Raadsvoorstel

Commissievergadering

Titel	:	Huisvesting Gemeentewerf Nanningaweg
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Lisa Edema / Jeroen Sikkens
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085274388

Datum collegevergadering

15 september 2026

Voorgesteld besluit

1. De huidige activiteiten van de gemeentewerf onder te brengen in een nieuw te realiseren gebouw op het naastgelegen perceel aan de Nanningaweg 47c.
2. Het door de raad op 30 november 2021 beschikbaar gestelde krediet voor civieltechnische werken van € 3.527.000 met € 79.000 te verhogen naar € 3.606.000
3. Het door de raad op 30 november 2021 beschikbaar gestelde krediet voor technische installaties van € 656.000 met € 370.000 te verlagen naar € 286.000
4. Een krediet beschikbaar te stellen voor de eerste inrichting van het terrein ter hoogte van €1.710.000 en het te hanteren afschrijvingstermijn vast te stellen op 40 jaar
5. De structurele financiële gevolgen ter hoogte van € 19.000, volgens de uitwerking in de financiële paragraaf, meerjarig te verwerken via de begroting 2027

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad een krediet van € 4.333.422 beschikbaar gesteld voor de ver- en nieuwbouw van de gemeentewerf aan de Nanningaweg 47c. In de jaren daarna is gewerkt aan de uitvoering van dit besluit. Tijdens de voorbereiding van de vergunningsprocedure bleek echter dat realisatie van het oorspronkelijke plan niet mogelijk was vanwege de stikstofproblematiek die samenhing met de compostering van groenmateriaal op de locatie. Hierdoor was een herijking van het project noodzakelijk.

Op 25 november 2025 heeft de gemeenteraad daarom besloten het college opdracht te geven een nieuw uitgewerkt plan op te stellen voor de huisvesting van de gemeentewerf. Daarbij zijn vier uitgangspunten vastgesteld:

- Nieuwbouw realiseren voor de gemeentewerf;
- de compostering van groenmateriaal uitbesteden;
- de milieustraat uitbreiden door gebruik te maken van het huidige gemeentewerfgebouw;
- samenwerken met agrariërs voor de circulaire inzet van groenmateriaal.

Dit raadsvoorstel geeft invulling aan het tweede beslispunt uit het raadsbesluit van november 2025: het realiseren van nieuwbouw voor de gemeentewerf. Aan de overige onderdelen van het raadsbesluit wordt separaat invulling gegeven. De raad is inmiddels door middel van een Mededeling aan de Raad geïnformeerd over de voortgang en de actuele status van het onderwerp ‘de milieustraat uitbreiden door gebruik te maken van het huidige gemeentewerfgebouw’.

De voorbereiding voor het uitbesteden van de compostering zijn gestart. Momenteel worden de groenstromen gemeten en de aanbesteding voorbereid voor het laten verwerken van (een deel) van het groenmateriaal. Ook zijn voorbereidingen getroffen voor het brengen van bermgras naar boeren. De contacten met ELAN en agricycling zijn gelegd en afspraken gemaakt over hoe we het kunnen organiseren. Binnen enkele weken wordt een uitspraak van de rechter verwacht over het inzetten van groenmateriaal als grondstof. Zodra daar duidelijkheid over is, zetten we vervolgstappen. Eventueel wordt alles naar een erkende verwerker gebracht.

Argumenten

1.1 Het voorlopig ontwerp voorziet in een toekomstbestendige gemeentewerf

Op basis van een geactualiseerd programma van eisen is samen met de architect een voorlopig ontwerp opgesteld. Een programma van eisen beschrijft welke functies, ruimten, kwaliteitseisen en ambities in het gebouw en op het terrein moeten worden opgenomen. Het vormt daarmee de basis voor het ontwerp en de verdere uitwerking van het project.
Bij het actualiseren van het programma van eisen is rekening gehouden met actuele ontwikkelingen en ambities, zoals hybride werken, verduurzaming van de bedrijfsvoering, klimaatadaptatie en de elektrificatie van het gemeentelijk wagenpark en materieel. Daarnaast is aandacht besteed aan toegankelijkheid, energiezuinigheid, een veilige werkomgeving en een efficiënte inrichting van gebouw en terrein. Het voorlopig ontwerp biedt daarmee een toekomstbestendige oplossing die aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van de organisatie.

