

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel extra krediet gemeentehuis
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	10 september 2025
Datum raadsvergadering	24 september 2025
Zaaknummer	48261-2025:911845
Steller	Douwe Oosterkamp
Portefeuillehouder(s)	Erich Wücker
Medeverantwoordelijke(n)	

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	• Centralisatie huisvesting ambtenaren (2011); • Raadsbesluit van 8 juli 2019 over de Poort van Winschoten; • Ambitiedocument Centrum (oktober 2022); • Energielabel C is met ingang van 1 januari 2023 wettelijk verplicht voor alle kantoorgebouwen; • Raadsbesluit van 31 januari 2024 over het Definitief Ontwerp en aanvullend krediet t.g.v. prijsstijgingen.
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. In aanvulling op de raadsbesluiten van 8 juli 2019 en 31 januari 2024 een extra krediet van € 5.200.000,-- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis; 2. Dit krediet te dekken binnen de beschikbare middelen herhuisvesten personeel waarvan € 3.550.000,-- uit de aanwezige ruimte in vrijval lasten oude gebouwen, € 450.000,-- uit het rentevoordeel op de lening nieuwbouw en € 1.200.000,-- uit de reserve Incidentele kosten herhuisvesten personeel.
Samenvatting	Het project 'De Poort van Winschoten' bestaat uit de afronding van de gebiedsontwikkeling van de Liefkenshoek, de realisatie van een nieuw gemeentehuis en de gebiedsontwikkeling rondom dit nieuwe gemeentehuis. Op 8 juli 2019 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen van € 25.146.000,-- om de realisatie van het project mogelijk te maken. Van dit krediet was € 20.819.600,-- bestemd voor de nieuwbouw van het gemeentehuis en € 4.326.400,-- voor de gebiedsontwikkeling Liefkenshoek en omgeving gemeentehuis. Hierbij heeft u het college opdracht gegeven de voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking HEMA) verder vorm te geven en uit te voeren. Op 31 januari 2024 heeft u besloten afgerond 5 miljoen euro extra krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van het gemeentehuis in verband met de gestegen bouwkosten. Daarmee is het beschikbare budget voor de nieuwbouw van het gemeentehuis € 25.816.500,-- geworden. Op basis van de resultaten van de aanbesteding is na de één op één onderhandeling met de aannemer van de bouwwerkzaamheden een extra bedrag van afgerond 5,2 miljoen euro nodig. Hiermee komt het

	totale stichtingskostenbudget voor de nieuwbouw van het gemeentehuis op € 31.016.500,--. Het extra krediet kan voor een bedrag van € 3.550.000,-- gedekt worden binnen de nog beschikbare ruimte in de begroting voor de jaarlasten van de nieuwbouw. Het overige deel kan met een bedrag van € 450.000,-- gedekt worden uit het rentevoordeel op de lening voor de nieuwbouw en € 1.200.000,-- uit de reserve Incidentele kosten herhuisvesten personeel.
Bijlage(n)	1. Stichtingskostenraming (ligt onder geheimhouding voor raadsleden ter inzage bij de griffie)
AVG	Stukken zijn AVG -proof

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 de huiskamer van Oldambt. Dat begint bij een rijke historie en een achterland dat strekt tot voorbij de gemeentegrenzen van Oldambt. Ook vanuit omliggende steden en zelfs van over de grens in Duitsland, komen bezoekers naar Winschoten. Niet alleen om te winkelen of voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor horeca, cultuur, sport en niet te vergeten werk of school en een fijne plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Die basis, in combinatie met de aantrekkende economie en woningmarkt en de groei van Blauwestad, zorgt voor kansen.

Daarnaast zijn er ook de nodige uitdagingen op specifieke plekken in het centrum, zoals de St. Lucas locatie, de Liefkenshoek, de afgebrande panden in de Langestraat en de locatie Blaauw. Om die reden is in oktober 2022 het Ambitiedocument Centrum Oldambt door u vastgesteld. Dit ambitiedocument zorgt ervoor dat we al die ontwikkelingen in samenhang met elkaar kunnen oppakken, zodat we nu geen dingen doen die later niet in het geheel blijken te passen.

Het project De Poort van Winschoten maakt integraal onderdeel uit van dit ambitiedocument. Dit project bestaat uit de afronding van de gebiedsontwikkeling van de Liefkenshoek, de realisatie van een nieuw gemeentehuis en de gebiedsontwikkeling rondom dit nieuwe gemeentehuis. Op 8 juli 2019 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen van € 25.146.000,-- om de realisatie van het project De Poort van Winschoten mogelijk te maken. Hierbij heeft u het college opdracht gegeven de voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking HEMA) verder vorm te geven en uit te voeren.

Het project is vervolgens op projectmatige wijze opgepakt en het ontwerpproces van het nieuwe gemeentehuis is gestart. Na afloop van iedere ontwerpfas (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) hebben wij u geïnformeerd over het ontwerp en een geactualiseerde kostenraming gepresenteerd. Op 31 januari 2024 heeft u ingestemd met het definitieve ontwerp en een extra krediet voor de realisatie van het gemeentehuis beschikbaar gesteld van afgerond vijf miljoen euro. De noodzaak van dit extra krediet was ontstaan door de gestegen bouwkosten. Hiermee is het voor de nieuwbouw van het gemeentehuis beschikbare budget € 25.816.500,--

Met onze brief van 17 juni 2025 hebben wij u geïnformeerd over de uitkomst van de 'niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure' voor de realisatie van het gemeentehuis. Deze aanbestedingsprocedure hield in dat er in eerste instantie een selectiefase gehouden is op basis waarvan maximaal 5 bedrijven geselecteerd worden om een inschrijving te doen in de gunningfase. Na de selectiefase zijn er vier aannemers voor perceel 1. 'Het bouwperceel' uitgenodigd en drie installatiebedrijven voor perceel 2. 'Het installatieperceel'. Tijdens de gunningfase hebben zich drie bouwbedrijven teruggetrokken aangezien hun orderportefeuille zodanig gevuld was dat ze deze

opdracht er niet meer bij konden doen. Eén van deze bedrijven was ook geselecteerd voor perceel 2, en heeft zich ook voor dat perceel teruggetrokken. Uiteindelijk heeft één aannemer een inschrijving gedaan voor het bouwperceel en twee installatiebedrijven voor het installatieperceel. Hierbij is er fors boven het door u beschikbaar gestelde budget ingeschreven. Conclusie was dan ook dat er op dit moment niet gegund kan worden en dat de bouw in ieder geval niet meer vóór de vakantieperiode kon starten.

Om te kunnen gunnen is in eerste instantie een raadsbesluit nodig over een aanvullend krediet. Op dinsdagavond 8 juli is een thema avond georganiseerd waarin u nader bent geïnformeerd over de uitkomst van de aanbestedingsprocedure, het noodzakelijke aanvullende krediet en de dekking van de extra lasten.

Zoals vermeld heeft voor het bouwperceel één partij een inschrijving gedaan die wij als nog niet geschikt hebben beoordeeld aangezien deze niet paste binnen onze kaders. Wij hebben dan ook besloten de aanbesteding voor dit perceel stop te zetten. Vervolgens zijn wij, onder voorbehoud van een raadsbesluit over een aanvullend krediet, met deze partij een 'onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging' begonnen. De uitkomst van deze onderhandelingsprocedure was bepalend voor de hoogte van het aanvullende krediet. Voor perceel 2 heeft de inschrijver met de beste prijs/kwaliteitsverhouding een voorlopige gunning gekregen onder voorbehoud van het raadsbesluit over het aanvullend krediet.

Motivatie

1. *In aanvulling op uw besluiten van 8 juli 2019 en 31 januari 2024 een extra krediet van € 5.200.000,-- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis;*

Kwaliteitsimpuls binnenstad

Met de realisatie van het nieuwe gemeentehuis wordt een belangrijke investeringsimpuls gegeven aan de binnenstad (het "Hart") van Winschoten, hetgeen belangrijk is met het oog op het blijvend versterken van de binnenstad en het tegengaan van (dreigende) verpaupering en leegstand. Naast investeringen in de openbare ruimte (infrastructuur, groen, parkeerplaatsen, sloop etc.) vindt een opwaardering plaats van het gebouw HEMA/Kijkshop (tevens sanering m2 winkelruimte) waardoor een sobere en toch fraaie gebiedsontwikkeling op deze belangrijke locatie in de binnenstad kan worden gerealiseerd.

