



gemeente  
**Het Hogeland**



## Consultatie

Onderwerp: **Consultatie voorgenomen besluit verkoop gemeentehuis**

Datum: 03 november 2021

Agendapunt: 7

Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder M. De Visser

Steller: Herald Koops [h.koops@hethogeland.nl](mailto:h.koops@hethogeland.nl)

Zaaknummer: Z.HHL.043401

### 1. Samenvatting

Het college heeft het voornemen om op korte termijn het gemeentehuis in Bedum te verkopen. Wij zien kansen om op deze centrale plek in Bedum een win-win-situatie te realiseren. We denken dat er op deze plek in het dorp maatschappelijk meer waarde is te creëren dan de huidige kantoorfunctie. Een bestemming met een grotere publieksfunctie zou wenselijk zijn.

Bij deze leggen we uw Raad onze afwegingen voor en geven we u de gelegenheid uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

De bezuinigingsopgave die in de zomer van 2020 door de Raad is vastgesteld heeft onder andere geresulteerd in het besluit om één van de vier voormalige gemeentehuizen te verkopen. Verkoop moest vanaf het jaar 2022 een minimale structurele bezuiniging van € 202.000 opleveren in het kader van het realiseren van de efficiëntietaakstelling.

Deze keuze van toen werd mede ingegeven door de gedachte dat we op weg zijn naar een nieuw huisvestingsconcept voor de gemeente, waarbij het scenario van het behoud van vier gemeentehuizen als niet wenselijk en reëel werd gezien. Liever willen we toe naar concentratie van de verschillende teams van de gemeente, wat de organisatie en de bedrijfsvoering zou helpen.

De afgelopen periode is onderzocht welk gemeentehuis voor verkoop in aanmerking zou kunnen komen. Al snel beperkte de keuze zich tot de gemeentehuizen in Bedum en Leens. Op die twee locaties is inmiddels geen sprake meer van dienstverlening op het gebied van burgerzaken, van vergunningen of op het gebied van werk en inkomen. Voor de inwoners van de betreffende dorpen hebben deze panden hun publieksfunctie verloren.

Er is onderzoek gedaan naar de verkoopbaarheid, de mogelijkheden om een nieuwe invulling aan het pand te geven en de bijdrage aan de bezuinigingsopdracht. Uit dit onderzoek bleek dat de bijdrage aan de bezuinigingsopdracht beperkt was en in beide gevallen ruim minder is dan 202.000 euro.

Als het gaat om de verkoopbaarheid, ligt Bedum waarschijnlijk beter in de markt dan Leens, hoewel we ook daar op termijn zeker kansen zien in relatie tot het Centrumplan Leens. Als

het gaat om de mogelijkheden voor nieuwe invulling, lijken die in Bedum op dit moment gunstiger.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek heeft het college een voorgenomen besluit genomen voor de verkoop van het gemeentehuis in Bedum. Wij zien kansen om op deze centrale plek in Bedum een win-win-situatie te realiseren. Daarbij willen we niet gaan voor het maximaal financiële gewin, hoewel we ons natuurlijk een goed koopman zullen betonen, maar vooral voor een passende maatschappelijke bestemming.

We leggen dit aan u ter consultatie voor, omdat het in beginsel gaat om een transactie die de grens van 1 miljoen euro overschrijdt. We stellen u met deze consultatie in de gelegenheid uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Daarbij willen we erop wijzen dat dit besluit tot verkoop waarschijnlijk zal leiden tot een lagere opbrengst dan de huidige boekwaarde en dat met de verkoop ook een stille reserve verdwijnt.

Toch denken we dat er nu, vooruitlopend op een nieuw huisvestingsconcept in de nabije toekomst, zich een goede kans voordoet om in de huidige marktsituatie op deze plek een meerwaarde te creëren voor Bedum.

Graag horen we eerst uw wensen en bedenkingen over dit voorgenomen besluit, voordat we verder gaan op deze weg en de mogelijkheden voor invulling samen met marktpartijen verder gaan onderzoeken.

## **2. Consultatie**

Het college is voornemens één van de gemeentehuizen te verkopen, de verwachte opbrengst ligt boven € 1.000.000. De financiële verordening gemeente Het Hogeland (artikel 7. Informatieplicht) stelt dat het college u dan moet informeren over het voornemen en u hiertoe in de gelegenheid moet stellen uw wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

## **3. Inleiding**

### **3.1 Aanleiding**

De aanleiding voor deze afweging lag in de bezuinigingsopgave zoals vastgesteld door Uw raad in de zomer van 2020. De verkoop van 1 van de 4 gemeentehuizen moest voor 202.000 euro bijdragen aan de efficiëntietaakstelling. (p.21 Bouwstenennotitie).

Deze keus werd mede ingegeven door de gedachte dat dat wij op weg zijn naar een nieuw huisvestingsconcept. Aan de hand van een drietal scenario's wordt onderzocht hoe de gewenste nieuwe huisvestingssituatie voor de gemeente Het Hogeland eruit kan komen te zien. Deze scenario's zijn:

Scenario 1: efficiënt en doelmatig (terug naar twee locaties)

Scenario 2: centraal en doelmatig (één van de bestaande locaties + aanbouw)

Scenario 3: centraal en hoogwaardig (volledige nieuwbouw)

De verkoop van 1 van de 4 gemeentehuizen staat geen van deze scenario's in de weg.

Al snel beperkte de keuze zich tot de gemeentehuizen van Leens en Bedum. De gemeentehuizen van Winsum en Uithuizen zijn minder makkelijk te missen vanwege hun functies voor bestuur, bedrijfsvoering en dienstverlening.

Tegelijkertijd zijn we bezig met de Centrumplannen. In de Centrumplannen van Leens en Bedum kan de herbestemming van het gemeentehuis een belangrijke rol vervullen. Zo zien we in Bedum met de verkoop van het gemeentehuis een kans om dit gebouw op deze plek een grotere publieksfunctie te geven en meer waarde te bieden voor het dorp dan de huidige kantoorfunctie.

### **3.2 Bevoegdheid raad**

Het college informeert u over het voornemen om u hiermee in de gelegenheid te stellen uw wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

De financiële verordening schrijft voor dat de Raad wordt geïnformeerd over voorgenomen transacties boven 1 miljoen euro en in de gelegenheid wordt gesteld haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

## **4. Beoogd resultaat (of effect)**

Het college beoogt een maatschappelijke meerwaarde te kunnen creëren voor het dorp Bedum op de plaats van het voormalige gemeentehuis. Het gemeentehuis is een relatief groot gebouw aan de rand van het centrum van Bedum die nu hoofdzakelijk wordt gebruikt al kantoorruimte. Zij heeft nu beperkte maatschappelijke meerwaarde. Het gebouw en de plek komt enerzijds beter tot zijn recht met een functie die baat heeft bij de centrale ligging in het dorp en die anderzijds levendigheid biedt ter versterking van het centrumgebied.

Natuurlijk leidt de verkoop van een gemeentehuis ook tot een compactere huisvesting van de eigen organisatie en een structurele bezuiniging op de huisvestingslasten. We berekenen voor Bedum een structurele bezuiniging van 88.000 euro.

## **5. Toelichting**

### **5.1 Risico's en aandachtspunten**

#### **Verkoopwaarde**

Zowel het gemeentehuis in Leens als in Bedum zijn getaxeerd door een extern deskundig makelaar. Deze heeft de verkoopwaarde van beide panden onderzocht rekening houdend met diverse ontwikkelingsperspectieven. De verkoopwaarde van beide panden verschilt niet veel van elkaar. Wel wordt de verkoopbaarheid van het pand in Bedum hoger ingeschat dan de verkoopbaarheid van het gemeentehuis in Leens. Daar staat tegenover dat voor Bedum ook een hogere waarde in de boeken staat, die waarschijnlijk niet gerealiseerd wordt. De kans dat we daarop een verlies moeten nemen is groot als we er in de eerste plaats voor gaan een maatschappelijke meerwaarde te creëren en niet per se voor het hoogste bod opteren.

#### **Huurders**

In het gemeentehuis in Bedum zitten vier huurders. Deze huurovereenkomsten moeten worden opgezegd om het gebouw leeg en vrij van huur te kunnen verkopen. Het college gaat met deze huurders in gesprek over alternatieve huisvesting. Hierbij worden de verschillende opzegtermijnen in acht genomen. Daarom is het ook verstandig om het gemeentehuis Schoolstraat 1 en voormalig tandartspraktijk Schoolstraat 3 gefaseerd te verkopen. Daarmee hebben wij de mogelijkheid om Schoolstraat 3 te gebruiken om de huidige huurders in het gemeentehuis (tijdelijk) te huisvesten.

### Medewerkers

Medewerkers werkzaam in het te verkopen gemeentehuis moet een passende vervangende werkplek worden geboden. In theorie hebben we in de drie andere gemeentehuizen genoeg werkplekken voor iedereen, maar een goed huisvestingsplan moet nog worden gemaakt om dat wat passend lijkt ook passend te maken. Inmiddels zijn we gewend geraakt aan hybride werken. Een enquête onder medewerkers wijst uit dat dat voor veel van hen dat een passende manier is om hun werk te kunnen blijven doen. Dit concept van deels op kantoor en deels thuis werken, helpt ons om het passend te maken.

### Overige aspecten

Verkoop heeft niet alleen betekenis voor onze medewerkers, maar ook invloed op de wijze waarop wij ons archief beheren, hoe we het dataverkeer regelen en hoe we samenwerken met anderen. De implicaties zijn voor beide gemeentehuizen vergelijkbaar. De gemeentehuizen van Leens en Bedum hebben beiden al geen publieksfunctie meer. Verkoop heeft geen directe invloed op de dienstverlening.

### Herhuisvesting

Medewerkers moeten worden geherhuisvest. Het gaat om 95 werkplekken en 72 medewerkers. Een externe partij is in samenwerking met onze teams met een inpassingsstudie bezig. Uit deze studie blijkt dat in combinatie met het hybride werken de medewerkers die Bedum als standplaats hadden in overige gemeentehuizen kunnen worden gehuisvest.

De kosten voor herhuisvesting zijn voor beide gemeentehuizen ongeveer even hoog. Ook zijn er als gevolg van de herhuisvesting geen grote nieuwe technische investeringen in de overige gemeentehuizen nodig. Daarnaast is de verwachting dat reiskosten niet gaan toenemen, een aantal medewerkers zal na herplaatsing dichterbij huis komen te werken en zal een aantal van hen meer moeten reizen. De invoering van hybride werken zal het aantal reisbewegingen tussen huis en werk verder beperken.

### Nieuwe impuls

De ontwikkeling van Bedum kan een nieuwe impuls krijgen door een nieuwe functie op de centrale plek van het huidige gemeentehuis te realiseren. Een functie die beter aansluit bij de centrale ligging en die meer levendigheid brengt dan de huidige kantoorfunctie. Op dit moment is de centrumontwikkeling van Bedum volop in beweging en is de vastgoedmarkt gunstig. Alles afwegende komt het college tot het voorgenomen besluit het gemeentehuis in Bedum te verkopen en daarmee de kans te grijpen op die plek een meerwaarde voor het dorp te creëren.

### Dienstverlening

Inwoners regelen veel zaken digitaal waardoor een bezoek aan het gemeentehuis minder vaak nodig is. In een eerder stadium zijn daarom al stappen gezet in de doorontwikkeling van onze dienstverlening. Zo is de dienstverlening op het gebied van burgerzaken geconcentreerd in Uithuizen en Winsum en zijn de openingstijden in Uithuizen per 1 augustus verruimd. Het afstoten van het gemeentehuis in Bedum past binnen deze zienswijze.

## **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

De verwachting is dat de boekwaarde van het gemeentehuis in Bedum niet volledig terug kan worden verdiend bij de verkoop. Bij het daadwerkelijke verkoopbesluit zal aan de raad een begrotingswijziging worden aangeboden om het boekvershil te dekken uit de algemene reserve.

Verder moet worden opgemerkt dat in Bedum de grondwaarde in het verleden ineens ten laste van de reserve is afgeboekt en bij het beoordelen van de boekwaarde dient daarom bedacht te worden dat sprake is van een stille reserve in grondwaarde die fictief betrokken dient te worden in de vergelijking met de waarde voor het gebouw in Leens.

Onze inzet is er vanzelfsprekend op gericht om, gegeven onze wens van maatschappelijke meerwaarde voor het dorp, een passend bod te realiseren dat recht doet aan de reële waarde van de grond en de opstallen.

De structurele opbrengst bij verkoop van het gemeentehuis ligt rond de 88.000 euro. Daarbij zijn het wegvallen van de afschrijvingskosten (77.000 euro per jaar) buiten beschouwing gelaten.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

Na definitieve besluitvorming over de verkoop zal de verkoopstrategie worden bepaald en daarna het verkoopproces worden opgestart. Tegelijkertijd wordt een verhuisplan opgesteld en alle voorbereidingen voor de verhuizing van medewerkers en archief getroffen. De hoop en verwachting is dat het een en ander voor de zomer van 2022 zijn beslag krijgt.

### **8.2 Communicatie**

Er is een communicatieplan opgesteld voor zowel het intern als extern informeren van betrokkenen en belanghebbenden.

Uithuizen, 27 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding