



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 28 september 2021
Zaak: 666574
Portefeuillehouder: Peter Verschuren

Opsteller: Alice Tamminga
Contactgegevens: alice.tamminga@bwri.nl

Onderwerp: Nieuwbouw BWRI

1. Voorstel

1. Akkoord te gaan met nieuwbouw voor BWRI op de locatie aan de Molenraai;
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de vervangende nieuwbouw ter hoogte van € 15.242.000;
3. Een reserve dekking éénmalige investeringskosten vervangende nieuwbouw BWRI in te stellen;
4. De reserve HvCB aan te wenden tot een bedrag van € 1.266.000 ten behoeve van de reserve als vermeld onder punt 3;
5. In afwijking van de 'Nota afschrijvingsmethodieken, termijnen en overige waarderinggrondslagen van activa en passiva' een afschrijvingstermijn te hanteren van 50 jaar voor het gebouw en 20 jaar voor de installaties;
6. Een afschrijvingsreserve uit de verkoopopbrengsten van de panden Haydnlaan en De Vosholen in te stellen;
7. De begrotingswijziging (2021-020) zoals opgenomen in bijlage 1 'Financiën nieuwbouw BWRI' vast te stellen.

2. Inleiding

BWRI: Bedrijf voor Werk, Re-integratie en Inkomen is uitvoerder van de Participatiewet voor de gemeente Midden-Groningen. BWRI staat voor een inclusieve samenleving waarin iedereen meetelt. De missie is: 'iedereen is van waarde en heeft waarde'. BWRI ondersteunt inwoners om werk te vinden en te behouden. Als betaald werk (nog) niet mogelijk is, is participatie het doel. Inwoners die niet zelfstandig kunnen voorzien in hun inkomen, bieden we (tijdelijke) inkomensondersteuning. De strategie van BWRI is dat we alles zoveel mogelijk zelf in huis hebben. We hebben een eigen leerwerkbedrijf voor alle doelgroepen aan de onderkant van de samenleving. We werken verder samen in de arbeidsmarktregio en stemmen onze dienstverlening af met andere leerwerkbedrijven.

BWRI werkt vanuit 3 locaties, namelijk vanuit de locatie Molenraai, Haydnlaan en De Vosholen. De huisvesting van BWRI voldoet niet. Het eerste majeure knelpunt is dat de 3 panden van BWRI technisch en functioneel sterk verouderd zijn en niet voldoen aan de Arbo-eisen. Voor elk pand geldt dat er een grootschalige renovatie nodig is om het pand voor de langere termijn in te kunnen zetten. De slechte technische staat van de gebouwen maakt dat er op korte termijn hoge investeringen nodig zijn voor onder andere het vervangen van de daken en de verwarmingsinstallaties.

Het tweede grote probleem met de huisvesting is dat de spreiding over 3 locaties belemmerend is voor een efficiënte bedrijfsvoering. De spreiding leidt ook tot een minder optimale dienstverlening. Er bestaat al sinds de oprichting van BWRI de wens om de huisvesting te centraliseren. Deze wens is ook opgenomen in de business-case voor BWRI waar de toenmalige raad van de gemeente Hogeveen-Sappemeer mee heeft ingestemd. De roep om centrale huisvesting wordt nog groter door het NPG-project: 'Leerwerkbedrijf BWRI'. We ontvangen budget van het NPG om BWRI door te ontwikkelen naar een algemene voorziening waar laaggeschoolde inwoners terecht kunnen voor ontwikkeltrajecten om hun kansen op de arbeidsmarkt groter te maken.

Het college heeft opdracht gegeven aan het Bureau *abcnova* om onderzoek te doen naar mogelijke huisvestingsvarianten voor BWRI. De uitkomst van dit onderzoek kan gebruikt worden om een onderbouwde keuze te maken voor een toekomstbestendige en betaalbare huisvesting.

Het onderzoek van Bureau *abcnova* wijst uit dat nieuwbouw het beste aansluit bij de behoeften van BWRI tegen de meest lage kosten. We hebben onderzoek gedaan naar passende locaties voor de nieuwbouw. Hieruit blijkt dat de bestaande locatie van BWRI aan de Molenraai de meest geschikte locatie is. Het college verzoekt de raad daarom om in te stemmen met nieuwbouw voor BWRI op de locatie aan de Molenraai en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen.