Verbetering dienstverlening

Realisatie van het moderne gebouw betekent naast een flinke kwaliteitsimpuls voor het centrum van Oldambt tevens dat er een goed toegankelijk gemeentehuis voor inwoners ontstaat. Op basis hiervan kan een verbeterde dienstverlening worden gerealiseerd.

Herhuisvesting gemeentelijke organisatie

Belangrijke doelstelling van de realisatie van het nieuwe gemeentehuis is tevens 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 bijna 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.

Efficiencyvoordeel

Door alle medewerkers onder te brengen in één gebouw kan een efficiencyvoordeel worden bereikt doordat beter en integraler kan worden samengewerkt. Bovendien wordt nu nog veel heen en weer gereisd tussen locaties hetgeen reiskosten met zich meebrengt. Ook kan er worden bespaard op

vergaderkosten doordat de raad straks in de nieuwbouw weer een plek heeft.

Door het afstoten van de bestaande kantoorgebouwen en de realisatie van alle huisvesting in één centraal gebouw kunnen alle lasten van de bestaande kantoorgebouwen vervallen en als nieuwe kapitaallasten in het nieuwe gebouw worden gestoken. Totaal wordt een teruggang in m2 kantoorruimte bereikt van ongeveer 5.000 m2 (van 12.000 m2 nu naar 7.000 m2 in de nieuwe situatie, rekening houdend met een flexfactor van 0,7).

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. Ook zijn in de bestaande gebouwen extra investeringen nodig in verband met de invoering van het voor kantoorgebouwen wettelijk verplichte energielabel C (per 1 januari 2023).

Hoogte inschrijfbedragen

Op basis van uw besluit van 31 januari 2024 is het voor de realisatie van het gemeentehuis beschikbare budget voor de totale stichtingskosten € 25.816.500,-- . De binnen dit stichtingskostenbudget beschikbare deelbudgetten voor de uitvoeringen van de bouwwerkzaamheden en installatiewerkzaamheden zijn met de inschrijvingen van de aannemers afgerond met respectievelijk vijf miljoen euro en één miljoen euro overschreden. De oorzaak van de hogere kosten ligt deels aan het geringe aantal inschrijvers en de daardoor beperkte concurrentie. Echter ook de huidige situatie op de markt met nog steeds stijgende bouwkosten en hoge risico's t.a.v. de economische ontwikkelingen leiden tot hogere inschrijvingen dan eind 2023/begin 2024 verwacht. Aangezien slechts door één aannemer op de bouwwerkzaamheden is ingeschreven hebben wij besloten met deze partij, onder voorbehoud van een raadsbesluit over een aanvullend krediet, een 'onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging' te beginnen. Op basis van deze onderhandelingen en de doorgevoerde optimalisaties in het plan hebben wij de overschrijding op de bouwwerkzaamheden terug kunnen brengen tot 4,2 miljoen euro. In totaal gaat het voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis dus om een extra noodzakelijk krediet van afgerond 5,2 miljoen euro. Hiermee komt het totale stichtingskosten budget uit op € 31.016.500,--.

2. *Dit krediet te dekken binnen de beschikbare middelen herhuisvesten personeel waarvan € 3.550.000,-- uit de aanwezige ruimte in vrijval lasten oude gebouwen, € 450.000,-- uit het rentevoordeel op de lening nieuwbouw en € 1.200.000,-- uit de reserve Incidentele kosten herhuisvesten personeel.*

Met name door de volgende factoren blijven de totale lasten binnen de ruimte die er in de begroting is:

- Lagere projectfinancieringsrente dan waarmee in 2019 is gerekend;
- Meer vrijvallende lasten van de bestaande gebouwen dan verwacht;
- Meer ruimte in de stelpost voor incidentele bestedingen doordat het gebouw later wordt gerealiseerd dan gepland.

Voor de jaarlasten van het nieuwe gemeentehuis was na uw besluit van 31 januari 2024 nog een bedrag van € 116.000,-- beschikbaar. Aanvullend hierop is op basis van de cijfers van juni 2025 € 60.000,-- extra beschikbaar (doordat we van drie gebouwen naar één gebouw gaan is minder inzet op beveiliging nodig) zodat in totaal € 176.000,-- beschikbaar is voor de dekking van extra jaarlasten. Hiermee kan een investeringsbedrag van € 3.550.000,-- worden gedekt.

Het resterende deel van het extra krediet bedraagt dan nog € 1.650.000,-- . Dit kan deels éénmalig gedekt worden uit het rentevoordeel op de voor de nieuwbouw afgesloten lening. Deze lening is afgesloten tegen een negatieve rente en aangezien de middelen nog niet ingezet hoeven te worden is dit geld voorlopig tegen een hogere rente gestald. Het rentevoordeel dat daarmee in 2025 behaald wordt bedraagt afgerond € 450.000,--. Aanvullend kan éénmalig een bedrag van € 1.200.000,-- uit de reserve Incidentele kosten herhuisvesten personeel worden gehaald. In dit budget resteert dan nog een begrote ruimte van afgerond € 300.000,--. Per saldo wordt het extra krediet op de volgende wijze gedekt:

- Op basis van de resterende ruimte voor de jaarlasten:	€ 3.550.000,--
- Op basis van een éénmalige dekking uit het rentevoordeel van 2025:	€ 450.000,--
- Op basis van een éénmalige dekking uit de reserve Incidentele kosten:	€ 1.200.000,--
Totaal:	€ 5.200.000,--

Betrokkenheid (externe) partners

HEMA

De HEMA is een belangrijke partner in dit project. Met de HEMA is een uitruil van eigendommen (Kijkshop tegen bovenverdieping) overeengekomen. Door deze samenwerking is uw voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking HEMA) mogelijk gemaakt.

Ondernemers en bewoners binnenstad

De ondernemers en bewoners van de binnenstad zijn door inloopbijeenkomsten betrokken geweest bij de uitwerking van de plannen.

Consequenties

De positieve effecten van het voorgestelde besluit staan voldoende vermeld onder het kopje 'Motivatie'. Indien u niet akkoord gaat met ons voorstel is de consequentie dat het Definitief Ontwerp van het gemeentehuis niet gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat er vervolgens geen impuls aan dit deel van de binnenstad wordt gegeven. Bovendien zal alsnog geïnvesteerd moeten worden in achterstallig onderhoud van de bestaande kantoorgebouwen en het opwaarderen van deze gebouwen zodat ze voldoen aan het verplichte energielabel C.

Vervolg

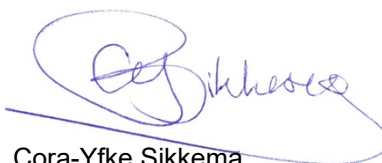
Indien u besluit het extra benodigde krediet beschikbaar te stellen dan kan opdracht aan de aannemers worden gegeven. Vervolgens wordt op zo kort mogelijke termijn een nieuwe planning voor de uitvoering gemaakt. De verwachting is dat de nieuwbouw in 2027 kan worden opgeleverd.

Winschoten, 8 juli 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 24 september 2025	Agendapunt	Zaaknummer 48261-2025:911845
Onderwerp Raadsvoorstel extra krediet gemeentehuis		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025

Besluit:

1. In aanvulling op de raadsbesluiten van 8 juli 2019 en 31 januari 2024 een extra krediet van € 5.200.000,-- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis;
2. Dit krediet te dekken binnen de beschikbare middelen herhuisvesten personeel waarvan € 3.550.000,-- uit de aanwezige ruimte in vrijval lasten oude gebouwen, € 450.000,-- uit het rentevoordeel op de lening nieuwbouw en € 1.200.000,-- uit de reserve Incidentele kosten herhuisvesten personeel.

Winschoten, 24 september 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter