



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 8 oktober 2025
Agendapunt: 11
Zaaknummer: Z.HHL.085264

De gemeenteraad van Het Hogeland,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 september 2025,

gelet op:

het bepaalde in de Gemeentewet, alsmede artikel 5, lid 6 en artikel 8, lid a van de Financiële Verordening gemeente Het Hogeland 2023,

besluit:

1. in te stemmen met de voorgenomen aankoop van het voormalige politiebureau te Uithuizen;
2. hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen a € 1.200.000;
3. de opgelegde geheimhouding op te heffen op het moment van ondertekening van de definitieve koopovereenkomst met de politie.

Aldus besloten in de vergadering van 8 oktober 2025

J.C.F. Broekhuizen
voorzitter

P. Norder
griffier



Raadsvoorstel

Onderwerp: Strategische aankoop politiebureau Uithuizen
Datum: 8 oktober 2025
Agendapunt: 11
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Rozema, Frank
Zaaknummer: Z.HHL.085264

1. Samenvatting

Met het toekomstige vertrek van het gemeentehuis (vanwege de voorgenomen nieuwbouw elders), het bijbehorende parkeerterrein, een leegstaande school, enkele verouderde appartementen én het sinds kort vrijgekomen politiebureau ontstaat hier over enkele jaren een groot en samenhangend ontwikkelgebied op een prominente locatie in het dorpscentrum. Een integrale herontwikkeling van dit gebied biedt kansen voor herstructurering, vergroening en een kwaliteitsverbetering. Om regie te kunnen nemen op toekomstige ontwikkeling is strategisch eigendom van essentieel belang.

Als gevolg van de verplaatsing van het politiebureau naar haar nieuwbouw in Winsum, heeft de politie besloten het politiebureau in Uithuizen op korte termijn te willen afstoten. Sinds begin 2025 zijn er verkennende gesprekken tussen de gemeente en de politie over mogelijke verwerving van het pand door gemeente Het Hogeland. In dit voorstel wordt uw raad gevraagd in te stemmen met deze voorgenomen aankoop en hier de noodzakelijke middelen voor beschikbaar te stellen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de voorgenomen aankoop van het voormalige politiebureau te Uithuizen.
2. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen a € 1.200.000;
3. de opgelegde geheimhouding op te heffen op het moment van ondertekening van de definitieve koopovereenkomst met de politie.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Binnen het concept Masterplan Uithuizen zijn meerdere prioritaire gebieden aangewezen waar kansen liggen voor ruimtelijke ontwikkeling. Eén van deze gebieden is het Kerkplein en directe omgeving, dat op termijn aanzienlijke potentie biedt voor herontwikkeling.

In dit gebied bevinden zich momenteel o.a. het gemeentehuis (waarvoor nieuwbouw wordt voorzien op andere locatie), een grote parkeerplaats, een leegstaande school, enkele verouderde appartementen én het politiebureau.

Naar verwachting ontstaat door deze samenloop over enkele jaren een groot en samenhangend ontwikkelgebied op een prominente locatie in het dorpscentrum. Binnen het Masterplan Uithuizen (wat nog niet door uw raad is vastgesteld) wordt voor dit gebied met name ontwikkeling richting zorg en wonen voorzien. Met wellicht in het historische deel van het gemeentehuis ruimte voor een maatschappelijke of culturele functie. Een integrale herontwikkeling van dit gebied biedt kansen voor herstructurering, vergroening en een kwaliteitsverbetering. Om regie te kunnen nemen op toekomstige ontwikkeling is strategisch eigendom van essentieel belang.

Als gevolg van de verplaatsing van het politiebureau naar haar nieuwbouw in Winsum, heeft de politie besloten het politiebureau in Uithuizen op korte termijn te willen afstoten. Sinds begin 2025 zijn er verkennende gesprekken tussen de gemeente en de politie over mogelijke verwerving van het pand door gemeente Het Hogeland.

3.2 Bevoegdheid raad

In de Financiële Verordening gemeente Het Hogeland 2023 is in artikel 5, lid 6 vastgelegd dat voor een investering waarvan het investeringskrediet niet met het vaststellen van de begroting is geautoriseerd, burgemeester en wethouders voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel met een voorstel voor het vaststellen van een investeringskrediet aan de raad voorleggen.

Verder is in artikel 8, lid a geregeld dat het college mag besluiten over de aan- en verkoop van goederen, werken en diensten kleiner dan één miljoen. De aankoopsom voor het politiebureau overschrijdt dit plafondbedrag.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het college is bevoegd tot het vertegenwoordigen van de gemeente in privaatrechtelijke zaken, waaronder aan- en verkoop van vastgoed. Verder zie 3.2.

3.4 Historische context

Met het Masterplan Uithuizen werken we aan een integrale visie op de toekomst van Uithuizen. In de voorbereiding van deze visie hebben wij uw raad betrokken. Het ambitiedocument voor dit Masterplan is dit voorjaar door ons college vastgesteld. Het Masterplan heeft vooralsnog een conceptstatus en bevindt zich momenteel in de afrondende fase. Het definitieve visiedocument zal dit najaar ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Binnen het Masterplan Uithuizen zijn meerdere prioritaire gebieden aangewezen waar kansen liggen voor ruimtelijke ontwikkeling. Eén belangrijke opgave daarbij betreft de herontwikkeling van het gebied rond het Kerkplein en directe omgeving. Uw raad heeft inmiddels besloten tot nieuwbouw van een gemeentehuis op een andere locatie, waarmee tevens het naastgelegen parkeerterrein grotendeels haar functie verliest. Verder is binnen dit gebied nog sprake van een leegstaande school én is het politiebureau recentelijk verplaatst naar Winsum.

Naar verwachting ontstaat door deze samenloop over enkele jaren (na vertrek van het gemeentehuis) een groot en samenhangend ontwikkelgebied op een prominente locatie in het dorpscentrum. Een integrale herontwikkeling van dit gebied biedt kansen voor herstructurering, vergroening en een kwaliteitsverbetering. Om regie te kunnen nemen op toekomstige ontwikkeling is strategisch eigendom van essentieel belang.

Als gevolg van de verplaatsing van het politiebureau naar haar nieuwbouw in Winsum, heeft de politie besloten het politiebureau in Uithuizen op korte termijn te willen afstoten. Sinds begin 2025 zijn er verkennende gesprekken tussen de gemeente en de politie over mogelijke verwerving van het pand door gemeente Het Hogeland.

4. Beoogd resultaat (of effect)

1. *De strategische verwerving van het politiebureau past binnen de doelstellingen en visie van het Masterplan Uithuizen en sluit aan bij de wens om als gemeente regie te voeren op de ruimtelijke ontwikkeling van aangewezen sleutelgebieden.*
 Binnen het Masterplan Uithuizen wordt voor het gebied rond het Kerkplein herontwikkeling voorzien. Hierbij kan een deel van het Kerkplein worden herontwikkeld ten behoeve van woningen, zorg en voorzieningen (zie 'Wonen en shortstay' en 'Zorg en welzijn').
 Verder wordt in de visie aangegeven dat ook culturele activiteiten en evenementen in dit gebied geclusterd kunnen worden. Bijvoorbeeld in het oude gemeentehuis aan het Kerkplein dat vrijkomt bij de verhuizing van de gemeentelijke organisatie naar een plek buiten Uithuizen (zie 'Recreatie en toerisme').
 Door verwerving van het politiebureau ontstaat de mogelijkheid om regie te voeren op herontwikkeling van dit gebied. Ook heeft de gemeente belangrijke vastgoedposities in handen die de fysieke ruimte bieden om de juiste keuzes in te kunnen maken.

2. *Met de verwerving van het politiebureau worden ongewenste ontwikkelingen door derden te voorkomen.*
 De politie staat bereidwillig tegenover onderhandse verkoop van het politiebureau aan de gemeente Het Hogeland. Hiermee zal het pand dus ook niet openbaar in de verkoop komen. Hetgeen ook betekent dat indirect ongewenste ontwikkelingen door derden worden voorkomen.

3. *Er zijn goede mogelijkheden om in afwachting van de herontwikkeling van het gebied rond het Kerkplein, het pand tijdelijk in te zetten in de verschillende huisvestingsopgaven waar wij als gemeente voor staan.*
 Een goede tijdelijke invulling zou mogelijk het realiseren van (tijdelijke) woonruimte zijn. Dit sluit aan bij de urgente woningbouwopgave in de regio. Een andere mogelijk scenario is het tijdelijk gemeentelijk gebruik van het pand, bijvoorbeeld als kantoor- of vergaderruimte voor de gemeentelijke organisatie. Beide opties zorgen ervoor dat het pand in de jaren tot herontwikkeling van dit gebied niet leegstaat, maar op een waardevolle manier wordt ingezet ten behoeve van grotere maatschappelijke opgaven.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

1. *Om regie te kunnen nemen op toekomstige ontwikkeling van het gebied rond het Kerkplein in Uithuizen is strategisch eigendom van het politiebureau van groot belang.*
 Het politiebureau is gelegen binnen een groter gebied rond het Kerkplein, Uithuizen, waarvan de gemeente verwacht dat hier in de toekomst een herstructurerings- en herontwikkelingsopgave zal gaan spelen. Dit blijkt ook uit het zogenaamde ambitiedocument voor Masterplan Uithuizen, waarin voor dit gebied op termijn een ontwikkeling richting zorg-wonen wordt voorzien, in combinatie met een maatschappelijk-culturele bestemming voor het historische deel van het huidige gemeentehuis.
 De mogelijke aankoop van het politiebureau is dan ook bedoeld als strategisch vastgoed, om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.

2. *De politie heeft een schriftelijk eindbod aan de gemeente gedaan, met een vraagprijs van € 1.110.000. De vraagprijs van de politie ligt daarmee ca. 20% hoger dan de getaxeerde waarde op basis van de huidige kantoorfunctie.*

In de gesprekken heeft de politie aangegeven de waarde van het pand te schatten op circa € 1.300.000. De gemeente heeft een eigen taxatie laten uitvoeren, waarbij de waarde is getaxeerd op € 925.000. Naar aanleiding hiervan ligt er nu een schriftelijk eindbod vanuit de politie, met een vraagprijs van € 1.110.000. De vraagprijs van de politie ligt daarmee ca. 20% hoger dan de getaxeerde waarde op basis van de huidige kantoorfunctie. De politie heeft aangegeven dat zij voornemens zijn anders het pand in de openbare verkoop te brengen. Gezien het strategische belang van verwerving wordt daarom tot aankoop van het pand geadviseerd, tegen de door de politie genoemde vraagprijs.

3. *Er zijn goede mogelijkheden om het pand in afwachting van de herontwikkeling van het gebied rond het Kerkplein een passende tijdelijke invulling te geven.*

Het vertrek van het huidige gemeentehuis uit Uithuizen laat naar verwachting nog enige jaren op zich wachten. En ook een toekomstige herontwikkeling van het Kerkplein vergt voorbereidingstijd. Tot die tijd zou het politiebureau leeg komen te staan. Het is daarom van belang om het pand tijdelijk een passende en doelmatige invulling te geven, die bijdraagt aan maatschappelijke opgaven en waarmee de exploitatiekosten worden afgedekt. Hiervoor zien wij een aantal mogelijke invullingen.

Een goede invulling zou mogelijk het realiseren van (tijdelijke) woonruimte kunnen zijn. Dit sluit aan bij de urgente woningbouwopgave in de regio. De locatie is centraal gelegen, goed bereikbaar en geschikt voor transformatie naar wonen. Deze invulling levert bovendien inkomsten op en is financieel aantrekkelijk, omdat de exploitatiekosten nagenoeg geheel worden afgedekt.

Een andere mogelijk scenario is het tijdelijk gemeentelijk gebruik van het pand, bijvoorbeeld als kantoor- of vergaderruimte voor de gemeentelijke organisatie. Hiermee kan in afwachting van het nieuw te bouwen gemeentehuis verdere clustering en centralisatie van de organisatie worden bewerkstelligd. Dit scenario biedt de mogelijkheid om structurele huisvestingskosten te beperken, bijvoorbeeld als alternatief voor externe huur van kantoorruimte elders. Daarmee levert ook dit gebruik een mogelijk financieel voordeel op.

Beide opties zorgen ervoor dat naar verwachting de exploitatiekosten geheel of gedeeltelijk worden afgedekt. Daarnaast zijn deze functies eenvoudig te beëindigen zodra de daadwerkelijke herontwikkeling van start gaat.

Let op! Genoemde tijdelijke functies zijn geen doel op zich, maar worden gezien als kansrijke tijdelijke invulling in afwachting van een bredere gebiedsontwikkeling.

4. *Aankoop van het politiebureau wijkt in beginsel af van het gemeentelijk vastgoedbeleid. Echter betreft het hier een strategische verwerving van tijdelijke aard.*

Hoewel aankoop afwijkt van het reguliere vastgoedbeleid (afstoten van niet noodzakelijk gemeentelijk vastgoed), is deze uitzondering goed te motiveren vanuit het belang van gebiedsontwikkeling. Het betreft hier slechts een tijdelijke verwerving, met het doel om over dit pand te kunnen beschikken bij herontwikkeling van dit gehele gebied. De intentie is het pand na herontwikkeling van het gebied weer af te stoten.

5. *Openbaar maken van de voorgenomen aankoop, met alle achterliggende stukken, waaronder alle financiële informatie, schaadt de economische en financiële belangen van de gemeente.*

Volgens artikel 5.1 tweede lid, aanhef en onder b en f van de WOO, kan het verstrekken van informatie achterwege blijven voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Door het openbaar maken van deze aankoop, met bijbehorende bedragen, wordt de

onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van marktpartijen dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daarom niet op tegen deze financiële belangen van de gemeente. Wanneer de aankoop daadwerkelijk is afgerond vervalt dit economische belang van geheimhouding. Derhalve heeft ons college besloten tot het opleggen van geheimhouding.

Artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet bepaalt dat indien informatie ten aanzien waarvan de verplichting tot geheimhouding geldt aan de raad is verstrekt, de verplichting voortduurt totdat de raad haar opheft. Het opheffen betreft hier dus een bevoegdheid van de raad. Wij stellen u voor de geheimhouding op dit voorstel op te heffen na ondertekening van de definitieve koopovereenkomst.

5.2 Risico's

Het Didamarrest wordt hier niet als risico gezien. Deze verplichting geldt met name de verkopende partij, in casu de politie, om de verkoop openbaar, transparant te laten plaatsvinden. Hierom wordt de verkoop door de politie aangegaan onder de ontbindende voorwaarde m.b.t. een nadere bekendmaking van de verkoop en eventuele rechterlijke toetsing hiervan. De politie zal na ondertekening van de overeenkomst de verkoop bekendmaken zoals wettelijk voorgeschreven. De één-op-één verkoop wordt door de politie gemotiveerd vanuit de gemeentelijke visie en het strategische belang, zoals dat voortvloeit uit Masterplan Uithuizen. En dus schuilt hierin geen risico voor de kopende partij.

Ook van andere risico's is hier geen sprake.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het pand is aangeboden voor € 1.110.000. Verder hebben we te maken met kosten koper en ongeveer € 15.000 aan bijkomende financieringskosten. Daarmee komt de totale investering op circa € 1.200.000. Dit bedrag wordt als zodanig opgenomen in de boeken (geactiveerd) en vormt de basis voor de berekening van rente en afschrijving. Het verschil tussen de aankoopprijs en de eventuele taxatiewaarde hoeft niet direct te worden afgeschreven.

De raad wordt voorgesteld om een investeringskrediet beschikbaar te stellen a € 1.200.000 ten behoeve van de voorgenomen aankoop.

De jaarlijkse afschrijvingslasten op het pand bedragen o.b.v. afschrijving in 25 jaren € 48.000. De rentelast bedraagt in het eerste jaar €12.000 (rentepercentage 1,0%). De totale jaarlijkse lasten voor rente en afschrijving bedragen daarmee € 60.000.

Op basis van een eerste inschatting van de Structure Group komen de jaarlijkse exploitatielasten uit op circa € 65.000. In totaal komen de structurele lasten hiermee uit op €125.000 per jaar. Binnen de bestaande begroting is geen post en financiële ruimte om deze structurele lasten mee af te dekken.

Dit betekent dat er een begrotingswijziging nodig is waarmee de structurele lasten van deze aankoop van € 125.000 per jaar worden afgedekt.

De verschillende opties zorgen er naar verwachting voor dat de exploitatiekosten van dit pand vrijwel volledig kunnen worden afgedekt.

Definitieve herontwikkeling laat in afwachting van een nieuw gemeentehuis voorlopig nog op zich laten wachten. Ons streven is om binnen de kaders van ons vastgoedbeleid voor 2027 tot een passende invulling te komen en daarmee een sluitende meerjarige exploitatie voor dit pand. Zoals reeds in de paragraaf "Argumenten" besproken zijn er goede mogelijkheden om het pand in afwachting van de herontwikkeling van het gebied rond het Kerkplein een passende tijdelijke invulling te geven. Hiermee kunnen ook de exploitatiekosten van het pand naar verwachting grotendeels worden gedekt. Daarnaast zijn deze functies eenvoudig te beëindigen.

Begrotingswijziging 2025016						
Begrotingswijziging behorende bij Raadsbesluit: Aankoop politiebureau Uithuizen						
Mutaties op begroting (bedragen x € 1.000)		str/ inc	Actuele begroting	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Progr.	Taakveld					
8 Bedrijfsvoering	0.03	Str.	432	65		497
Mutaties op reserves en voorzieningen (bedragen x € 1.000)			Stand voor wijziging	Toe- voeging	Ont- trekking	Saldo na wijziging
Reserves						-
Voorziening						
Mutaties op Investerings (bedragen x € 1.000)			Stand voor wijziging	Mutatie op lasten	Mutatie op baten	Saldo na wijziging
Investering						
Aankoop politiebureau Uithuizen				1.200		1.200
Begrote stand Algemene Reserve (bedragen x € 1.000)						
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 15			37.668			
Mutaties wijziging 16					-	
Saldo Algemene reserve na Begrotingswijziging 16						37.668

* De kapitaallasten die voortvloeien uit deze investering zullen worden verwerkt in de begroting 2026.

7. Inbreng belanghebbenden

Niet van toepassing

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Na instemming door uw raad zal de aankoop van dit pand contractueel verder worden geregeld en de aankoop zo spoedig mogelijk worden geëffectueerd.

8.2 Tijdspad

Zie 8.1

Bijlage(n):

1. Taxatierapport Kerkplein 20 te Uithuizen, dossiernr. KF20250204, d.d. 18 april 2025 (blijft onder geheimhouding)
2. Aanbiedingsbrief politie, kenmerk U_25-080, d.d. 18 juni 2025 (blijft onder geheimhouding)
3. Ontwerp Masterplan Uithuizen (zie thema's "Zorg en welzijn" en "Wonen en shortstay") (inmiddels vastgesteld masterplan, zie [Dorpsplan Uithuizen - Gemeente Het Hogeland](#))

Achterliggende documenten:

Winsum, 9 september 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Burgemeester,

Gemeentesecretaris

J.C.F. Broekhuizen

P.P.M. van Vilsteren