

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2025 / 2024-064657
Raadsvergadering d.d. : 18 september 2025
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (1) Ynwenner en bestjoer
Programmaonderdeel : 101.1-3
Naam opsteller : C. Eelkema (E-mail: c.eelkema@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : *Uitvoeringskrediet ver- en nieuwbouw bouwdelen A en B.*
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de laatste fase van de herindeling bestaande uit de ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A en B van het gemeentehuis in Dokkum.
2. Het uitvoeringskrediet voor de ver- en nieuwbouw en inrichting van bouwdeel A en B van het gemeentehuis te Dokkum te verhogen met € 11.570.990, -.
3. In te stemmen met een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor de nieuwbouw.
4. In te stemmen met een restwaarde van 50% WOZ-waarde.
5. De kapitaallasten ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
6. De effecten mee te nemen in de kadernota 2026-2029 en de begroting 2026-2029.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 een belangrijke stap gezet naar een modern, duurzaam en toekomstgericht gemeentehuis dat past bij de uitstraling van een gemeente van onze omvang.

Om dit te verwezenlijken is het nodig om de uitvoeringskredieten voor de ver- en nieuwbouw van bouwdeel A en B te verhogen. In deze nota worden de redenen hiervoor toegelicht. Het gevraagde krediet is bestemd voor de bouwkundige aanpassingen, de benodigde installaties en de benodigde inrichting van de bouwdelen A en B.

De openbaarmaking van de informatie in bijlage 1 (stichtingskosten) kan de economische en financiële belangen van de gemeente schaden, met name in het kader van toekomstige aanbestedingen binnen dit project. Publicatie van deze gegevens zou de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen verzwakken, wat het doelmatige en rechtmatige gebruik van publieke middelen in gevaar brengt. Om die reden is besloten bijlage 1 op grond van artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid (Woo) als geheim aan te merken en niet openbaar te maken. Op grond van artikel 88 van de Gemeentewet wordt de raad verzocht deze informatie geheim te houden totdat alle aanbestedingen met betrekking tot de ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A en B zijn afgerond.

Beoogd effect

Met de opknopbeurt en de nieuwbouw staat er een nieuw en modern 'huis van de gemeente' met behoud van het authentieke karakter, dat toegankelijk, open en gastvrij is, en zowel medewerkers als inwoners inspireert en een gevoel van verbondenheid en waardering geeft. Een huis dat in 2030 volledig voldoet aan de wettelijke eisen van duurzaamheid, circulariteit, arbeidsomstandigheden en veiligheid. De ver- en nieuwbouw draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van de binnenstad.

Argumenten

1. *De ver- en nieuwbouw van bouwdelen A en B is nodig als laatste fase van de herindeling.*

Met deze keuze werken we aan centrale huisvesting in Dokkum die aansluit bij de ambities van de gemeente en inspeelt op de wensen van de raad, bestuur, inwoners, ondernemers en medewerkers. Een nieuw thuis voor onze inwoners, dat toegankelijkheid, openheid, transparantie, samenwerking en maatwerk uitstraalt. Een fundament voor de gemeentelijke democratie en een ontmoetingsplek die het mogelijk maakt om gezamenlijk invulling te geven aan goed bestuur. Waarbij we de Mienskip op de eerste plaats zetten vanuit ons motto; Samen, In de buurt, Persoonlijk.

In de bouwdelen A1-1 en A1-2 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 nieuwe bouwdeel B wordt dé plek waar samenwerking en ontmoeting centraal staan. Met een raadzaal die plaats biedt aan de raad, de griffie, het college en ambtelijke ondersteuning. Daarbij wordt een betere ontvangst voor gasten van de raad gerealiseerd. Zijn er flexibele vergaderruimten die overdag gebruikt kunnen worden door de ambtelijke organisatie en 's avonds door de fracties. Daarnaast wordt er een multifunctioneel werkcafé voor informele overleggen en een gezonde lunch gerealiseerd. Hiermee is bouwdeel B straks het bruisende hart van de organisatie.

Het gebouw bevat een mix van werkplekken die zowel ruimte biedt 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 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. Op deze manier leveren we een bijdrage aan het verhogen van de kwaliteit van de binnenstad.

2. Een verhoging van de uitvoeringskredieten is nodig om een vervolg te geven op de uitvoering van uw eerdere besluit over de ver- en nieuwbouw van bouwdelen A, B en C van het gemeentehuis.

Specifiek is dit een vervolg op uw besluit van 30 september 2021 (zie voor de achtergrond bijlage 2) om te kiezen voor centralisatie in Dokkum met een stapsgewijze aanpak voor de ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A, B en C.

2.1. Deze investering draagt bij aan belangrijke doelen:

2.1.1. *Toegankelijkheid en inclusie* – een gemeentehuis dient toegankelijk te zijn voor alle inwoners, ongeacht leeftijd, functiebeperking of leesvaardigheid. Bij de ver- en nieuwbouw ligt de nadruk daarom op inclusie en het wegnemen van drempels, zodat iedereen zonder belemmeringen gebruik kan maken van de gemeentelijke gebouwen.

2.1.2. *Duurzaamheid en circulariteit* – op het gebied van duurzaamheid en circulariteit zijn er telkens meer ontwikkelingen te verwachten. Deze ontwikkelingen versterken de duurzaamheid en circulariteit van gebouwen en hebben als doel om het energieverbruik, afval, en de milieubelasting drastisch te verlagen. In dit kader is aangesloten bij Circulair Fryslân. Voor het gemeentehuis dragen deze innovaties bij aan een verantwoorde en toekomstbestendige infrastructuur, die positief bijdraagt aan de gemeenschap en het milieu.

Gemeenten hebben een verplichting als het gaat om de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Daarnaast vervullen zij een belangrijke voorbeeldfunctie en dragen zij bij aan een duurzamere samenleving. Uitstel van deze verduurzamingsmaatregelen leidt niet alleen tot oplopende kosten, maar maakt de opgave ook steeds complexer. Daarom is het van belang dat de gemeente tijdig actie onderneemt om de transitie naar duurzaam vastgoed te versnellen.

2.1.3. *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.

- 2.1.4. *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.
- 2.1.5. *Aantrekkelijke en toekomstgerichte werkgever* – In een krappe arbeidsmarkt is het voor de gemeente essentieel om zich te onderscheiden als aantrekkelijke werkgever. De nieuwbouw van het gemeentehuis speelt hierin een cruciale rol. Met een professionele, uitnodigende en toekomstgerichte inrichting creëren we een werkomgeving die welzijn, cultuur, technologie, flexibiliteit en uitstraling combineert. Dit draagt niet alleen bij aan de motivatie en betrokkenheid van huidige medewerkers, maar maakt de gemeente ook aantrekkelijk voor nieuw talent.

Een inspirerende werkplek versterkt de langdurige binding met medewerkers en vergroot onze aantrekkingskracht als werkgever in een concurrerende arbeidsmarkt. Door te investeren in een moderne en aantrekkelijke werkomgeving positioneren we ons als een organisatie die goed werkgeverschap serieus neemt en voorbereid is op de toekomst. (Zie voor een impressie bijlage 3.)

- 2.1.6. *Beveiliging – de beveiliging van collegeleden, griffie en medewerkers speelt een belangrijke rol* en is op dit moment onvoldoende.
- 2.2. Het benodigde budget voor de ver- en nieuwbouw is bepaald op basis van het schetsontwerp van het ontwerpteam. Daarbij zijn op basis van het schetsontwerp de kosten door een onafhankelijk bouwkosten adviesbureau doorgerekend. Het benodigde budget voor de inrichting is bepaald op basis van eerder gesloten raamovereenkomsten. Voor enkele onderdelen volgen nog aanbestedingen, maar deze zijn binnen het zorgvuldig geraamde budget voorzien.
- 2.3. Het gevraagde krediet is bestemd voor de bouwkundige aanpassingen, de benodigde installaties en de benodigde inrichting van bouwdeel A en B. Bij het opstellen van de plannen en het krediet is uitgegaan van een sobere en doelmatige bouw en inrichting.

3. Een afschrijvingstermijn hanteren van 50 jaar voor nieuwbouw wordt als reëel en acceptabel gezien.

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.

4. Een restwaarde van 50% WOZ-waarde is verantwoord.

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 gebruikperiode nog een restwaarde vertegenwoordigen. De restwaarde heeft direct invloed op de jaarlijkse afschrijvingslasten en daarmee op de financiële planning.

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 restwaarde 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.

Toetsing aan Omgevingsvisie

De ver- en nieuwbouwplannen voor de bouwdelen A en B sluiten aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, die op 11 juli 2024 is vastgesteld. Deze visie biedt richting voor de inrichting van de fysieke leefomgeving en behandelt thema's zoals wonen, landschap, duurzaamheid en leefbaarheid.

Aansluiting bij de Omgevingsvisie:

1. *Leefbaarheid* – de Omgevingsvisie benadrukt het belang van passende bouw in Dokkum, met aandacht voor het karakter van de omgeving.
2. *Duurzaamheid en energietransitie* – de Omgevingsvisie onderstreept de noodzaak van verduurzaming van de gebouwen.
3. *Omgevingskwaliteit en dorpskarakter* – bij ver- en nieuwbouwplannen wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en het behoud van het dorpskarakter. Er zijn richtlijnen opgesteld voor architectuur en materiaalgebruik die passen bij de lokale identiteit.
4. *Participatie en betrokkenheid* – de gemeente hecht waarde aan participatie van inwoners bij planvorming. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat bij het maken van plannen de omgeving betrokken wordt, wat bijdraagt aan draagvlak en een soepele uitvoering.

Conclusie

De ver- en nieuwbouwplannen voor de bouwdelen A en B van gemeente Noardeast-Fryslân zijn in lijn met de Omgevingsvisie van de gemeente. Ze dragen bij aan de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, omgevingskwaliteit en participatie. Door deze integrale benadering wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige en leefbare gemeente.

Kantttekeningen en risico's

1. Ontwikkelingen en risico's

1.1. Risico's bij het niet doorgaan van de ver- en nieuwbouw

1.1.1. *Mensen met een functiebeperking (toegankelijkheid en inclusie)* – de huidige gebouwen voldoen niet aan de eisen voor Integrale Toegankelijkheid, wat betekent dat ze niet optimaal toegankelijk zijn voor alle mensen, ongeacht hun leeftijd, functiebeperking of leesvaardigheid. 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. Door de ver- en nieuwbouw wordt integrale toegankelijkheid binnen de gemeentelijke gebouwen meegenomen die anders niet mogelijk is.

1.1.2. *Energie label* – in de duurzaamheidsafspraken (Paris Proof) is afgesproken dat nieuwe en bestaande gebouwen in 2050 zeer energiezuinig (energieneutraal) dienen te zijn en daarmee dienen te voldoen aan de doelen uit het klimaatakkoord van Parijs. Concreet betekent dit dat in 2050 een energielabel A of A+ vereist is. Het niet behalen van deze norm brengt aanzienlijke

risico's met zich mee, zowel op het gebied van wet- en regelgeving als op het gebied van operationele kosten en duurzaamheid. Daarnaast heeft de gemeente een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid.

De verplichting is dat vanaf 2023 energielabel C vereist is voor overheidsgebouwen. Hier voldoen de huidige gebouwdelen (uitgezonderd de monumentale delen; deze zijn uitgezonderd van de regel) aan.

De huidige bouwdelen voldoen niet aan de eisen voor energielabel A. Het niet voldoen aan deze norm kan leiden tot sancties of beperkingen in het gebruik van de gebouwen. Dit kan de bedrijfsvoering van de organisatie verstoren en extra kosten met zich meebrengen:

- gebouwen met een lager energielabel hebben vaak hogere energiekosten door minder efficiënte installaties en een slechtere isolatie. Dit heeft niet alleen impact op de financiële middelen van de gemeente, maar ook op de ecologische voetafdruk;
- als overheidsinstantie heeft de gemeente de taak om een voorbeeld te stellen op het gebied van duurzaamheid. Het niet upgraden van de bouwdelen zou een gemiste kans zijn om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen en een duurzaam imago te behouden;
- gebouwen die niet voldoen aan moderne eisen kunnen in waarde dalen en minder aantrekkelijk worden voor toekomstig gebruik. Dit kan op lange termijn extra kosten veroorzaken voor renovatie of vervanging.

Door de bouwdelen te verbouwen en te verduurzamen, kan minimaal het energielabel A worden behaald. Bij de nieuwbouw wordt dit direct meegenomen in de bouw. Dit werkt kostenverlagend.

Met deze maatregelen wordt niet alleen voldaan aan de (toekomstige) wettelijke verplichtingen, maar worden de energiekosten verlaagd, het comfort verbeterd en de waarde van de gebouwen op lange termijn gewaarborgd.

Door nu te investeren in verbouwing en verduurzaming, bouwt de gemeente aan een toekomstbestendige organisatie en draagt zij actief bij aan een duurzamer Dokkum.

1.1.3. *Uitgesteld onderhoud* – er is sprake van uitgesteld onderhoud van de bestaande gebouwen vanwege de geplande verbouw- en nieuwbouwplannen. Dit uitgestelde onderhoud kan op zijn beurt leiden tot hogere kosten voor tijdelijke reparaties, omdat bestaande ruimtes langer in gebruik blijven en niet meer voldoen aan de veiligheidseisen of gebruikscomfort die oorspronkelijk waren gepland. Het alsnog uitvoeren van dit uitgestelde onderhoud binnen de huidige omgeving zal echter leiden tot een desinvestering.

1.1.4. *Vertragingen*

- Vertragingen in bouwprojecten brengen extra kosten met zich mee, vooral door stijgende lonen en materiaalprijzen. Dit kan het projectbudget verder flink onder druk zetten, waardoor er mogelijk meer bezuinigd moet worden op andere onderdelen of aanvullende financiering nodig is;
- Een vertraging leidt ertoe dat raad, het college en de medewerkers langer binnen een verouderde en minder geschikte locatie moeten blijven werken. Dit kan leiden tot verminderde efficiëntie en minder motivatie. Daarnaast zijn er aspecten die niet Arbo-verantwoord zijn. Zo is niet al het meubilair ergonomisch geschikt, laat het binnenklimaat te wensen over en is de akoestiek niet optimaal.

1.1.5. *Raadzaal* – de huidige raadzaal is in gebruik genomen op basis van tijdelijk gebruik. De inrichting is verre van ideaal en de gebruikte apparatuur is aan vervanging toe. Dit kan leiden tot uitval van apparatuur en verminderde kwaliteit van de uitzending.

1.1.6. *Beveiliging/zoning* – de beveiliging van collegeleden, griffie en medewerkers speelt een belangrijke rol. De beveiliging is op dit moment nog niet op het gewenste niveau gebracht.

1.1.7. *Versnipperde werkplekken* – op dit moment bevinden de werkplekken (van bestuur en medewerkers) zich verspreid door de gebouwen. Dit werkt niet mee aan de samenhang en samenwerking zoals die gewenst is.

1.1.8. *Renovatie en groot onderhoud* – indien er geen verbouw of nieuwbouw plaatsvindt, is renovatie en groot onderhoud van de bouwdelen noodzakelijk, mede vanwege het uitgestelde onderhoud. Dit lost echter de huidige tekortkomingen en uitgangspunten niet op. Hieronder zijn de belangrijkste tekortkomingen op een rij gezet:

- *niveaueverschillen* – bouwdeel B kent verschillende niveaueverschillen, wat de toegankelijkheid bemoeilijkt, met name voor mensen met een beperking;

- *duurzaamheid* – hoewel er enige verbetering in duurzaamheid mogelijk is, blijven de uitgangspunten voor energieneutraal en circulair bouwen onhaalbaar;
- *raadzaal* – de huidige raadzaal is te klein en voldoet niet aan de eisen. De bestaande beperkingen blijven grotendeels bestaan;
- *beveiliging en zonering* – de doelstellingen op het gebied van zonering en beveiliging kunnen niet worden behaald. Dit vereist aanvullende maatregelen;
- *werkcafé* – een kantine die te klein gedimensioneerd is, op een minder toegankelijke plaats is gesitueerd en niet voldoet aan de gestelde eisen van het verstrekken van een gezonde maaltijd;
- *werkplekconcept* – de huidige ruimte-indeling blijft vrijwel ongewijzigd, waardoor het gekozen werkplekconcept niet volledig kan worden geïmplementeerd en benut. Werkplekken blijven verspreid over de bouwdelen, en de gewenste kortere lijnen tussen college, griffie en directie kunnen niet worden gerealiseerd;
- *kosten* – de investeringskosten voor de noodzakelijke renovatie, groot onderhoud en inrichting bedragen minimaal € 12.000.000, - (zie voor meer informatie bijlage 4). Dit resulteert, gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 25 jaar, in kapitaallasten van € 662.400, - per jaar.

2. Afschrijvingstermijn van 50 jaar – het hanteren van een afschrijvingstermijn van 50 jaar kan een precedentwerking tot gevolg hebben, waarbij vergelijkbare projecten in de toekomst mogelijk eveneens aanspraak maken op een langere afschrijvingstermijn. Als voor deze benadering wordt gekozen, verdient het aanbeveling om de financiële verordening en het afschrijvingsbeleid integraal te herzien, om uniformiteit en transparantie binnen het financieel beleid te waarborgen.
3. Restwaarde van 50% WOZ-waarde – het hanteren van een restwaarde van 50% van de WOZ-waarde kan een precedentwerking tot gevolg hebben, waarbij vergelijkbare projecten in de toekomst mogelijk eveneens aanspraak maken op een langere afschrijvingstermijn. Als voor deze benadering wordt gekozen, verdient het aanbeveling om de financiële verordening en het afschrijvingsbeleid integraal te herzien, om uniformiteit en transparantie binnen het financieel beleid te waarborgen.

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.

Financiën

Investeringskrediet

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.

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, -. Er is in totaal € 800.000, - als onvoorzien voor de uitvoering van de bouw opgenomen. Daarnaast is € 310.000, - als post voor onvoorziene uitgaven en prijsstijgingen van het inrichtingsbudget opgenomen.

Samenvatting krediet

Dit betekent het volgende voor de middelen:

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

Exploitatielasten

Om het gebouw te exploiteren zijn de volgende lasten van toepassing:

Structurele lasten	huidig (€)	nieuw (€)
water	3.000	3.000
gas (incl. netbeheer en vastrecht)	50.000	6.500
stroom (incl. netbeheer en vastrecht)	80.000	114.000
reserverings- en lockersysteem	0	12.000
dagelijks onderhoud	93.500	75.000
groot onderhoud	120.000	25.000
schoonmaak	85.000	85.000
Verzekering	17.500	17.500
totaal	449.000	338.000

De exploitatielasten dalen met € 111.000, - per jaar.

Impact structureel/meerjarenbegroting

De kapitaallasten worden op basis van de periode waarin een investering afgeschreven wordt (de afschrijvingstermijn van 50 jaar) en de waarde van de investering aan het einde van de afschrijvingsperiode (de restwaarde van 50% WOZ-waarde) in onderstaande tabel weergegeven.

	2029	2030	2031	2032
kapitaallasten o.b.v. afschrijvingstermijn van 50 jaar en 50% WOZ-waarde (€)	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

Voor deze resterende kapitaallasten is geen budget beschikbaar, de effecten worden meegenomen in de kadernota 2026-2029 en de begroting 2026-2029.

Impact op de meerjarenbegroting bij het hanteren van restwaarde

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 (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. De jaarlijkse kosten zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Rentelasten per jaar na einde periode		
Restwaarde op basis van 50% WOZ-waarde	restwaarde	€ 5.100.000
	rentelast	1,52%
	jaarlijkse rentelast	€ 77.520

Structurele positie

De meerjarenbegroting van de gemeente, na verwerking van dit voorstel, ziet er als volgt uit. Deze is gebaseerd op besluitpunt 3 en 4; hierin wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 50 jaar en een restwaarde van 50% WOZ-waarde.

Meerjarenperspectief stand begroting 2025						Stand per april 2025
Structurele positie						
Bedragen (x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	
Raming primitieve begroting (2025-2028)	6.140	-1.613	-1.717	-1.989	-1.989	
Meerjarig effect 2 ^e rapportage 2024	-1.665	-1.323	-1.185	-1.185	-1.185	
Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting 2025, kapitaallasten tijdelijke uitbreiding de Pionier	0	-15	-15	-15	-15	
Aankopen gronden Rondweg Wânswert	-13	-13	-13	-13	-13	
Aankoop Holwerderweg 21 te Dokkum	-98	-98	-112	-112	-112	
Brede Campus Kollum	-8	-82	70	-206	-206	
Structureel exploitatiesaldo 2025-2029 inclusief raadsvoorstellen	4.356	-3.144	-2.972	-3.520	-3.520	
Te verwerken wijzigingen bij 1 ^e tussentijdse rapportage 2025	225	-13	-18	-18	-18	
Structureel exploitatiesaldo 2025-2029 inclusief te verwerken voorstellen	4.581	-3.157	-2.990	-3.538	-3.538	
Voorliggend raadsvoorstel						
Uitvoeringskrediet verbouw-nieuwbouw gemeentehuis A en B					-104	
Structureel exploitatiesaldo 2025-2029, incl. voorstellen "onderweg"	4.581	-3.157	-2.990	-3.538	-3.642	

Begrotingsomvang primaire begroting 2025, lasten
Procentueel

180.847	174.636	173.399	175.434	175.435
2,5%	-1,8%	-1,7%	-2,0%	-2,2%

De benodigde aanvullende financiële ruimte voor deze investering is opgenomen in de kadernota.

Vervolg en planning

Na goedkeuring van dit raadsvoorstel zetten we de volgende stappen in gang. Zo rond het derde kwartaal van 2025 kan begonnen worden met het ontwerpproces. We werken van een schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp en komen uiteindelijk tot een definitief ontwerp. Nadat het definitieve en het technische ontwerp is vastgesteld, organiseren we een aanbestedingsprocedure om een aannemer en installateur te selecteren. Daarna start de uitvoeringsfase die bestaat uit de sloop, nieuwbouw en verbouw van de bouwdelen A en B. De verwachting is dat de bouwdelen in 2028 weer in gebruik genomen worden.

De raad wordt via de bestaande P&C-cyclus op de hoogte gehouden van dit project. Daarbij heeft de raad het huisvestingsproject aangemerkt als majeur project. Bij bijzondere ontwikkelingen zal de raad via een raadsbrief geïnformeerd worden.

Communicatie + Participatie

Er is een strategisch communicatieplan gemaakt. Dit plan legt de basis voor alle communicatie rond de ver- en nieuwbouw van bouwdeel A en B. Vanuit de algemene communicatiestrategie maken we gedetailleerde uitvoeringsplannen voor elke stap uit de masterplanning van het project centrale huisvesting. Deze aanpak zorgt ervoor dat alle betrokken partijen tijdig en adequaat zijn geïnformeerd. Zo houden we iedereen op de hoogte van de voortgang en belangrijke ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding voor dit project is zorgvuldig rekening gehouden met de belangen van omwonenden en andere betrokkenen. Hiervoor zijn en worden er meerdere inspraakmomenten georganiseerd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om te reageren op de plannen en zowel het schetsontwerp als het voorlopige ontwerp. Daarnaast zijn specifieke afspraken met de direct omwonenden van bouwdelen A en B over de communicatie en informatievoorziening voorafgaand aan en tijdens de ver- en nieuwbouw gemaakt. Deze afspraken omvatten bijvoorbeeld regelmatige updates (dit kan zijn via een bijeenkomst of een brief of via de website) over de voortgang, mogelijke overlast, en belangrijke mijlpalen in het bouwproces. Hierdoor blijven omwonenden goed en tijdig geïnformeerd. Eventuele zorgen kunnen hierdoor snel worden aangepakt.

Bijlagen

1. Stichtingskosten (**Geheim**);
2. Achtergrond – Overzicht eerdere besluitvorming;
3. Schetsontwerp - impressie en plattegronden;
4. Renovatie, groot onderhoud en inrichting bestaand.
5. Animatie schetsontwerp – link: <https://youtu.be/kJ96XOQkgvg>

Dokkum, 10 juni 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2025;

Besluit:

1. In te stemmen met de laatste fase van de herindeling bestaande uit de ver- en nieuwbouw van de bouwdelen A en B van het gemeentehuis in Dokkum.
2. Het uitvoeringskrediet voor de ver- en nieuwbouw en inrichting van bouwdeel A en B van het gemeentehuis te Dokkum te verhogen met € 11.570.990, -.
3. In te stemmen met een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor de nieuwbouw.
4. In te stemmen met een restwaarde van 50% WOZ-waarde.
5. De kapitaallasten ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
6. De effecten mee te nemen in de kadernota 2026-2029 en de begroting 2026-2029.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 18 september 2025.

De raad voornoemd,
de (plv.) griffier,

de voorzitter,

S. Kooistra

mr. J.G. Kramer