

Aan de leden van de raad van gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA Dokkum

Ons kenmerk: 2024-064657
Behandeld door: Bauke Schat
E-mailadres: b.schat@noardeast-fryslan.nl
Datum: 10 juni 2025

Onderwerp: informatie raadsvoorstel ver- en nieuwbouw bouwdelen A en B

Geachte raad,

Met deze brief informeren wij u over het raadsvoorstel voor de ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A en B van het gemeentehuis in Dokkum. In dat voorstel vragen wij u om in te stemmen met het beschikbaar stellen van aanvullend uitvoeringskrediet voor de ver- en nieuwbouw van bouwdelen A en B van het gemeentehuis aan de Koningstraat, Suupmarkt en De Syl. Hiermee zetten wij de laatste stap in het realiseren van een duurzaam, voor iedereen toegankelijk en toekomstgericht 'Huis van de Gemeente Noardeast-Fryslân'. Deze brief komt uitdrukkelijk niet in de plaats van het raadsvoorstel, maar is bedoeld om in een logische lijn duidelijk te maken waarom het raadsvoorstel zo is zoals het is.

Achtergrond

Op 1 januari 2017 vond de ambtelijke fusie van de (voormalige) gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. plaats, als tussenstap voor een herindeling van de gemeenten Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. welke per 1 januari 2019 zijn beslag kreeg. In 2018 is een onderzoek gestart naar een gewenste huisvestingssituatie na de herindeling. Destijds nog met in het achterhoofd dat de nieuwe gemeente Noardeast-Fryslân met haar ambtelijke apparaat (van de 4 genoemde gemeenten) diensten zou verlenen aan de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Zoals u weet heeft er inmiddels een ontvlechting plaatsgevonden van het ambtelijk apparaat. Hierdoor zijn de cijfers die destijds gemoeid waren met de huisvestings-vooronderzoeken inmiddels achterhaald.

Uw besluit van 30 september 2021

Niet achterhaald is het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Noardeast-Fryslân van december 2019. Toen is de keuze gemaakt voor het afstoten van de gemeentehuizen in Kollum en Ferwert en voor centrale huisvesting in de binnenstad van Dokkum. Op 30 september 2021 heeft u besloten om te kiezen voor scenario 5, zoals beschreven in het rapport *"huisvesting gemeente Noardeast-Fryslân, fase 3"*. Dit besluit hield het volgende in:

- De nieuwe raadszaal wordt gesitueerd in een nieuw te realiseren bouwdeel B
- Een vergadercentrum alsmede een werkcafé wordt ondergebracht in bouwdeel B
- Bouwdeel B krijgt hiermee de functie van "ontmoetingsgebouw", waarbij de begane grond en de eerste verdieping worden ingericht met de raadszaal, fractiekamers en vergaderfaciliteiten.
- De publiekshal blijft gevestigd in bouwdeel C.
- Realisatie van de totale hernieuwde huisvesting zal gefaseerd plaatsvinden, te starten met bouwdeel C.

Uitwerking Raadsbesluit

In 2023 is bouwdeel C succesvol volledig in gebruik genomen. Vanaf die tijd zijn de voorbereidingen voor de bouwdelen A1/A2 en B ter hand genomen. De hoofdlijnen van de planning en de besluitvorming zijn tijdens een presentatie in april 2024 aan uw raad toegelicht. Tijdens de programmamarkt van 19 juni 2024 is aangegeven dat de voorbereidende werkzaamheden volgens planning verlopen en dat besloten is om twee stappen in het proces om te wisselen: eerst vindt de Europese aanbesteding van het ontwerpteam plaats, gevolgd door de besluitvorming door de gemeenteraad. Immers deze volgorde stelt de gemeenteraad in staat om een besluit te nemen op basis van accurate/actuele financiële en inhoudelijke gegevens. Op 29 november 2024 is de raad vervolgens schriftelijk geïnformeerd over de voorlopige gunning van het ontwerpteam en over de verdere planning van het besluitvormingsproces. Omdat in die fase nog onvoldoende helderheid was over de gevolgen van het ravijnjaar en de betekenis daarvan voor de begrotingen van 2026 en verder is de gemeenteraad bij brief van 28 januari 2025 geïnformeerd over het feit dat het college op dat moment nog geen kredietaanvraag voor de ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A1/A2 en B voor kan leggen aan uw raad.

