GEMEENTE WESTERWOLDE

cittaslow

Zaaknummer: Z/24/188930/D-855658

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering	:	6 oktober 2026	Datum raadsvergadering	:	18 november 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wietze Potze	Volgnummer	:	11

Korte inhoud

De gemeente Westerwolde staat voor een huisvestingsopgave die zich gedurende meerdere jaren heeft ontwikkeld. Uit onderzoeken blijkt dat de huidige huisvesting niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen die mogen worden gesteld aan een gezonde, veilige en toekomstbestendige werkomgeving. Op onderdelen als luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en geluid wordt niet voldaan aan het minimumniveau voor gezonde kantoorhuisvesting. Daarnaast blijkt dat deze tekortkomingen binnen de bestaande huisvesting niet doelmatig kunnen worden opgelost.

Naast deze huisvestingsopgave zijn sinds de gemeentelijke herindeling de organisatie en dienstverlening verder ontwikkeld. Activiteiten zijn geconcentreerd op één locatie, de organisatie is gegroeid en de eisen aan dienstverlening, samenwerking, duurzaamheid, privacy en bedrijfsvoering zijn veranderd. Hierdoor sluit de huidige huisvesting ook functioneel steeds minder goed aan bij de huidige en toekomstige behoeften van de organisatie, het bestuur en de dienstverlening aan inwoners. Binnen het huisvestingsonderzoek zijn vier scenario's onderzocht: handhaving van de huidige situatie, twee varianten voor vernieuwbouw op de huidige locatie en nieuwbouw op een andere locatie binnen de gemeente. De onderzochte scenario's geven daarmee invulling aan de vervolgonderzoeken die in het Strategisch Vastgoedplan zijn aangekondigd.

Uit de integrale afweging blijkt dat voortzetting van de huisvestingsfunctie in Sellingen de meest logische en uitvoerbare oplossing is.

Voor de locatie Sellingen zijn vervolgens twee vernieuwbouwscenario's uitgewerkt. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, de financiële doorrekening en de integrale afweging van gezondheid, dienstverlening, functionaliteit, duurzaamheid, uitvoerbaarheid, risico's en toekomstbestendigheid stelt het college voor te kiezen voor scenario 2: vernieuwbouw van het gemeentehuis in Sellingen met behoud van uitsluitend het karakteristieke gebouwdeel.

Met dit voorstel wordt nog geen uitvoeringskrediet gevraagd. De raad wordt gevraagd een voorkeursscenario vast te stellen en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking. Op basis daarvan kan de gemeenteraad op een later moment een definitief besluit nemen over de realisatie, de benodigde investering en de financiële dekking.

Onderwerp
Nieuwe huisvesting gemeentehuis Westerwolde

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld:

- te kiezen voor scenario 2: vernieuwbouw van het gemeentehuis in Sellingen met behoud van uitsluitend het karakteristieke gebouwdeel;
- opdracht te geven het voorkeursscenario 2 verder uit te werken;
- een voorbereidingskrediet van € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van scenario 2 tot en met voorlopig ontwerp en de voorbereiding van de vervolgbesluitvorming door de raad.

Inleiding
In 2023 heeft de gemeenteraad het Strategisch Vastgoedplan vastgesteld. Voor het gemeentehuis in Sellingen is daarbij gekozen voor de strategie "behouden", waarbij nader onderzoek moest plaatsvinden naar de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie.
De huisvestingsopgave kent een langere voorgeschiedenis. Reeds in 2018 is door een extern adviesbureau onderzoek uitgevoerd naar de toekomstbestendige huisvesting van de gemeente Westerwolde. Uit de verschillende onderzoeken die sindsdien zijn uitgevoerd blijkt dat de huidige huisvesting niet voldoet aan de eisen die tegenwoordig mogen worden gesteld aan een gezonde, veilige en toekomstbestendige werkomgeving. Op onderdelen als luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en geluid wordt niet voldaan aan het minimumniveau voor gezonde kantoorhuisvesting. Daarnaast blijkt dat deze tekortkomingen binnen de bestaande huisvesting niet doelmatig kunnen worden opgelost.

Naast deze huisvestingsopgave hebben zich sinds de gemeentelijke herindeling ontwikkelingen voorgedaan binnen de organisatie en dienstverlening. De activiteiten zijn geconcentreerd in Sellingen, het gemeentehuis in Wedde is gesloten en de formatie van de organisatie is met circa 70 fte gegroeid. Ook zijn de eisen op het gebied van dienstverlening, privacy, samenwerking, digitalisering, duurzaamheid en bedrijfsvoering verder veranderd.

Om inzicht te krijgen in de toekomstige huisvestingsbehoefte zijn in 2025 en 2026 aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar de organisatie, de dienstverlening, hybride werken en de huisvestingsmogelijkheden. Daarbij zijn vier scenario's onderzocht:

- Scenario 0: handhaving van de huidige situatie;
- Scenario 1: vernieuwbouw met behoud van het karakteristieke gebouwdeel en gebouwdeel D.
- Scenario 2: vernieuwbouw met behoud van uitsluitend het karakteristieke gebouwdeel;
- Scenario 3: nieuwbouw op een andere locatie binnen de gemeente.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat handhaving van de huidige situatie geen toekomstbestendige oplossing biedt en dat een integrale vernieuwingsopgave voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie noodzakelijk is.

Voor de toelichting op de gebouwdelen van het gemeentehuis in Sellingen zie pagina 20 van Bijlage 2: Gemeentehuis – resultaten huisvestingsonderzoek.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met dit voorstel wordt beoogd een toekomstbestendige huisvestingsoplossing te realiseren die de gemeentelijke organisatie, dienstverlening en bestuurlijke functies voor de lange termijn ondersteunt. De huisvestingsopgave richt zich niet alleen op het oplossen van de huidige knelpunten, maar ook op het realiseren van een duurzame en flexibele huisvestingsoplossing die kan meebewegen met toekomstige ontwikkelingen op het gebied van dienstverlening, digitalisering, samenwerking, arbeidsmarkt en organisatieontwikkeling. Gezien de verwachte gebruiksduur van circa vijftig jaar moet de huisvesting niet alleen aansluiten bij de behoeften van vandaag, maar ook voldoende ruimte bieden voor toekomstige ontwikkelingen.

Een belangrijk doel van de huisvestingsopgave is het realiseren van een gezonde, veilige en toekomstbestendige werkomgeving die voldoet aan actuele eisen op het gebied van arbeidsomstandigheden, toegankelijkheid, veiligheid, duurzaamheid en binnenklimaat. Daarmee geeft de gemeente invulling aan haar verantwoordelijkheid als werkgever en wordt bijgedragen aan aantrekkelijk werkgeverschap in een arbeidsmarkt waarin het aantrekken en behouden van medewerkers steeds belangrijker wordt.

Daarnaast wordt beoogd de gemeentelijke dienstverlening verder te ondersteunen. Het gemeentehuis moet inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners een gastvrije, toegankelijke en professionele omgeving bieden, passend bij de uitgangspunten van de herijkte visie op dienstverlening. Het gebouw moet ruimte bieden voor verschillende vormen van contact en dienstverlening, waarbij persoonlijk, digitaal en locatie-onafhankelijk werken elkaar versterken. Verder wordt beoogd een huisvestingsomgeving te creëren die samenwerking, ontmoeting, kennisdeling en efficiënt werken ondersteunt. Daarbij hoort ook een toekomstbestendige raadzaal die aansluit bij de eerder door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.

Samenvattend wordt met dit voorstel beoogd:

- te beschikken over een gezonde, veilige en toekomstbestendige werkomgeving die voldoet aan actuele eisen op het gebied van arbeidsomstandigheden, toegankelijkheid, duurzaamheid en binnenklimaat;
- invulling te geven aan goed werkgeverschap en de aantrekkelijkheid van de gemeente Westerwolde als werkgever te versterken;
- een huisvestingsoplossing te realiseren die de organisatie, dienstverlening en bestuurlijke functies gedurende de komende decennia doelmatig ondersteunt;
- inwoners een gastvrij, toegankelijk, professioneel en veilig publieksgebied te bieden dat aansluit bij de ambities op het gebied van dienstverlening;
- te beschikken over passende publieksvoorzieningen en een toekomstbestendige raadzaal;
- samenwerking, ontmoeting, kennisdeling en integrale dienstverlening binnen de organisatie te versterken;
- bij te dragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities door te investeren in een energiezuinig gebouw met een gezond binnenklimaat;
- voldoende flexibiliteit te creëren om toekomstige ontwikkelingen in dienstverlening, digitalisering en organisatieontwikkeling op te vangen

.

Argumenten

Argument 1. Handhaving van de huidige situatie biedt geen toekomstbestendige oplossing
De huisvestingsopgave van het gemeentehuis is niet tijdelijk van aard. Uitstel van besluitvorming leidt niet tot het verdwijnen van de geconstateerde tekortkomingen op het gebied van gezondheid, arbeidsomstandigheden, samenwerking, dienstverlening, duurzaamheid en ruimtegebruik. De bestaande beperkingen blijven aanwezig, terwijl onderhouds-, beheer- en vervangingsinvesteringen noodzakelijk blijven om het gebouw verantwoord in gebruik te houden.

Voor het in stand houden van het huidige gemeentehuis wordt uitgegaan van circa € 2,0 miljoen aan instandhoudingskosten in de komende vijf jaar en circa € 4,5 miljoen in de komende tien jaar. Deze uitgaven zijn gericht op het in stand houden van het gebouw en leiden niet tot een structurele oplossing van de geconstateerde tekortkomingen.

Daarnaast leidt uitstel van de bouw van een nieuw gemeentehuis naar verwachting tot hogere investeringskosten als gevolg van prijsontwikkelingen (3,5% per jaar). Op basis van de huidige uitgangspunten resulteert een vertraging van zes maanden in circa € 350.000 extra investeringskosten. Bij een vertraging van twaalf maanden bedraagt dit effect circa € 700.000.

Argument 2. De huidige huisvesting voldoet niet aan het gehanteerde kwaliteitsniveau voor een gezonde en toekomstbestendige werkomgeving
De gemeente heeft als werkgever een zorgplicht voor gezonde en veilige arbeidsomstandigheden. Daarnaast heeft de gemeente als eigenaar van het vastgoed de verantwoordelijkheid om gebouwen op een verantwoorde, veilige en duurzame wijze in stand te houden. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de huidige huisvesting onvoldoende aansluit bij de eisen die tegenwoordig worden gesteld aan een gezonde, veilige en toekomstbestendige werkomgeving. Daarbij gaat het onder meer om aspecten als binnenklimaat, energieprestaties, duurzaamheid, gebruikskwaliteit en toegankelijkheid.

Daarnaast blijkt dat de geconstateerde tekortkomingen binnen de bestaande gebouwen niet doelmatig kunnen worden opgelost. Ook op het gebied van installaties, energieprestaties en verduurzaming staat het huidige gebouw voor een omvangrijke opgave. De beperkingen beperken zich daarbij niet uitsluitend tot de technische kwaliteit van het gebouw. Ook op het gebied van toegankelijkheid, inclusiviteit en gebruikskwaliteit voldoet de huidige huisvesting niet meer aan de eisen die aan een modern openbaar gebouw worden gesteld. Niet alle ruimten zijn bijvoorbeeld zelfstandig bereikbaar voor minder valide bezoekers en medewerkers en verschillende publieks- en ondersteunende voorzieningen sluiten onvoldoende aan bij de eisen van deze tijd.

Daarmee is niet alleen sprake van een technische vastgoedopgave, maar van een bestuurlijke opgave die raakt aan werkgeverschap, toegankelijkheid, dienstverlening en toekomstbestendig vastgoedbeheer.

Argument 3. De huidige huisvesting sluit onvoldoende aan bij de huidige en toekomstige behoeften van de organisatie

Om te bepalen welke huisvesting nodig is voor de komende decennia is een integraal ruimteprogramma opgesteld. Daarbij is gekeken naar de ontwikkeling van de organisatie sinds de gemeentelijke herindeling, de groei van de formatie, de eisen die worden gesteld aan dienstverlening en bestuur, de wijze van werken binnen de organisatie en de verwachte gebruiksduur van het gebouw.

Bij het opstellen van het ruimteprogramma is uitgegaan van hybride werken, activiteitgericht werken en flexibel gebruik van werkplekken.

Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de wijze waarop de organisatie haar werkzaamheden vandaag de dag uitvoert. Het ruimteprogramma is daarmee niet gebaseerd op een vaste werkplek voor iedere medewerker, maar op een efficiënte en toekomstbestendige inrichting van de organisatie.

De benodigde capaciteit is gebaseerd op onderzoek naar het feitelijke gebruik van de huidige huisvesting, bezettingsmetingen en de huidige bedrijfsvoering. Daarbij wordt niet uitgegaan van maximale gelijktijdige aanwezigheid van alle medewerkers, maar van een evenwichtige inrichting die aansluit bij de praktijk van hybride werken en flexibel gebruik van voorzieningen.

Het huidige hybride werken is reeds meegenomen in de bepaling van de ruimtebehoefte. De geconstateerde huisvestingsopgave kan daarom niet worden opgelost door medewerkers vaker thuis te laten werken. In de praktijk wordt hybride werken deels ook gebruikt als gevolg van de beperkingen van de huidige huisvesting, zoals een tekort aan geschikte werk- en overlegvoorzieningen. Een verdere verschuiving naar thuiswerken zou deze onderliggende problemen niet oplossen en gaat ten koste gaan van samenwerking, kennisdeling, begeleiding van medewerkers en teamontwikkeling.

Bij het opstellen van het ruimteprogramma is daarnaast rekening gehouden met de ontwikkeling die de organisatie de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. Sinds de gemeentelijke herindeling is de formatie gegroeid, zijn nieuwe taken en functies toegevoegd en zijn de eisen die worden gesteld aan dienstverlening, informatievoorziening, samenwerking en bedrijfsvoering veranderd. Hoewel de toekomstige omvang van de organisatie niet exact kan worden voorspeld, is het ruimteprogramma zodanig opgesteld dat het voldoende ruimte en flexibiliteit biedt om toekomstige ontwikkelingen op te vangen.

De huidige huisvesting is bovendien in de loop der jaren gefaseerd ontwikkeld en uitgebreid. Hierdoor bestaat het gemeentehuis uit verschillende gebouwdelen die in verschillende perioden, vanuit verschillende huisvestingsbehoeften en volgens verschillende bouwkundige uitgangspunten zijn gerealiseerd. Deze gebouwdelen functioneren niet als één integraal ontworpen gebouw, maar zijn in de loop van de tijd met elkaar verbonden. Dit beperkt de mogelijkheden om de organisatie, dienstverlening, raad en bestuur op een logische, doelmatige en toekomstbestendige wijze te huisvesten. De verschillen tussen de gebouwdelen komen niet alleen tot uiting in de ruimtelijke inrichting, maar ook in de technische prestaties van het gebouw. Zo verschillen de gebouwdelen onderling in binnenklimaat, installaties en energetische kwaliteit. Hierdoor is het niet mogelijk om in het gehele gebouw een gelijkwaardig niveau van comfort, temperatuurbeheersing en gebruikskwaliteit te realiseren.

Uit de analyse blijkt dat de huidige huisvesting onvoldoende ruimte, kwaliteit en flexibiliteit biedt om de benodigde werk-, overleg-, publieks- en bestuursfuncties op een doelmatige wijze te ondersteunen. De huidige gebouwen sluiten daardoor onvoldoende aan bij de omvang van de organisatie, de wijze van werken en de eisen die tegenwoordig aan dienstverlening, bestuur en samenwerking worden gesteld.

De gemeenteraad heeft via de Raadswerkgroep Huisvesting Raad eerder een Programma van Eisen vastgesteld voor een toekomstbestendige raadzaal. Daarin zijn onder meer eisen opgenomen ten aanzien van bezoekerscapaciteit, multifunctioneel gebruik, toegankelijkheid, klimaatcomfort, audiovisuele voorzieningen, livestreaming en representativiteit. Deze bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten maken integraal onderdeel uit van het ruimteprogramma en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van de huisvestingsopgave.

De huidige huisvesting beschikt niet over voldoende ruimte en flexibiliteit om het benodigde ruimteprogramma op een doelmatige wijze te realiseren. Hierdoor ontstaat een structurele mismatch tussen wat de organisatie, het bestuur en de dienstverlening nodig hebben en wat binnen de bestaande huisvesting kan worden gefaciliteerd.

Het realiseren van dit ruimteprogramma binnen de bestaande gebouwstructuur vraagt zodanig omvangrijke bouwkundige, installatietechnische en ruimtelijke ingrepen dat feitelijk sprake is van een vernieuwbouwopgave.

Het ruimteprogramma en de gehanteerde kwaliteitsuitgangspunten zijn daarbij niet opgesteld vanuit een maximaal ambitieniveau, maar vanuit de vraag welke voorzieningen noodzakelijk zijn om invulling te kunnen geven aan de verantwoordelijkheden van de gemeente als werkgever, dienstverlener en vastgoedeigenaar. Verdere versobering van het ruimteprogramma of de kwaliteitsuitgangspunten zou ertoe leiden dat onderdelen van de geconstateerde huisvestingsopgave niet of slechts gedeeltelijk worden opgelost. Daarmee zou afbreuk worden gedaan aan de beoogde verbeteringen op het gebied van gezondheid, arbeidsomstandigheden, toegankelijkheid, dienstverlening, duurzaamheid, samenwerking en toekomstbestendigheid.

De conclusie is daarom dat de huidige huisvesting niet alleen technisch, maar ook functioneel onvoldoende aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van de organisatie. De huisvestingsopgave kan binnen de bestaande gebouwstructuur niet doelmatig worden opgelost en vraagt om een integrale vernieuwbouwopgave. Uit de onderzochte scenario's blijkt vervolgens dat scenario 2 hiervoor de meest toekomstbestendige en doelmatige oplossing biedt.

Argument 4. Een toekomstbestendige werkomgeving ondersteunt aantrekkelijk werkgeverschap

De beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerde medewerkers vormt een belangrijke voorwaarde voor het functioneren van de gemeentelijke organisatie. Ook voor Westerwolde is het aantrekken en behouden van personeel een belangrijk aandachtspunt.

Uit de analyse van de huisvesting blijkt dat de huidige gebouwen niet goed aansluiten bij de wijze waarop de organisatie haar werkzaamheden uitvoert. Ruimtegebrek, een versnipperde gebouwstructuur, verschillen in binnenklimaat tussen gebouwdelen en een tekort aan geschikte werk-, overleg- en ontmoetingsvoorzieningen beperken de mogelijkheden voor samenwerking, kennisdeling en teamontwikkeling. Ook wordt hybride werken in de praktijk deels ingezet als maatregel voor de beperkingen van de huidige huisvesting.

Een gezonde, veilige en toekomstbestendige werkomgeving draagt bij aan aantrekkelijk werkgeverschap. Medewerkers moeten kunnen beschikken over een werkomgeving die samenwerking, ontmoeting, concentratie en professionele ondersteuning van het werk mogelijk maakt. In een krappe arbeidsmarkt beschikken medewerkers bovendien over meer keuzemogelijkheden dan voorheen. Huisvesting is daarbij niet de enige factor die bepalend is voor aantrekkelijk werkgeverschap, maar vormt wel een belangrijke voorwaarde voor een professionele, gezonde en toekomstbestendige werkomgeving.

Voor de gemeente is dit niet uitsluitend een personeelsvraagstuk. De kwaliteit en continuïteit van de gemeentelijke dienstverlening zijn direct afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerde medewerkers. Een werkomgeving die medewerkers ondersteunt bij hun werkzaamheden draagt daarmee ook bij aan de kwaliteit van dienstverlening aan inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

De huisvestingsopgave moet daarom niet uitsluitend worden gezien als een vastgoedvraagstuk, maar ook als een investering in de continuïteit, kwaliteit en toekomstbestendigheid van de gemeentelijke organisatie.

Argument 5. De huisvestingsopgave is het resultaat van een langdurige ontwikkeling
De huidige huisvestingsopgave is niet het gevolg van één onderzoek of één gebeurtenis. Reeds in 2018 werd vastgesteld dat de huisvesting van de gemeente Westerwolde onvoldoende aansloot bij de ontwikkeling van de organisatie en de dienstverlening aan inwoners.

Sindsdien zijn de activiteiten geconcentreerd in Sellingen, is de formatie gegroeid en zijn de eisen op het gebied van dienstverlening, digitalisering, duurzaamheid, informatievoorziening en arbeidsomstandigheden verder toegenomen. De onderzoeken die in 2025 en 2026 zijn uitgevoerd bevestigen dat de eerder geconstateerde aandachtspunten nog steeds aanwezig zijn en inmiddels nadrukkelijker zichtbaar zijn geworden.

De noodzaak om te investeren in de huisvesting van de gemeentelijke organisatie volgt daarmee niet uit een incidentele wens of tijdelijke ontwikkeling, maar uit een structurele opgave die zich gedurende meerdere jaren heeft ontwikkeld en in opeenvolgende onderzoeken is bevestigd.

Deze ontwikkeling sluit aan bij het Strategisch Vastgoedplan dat de gemeenteraad in 2023 heeft vastgesteld, waarin voor het gemeentehuis is gekozen voor de strategie ‘behouden’ en nader onderzoek naar de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie is aangekondigd.

De huidige besluitvorming vormt daarmee geen nieuw vertrekpunt, maar een logische vervolgstap in een bestuurlijk traject dat reeds meerdere jaren loopt. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan een eerder ingezette beleidslijn en aan de geconstateerde noodzaak om te komen tot een gezonde, functionele en toekomstbestendige huisvestingsoplossing voor de gemeentelijke organisatie

Argument 6. De huisvestingsopgave ondersteunt de ontwikkeling van de dienstverlening
De gemeente werkt aan de verdere ontwikkeling van haar dienstverlening aan inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Daarbij staan toegankelijkheid, bereikbaarheid, duidelijkheid, persoonlijk contact en passende ondersteuning centraal.

Het gemeentehuis is daarbij geen doel op zichzelf, maar een middel waarmee de gemeente invulling geeft aan haar publieke dienstverlening. Goede dienstverlening vraagt niet alleen om passende processen en digitale voorzieningen, maar ook om een huisvestingsomgeving die toegankelijkheid, privacy, veiligheid en gastvrijheid ondersteunt. Daarbij horen passende publieksvoorzieningen, spreekruimten en ontvangstmogelijkheden die aansluiten bij de verwachtingen van inwoners en ondernemers.

De ontwikkeling van de dienstverlening vraagt om een gemeentehuis dat verschillende vormen van contact ondersteunt. Persoonlijk contact, digitale dienstverlening en dienstverlening op locatie vullen elkaar daarbij aan. Een toekomstbestendig gemeentehuis moet deze vormen van dienstverlening faciliteren en ondersteunen. De huisvestingsopgave kan daarom niet los worden gezien van de ontwikkeling van de gemeentelijke dienstverlening. Een toekomstbestendig gemeentehuis biedt niet alleen ruimte aan de organisatie, maar ondersteunt ook de wijze waarop de gemeente haar dienstverlening in de komende decennia vorm wil geven.

Vanuit het perspectief van dienstverlening is niet zozeer de exacte locatie van het gemeentehuis bepalend, maar vooral de wijze waarop dienstverlening wordt georganiseerd. In een geografisch uitgestrekte gemeente als Westerwolde zal, ongeacht de locatie van het gemeentehuis, een deel van de inwoners verder moeten reizen dan anderen. De dienstverlening wordt daarom georganiseerd vanuit een combinatie van dienstverlening vanuit het gemeentehuis, dienstverlening op andere locaties, digitale dienstverlening en persoonlijk contact waar dat nodig is.

Waarom vernieuwbouw in Sellingen?
Argument 7. Voortzetting van de huisvestingsfunctie in Sellingen biedt de grootste uitvoeringszekerheid

De keuze voor vernieuwbouw in Sellingen sluit aan bij de in het Strategisch Vastgoedplan vastgestelde strategie ‘behouden’ voor het gemeentehuis. De uitgevoerde onderzoeken geven invulling aan de nadere uitwerking van de huisvestingsopgave die de gemeenteraad in dat kader heeft gevraagd.

Bij voortzetting van de huisvestingsfunctie op de huidige locatie beschikt de gemeente reeds over de benodigde grond, de bestaande vastgoedpositie en de bijbehorende gebruiksfunctie. Daarnaast zijn de fysieke, technische en ruimtelijke randvoorwaarden van de locatie bekend. Hierdoor kan de verdere uitwerking van de huisvestingsopgave plaatsvinden vanuit een situatie die goed in beeld is en waarvan de belangrijkste risico’s, randvoorwaarden en consequenties inzichtelijk zijn.

Ook vanuit het perspectief van planning, uitvoerbaarheid en financiële beheersbaarheid biedt de huidige locatie belangrijke voordelen. Door gebruik te maken van een bestaande gemeentelijke locatie kunnen onzekerheden ten aanzien van locatieverwerving, functiewijzigingen en ruimtelijke inpassing grotendeels worden beperkt.

Voortzetting van de huisvestingsfunctie in Sellingen biedt daarmee de grootste zekerheid dat de geconstateerde huisvestingsopgave binnen aanvaardbare risico’s, een beheersbare planning en voorspelbare financiële kaders kan worden gerealiseerd. Juist bij een investering van deze omvang vormt uitvoeringszekerheid een belangrijk onderdeel van de bestuurlijke afweging.

Argument 8. Nieuwbouw op een andere locatie biedt kansen, maar kent grotere onzekerheden

Hoewel voortzetting van de huisvestingsfunctie in Sellingen de grootste uitvoeringszekerheid biedt, zijn binnen het onderzoek ook alternatieve locaties onderzocht. Daarbij is specifiek gekeken naar locaties in de omgeving van Ter Apel.

Uit de analyses blijkt dat een locatie in de omgeving van Ter Apel voordelen kan bieden op het gebied van bereikbaarheid en arbeidsmarktbereik. De mogelijke komst van de Nedersaksenlijn en een toekomstig treinstation in Ter Apel kunnen de bereikbaarheid op langere termijn versterken en het arbeidsmarktbereik richting Groningen, Emmen, Zwolle en Twente vergroten. Daarnaast biedt volledige nieuwbouw maximale ontwerpvrijheid en kan het huidige gemeentehuis gedurende de bouwperiode in gebruik blijven, waardoor tijdelijke huisvesting niet noodzakelijk is.

Tegenover deze voordelen staan echter grotere onzekerheden dan bij voortzetting van de huisvestingsfunctie in Sellingen. Bij een alternatieve locatie bestaat op dit moment nog geen zekerheid over grondverwerving, ruimtelijke procedures, infrastructuur, nutsvoorzieningen, netcapaciteit, uitvoeringsplanning en de uiteindelijke investeringskosten. Ook de kosten voor grondverwerving en infrastructurele voorzieningen zijn afhankelijk van de uiteindelijke locatiekeuze en kunnen pas in een later stadium nauwkeuriger worden bepaald.

De voordelen van een alternatieve locatie zijn daarmee reëel, maar gaan op dit moment gepaard met een grotere mate van onzekerheid ten aanzien van uitvoerbaarheid, planning, risico’s en financiële beheersbaarheid. Gelet op de aard en omvang van de huisvestingsopgave wegen deze onzekerheden zwaarder dan de potentiële voordelen van verplaatsing naar een andere locatie.

Daarom biedt voortzetting van de huisvestingsfunctie in Sellingen op dit moment de meest realistische, beheersbare en uitvoerbare route om de huisvestingsopgave van de gemeente Westerwolde te realiseren

.

Waarom vernieuwbouwscenario 2 als voorkeur boven scenario1?
Uit de voorgaande analyse volgt dat handhaving van de huidige situatie en beperkte aanpassingen aan de bestaande huisvesting geen structurele oplossing bieden voor de geconstateerde huisvestingsopgave. Daarnaast volgt uit de integrale afweging dat voortzetting van de huisvestingsfunctie in Sellingen de meest logische, uitvoerbare en beheersbare oplossing vormt.

Daarmee resteert de keuze tussen de twee onderzochte scenario's in Sellingen. Scenario 1 gaat uit van behoud van zowel het karakteristieke gebouwdeel als gebouwdeel D. Scenario 2 gaat uit van behoud van uitsluitend het karakteristieke gebouwdeel. Beide scenario's bieden een oplossing voor de geconstateerde huisvestingsopgave. De volgende argumenten beschrijven de verschillen tussen beide scenario's.

Argument 9. Scenario 2 biedt de beste mogelijkheden om de huisvestingsopgave integraal op te lossen

Wanneer wordt gekozen voor vernieuwbouw in Sellingen resteert de keuze tussen scenario 1 en scenario 2. Beide scenario's maken het mogelijk de geconstateerde huisvestingsopgave aan te pakken en te komen tot een gezonde, duurzame en toekomstbestendige werkomgeving.

Het verschil tussen beide scenario's zit vooral in de mate waarin de bestaande gebouwstructuur bepalend blijft voor de toekomstige inrichting van het gemeentehuis. Bij scenario 1 blijven zowel het karakteristieke gebouwdeel als gebouwdeel D behouden. Hierdoor moeten nieuwe functies, werkprocessen en ruimtebehoeften worden ingepast binnen bestaande bouwkundige uitgangspunten.

Scenario 2 biedt meer ontwerpvrijheid doordat uitsluitend het karakteristieke gebouwdeel behouden blijft. Hierdoor kan het gebouw beter worden afgestemd op het vastgestelde ruimteprogramma voor organisatie, dienstverlening, bestuur en raad. Ook ontstaan meer mogelijkheden om publieksvoorzieningen, werkplekken, overlegvoorzieningen, de raadzaal en ondersteunende functies logisch en samenhangend te organiseren.

Omdat in scenario 2 minder rekening hoeft te worden gehouden met beperkingen van de bestaande gebouwstructuur, kunnen de geconstateerde tekortkomingen op het gebied van gezondheid, arbeidsomstandigheden, dienstverlening, toegankelijkheid, functionaliteit en gebruikskwaliteit in samenhang worden aangepakt.

Scenario 1 en scenario 2 lossen beide de huisvestingsopgave op, maar scenario 2 biedt de grootste vrijheid om deze opgave integraal, logisch en doelmatig vorm te geven. Daarmee biedt scenario 2 de beste functionele oplossing voor de geconstateerde huisvestingsopgave.

Argument 10. Scenario 2 biedt de beste balans tussen kosten, duurzaamheid en toekomstbestendigheid

Uit de financiële vergelijking blijkt dat scenario 2 gunstiger scoort dan scenario 1. De totale investeringskosten bedragen voor scenario 1 circa € 24 miljoen exclusief btw en voor scenario 2 circa € 22,5 miljoen exclusief btw. Ook de exploitatiekosten vallen bij scenario 2 lager uit.

De lagere kosten hangen samen met het feit dat scenario 2 meer ontwerpvrijheid biedt en daardoor efficiënter kan worden ingericht. Hierdoor kunnen de benodigde functies beter worden georganiseerd zonder dezelfde mate van afhankelijkheid van bestaande bouwkundige beperkingen als in scenario 1. Daarnaast leidt de grotere mate van vernieuwbouw tot een gebouw dat eenvoudiger te beheren, onderhouden en exploiteren is gedurende de levensduur van het gebouw.

Scenario 2 biedt bovendien meer mogelijkheden voor de toepassing van moderne installaties, circulaire materialen, energiezuinige bouwconcepten en toekomstige verduurzamingsmaatregelen. Ook ontstaat meer ruimte om een gezond binnenklimaat te realiseren en te voldoen aan actuele eisen op het gebied van duurzaamheid, arbeidsomstandigheden en toegankelijkheid.

Omdat de gemeente investeert in een huisvestingsoplossing met een verwachte gebruiksduur van circa vijftig jaar, moet rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen op het gebied van dienstverlening, digitalisering, hybride werken, automatisering en technologische ontwikkelingen. Doordat in scenario 2 een groter deel van de bestaande gebouwstructuur wordt vervangen, ontstaat meer flexibiliteit om het gebouw in de toekomst aan te passen aan veranderende behoeften van organisatie, dienstverlening, bestuur en samenleving.

Scenario 2 biedt daardoor niet alleen lagere investerings- en exploitatiekosten, maar ook de grootste flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen. Daarmee biedt scenario 2 de meest evenwichtige afweging tussen functionaliteit, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en financiële haalbaarheid en sluit dit scenario het beste aan bij de lange termijn ambities van de gemeente Westerwolde.

Kanttekeningen

Kanttekening 1. Vernieuwbouw vraagt tijdelijke huisvesting

De keuze voor vernieuwbouw op de huidige locatie betekent dat de gemeentelijke organisatie gedurende de uitvoering tijdelijk elders moet worden gehuisvest. Dit brengt extra kosten, organisatorische inspanningen en tijdelijke gevolgen voor de bedrijfsvoering met zich mee. Ook vraagt dit tijdelijke aanpassingen in de bedrijfsvoering en dienstverlening.

Als voorkeursrichting voor de tijdelijke huisvesting wordt momenteel uitgegaan van het terrein van de gemeentewerf in Sellingen, dat mogelijk beschikbaar komt na verplaatsing van de werfactiviteiten. De haalbaarheid hiervan is afhankelijk van onder meer de voortgang van het project voor de nieuwe gemeentewerf, de benodigde vergunningen, de ruimtelijke inpasbaarheid en eventuele zienswijzen of bezwaren van omwonenden.

Deze aspecten worden gedurende de voorbereidingsfase nader onderzocht. Indien deze locatie uiteindelijk niet haalbaar blijkt, zullen alternatieve oplossingen voor tijdelijke huisvesting worden uitgewerkt.

Kanttekening 2. De parkeerbehoefte moet in de vervolgfase nader worden onderzocht

Voor zowel de vernieuwbouw van het gemeentehuis als de eventuele tijdelijke huisvesting geldt dat moet worden voldaan aan de geldende parkeereisen. De uiteindelijke parkeerbehoefte is afhankelijk van de omvang en inrichting van het bouwplan, de functies die in het gebouw worden opgenomen en de wijze waarop de toepasselijke CROW-systematiek wordt toegepast.

Op basis van een eerste indicatieve berekening lijkt het mogelijk de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. De definitieve parkeerbehoefte wordt echter pas bepaald tijdens de verdere uitwerking van het voorkeursscenario.

Hierbij zal een extern parkeer- en verkeersonderzoek worden uitgevoerd, zodat de parkeeroplossing kan worden getoetst aan de geldende normen, beleidskaders en ruimtelijke randvoorwaarden.

Indien uit deze onderzoeken aanvullende maatregelen noodzakelijk blijken, worden deze betrokken bij de verdere planuitwerking en de vervolgbesluitvorming door de raad.

Kanttekening 3. Een locatie in Ter Apel biedt op onderdelen voordelen die bij de afweging zijn betrokken
Bij de locatieafweging is gebleken dat een locatie in de omgeving van Ter Apel op onderdelen voordelen kan bieden op het gebied van bereikbaarheid en arbeidsmarktbereik. Met name de mogelijke komst van de Nedersaksenlijn kan op langere termijn leiden tot een betere bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Deze voordelen zijn nadrukkelijk betrokken bij het onderzoek en de integrale afweging van de onderzochte scenario's. Daar staat tegenover dat een locatie elders binnen de gemeente grotere onzekerheden kent op het gebied van grondverwerving, planologische procedures, infrastructuur, uitvoerbaarheid, planning en kostenbeheersing.

In de integrale afweging wegen deze risico’s en onzekerheden op dit moment zwaarder dan de potentiële voordelen op het gebied van bereikbaarheid, arbeidsmarktbereik en ontwerpvrijheid

Kanttekening 4. De locatiekeuze heeft betekenis voor Sellingen
De Dorpsvereniging Sellingen heeft aandacht gevraagd voor de maatschappelijke en economische betekenis van het gemeentehuis voor het dorp. Voor veel inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties vervult het gemeentehuis een bredere functie dan uitsluitend de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

Bij de locatieafweging is daarom ook gekeken naar de betekenis van het gemeentehuis voor de leefbaarheid, identiteit en voorzieningenstructuur van het dorp Sellingen. Deze maatschappelijke aspecten zijn betrokken bij de integrale afweging van de onderzochte scenario's.

Kanttekening 5. Huisvesting is één van de randvoorwaarden voor aantrekkelijk werkgeverschap
Een gezonde en toekomstbestendige werkomgeving draagt bij aan aantrekkelijk werkgeverschap en het behouden van medewerkers. Tegelijkertijd wordt aantrekkelijk werkgeverschap ook bepaald door andere factoren, zoals arbeidsvoorwaarden, ontwikkelmogelijkheden, organisatiecultuur, leiderschap en loopbaanperspectief.

De voorgestelde huisvestingsoplossing moet daarom niet worden gezien als een zelfstandige oplossing voor arbeidsmarktvraagstukken. Wel blijkt uit het huisvestingsonderzoek dat de huidige huisvesting medewerkers en teams in hun dagelijkse werkzaamheden beperkt. Verbetering van de huisvesting draagt daarmee bij aan een werkomgeving die samenwerking, kennisdeling, teamontwikkeling en professionele dienstverlening beter ondersteunt.

De voorgestelde huisvestingsoplossing vormt daarmee geen oplossing voor de arbeidsmarktproblematiek, maar wel een belangrijke bijdrage aan aantrekkelijk werkgeverschap en aan de continuïteit van de gemeentelijke organisatie.

Alternatieven

Alternatief 1: Handhaving van de huidige situatie (scenario 0)
Scenario 0 gaat uit van het voortzetten van de huidige huisvestingssituatie en het uitvoeren van de noodzakelijke onderhouds- en instandhoudingsmaatregelen.

Voordeel van dit scenario is dat geen omvangrijke investering op korte termijn noodzakelijk is. Daar staat tegenover dat de huidige huisvesting niet voldoet aan de eisen die tegenwoordig mogen worden gesteld aan een gezonde, veilige en toekomstbestendige werkomgeving. Ook blijven de geconstateerde knelpunten op het gebied van samenwerking, dienstverlening, hybride werken, duurzaamheid, raadzaalcapaciteit en ruimtegebruik bestaan. Daarmee wordt geen structurele oplossing geboden voor de huisvestingsopgave van de gemeentelijke organisatie.

Daarnaast blijven onderhouds-, beheer- en vervangingsinvesteringen noodzakelijk om het huidige gebouw verantwoord in gebruik te houden. De instandhoudingskosten worden geraamd op circa € 2,0 miljoen in de komende vijf jaar en circa € 4,5 miljoen in de komende tien jaar. Deze investeringen leiden niet tot een structurele oplossing van de huisvestingsopgave.

Alternatief 2: Vernieuwbouw met behoud van het karakteristieke gebouwdeel en gebouwdeel D (scenario 1)
Scenario 1 gaat uit van vernieuwbouw waarbij zowel het karakteristieke gebouwdeel als gebouwdeel D behouden blijven.

Voordeel van dit scenario is dat een groter deel van de bestaande bebouwing behouden blijft. Hierdoor wordt meer bestaand vastgoed hergebruikt. Scenario 1 maakt eveneens een verbetering van de werkomgeving, de raadzaal en de publieksvoorzieningen mogelijk.

Tegenover deze voordelen staat dat de bestaande gebouwstructuur in sterkere mate bepalend blijft voor de toekomstige inrichting van het gebouw. Hierdoor ontstaat minder ontwerpvrijheid en zijn er minder mogelijkheden om het gebouw optimaal af te stemmen op de eisen die worden gesteld aan een gezonde werkomgeving, het ruimteprogramma, het dienstverleningsconcept en toekomstige ontwikkelingen binnen de organisatie.

Daarnaast blijkt uit de financiële vergelijking dat scenario 1 een hogere investering, hogere exploitatiekosten en hogere kapitaallasten kent dan scenario 2.

Alternatief 3: Nieuwbouw op een andere locatie binnen de gemeente (scenario 3)
Scenario 3 gaat uit van volledige nieuwbouw op een andere locatie binnen de gemeente.
Voordelen van dit scenario zijn de maximale ontwerpvrijheid, de mogelijkheden voor een volledig nieuw gebouwconcept en de gunstige score op bereikbaarheid en arbeidsmarktbereik. Daarnaast is tijdelijke huisvesting tijdens de bouw niet noodzakelijk, omdat het huidige gemeentehuis gedurende de realisatieperiode in gebruik kan blijven.

Daartegenover staan grotere onzekerheden ten aanzien van grondverwerving, infrastructuur, vergunningprocedures, planning, uitvoeringsrisico's en doorlooptijd. Ook zijn de uiteindelijke investeringskosten afhankelijk van locatiekeuzes en daarmee minder goed voorspelbaar dan bij vernieuwbouw op de huidige locatie.

Met de onzekerheid over de doorlooptijd moet bovendien rekening worden gehouden met een langere gebruiksduur van het huidige gemeentehuis, waardoor aanvullende instandhoudings- en onderhoudskosten noodzakelijk kunnen zijn.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wegen de voordelen van een alternatieve locatie op dit moment niet op tegen de grotere onzekerheden op het gebied van uitvoerbaarheid, planning, risico's en financiële beheersbaarheid.

Financiën

Voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis zijn drie scenario's onderzocht. De totale investeringskosten bedragen op basis van de huidige ramingen circa € 24,0 miljoen voor scenario 1, € 22,5 miljoen voor scenario 2 en € 25,0 miljoen voor scenario 3.

Uitgangspunten kostenramingen:

- Duurzaamheid. Uitgangspunt voor alle scenario's is BENG (bijna energieneutraal gebouw) met voorbereiding op ENG (energieneutraal gebouw). Bij scenario 1 en 2 wordt ENG hoogstwaarschijnlijk niet volledig gerealiseerd.
- Voor de kostenramingen van alle scenario's is uitgegaan van kwaliteitsniveau Klasse B uit het Programma van Eisen Gezonde Kantoren 2021 voor:
    - lucht (binnenluchtkwaliteit);
    - klimaat (thermisch binnenklimaat);
    - licht;
    - geluid.

Voor de toekomstige huisvesting wordt uitgegaan van kwaliteitsniveau Klasse B. Daarbij is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van de gemeente als werkgever, de gewenste kwaliteit van de dienstverlening en de verwachte gebruiksduur van het gebouw van circa vijftig jaar. Het college acht het niet wenselijk om bij een investering van deze omvang uitsluitend uit te gaan van een minimumniveau voor gezonde kantoorhuisvesting. Tegelijkertijd wordt bewust niet gekozen voor het hoogste ambitieniveau (Klasse A).

Klasse B biedt een evenwichtige balans tussen gezondheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en financiële haalbaarheid. Daarmee vormt het een passend kwaliteitsniveau voor een toekomstbestendige huisvestingsoplossing voor de gemeentelijke organisatie

- Prijspeil uitgaande van start bouw 2029.
- Voor alle scenario's met bestaande bebouwing is het uitgangspunt levensduurverlenging met circa 50 jaar.
- Scenario 1 en 2 gaan voor het karakteristieke gebouwdeel uit van upgrade naar energielabel C; gebouwdeel D naar energielabel A.
- Ramingen zijn gebaseerd op kostenkengetallen van extern adviesbureau HEVO voor renovatie en nieuwbouw van gemeentehuizen.

Daarnaast zijn de structurele financiële gevolgen van de verschillende scenario's onderzocht. Op basis van de huidige berekeningen leidt scenario 2 tot de meest gunstige verhouding tussen investering, exploitatiekosten en toekomstwaarde. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen respectievelijk circa € 810.000, € 744.000 en € 724.000. Voor scenario 3 dient daarnaast rekening te worden gehouden met aanvullende investeringen in de infrastructuur, welke leiden tot extra kapitaallasten van circa € 200.000 per jaar.

Scenario	Investering gemeentehuis	Tijdelijke huisvesting	Aankoop grond *	Aanleg infra *	Totale investering	Totale jaarlijkse kapitaallasten
Scenario 1	€ 21,0 mln	€ 3,0 mln			€ 24,0 mln	€ 810.000
Scenario 2 (voorkeur)	€ 19,5 mln	€ 3,0 mln			€ 22,5 mln	€ 744.000
Scenario 3	€ 19,5 mln	-	€ 1,5 mln	€ 4 mln	€ 25,0 mln	€ 924.000

**Voor de kosten van grondaankoop en infrastructuur bij scenario 3 geldt een indicatieve bandbreedte van plus of minus 25%, aangezien deze afhankelijk zijn van de definitieve locatiekeuze, verwervingskosten en benodigde infrastructurele voorzieningen*. Daarnaast is geen rekening gehouden met mogelijke opbrengsten van de verkoop van de huidige locatie.

De geraamde kosten voor tijdelijke huisvesting zijn gebaseerd op de huidige uitgangspunten waarbij gebruik wordt gemaakt van tijdelijke kantoorunits. Daarbij is ervan uitgegaan dat hybride werken onderdeel blijft van de bedrijfsvoering en dat niet alle medewerkers gelijktijdig op kantoor aanwezig zijn. De tijdelijke huisvesting wordt daarmee niet ingericht als een volledig nieuw gemeentehuis, maar moet wel voldoende ruimte bieden om de gemeentelijke dienstverlening, bestuurlijke processen en bedrijfsvoering gedurende de bouwperiode op een verantwoorde wijze voort te zetten. De uitgangspunten en kostenraming worden gedurende de voorbereidingsfase nader gevalideerd en uitgewerkt.

Voor scenario 3 zijn de kosten voor grondaankoop en infrastructuur gebaseerd op een globale inschatting op basis van de huidige verkenningen. De uiteindelijke kosten zijn sterk afhankelijk van de definitieve locatiekeuze, de verwervingskosten van de gronden, de benodigde infrastructurele maatregelen, de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen en de verdere planuitwerking. De gronden die in de huidige verkenning zijn betrokken hebben op dit moment een agrarische bestemming en zijn niet in eigendom van de gemeente. De opgenomen bedragen moeten daarom worden beschouwd als indicatieve ramingen. Bij verdere uitwerking van scenario 3 zouden deze kosten nader onderzocht en gevalideerd moeten worden

Op basis van de huidige planning worden de werkzaamheden voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis de komende jaren verder uitgewerkt, waarna de bouw kan worden gestart. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten zullen naar verwachting vanaf 2031 in de gemeentelijke begroting moeten worden opgenomen.

Voor een zorgvuldig vervolg zijn nog verschillende onderzoeken, ontwerpen en uitwerkingen noodzakelijk. Daarbij gaat het onder meer om de architectenselectie, het opstellen van een voorlopig ontwerp, technische en ruimtelijke onderzoeken, de verdere uitwerking van duurzaamheidsmaatregelen, risicoanalyses, subsidiemogelijkheden, de bouworganisatievorm, de actualisatie van de investeringsraming en de structurele gevolgen voor de gemeentelijke begroting en de benodigde financiële dekking.

Om deze werkzaamheden mogelijk te maken wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen.

Na afronding van deze voorbereidingsfase wordt de raad een nader gedetailleerd voorstel voorgelegd. Op basis daarvan kan een besluit worden genomen over de uitvoering van het project en het benodigde uitvoeringskrediet.

Het voorbereidingskrediet is bedoeld voor de verdere uitwerking van het voorkeursscenario tot en met een voorlopig ontwerp, inclusief de benodigde onderzoeken en financiële onderbouwingen. Het krediet wordt in eerste instantie geactiveerd als voorbereidingskosten van het project. Indien de raad op een later moment besluit het project niet uit te voeren, kunnen deze kosten niet worden toegerekend aan een gerealiseerd actief en komen deze ten laste van de gemeentelijke middelen. Gelet op de conclusies van het huisvestingsonderzoek en de geconstateerde noodzaak van de huisvestingsopgave acht het college dit risico beperkt.

Aanpak en uitvoering

Projectorganisatie en verdere uitwerking

Fase 1: Voorbereiding en uitwerking voorkeursscenario

Met dit voorstel wordt nog geen besluit genomen over de realisatie van een nieuw gemeentehuis. De raad wordt gevraagd een voorkeur uit te spreken voor scenario 2 en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van dit scenario.

In deze voorbereidingsfase wordt het voorkeursscenario nader uitgewerkt tot en met een voorlopig ontwerp. Daarnaast worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid, risico's, planning, investeringskosten en financiële gevolgen verder in beeld te brengen.

De werkzaamheden bestaan onder meer uit:

- selectie van ontwerpende partijen;
- verdere uitwerking van het ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen;
- opstellen van een voorlopig ontwerp;
- technische en ruimtelijke onderzoeken;
- uitwerking van duurzaamheidsmaatregelen;
- actualisatie van de investeringsraming;
- onderzoek naar subsidiemogelijkheden;
- uitwerking van de bouworganisatievorm;
- actualisatie van risicoanalyses;
- uitwerking van de structurele gevolgen voor de gemeentelijke begroting;
- onderzoek naar de benodigde financiële dekking;
- verdere uitwerking van de tijdelijke huisvesting;

- uitvoeren van verkeer- en parkeeronderzoeken ten behoeve van het gemeentehuis en de tijdelijke huisvesting.

De resultaten van deze fase vormen de basis voor de vervolgbesluitvorming door de gemeenteraad. Na afronding van de voorbereidingsfase wordt de raad een vervolgvoorstel aangeboden. Daarbij worden onder meer het voorlopig ontwerp, de geactualiseerde investeringsraming, de financiële dekking, de projectrisico's en de uitvoeringsplanning aan de raad voorgelegd.

Direct na de besluitvorming over het voorkeursscenario wordt een participatietraject gestart met omwonenden, gebruikers en andere belanghebbenden. Doel hiervan is om aandachtspunten, kansen en risico's vroegtijdig in beeld te brengen en deze, waar mogelijk, mee te nemen bij de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp, de tijdelijke huisvesting en de inrichting van het terrein.

Op basis hiervan kan de gemeenteraad een definitief besluit nemen over de realisatie van het nieuwe gemeentehuis en het daarvoor benodigde uitvoeringskrediet.

Tijdelijke huisvesting

Omdat het voorkeursscenario uitgaat van vernieuwbouw op de huidige locatie, is tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie noodzakelijk. Tijdens de voorbereidingsfase wordt de tijdelijke huisvesting verder uitgewerkt, inclusief de financiële, ruimtelijke, technische en organisatorische consequenties.

Onderdeel hiervan vormt ook het onderzoek naar verkeerskundige gevolgen en de benodigde parkeercapaciteit voor zowel medewerkers als bezoekers. Daarbij wordt ook onderzocht in hoeverre tijdelijke huisvesting op het terrein van de huidige gemeentewerf in Sellingen daadwerkelijk haalbaar en uitvoerbaar is. Hierbij worden onder andere vergunningen, ruimtelijke inpassing, planning, kosten en eventuele projectrisico's betrokken.

Planning

Op basis van de huidige inzichten wordt uitgegaan van onderstaande globale planning voor het totale traject.

Jaar	Activiteit
2026	Besluitvorming voorkeursscenario en voorbereidingskrediet
2027	Architectenselectie, onderzoeken en voorlopig ontwerp
2028	Raadsbesluit uitvoeringskrediet, ontwerpuitwerking en vergunningen
2029	Aanbesteding en start realisatie
2030	Oplevering en ingebruikname

De planning is indicatief en wordt tijdens de voorbereidingsfase nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met vergunningprocedures, marktomstandigheden, beschikbaarheid van uitvoerende partijen en overige projectrisico's.

Bijlagen

1. Programma van Eisen raadszaal korte en lange termijn. Hierin zijn de door de gemeenteraad geformuleerde functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor een toekomstbestendige raadzaal opgenomen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het ruimteprogramma van het gemeentehuis.
2. Gemeentehuis – resultaten huisvestingsonderzoek

Sellingen, 6 oktober 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

René Roossien
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 11.

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 6 oktober 2026

gelet op:
- artikel 147 van de Gemeentewet;
- artikel 189 van de Gemeentewet;
- de Financiële Verordening gemeente Westerwolde;

b e s l u i t :

1. te kiezen voor scenario 2: vernieuwbouw van het gemeentehuis in Sellingen met behoud van uitsluitend het karakteristieke gebouwdeel;
2. opdracht te geven het voorkeursscenario 2 verder uit te werken;
3. een voorbereidingskrediet van € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van scenario 2 tot en met voorlopig ontwerp en de voorbereiding van de vervolgbesluitvorming door de raad.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 18 november 2026

Namens de raad,

Femke Koekoek
Griffier a.i.

Jaap Velema
voorzitter