1.2 De nieuwbouw geeft uitvoering aan het raadsbesluit van november 2025

De raad heeft op 25 november 2025 besloten het college opdracht te geven een nieuw uitgewerkt plan op te stellen voor de huisvesting van de gemeentewerf, waarbij nieuwbouw als uitgangspunt is vastgesteld. Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan dit onderdeel van het raadsbesluit.

1.3 De huidige huisvesting voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd

De bestaande gemeentewerf kent tekortkomingen op het gebied van arbeidsomstandigheden, toegankelijkheid, duurzaamheid en functionaliteit. De beschikbare ruimte voor medewerkers, materieel en

ondersteunende voorzieningen is beperkt en sluit niet meer aan bij de huidige eisen die aan een gemeentelijke werf worden gesteld. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid deze knelpunten structureel op te lossen en te voorzien in een veilige en gezonde werkomgeving voor medewerkers.

2.1 De gevraagde investering voor nieuwbouw vergelijkbaar met het oorspronkelijke krediet wanneer indexering wordt toegepast.
De raad heeft in 2021 een krediet van € 4,33 miljoen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van de gemeentewerf. In dit plan werd het huidige gebouw gerenoveerd in plaats van vernieuwd. Uitgaand van de bouwkostenindex zou bij het prijspeil 2026 een krediet van 5,58 miljoen euro nodig zijn voor oorspronkelijke plan. De huidige raming met prijspeil 2027 bedraagt 5,75 miljoen euro. Het plan voor nieuwbouw is daarmee op dit moment financieel gezien vergelijkbaar met het oorspronkelijke plan voor renovatie.

2.2 De voorgestelde investering maakt realisatie van de nieuwbouw mogelijk
Op basis van de kostenraming bedraagt de totale investeringsbehoefte € 5,75 miljoen. Om uitvoering te kunnen geven aan het door de raad gekozen scenario van nieuwbouw is een aanvullende kredietverstrekking van € 1,42 miljoen. Met deze verhoging is – behoudens onvoorziene prijsstijgingen of andere omstandigheden waar de gemeente geen invloed op heeft - voldoende budget beschikbaar om het project verder uit te werken en te realiseren. Zie ook bij Kanttekening 1.1.

2.3 Nieuwbouw is op de lange termijn de meest duurzame en toekomstbestendige oplossing
Met nieuwbouw wordt een gebouw gerealiseerd dat aansluit bij de toekomstige behoeften van de organisatie en de duurzaamheidsambities van de gemeente. Daarnaast wordt voorkomen dat op korte termijn opnieuw investeringen noodzakelijk zijn in een verouderd gebouw. Hiermee wordt een duurzame oplossing gecreëerd voor de huisvesting van de gemeentewerf voor de komende decennia.

3.1 Een verhoogde investering betekent dat een hogere kapitaallasten opgenomen moeten worden in de begroting
Omdat het investeringsgedrag toeneemt, nemen ook de kapitaallasten toe. Het effect wordt beperkt door het verschil in afschrijvingstermijn. Deze is 20 jaar bij renovatie en 40 jaar bij nieuwbouw.

Kanttekeningen

1.1 De uiteindelijke kosten zijn afhankelijk van marktomstandigheden
De bouwsector blijft gevoelig voor prijsontwikkelingen en beschikbaarheid van materialen. Bij de verdere uitwerking naar definitief ontwerp en aanbesteding kunnen verschillen ontstaan tussen de huidige raming en de uiteindelijke realisatiekosten.
Deze onzekerheid is gebruikelijk in deze fase van het project en wordt beperkt door de verdere detaillering van het ontwerp en marktconforme aanbesteding.

1.2 Voor realisatie zijn aanvullende procedures noodzakelijk
Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw zullen onder meer planologische procedures en vergunningen worden doorlopen. Hierbij worden belanghebbenden betrokken conform de wettelijke vereisten en het participatiebeleid van de gemeente.

Financiële toelichting

De raad heeft op 30 november 2021 een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 4,33 miljoen voor de huisvesting van de gemeentewerf. Op basis van het voorlopig ontwerp zijn ramingen gemaakt voor de bouwkosten en de terreininrichting. Op 30 november 2021 heeft de raad de volgende investeringskredieten beschikbaar gesteld voor de verbouw van de gemeentewerf:

Omschrijving	Krediet	Restwaarde	Termijn
7123100 - Nieuw/verbouw huisvesting civieltech	€ 2.288.000	€ 1.372.800	40
7123110 – Nieuw/verbouw huisvesting bouwkosten	€ 964.000	€ 578.400	40
7123120 - Nieuw/verbouw huisvesting techn install	€ 656.000		15
7123130 - Nieuw/verbouw huisvesting inrichting	€ 150.000		10
7123140 – Nieuw/verbouw huisvesting voorber-adv	€ 275.000	€ 165.000	40
	€ 4.333.000	€ 2.116.200	

Bij een gehanteerde omslagrente van 0,60% kwamen de kapitaallasten uit op 120.000 per jaar. Deze kapitaallasten zijn door het genomen besluit ook verwerkt in de meerjarenbegroting.

Door de gewijzigde situatie, nieuwbouw in plaats van verbouw, is de financiële situatie ook verandert. Op basis van de onderliggende specificatie met een totale raming van de nieuwbouw worden de totale lasten geraamd op afgerond € 5.752.000. Volgens de financiële verordening dienen investeringen groter dan € 25.000 te worden geactiveerd en over meerdere jaren te worden afgeschreven. Aangezien het niet alleen de nieuwbouw, zowel bouwkundig als de installaties, betreft maar ook de eerste inrichting en aanleg van het terrein en de eerste inrichting van het pand wordt voorgesteld om het totale investeringsbedrag te splitsen in vier verschillende onderdelen, namelijk een investering in het gemeentelijk vastgoed, de technische installaties gebouwen, de eerste inrichting terrein en de eerste inrichting bij nieuwbouw. Deze splitsing is noodzakelijk aangezien de verschillende onderdelen, conform de financiële verordening, allemaal verschillende afschrijvingstermijnen hebben. Rekening houdende met de al beschikbaar gestelde kredieten zorgt dit voor onderstaand overzicht:

Onderdeel	Reeds beschikbaar	Benodigd krediet	Aan te vragen
7123100 - Nieuw/verbouw huisvesting civieltech	€ 3.527.000	€ 3.606.000	€ 79.000
7123120 - Nieuw/verbouw huisvesting techn install	€ 656.000	€ 286.000	-€ 370.000
7123130 - Nieuw/verbouw huisvesting inrichting terrein AANLEG		€ 1.710.000	€ 1.710.000
7123130 - Nieuw/verbouw huisvesting inrichting	€ 150.000	€ 150.000	€ 0
	€ 4.333.000	€ 5.752.000	€ 1.419.000

In overeenstemming met de financiële verordening wordt voorgesteld om de investering in het gebouw af te schrijven in 40 jaar, de technische installaties in 15 jaar, de eerste inrichting van het terrein in 40 jaar en de eerste inrichting van het gebouw in 10 jaar. De financiële verordening heeft geen afschrijvingstermijn voor de eerste inrichting van het terrein. Aangezien dit vooral betonwerk betreft, heeft dit veel gelijkenis met investeringen in de openbare ruimte en daarom is conform de wet- en regelgeving (BBV) een afschrijvingstermijn van 40 jaar realistisch. Het aandeel installatietechniek lijkt wat klein de financiële opzet. Dit komt door de aard van het gebouw, een groot deel van het gebouw is onverwarmde opslag.

Aanvullend wordt in overeenstemming met de financiële verordening een restwaarde van 60% van de stichtingskosten gehanteerd. Dit is normaal gesproken de WOZ-waarde alleen deze is op dit moment nog niet bekend aangezien het pand nog niet is gerealiseerd en dus zijn de stichtingskosten het meest nauwkeurig te bepalen.

In de berekeningen is uitgegaan van een gehanteerde omslagrente van 0,45% zoals berekend op basis van de begroting 2027. Dit is 0,15% lager ten opzichte van de eerder gehanteerde 0,60%. Dit percentage wijkt af van de 2% zoals vastgesteld in het accommodatiebeleid, om vast te houden aan de methode van de eerste berekeningen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen de jaarlijkse kapitaallasten neer op afgerond €139.000. Ten opzichte van de eerste raming is dit een structurele uitzetting van €19.000 in de meerjarenbegroting. De kapitaallasten gaan pas lopen het jaar na oplevering, naar verwachting zal dit medio 2029 zijn.

Voorgesteld wordt om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor civieltechnische werken ter hoogte van €79.000 en een nieuw krediet voor de eerste inrichting (buiten)terrein ter hoogte van €1.710.000 en hierbij een afschrijvingstermijn van 40 jaar vast te stellen.

Daarnaast wordt voorgesteld om het beschikbaar gestelde krediet voor technische installaties met €370.000 te verlagen.

De huidige locatie van de buitendienst heeft per 1 januari 2027 nog een boekwaarde van afgerond 390.000. Het is de verwachting dat deze locatie aan een andere partij zal worden verhuurd en de huuropbrengsten als dekking van de kapitaallasten dienen.

Uit een eerste inventarisatie is gebleken dat de verwachte jaarlijkse exploitatiekosten niet aanzienlijk zullen veranderen door de overgang naar het nieuwe pand.

Tot slot wordt voorgesteld om de meerjarige financiële effecten, zoals hierboven beschreven, te verwerken via de gemeentelijke programmabegroting 2027.

Sustainable Development Goals (SDG's)



Dit voorstel draagt bij aan meerdere Sustainable Development Goals. Met de nieuwbouw van de gemeentewerf wordt een duurzame en toekomstbestendige werklocatie gerealiseerd die energiezuinig is, ruimte biedt voor de elektrificatie van het wagenpark en rekening houdt met klimaatadaptatie (SDG 7 en 13). Daarnaast wordt geïnvesteerd in moderne en duurzame gemeentelijke infrastructuur (SDG 9 en 11) en wordt aandacht besteed aan toegankelijkheid, een veilige werkomgeving en duurzaam terreinbeheer, waarmee ook wordt bijgedragen aan inclusiviteit en een zorgvuldige omgang met de leefomgeving (SDG 10 en 15).

Inwonersparticipatie

Voor de realisatie van de nieuwbouw zal een wijziging van het omgevingsplan en/of vergunningverlening nodig zijn. Omwonenden en andere belanghebbenden worden in het kader van deze procedures betrokken bij het vervolg.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad stelt een aanvullend krediet beschikbaar voor de realisatie van een nieuwe gemeentewerf aan de Nanningaweg 47c. De nieuwbouw vervangt de bestaande huisvesting en draagt bij aan een veilige, duurzame en toekomstbestendige werkomgeving.

Vervolg

Na besluitvorming wordt het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt tot definitief ontwerp. Vervolgens worden de benodigde procedures doorlopen en wordt gestart met de aanbesteding van de werkzaamheden.

De voorlopige planning is:
2026: start aanbesteding;
2027: gunning aanbesteding, start vergunningstraject en start realisatie;
2028: oplevering en ingebruikname.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Presentatieboek Gemeentewerf

Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ; 15 september 2026

Besluit .

1. De huidige activiteiten van de gemeentewerf onder te brengen in een nieuw te realiseren gebouw op het naastgelegen perceel aan de Nanningaweg 47c.
2. Het door de raad op 30 november 2021 beschikbaar gestelde krediet voor civieltechnische werken van € 3.527.000 met € 79.000 te verhogen naar € 3.606.000
3. Het door de raad op 30 november 2021 beschikbaar gestelde krediet voor technische installaties van € 656.000 met € 370.000 te verlagen naar € 286.000
4. Een krediet beschikbaar te stellen voor de eerste inrichting van het terrein ter hoogte van €1.710.000 en het te hanteren afschrijvingstermijn vast te stellen op 40 jaar
5. De structurele financiële gevolgen ter hoogte van € 19.000, volgens de uitwerking in de financiële paragraaf, meerjarig te verwerken via de begroting 2027

Besloten in de openbare vergadering van 27 oktober 2026.

, griffier. , voorzitter.