Waarom ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A en B?

Er zijn vele argumenten te benoemen waarom het belangrijk is dat de ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A en B doorgang moet vinden. Een nieuw thuis als slotstuk van de herindeling en het doet recht aan alle besluiten die eerder in dit kader door uw gemeenteraad al zijn genomen. Want na een periode van fusie, herindeling en ontvlechting is het nu, in de tweede raadsperiode na de herindeling, de tijd om ook op het gebied van huisvesting, de slag te maken die past bij een gemeente van onze omvang. Een middelgrote gemeente die qua oppervlakte zelfs de vierde gemeente van Nederland is. We maken al stappen op het gebied van dienstverlening, het leveren van kwaliteit aan bestuur, inwoners, ondernemers, Mienskip en het uitvoering geven aan de ambities van uw raad. Wat nog ontbreekt is de vertaling in huisvesting voor raad, bestuur, Mienskip en medewerkers. Als Noardeast-Fryslân zijn we meer dan de optelsom van de oude gemeenten. Daarbij willen we in lijn met onze visie een gemeentehuis en bestuurscentrum dat toegankelijkheid, openheid, transparantie, veiligheid en samenwerking uitstraalt. Een fundament voor de gemeentelijke democratie en een ontmoetingsplek die het mogelijk maakt om gezamenlijk invulling te geven aan goed bestuur, waarbij we onze Mienskip op de eerste plaats zetten.

Andere argumenten zijn:

- *Toegankelijkheid en inclusie* – een gemeentehuis hoort toegankelijk te zijn voor alle burgers en medewerkers, inclusief mensen met een beperking. Bij de huidige plannen ligt de focus hier op. De huidige bouwdelen A en B voldoen niet aan de eisen van integrale toegankelijkheid. Dit betekent dat ze niet optimaal toegankelijk zijn voor alle mensen, ongeacht hun fysieke, zintuiglijke of cognitieve beperkingen. Dit staat haaks op de ambitie van een inclusieve samenleving waarin iedereen volwaardig kan deelnemen. Daarnaast is in het VN-verdrag handicap vastgelegd dat de wereld toegankelijk en inclusief wordt voor iedereen.
- *Duurzaamheid en circulariteit* – duurzaamheid en circulariteit van gebouwen wordt steeds belangrijker omdat het energieverbruik, afval en milieubelasting drastisch kan verlagen. Overheden hebben een verplichting als het gaat om verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Daarnaast vervullen zij een belangrijke voorbeeldfunctie. Niet voor niks is onze gemeente aangesloten bij Circulair Fryslân. Uitstel van verduurzamingsmaatregelen leidt in ons geval tot oplopende kosten en maakt de opgave steeds complexer. Daarom is het van belang dat wij tijdig actie ondernemen om de transitie naar duurzaam vastgoed te realiseren.
- *Energielabel* – in de duurzaamheidsafspraken (Paris Proof) is afgesproken dat nieuwe en bestaande gebouwen in 2050 zeer energiezuinig (energieneutraal) moeten zijn en daarmee voldoen aan de doelen uit het klimaatakkoord van Parijs. Concreet betekent dit dat in 2050 een energielabel A of A+ minimaal vereist is. Het niet behalen van deze norm brengt (los van onze voorbeeldfunctie) risico's met zich mee. Risico's zowel op het gebied van wet- en regelgeving als op het gebied van operationele kosten en duurzaamheid. Het moge duidelijk zijn dat de huidige bouwdelen A en B niet voldoen aan de eisen van minimaal energielabel A. Dit kan op termijn leiden tot sancties of beperkingen in het gebruik van de gebouwen. Het zou de bedrijfsvoering ernstig kunnen verstoren en extra kosten met zich meebrengen. Door de huidige plannen kan voor beide bouwdelen energielabel A behaald worden waardoor voldaan wordt aan de (toekomstige) wettelijke eisen, het comfort wordt verbeterd en de waarde van de gebouwen op langere termijn gewaarborgd wordt.
- *Uitgesteld onderhoud* – er is sprake van uitgesteld onderhoud van de bestaande gebouwen vanwege de geplande ver- en nieuwbouwplannen. Het alsnog uitvoeren van dit uitgestelde onderhoud binnen de huidige omgeving zal leiden tot desinvesteringen.

- *Aantrekkelijk werkgeverschap* – met een professionele en uitnodigende inrichting van het gemeentehuis onderscheiden wij ons als aantrekkelijke werkgever. Een werkomgeving die welzijn, cultuur, technologie, flexibiliteit en uitstraling combineert draagt bij aan betrokken en gemotiveerde medewerkers en helpt bij het aantrekken van nieuw talent. In een tijd waarin de arbeidsmarkt onder druk staat is dit een belangrijk middel om personeel aan te trekken en vast te houden. De huidige situatie voldoet niet aan de hedendaagse eisen van Arbo, veiligheid, toegankelijkheid, binnenklimaat, duurzaamheid, flexibel werken etc..
- *Beveiliging* – de beveiliging van collegeleden, griffie en medewerkers speelt een belangrijke rol en is op dit moment onvoldoende.

Wat als we nu niet investeren?

Hoewel uit de argumenten in het raadsvoorstel om te starten met de ver- en nieuwbouw ook te lezen valt welke risico's gemoeid zijn met uitstel of afstel willen wij een aantal zaken expliciet noemen:

- *Toegankelijkheid en inclusie* – de huidige structuur van het gebouw brengt met zich mee dat de ambitie van een voor iedereen toegankelijk gemeentehuis niet volledig gehaald kan worden
- *Energie label* – hoewel er verbeteringen mogelijk zijn op het gebied van duurzaamheid zal het niet lukken om de gebouwen energieneutraal te maken.
- *Uitgesteld (groot) onderhoud* – er is sprake van uitgesteld onderhoud vanwege de geplande ver- en nieuwbouwplannen. Dit kan leiden tot (tijdelijke) reparaties of ingrepen die op de langere termijn een desinvestering zullen blijken. Groot onderhoud en/of renovatie lost ook niet alle huidige tekortkomingen op en maakt ook niet dat we een gebouw krijgen wat aan alle (huidige en toekomstige) eisen voldoet. Door een externe expert is een indicatie gegeven van de kosten indien gekozen wordt voor noodzakelijke renovatie + groot onderhoud + inrichtingskosten (zie bijlage 4 van het raadsvoorstel – Renovatie, groot onderhoud en inrichting bestaand). Deze bedragen minimaal € 12.000.000, -. Dit resulteert, gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 25 jaar, in kapitaallasten van € 662.400, - per jaar.
- *Vertragingen* – vertragingen in bouwprojecten brengen extra kosten met zich mee, vooral door stijgende lonen en materiaal prijzen. De huidige omstandigheden in de wereld/op de wereldmarkt versterken dit risico. Daarbij genomen de verwachting dat het Rijk verder blijft bezuinigen op de gemeenten betekent dat het gat tussen beschikbare middelen en de kosten alsmaar groter wordt.
- *Raadzaal en werkplekken* – de huidige raadzaal in bouwdeel A2 is in gebruik genomen op basis van tijdelijk gebruik. De inrichting voldoet niet aan de eerder door de raad gestelde eisen aan een raadzaal en de huidige apparatuur is zeer kwetsbaar en aan vervanging toe. We blijven te maken hebben met twee verschillende werkplekconcepten (bouwdeel C ten opzichte van bouwdeel A+B).
- *Arbo-eisen* – als werkgever zijn wij verplicht onze werknemers in een kantooromgeving te laten werken die voldoet aan de Arbo-eisen. Op dit moment is dit niet het geval, zo is ook gebleken uit een Risico Inventarisatie- en Evaluatie. De ondernemingsraad benoemt met enige regelmaat bij de WOR-bestuurder dat deze situatie binnen afzienbare tijd opgelost moet zijn.

Het ontwerp

Het ontwerp is gebaseerd op de eisen/wensen die de gemeenteraad eerder heeft geformuleerd. Het zorgt voor een modern, duurzaam en toekomstgericht gemeentehuis dat past bij de uitstraling van een gemeente met onze omvang. Voor centrale huisvesting in Dokkum die aansluit bij de ambities van de gemeente en inspeelt op de wensen van raad, college en medewerkers. Een nieuw thuis dat toegankelijk is voor al onze inwoners, openheid, transparantie, flexibiliteit, multifunctionaliteit, samenwerking en maatwerk uitstraalt. Een ontwerp waarbij een mooie verbinding wordt gemaakt tussen het nieuw te bouwen bouwdeel B en de monumentale bouwdelen A1+A2. De huisvesting en de inrichting spelen een cruciale rol bij het realiseren van onze visie op dienstverlening en het verder ontwikkelen daarvan. Een open en gastvrij gemeentehuis is hierbij essentieel. Het versterkt de verbinding tussen medewerkers en de Mienskip. Bouwdelen A en B worden samen dé locatie waar bezoekers, raadsleden, het college en medewerkers verwelkomd worden als plek van samenwerking.

Ontmoetingen vinden plaats in het gebouw aan de Koningstraat 14 (bouwdeel B) met een centraal vergader- en ontmoetingsgebied (inclusief raadszaal, eet-/werkcafé en publieksruimte), maar ook spontaan in verbindingsruimtes, zoals op de trap en tussen werkzones. Een prominente blikvanger in de huisvesting is

de nieuwe raadzaal, die een opvallende plek krijgt aan de Koningstraat. De raadzaal biedt plaats aan minimaal 120 personen. Samen met de flexibele vergaderruimtes, een multifunctioneel werkcafé voor informele overleggen en een gezonde lunch, is dit straks het bruisende hart van de organisatie.

In de bouwdelen A1+A2 ligt de nadruk op besturen en ontmoeten. De monumentale panden worden niet alleen flink opgeknapt, maar ook energiezuiniger gemaakt. Zo combineren we de historische waarde met moderne functionaliteit. Deze ruimtes krijgen een representatieve inrichting voor diverse evenementen, zoals ontvangsten, trouwerijen en recepties. Op deze manier worden deze panden nog meer een symbool van toegankelijkheid en verbinding.

Het vernieuwde gemeentehuis biedt hiermee een mix van werkplekken die zowel ruimte bieden aan individueel werken als samenwerken in teams. Zo worden de beschikbare ruimtes optimaal benut. Dit vernieuwende concept maakt van de gemeente een aantrekkelijke werkgever, biedt flexibiliteit en stimuleert samenwerking.

Met deze plannen versterken we dus niet alleen de efficiëntie en samenwerking binnen de organisatie, maar ook de positie van Dokkum als centraal bestuurscentrum. De gekozen aanpak draagt bij aan een gastvrij, inspirerend en toekomstbestendig gemeentehuis waarin raad, bestuur, inwoners en medewerkers zich thuis voelen.

Samen gaan we voor een toekomst waarin het gemeentehuis echt 'het huis van de gemeente is' en bijdraagt aan een levendige gemeenschap en een sterke verbinding met Dokkum als hart van Noardeast-Fryslân.

Fasering in de bouw

Om alle eerdergenoemde doelstellingen te realiseren zijn er kortweg twee mogelijkheden om de bouw te realiseren: ver-/nieuwbouwen in 1 fase of ver-/nieuwbouwen in 2 fasen. Alle voor- en nadelen van beide opties zijn uitgebreid bestudeerd, besproken en voorgelegd aan specialisten. Uiteindelijk heeft het college de voorkeur uitgesproken om de ver- en nieuwbouw in 2 fasen te realiseren. Dit heeft als nadeel dat er een langere bouwperiode nodig is om het eindresultaat te bereiken en er dus langer overlast ervaren zal worden in de binnenstad. Ook in het kader van (bouw)veiligheid zou bouwen in 1 fase de voorkeur verdienen boven de bouw in 2 fasen. Echter het bouwen in 2 fasen heeft ook voordelen. Het voorkomt dat we gedurende langere tijd alternatieve huisvesting moeten realiseren voor de raadzaal en werkplekken voor college, bestuurssecretariaat en directie. Voor de kosten die met deze tijdelijke alternatieve huisvesting gemoeid zijn is uitgebreid onderzoek gedaan. Verschillende opties (o.a. Holwerderweg, MFC Burdaard) zijn tegen het licht gehouden waarbij hoofdzakelijk gekeken is naar de mogelijkheden die onze "eigen" panden bieden. Ook tijdelijke huur van onder andere het "voormalige" gemeentehuis in Kollum is geïnterpreteerd. De meest reële optie was een tijdelijk onderkomen realiseren in ons gebouw aan de Holwerderweg. De kosten die met aanpassing van deze locatie gemoeid zouden zijn werden geraamd op € 700.000, -. Een bedrag wat in twee jaar afgeschreven zou moeten worden in verband met het feit dat deze panden op de nominatie staan om te worden gesloopt. Deze kosten (alsmede het feit dat de gemeenteraad, college, bestuurssecretariaat en directie dan tijdelijk zouden moeten verhuizen) zijn afgezet tegen de extra kosten die bouwen in 2 fasen met zich meebrengt ten opzichte van bouwen in 1 fase. Die extra kosten zijn geraamd op € 821.000, - waarbij de afschrijving verdeeld kan worden over 50 jaar.

Dit alles maakt dat wij de raad voorstellen in twee fasen te bouwen zoals oorspronkelijk ook is voorgelegd.

De financiën

Het college stelt de raad voor om het uitvoeringskrediet voor de ver- en nieuwbouw en inrichting van bouwdeel A en B Dokkum te verhogen met € 11.570.990, -.

De benodigde investering voor de ver- en nieuwbouw, inclusief de inrichting van bouwdelen A en B, is vastgesteld op basis van het ontwerp dat door het ontwerpteam is uitgewerkt. Dit ontwerp is opgesteld aan de hand van vooraf bepaalde uitgangspunten. Gedurende het voorbereidingsproces zijn deze uitgangspunten bijgesteld en aangescherpt op basis van ontwikkelingen, en verder afgestemd op de specifieke kenmerken en behoeften van bouwdelen A en B. Bij het opstellen van de plannen en het krediet is uitgegaan van een sobere en doelmatige bouw en inrichting. Daarbij zijn op basis van dit schetsontwerp de kosten door een onafhankelijk bouwkosten adviesbureau doorgerekend.

De totale investeringskosten voor het project zijn zorgvuldig opgebouwd uit verschillende kostencategorieën. Elke categorie dekt een specifiek onderdeel van het project, wat leidt tot een helder en gestructureerd inzicht in de financiële onderbouwing.

De kosten zijn onderverdeeld in zes hoofdgroepen: groot onderhoud van het rijksmonument, de nieuwbouw, planuitwerking, honoraria, inrichting en diverse bijkomende kosten. Deze onderdelen worden in de toelichting hieronder nader uitgewerkt. De bedragen per kostencategorie zijn opgenomen in de als geheim aangemerkte bijlage 1.

- *Rijksmonument (bouwdeel A1-1 en A1-2)* – voor de bestaande monumentale gebouwen omvatten de kostenposten het noodzakelijke onderhoud, de vervanging van de technische installaties en een voorziening voor onvoorziene uitgaven. Deze reservering biedt ruimte voor eventuele tegenvallers die specifiek kunnen optreden bij het werken aan monumentale panden.
- *Nieuwbouw (bouwdeel A2, A3 en B)* – de kosten voor de nieuwbouw betreffen onder andere de reguliere bouwkosten, de aanleg van nieuwe technische installaties en een post voor onvoorziene kosten. Deze reservering is bedoeld voor onvoorziene ontwikkelingen of wijzigingen tijdens de bouw.
- *Planuitwerking* – binnen dit onderdeel vallen de kosten voor de verdere technische en planmatige uitwerking van het ontwerp. Het betreft hier werkzaamheden die nodig zijn om het project van schetsontwerp tot definitief ontwerp en technisch ontwerp te brengen.
- *Honoraria* – de honoraria omvat zowel interne als externe inzet, waaronder uren van projectmedewerkers, adviseurs en ontwerpers. Daarnaast zijn ook noodzakelijke onderzoeken – zoals flora- en faunaonderzoek – opgenomen. Tot deze kosten behoren verder de honoraria van het projectmanagement, de bouwtoezichthouder en aanvullende specialistische adviezen.
- *Inrichting* – zijn er kosten opgenomen voor de inrichting van de gebouwen. Deze omvatten de totale inrichtingskosten, inclusief een post onvoorzien en een correctie voor verwachte prijsstijgingen.
- *Diversen* – tot slot vallen onder de noemer ‘diversen’ verschillende bijkomende kosten. Hierbij kan gedacht worden aan leges en vergunningen, kosten voor aansluitingen op de nutsvoorzieningen, de verplaatsing van de traforuimte en de aanleg van een fietsenstalling voor personeel. Ook is binnen dit onderdeel rekening gehouden met te verwachten loon- en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Het benodigde investeringskrediet voor de bouwkosten en de inrichting voor bouwdeel A en B bedraagt € 20.486.990, -. Hierin is in totaal € 800.000, - als onvoorzien voor de uitvoering van de bouw opgenomen en is € 310.000, - als post voor onvoorziene uitgaven en prijsstijgingen van het inrichtingsbudget opgenomen.

Samengevat krediet

Investing	middelen (€)
Ver- en nieuwbouw	20.486.990
Gereserveerde middelen	8.916.000
Benodigde dekking	11.570.990

Impact structureel/meerjarenbegroting

Om de financiering van de ver-/nieuwbouw in te passen in de meerjarenbegroting en aan te laten sluiten bij de huidige economische situatie zijn diverse financiële opties verkend en besproken met de accountant. Ook zijn er voor wat betreft kosten, vergelijkingen gemaakt met andere gemeenten in onze provincie. Voor wat betreft de impact op de meerjarenbegroting zijn er twee keuzes van belang.

1. De afschrijvingstermijn

Waar we op grond van de huidige financiële verordening een afschrijvingstermijn van 40 jaar zouden hanteren is na uitgebreid overleg met de accountant en met externe experts gebleken dat het hanteren van een afschrijvingstermijn van 50 jaar realistisch is en ook vaker voorkomt in den lande. Het college wil daarom voorstellen deze afschrijvingstermijn van 50 jaar te gebruiken. Als de gemeenteraad dit voorstel overneemt verdient het wel aanbeveling om de financiële verordening en het afschrijvingsbeleid integraal te herzien, om uniformiteit en transparantie binnen het financieel beleid te waarborgen.

De afschrijvingstermijn is gebaseerd op de totale stichtingskosten. Deze stichtingskosten zijn opgebouwd uit verschillende onderdelen, zoals nieuwbouw, revitalisatie, installaties en inrichting. Omdat elk onderdeel een eigen levensduur heeft, gelden er ook verschillende afschrijvingstermijnen. Deze zijn per onderdeel meegenomen in de berekening. Zo wordt bijvoorbeeld voor renovatie

uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 25 jaar en voor de inrichting (meubilair) van 15 jaar. Voor nieuwbouwprojecten is het toegestaan om van het standaard afschrijvingsbeleid af te wijken. Een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor nieuwbouw sluit aan bij de huidige bouwkwaliteit, technologische vooruitgang en financiële overwegingen. Het biedt een realistisch en toekomstgericht kader voor het beheren van gemeentelijke investeringen in gebouwen om de volgende redenen:

- *duurzamere bouwmaterialen en constructies* – moderne gebouwen worden vaak ontworpen met duurzame materialen en technieken, waardoor de levensduur van constructies aanzienlijk wordt verlengd. Dit rechtvaardigt een langere periode waarin de kosten worden afgeschreven;
- *flexibele inrichting* – bij nieuwe gebouwen wordt gelijk bij het ontwerp rekening gehouden met een eventuele aanpassing in de toekomst. Dit gebeurt door al in de ontwerpfase te zorgen voor een flexibele indeling van het gebouw en de inrichting. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan multifunctionele ruimtes die voor verschillende doeleinden gebruikt kunnen worden en installaties die zonder grote ingrepen aangepast of uitgebreid kunnen worden. Daarnaast wordt er rekening gehouden met duurzame en circulaire materialen, zodat onderdelen hergebruikt of vervangen kunnen worden zonder ingrijpende verbouwingen;
- *technologische en onderhoudsverbeteringen* – door verbeterde onderhoudstechnieken en technologische innovaties kunnen gebouwen langer in goede staat blijven. Dit maakt het mogelijk om de economische levensduur te verlengen zonder dat dit ten koste gaat van functionaliteit of veiligheid;
- *onderhoud* – een goed onderhoudsplan zorgt ervoor dat het gebouw in goede staat blijft en haar functionaliteit behoudt. Daarnaast dient de inrichting ééns in de 15 jaar geëvalueerd te worden, zodat tijdig kan worden ingespeeld op veranderende behoeften en technologische ontwikkelingen. Hierdoor blijft het gebouw optimaal bruikbaar en toekomstbestendig;
- *vergelijking met andere sectoren* – in veel sectoren, zoals vastgoed en infrastructuur, worden langere afschrijvingstermijnen gehanteerd voor vergelijkbare investeringen. Een termijn van 50 jaar is daarmee goed in lijn met de bredere praktijk;
- *financiële voordelen en stabiliteit* – een langere afschrijvingstermijn verlaagt de jaarlijkse afschrijvingslasten, wat de begroting ontlast. Dit geeft meer financiële ruimte voor andere investeringen en draagt bij aan een stabiel financieel beleid;
- *historische gebouwen als voorbeeld* – in het geval van monumentale gebouwen is bewezen dat zorgvuldig en goed onderhoud de levensduur zelfs ver voorbij 50 jaar kan verlengen. Dit versterkt het argument dat een termijn van 50 jaar realistisch is.

2. Restwaarde-opties

Binnen dit project wordt ingezet op duurzaam en circulair bouwen. Dit leidt ertoe dat gebouwen een langere levensduur hebben en aan het einde van de gebruiksperiode nog een restwaarde vertegenwoordigen. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de restwaardeopties. Voor een verantwoord en toekomstbestendig financieel beleid is het van belang om een afgewogen keuze te maken met betrekking tot de restwaarde van activa. De restwaarde heeft direct invloed op de jaarlijkse afschrijvingslasten en daarmee op de financiële planning.

Bij het hanteren van de huidige financiële verordening (geen restwaarde en het huidige afschrijvingsbeleid van 40 jaar volgen) zijn de jaarlijkse kapitaallasten het hoogst, maar zijn er na 40 jaar geen afschrijvings en/of rentekosten meer.

Bij de optie *restwaarde op basis van duurzaam en circulair bouwen* wordt uitgegaan van het opnemen van een financiële restwaarde die 10% bedraagt van de totale investeringskosten van nieuwbouw. Deze restwaarde wordt voorlopig opgenomen op basis van een schatting. Bij het definitieve (technisch) ontwerp van het gemeentehuis zal de restwaarde opnieuw worden beoordeeld en feitelijk worden vastgesteld, rekening houdend met de gebruikte materialen, bouwwijze, de staat, de functionaliteit en de marktwaarde van het gebouw.

Ook is er de optie van *restwaarde bepalen op basis van 50% WOZ-waarde* (bouwkosten) – bij een nieuwbouwproject mag – op fiscale grondslag – 50% van de WOZ-waarde als restwaarde worden opgenomen. Deze schatting is echter indicatief en dient bij de oplevering van het gebouw te worden herzien. De daadwerkelijke restwaarde wordt pas definitief vastgesteld op het moment van oplevering, wanneer een nauwkeurige waardering van het gebouw plaatsvindt.

Daarnaast geldt dat, net zoals bij de afschrijvingstermijn, deze optie toegepast kan worden als voldaan is aan de voorwaarden van een flexibele inrichting, technologische- en

onderhoudsverbeteringen en een gedegen onderhoudsplan. De jaarlijkse kapitaallasten zijn bij deze optie het laagst (zeker in combinatie met een 50-jarige afschrijvingstermijn). Wel blijf je na 50 jaar met rentelasten geconfronteerd (of er moeten binnen die 50 jaar extra aflossingen worden gedaan zodra er financiële meevallers zijn).

Het college stelt de raad voor om een combinatie te maken van een afschrijvingstermijn van 50 jaar en de restwaarde gebaseerd op basis van 50% WOZ-waarde. De raad kan en mag hiermee instemmen. De accountant kan hier goedkeuring aan geven, maar nogmaals: het verdient wel aanbeveling om de financiële verordening en het afschrijvingsbeleid integraal te herzien.

Daarnaast geldt, dat deze optie toegepast kan worden als voldaan is aan de voorwaarden van een flexibele inrichting, technologische- en onderhoudsverbeteringen en een gedegen onderhoudsplan. Daarbij dient de inrichting ééns in de 15 jaar geëvalueerd te worden, zodat tijdig kan worden ingespeeld op eventueel veranderende behoeften en technologische ontwikkelingen. Hierdoor blijft het gebouw optimaal bruikbaar en toekomstbestendig.

Voor de financiering van deze investering biedt de BNG de mogelijkheid tot een specifieke projectfinanciering. Hierbij kan de looptijd van de lening worden afgestemd op de afschrijvingstermijn van de investering, met een maximum van 50 jaar. Daarnaast is het mogelijk om een restant hoofdsom op te nemen die gelijk is aan de verwachte restwaarde van de investering – in dit geval 50% van de WOZ-waarde.

Dit betekent dat de jaarlijkse lasten van de investering (rente en afschrijving) in de meerjarenbegroting aansluiten bij de daadwerkelijke betaalstromen aan de schuldeiser, in dit geval de BNG. Deze betaalverplichting bestaat gedurende de looptijd van de lening – dus tot en met 50 jaar – uit rente en aflossing.

Na afloop van de looptijd blijft er een restwaarde bestaan, en daarmee ook een resterende hoofdsom van de lening. Deze zal opnieuw gefinancierd dienen te worden. Dit brengt jaarlijkse rentelasten met zich mee. Een restwaarde op basis van 50% WOZ-waarde resulteert in een jaarlijkse rentelast van € 77.520, -.

Combinatie van een afschrijvingstermijn van 50 jaar en de restwaarde gebaseerd op basis van 50% WOZ-waarde.

Jaarlijkse kapitaallasten o.b.v. afschrijvingstermijn van 50 jaar en 50% WOZ-waarde (€)	2029	2030	2031	2032
	712.401	705.151	697.900	690.650
dekking bestaande krediet (€)	- 497.445	- 497.445	- 497.445	- 497.445
lagere exploitatielasten (€)	- 111.000	- 111.000	- 111.000	- 111.000
benodigde dekking (€)	103.956	96.706	89.455	82.205

Groot onderhoud

Onderstaande tabel toont de jaarlijkse kapitaallasten per jaar bij het toepassen van groot onderhoud.

Groot onderhoud	2029	2030	2031	2032
	662.400	655.104	662.400	662.400
dekking bestaande krediet (€)	- 497.445	- 497.445	- 497.445	- 497.445
exploitatielasten (€)	?	?	?	?
benodigde dekking (€)	164.955	157.659	150.363	143.067

Voor een meer uitgebreide toelichting en de financiële onderbouwing verwijzen wij u graag naar het raadsvoorstel en de bijbehorende bijlagen.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA
Secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester