestuursorganen onder één dak worden gehuisvest. Financieel gezien is er ook een voordeel als de raadzaal op de bovenverdieping van het bestaande pand Langestraat 1/Schönfeldplein 2A kan worden gehuisvest.*

In het raadsbesluit van 18 december 2017 is aangegeven dat het netto-investeringsbedrag exclusief de kosten van een eventuele raadzaal met fractiekamers is. Wij zijn zo vrij geweest om de kosten van de raadzaal wel mee te nemen in de berekeningen voor nieuwe huisvesting.

Reden hiervoor is dat bij een dergelijke grote investering en een geheel nieuwe situatie de mogelijkheid voor een raadzaal met fractiekamers redelijkerwijs wel zou moeten worden bekeken. Het huidige gebouw aan de Halte Democratie is immers ook onderhevig aan onderhoudskosten en investeringen in de

komende jaren.

De investeringskosten voor een raadzaal met fractiekamers kunnen relatief laag worden gehouden indien de raadzaal wordt gehuisvest in het gebouw Langestraat 1/Schönfeldplein 2A, namelijk op de bovenverdieping (met HEMA op de begane grond). De lagere kosten hebben te maken met het investeringsniveau, omdat bij kantoorhuisvesting sprake is van grotere investeringen in verband met Arbeidsomstandigheden en daglichttoetreding.

#### 4. *Is het gezien de huidige begrotingssituatie verantwoord om te investeren in de Poort van Winschoten?*

Naast investering in de gebiedsaanpak is onze keuze om over te gaan tot volledige nieuwbouw (na sloop) in eigen beheer. Dit is een goedkopere variant dan volledige nieuwbouw in een huurvariant, niet alleen ten aanzien van het structureel tekort op de begroting maar ook gelet op de financiële effecten over een periode van 40 jaar.

Door SMV is aangegeven dat men bij een gemeentelijke keuze voor nieuwbouw in eigen beheer afziet van eventuele samenwerking. Omdat wij een keuze voor een nieuwbouwvariant in eigen beheer aan u voorleggen (financieel gezien de meest aantrekkelijke optie) is een huurvariant dus niet meer aan de orde.

Eerder in dit voorstel (en ook tijdens de technische avonden) hebben wij u aangegeven dat wij de variant renovatie/gedeeltelijke nieuwbouw niet acceptabel vinden.

Om die reden, gekoppeld aan de financiële positie van onze gemeente, betekent dit dat wij aan u voorstellen te kiezen voor de variant gebiedsaanpak en nieuwbouw in eigen beheer.

#### **Efficiencyvoordeel**

In de huidige begroting wordt rekening gehouden met de totale kapitaal- en exploitatielasten van de huidige gebouwen aan de Johan Modastraat, de Garst, Halte Democratie en in Scheemda. De totale vastgoedlasten van de gebouwen inclusief energie bedragen jaarlijks ± € 850.000.

Met dit bedrag kan geen periodiek preventief onderhoud en dotaties aan een voorzien groot onderhoud worden verricht. De begroting kent geen onderhoudsvoorziening voor gemeentelijke gebouwen.

Indien aan de orde worden hiervoor periodiek investeringsbesluiten aan de raad voorgelegd.

Door het afstoten van de gebouwen en de realisering van alle huisvesting in een centraal gebouw kunnen alle lasten van de bestaande gebouwen vervallen en als nieuwe kapitaallasten in het nieuwe gebouw worden gestoken. Totaal wordt een teruggang in m<sup>2</sup> kantoorruimte bereikt van bijna 6.000 m<sup>2</sup> (van 12.000 m<sup>2</sup> nu naar 6.120 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie, rekening houdend met een flexnorm van 70%). Ook kan efficiencyvoordeel worden bereikt omdat nu veel heen en weer wordt gereisd tussen locaties en kan worden bespaard op vergaderkosten. Dit efficiencyvoordeel wordt geschat op € 50.000 per jaar.

#### **Nieuwbouw en energielabels**

Belangrijk vinden wij dat met een keuze voor nieuwbouw toekomstige noodzakelijke onderhoudskosten en kosten in verband met wettelijke eisen in bestaande gebouwen kunnen worden voorkomen. Deze kosten zijn fors.

Voor (achterstallig) groot onderhoud wordt voor de komende 10 jaar rekening gehouden met een extra te begroten bedrag van circa € 600.000 per jaar. Dit blijkt uit een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) die door het bureau Syplon is opgesteld.

Ook zijn nog extra investeringen nodig in verband met de invoering van het voor kantoorgebouwen wettelijk verplichte energielabel C per 1 januari 2023 en energielabel A per 2030. De kosten voor energieabel C worden door bureau Syplon geschat op ruim € 100.000 extra te begroten kosten per jaar voor de komende 10 jaar (bovenop de hiervoor aangegeven kosten van circa € 600.000 per jaar voor onderhoud).

Door het energie zuiniger worden van de gebouwen als gevolg van de gedane investeringen blijven de kosten in de periode vanaf 2030 (energielabel A) op een gelijk niveau als geraamd voor de komende jaren (ruim € 600.000 extra onderhoudskosten per jaar).

Voor meer inhoudelijke informatie wordt verwezen naar de rapportage van Syplon, die u als bijlage bij dit voorstel aantreft.

Voor de investering in het openbaar gebied is een bedrag van € 4.300.000 (exclusief verrekenbare btw) begroot. Hierin is opgenomen de grondaankoop, de infrastructuur, groen, parkeren, riolering, sloop opstallen, pand Langestraat 1 en de ontwikkeling van Liefkenshoek.

### **Financiën**

De totale investering in de inrichting en aanpak openbare ruimte c.a. en het realiseren van de huisvesting wordt begroot op een bedrag van € 25.146.000 (exclusief verrekenbare btw). Rekening houdend met hiervoor genoemde bijdrage van de provincie Groningen (€ 1.500.000) en opbrengsten grondverkoop (€ 570.000) bedraagt de netto investering in de Poort van Winschoten € 23.076.000. Voor deze investering is gekozen voor projectfinanciering. Wij verwachten dit project te kunnen financieren met een langlopende geldlening met een rentepercentage van maximaal 1,5%. In verband met de keuze voor projectfinanciering moet de financiële verordening worden aangepast, hetgeen is bevestigd door onze huisaccountant (BDO). Hiervoor zal te zijner tijd een voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

*Om die reden wordt de netto investering als volgt afgeschreven:*

Investering in gebouwen en terreinen  
€ 21.576.000 afschrijven in 40 jaar annuïtair 1,5%      kapitaallasten: € 721.223.

Investering in inrichting en afwerking  
€ 1.500.000 afschrijven in 15 jaar annuïtair 5%      kapitaallasten: € 112.417.

De nieuwe jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten (inclusief schoonmaak) zijn begroot op € 250.000. In verband met het annuïtair afschrijven is het gewenst om in tegenstelling tot het verleden nu wel te gaan reserveren voor het toekomstig groot onderhoud van het gebouw. Op dit moment wordt een jaarlijkse reservering van € 93.000 voldoende geacht.

De hiervoor benoemde lasten die samenhangen met het realiseren van de Poort van Winschoten, inclusief centrale huisvesting, worden grotendeels gecompenseerd door het wegvallen van de gebouwgebonden kosten van de oude locaties.



## Samenvattend

### Nieuwe lasten (structureel)

Kapitaallasten gebouwen en terreinen	€ 721.223
Kapitaallasten inrichting en afwerking	€ 112.417
Jaarlijkse beheers en onderhoudslasten	€ 250.000
Jaarlijkse reservering groot onderhoud	€ 93.000
<b>Totale lasten Poort van Winschoten</b>	<b>€ 1.176.640</b>

### Vervallen oude lasten

Vrijval kapitaallasten Scheemda, Winschoten en halte	€ 426.000
Vrijval schoonmaak Scheemda en Winschoten	€ 120.000
Vrijval onderhoud en energie Scheemda, bibliotheek, Winschoten en Halte Democratie	€ 304.000
Vervallen reiskosten en vergaderkosten	€ 50.000
<b>Totaal vervallen oude lasten</b>	<b>€ 900.000</b>

Per saldo toename lasten € 276.640

Aanwezige stelpost herhuisvesten personeel € 155.876

**Tekort aan structurele dekking € 120.764**

Zoals in dit voorstel en in de bijlagen aangegeven zijn alternatieven (zoals in de variant niets doen) per saldo fors duurder en geven grotere tekorten.

In deze berekening zijn we er vanuit gegaan dat de oude locaties Scheemda en Halte Democratie worden verkocht en afgestoten en de bibliotheek is gesloopt. De dan vrij te vallen jaarlijkse kosten van deze gebouwen zijn gebruikt als dekking. De locatie Garst is voorlopig buiten beschouwing gelaten, omdat deze voor een groot gedeelte is verhuurd aan Afeer.

Wij verwachten dat de verkoop van Scheemda en de Halte Democratie per saldo zorgt voor een boekverlies van € 947.000. Dit bedrag moet eenmalig worden gedekt door een onttrekking uit de algemene reserve.

Met het beschikbaar stellen van een bedrag van € 120.764 in het structureel tekort op de begroting en het eenmalig en incidenteel ten laste brengen van het boekverlies van het gemeentehuis Scheemda en de Halte Democratie ad € 947.000 ten laste van de algemene reserve kan het volgende worden bereikt:

1. Gebiedsontwikkeling en een sluitende exploitatie van de Poort van Winschoten.
2. Centrale huisvesting bestuursorganen en medewerkers in een nieuw duurzaam en energieneutraal gebouw.
3. Voorkomen van forse onderhouds- en investeringslasten in bestaande gebouwen voor huisvesting.
4. Een forse impuls voor de ontwikkeling van de binnenstad.

### **Investeren**

Gezien onze begrotingssituatie en de financiële onzekerheid de komende jaren kan de vraag worden gesteld of het verstandig is om nu een dergelijk fors bedrag te investeren.

Ons antwoord op die vraag is volmondig "JA".

Naast de gewenste impuls voor de binnenstad zijn de lasten voor de bestaande kantoorgebouwen de komende jaren majeur en hiervoor zal veel extra geld op de begroting moeten worden gevonden (ruim € 600.000 per jaar). Die kans wordt klein geacht, gezien de grootte van de bedragen. Naast wettelijke verplichtingen ten aanzien van energielabels moet er worden geïnvesteerd in groot onderhoud. Wij kunnen de ogen daarvoor niet sluiten.

Niet investeren in onderhoud in bestaande gebouwen betekent achteruitgang, het niet voldoen aan wettelijke (arbo-) eisen en een slecht werkklimaat voor het gemeentelijk personeel en bestuurders. Het achterwege laten van onderhoud betekent nog hogere kosten in de jaren daarop. Het investeren in kosten voor energielabels voor kantoorgebouwen is een wettelijke verplichting, waaraan we moeten voldoen.

Afgezet tegen de huidige begrotingslasten voor de bestaande gebouwen en de nog te verwachten nieuwe lasten als gevolg van het voldoen aan wettelijke richtlijnen en achterstallig onderhoud achten wij een investering in een geheel nieuw, duurzaam gebouw met sloop van de huidige gebouwen aan de Johan Modastraat, met uitzondering van het monumentale deel, verantwoord.

### **Betrokkenheid (externe) partners**

#### *Provincie*

Gedeputeerde staten hebben de gebiedsaanpak met een subsidiebedrag van € 1,5 miljoen euro ondersteund. Met de provincie is overleg over de uitvoering en moet jaarlijks een voortgangsrapportage worden opgesteld.

Met de provincie en andere partijen is overigens ook overleg gaande over aanvullende subsidiemogelijkheden ten aanzien van het gehele project.

#### *HEMA*

De HEMA is een belangrijke partner in dit project (zie ook het raadsvoorstel van 21 november 2017). Met de HEMA zijn mondelinge afspraken gemaakt. Schriftelijke afspraken kunnen pas worden gemaakt na het raadsbesluit. Uiteraard is een uitwerking zonder de HEMA ook mogelijk, maar wij achten die niet meer opportuun gelet op de mondelinge afspraken met de HEMA en de wens om het gehele gebied op te knappen.

#### *Ondernemers en bewoners binnenstad*

De ondernemersvereniging is door middel van het programmaoverleg en stuurgroep binnenstad met regelmaat geïnformeerd over de voortgang van het project. Bij de uitwerking zullen ondernemers en bewoners binnenstad nader betrokken worden.

### **Consequenties**

De consequenties van het niet nemen van dit raadsbesluit houdt in dat geen vervolgaanpak van de binnenstad plaatsvindt en dat sprake is van een exploitatie met een tekort voor de Poort van Winschoten (er zijn investeringen in aankoop van het perceel van Germe B (Mestemakerterrein) ad € 1.800.000 en sloop van supermarkt en bibliotheek gedaan). Ook blijft de huidige huisvesting dan gehandhaafd met de in dit voorstel aangegeven noodzaak voor het doen van investeringen in onderhoud en de wettelijk verplichte energielabels. Tevens is de verwachting dat als gevolg van het niet doorgaan van de ontwikkelingen in de binnenstad de door de provincie toegezegde subsidie van € 1.500.000 komt te vervallen.

## Vervolg

Na uw raadsbesluit geldt voor de periode 2019/2020 de volgende voorlopige uitwerkingsfase:

- Uitwerking samenwerkingsafspraken met de HEMA
- Stedenbouwkundig en ruimtelijk ontwerp opstellen (ruimtelijk en functioneel programma van eisen)
- Technisch programma van eisen
- Participatie medewerkers, ondernemers, burgers etc.
- Procedure wijziging bestemmingsplan
- Gebiedsontwikkeling voorbereiden
- Opstellen bestek en voorbereiding aanbesteding
- Overige procedures

En voor 2021/2022:

- Uitvoering aanbesteding
- Gunningsbesluit
- Opleveringsbesluit
- Nieuwbouw
- Opleveringsbesluit
- Het is de verwachting dat het nieuwe gebouw gefaseerd in gebruik kan worden genomen in de periode 2022 en 2023. Aansluitend kunnen de oude locaties worden afgestoten.
- Het is de verwachting dat met een gefaseerde ingebruikname geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk zal zijn.

Winschoten, 11 juni 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,




Herman Groothuis  
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema  
Burgemeester



# Raadsbesluit

 De raad van de gemeente Oldambt,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juni 2019, gelet  
op artikel 189 van de Gemeentewet

## Besluit

1. In te stemmen met de gewijzigde inzichten over huisvesting en het in het bouwprogramma opnemen van een raadzaal met fractiekamers, in aansluiting op de in het raadsbesluit van 18 december 2017 genoemde voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking met HEMA).
2. Hiervoor een (bruto) krediet beschikbaar te stellen voor de Poort van Winschoten ad € 25.146.000, onder intrekking van het eerder gevoteerde krediet in het raadsbesluit van 18 december 2017.
3. In verband met de projectfinanciering op voorhand (een) langlopende geldlening(en) aan te trekken.
4. In de (nog op te stellen) begroting 2020 rekening te houden met de extra lasten ad € 120.764.
5. Een eventueel boekverlies bij verkoop van de huidige locaties (begroot op € 947.000) te zijner tijd te dekken ten laste van de algemene reserve.
6. Aan het college opdracht te geven tot het uitwerken van een stedenbouwkundig en ruimtelijk ontwerp en aanpassing van de financiële verordening en deze ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Winschoten, 8 juli 2019

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer  
Griffier

Cora-Yfke Sikkema  
Voorzitter



**Datum raadsvergadering**  
8 juli 2019



**Onderwerp**  
Raadsvoorstel en besluit Poort  
van Winschoten definitief



**Agendapunt**



**Zaaknummer**