3. Publiekssamenvatting

De huisvesting van BWRI, uitvoerder van de Participatiewet in Midden-Groningen, voldoet niet. Ten eerste is BWRI verdeeld over 3 gebouwen. Dit belemmert de dienstverlening aan onze inwoners. Een tweede probleem is dat de 3 gebouwen sterk verouderd zijn.

Het college heeft Bureau *abcnova* gevraagd om een aantal huisvestingsmogelijkheden voor BWRI te onderzoeken. Uit het onderzoek blijkt dat nieuwbouw het meest passend is voor BWRI. De jaarlijkse huisvestingskosten zijn met nieuwbouw lager dan met het renoveren van de 3 huidige panden. Het college heeft vervolgens onderzoek gedaan naar een goede locatie voor de nieuwbouw. De locatie aan de Molenraai is het meest geschikt.

4. Bevoegdheid van de Raad

De bevoegdheid van de gemeenteraad om in te stemmen met nieuwbouw voor BWRI vloeit voort uit artikel 147 van de Gemeentewet (kaderstellende rol). De bevoegdheid om het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen vloeit voort uit artikel 189 van de Gemeentewet (budgetrecht).

5. Beoogd effect

We streven naar passende en toekomstbestendige duurzame huisvesting van de uitvoeringsorganisatie BWRI. De huisvesting maakt het mogelijk om de gewenste dienstverlening te bieden aan onze inwoners.

6. Historische context

De ambitie voor een centrale huisvesting BWRI bestaat sinds de oprichting van BWRI in 2016. In de business-case voor de oprichting van BWRI is al opgenomen dat een centrale huisvesting gewenst is voor de bedrijfsvoering en dienstverlening.

In 2016 hebben de drie colleges van Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde ingestemd met een globaal Programma van Eisen en geconcludeerd dat op basis hiervan centrale huisvesting van BWRI op de bestaande locatie aan de Molenraai de meest wenselijke optie was. De colleges besloten daarbij om de financiële gevolgen van centrale huisvesting aan de Molenraai en de financieringsmogelijkheden nader in beeld te brengen. Op basis van dit onderzoek wilden de colleges een definitieve keuze voorleggen aan de raad voor de huisvesting van BWRI.

De gemeenteraden van de HSSM-gemeenten hebben in 2017 ingestemd met het 'Keuzedocument huisvestingsscenario Gemeente Midden-Groningen'. Hiermee gingen de raden akkoord met het realiseren van centrale huisvesting voor BWRI, mits er voldoende dekking aanwezig was binnen de begroting. In de voorjaarsnota 2018 is de raad van de gemeente Midden-Groningen geïnformeerd over de dekkingsmogelijkheden. Er is daarbij uitgegaan van het scenario: nieuwbouw op de locatie Molenraai.

De slechte financiële situatie van de gemeente in 2018 en de jaren daarna maakte dat het college de uitwerking van het plan voor de centrale huisvesting BWRI stil heeft gelegd. Nu de huisvestingssituatie steeds nijpender wordt, is het dossier opnieuw opgepakt.

7. Argumenten

Akkoord gaan met nieuwbouw voor BWRI op de locatie Molenraai.

Het Bureau *abcnova* heeft onderzoek gedaan naar 4 huisvestingsscenario's, namelijk:

	Toelichting
Renovatie 3 gebouwen	De 3 huidige gebouwen worden zodanig gerenoveerd dat zij voor langere tijd ingezet kunnen blijven. Er is geen sprake van centralisering van de huisvesting.
Renovatie Molenraai	Het pand aan de Molenraai wordt verkleind en gerenoveerd. De gebouwen aan de Vosholen en Haydnlaan worden afgestoten. De huisvesting van BWRI is gecentraliseerd op de locatie Molenraai.
Nieuwbouw Molenraai	Het pand aan de Molenraai wordt gesloopt. Op het terrein komt vervangende nieuwbouw. De gebouwen aan de Vosholen en de Haydnlaan worden afgestoten. De huisvesting van BWRI is gecentraliseerd op de locatie Molenraai.
Nieuwbouw nieuwe locatie	Er komt nieuwbouw op een nieuwe locatie. Alle 3 panden worden afgestoten. Er komt vervangende nieuwbouw op een nieuwe locatie.

Er is eerst een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Het PvE bevat alle eisen waar de huisvesting voor BWRI ruimtelijk, functioneel en qua duurzaamheid aan moet voldoen. Vervolgens heeft het bureau gekeken in hoeverre het PvE is te realiseren voor elk huisvestingsscenario en welke kosten daar dan mee gemoeid zijn.

Hieronder staan de resultaten van de uitwerking van de huisvestingsscenario's.

	Jaarlasten*	Functionaliteit	Duurzaamheidsambitie
Renovatie 3 gebouwen	€ 870.000**	Slecht	Niet haalbaar
Renovatie Molenraai	€ 785.000	Redelijk	Haalbaar
Nieuwbouw Molenraai	€ 730.000	Goed	Haalbaar
Nieuwbouw nieuwe locatie	€ 660.000	Goed	Haalbaar

*De jaarlasten bestaan uit de investering voortvloeiende kapitaallasten, exploitatiekosten en onderhoud.

**De huidige jaarlasten van de 3 locaties Molenraai, Haydnlaan en De Vosholen bedragen € 780.000. We verhuren ook een aantal ruimtes aan één maatschappelijke gebruiker en commerciële gebruikers. De huurinkomsten zijn ongeveer € 90.000. Hiermee is de werkelijke druk in de begroting voor de 3 locaties € 690.000. De 3 gebouwen voldoen niet aan de Arbo-eisen. Na het plegen van een investering om de gebouwen wel te laten voldoen aan de Arbo-eisen komen de jaarlasten uit op € 870.000 (excl. huurinkomsten).

Renovatie 3 gebouwen

Er zijn grootschalige aanpassingen nodig om de 3 gebouwen te laten voldoen aan de technische-, functionele-, duurzaamheids- en Arbo-eisen. De benodigde investering om alleen al te voldoen aan de Arbo-eisen bedraagt ongeveer € 2,7 miljoen. Deze investering zal leiden tot een verhoging van de jaarlast met ca. € 90.000.

De jaarlasten van dit huisvestingsscenario zullen hoger uitvallen dan de jaarlasten van de andere huisvestingsscenario's. Een ander belangrijk nadeel van dit scenario is dat het niet voldoet aan de wens om te komen tot centrale huisvesting.

Renovatie pand Molenraai

De renovatie van het pand aan de Molenraai is een mogelijk scenario. Het gebouw kan met grootschalige renovatie technisch op orde, functioneel en duurzaam worden gemaakt. Vergeleken met nieuwbouw zijn de jaarlasten echter hoger. Het is mogelijk om het PvE te realiseren. Wel is het zo dat het oppervlakte van het gebouw relatief groot blijft.

Nieuwbouw aan de Molenraai

Dit huisvestingsscenario is goed te realiseren. De jaarlasten zijn lager dan bij renovatie. Een nieuw gebouw kan namelijk veel compacter worden gebouwd waardoor het kleiner en dus ook goedkoper in de exploitatie is. Ook kan beter tegemoet worden gekomen aan hetgeen is vastgelegd in het PvE. Er kan een ruimtelijke verbinding worden gemaakt tussen kantoorfuncties, het Werkplein en het Werkbedrijf. Dit ondersteunt BWRI om haar doelen te verwezenlijken.

Nieuwbouw op een nieuwe locatie

Er is ook een mogelijkheid om de nieuwbouw te realiseren op een nieuwe locatie. Dit scenario is goedkoper dan nieuwbouw op de locatie aan de Molenraai. Er zijn geen kosten voor sloop en tijdelijke huisvesting. Ook kan de locatie aan de Molenraai worden afgestoten en verkocht wat ten goede komt aan de dekking. Hiertegenover staat dat we bij nieuwbouw op een nieuwe locatie kosten maken voor de grond. We moeten ofwel nieuwe grond aankopen ofwel we hebben geen opbrengsten meer van de verkoop van eigen grond.

Er is onderzoek gedaan naar een passende nieuwe locatie. De uitkomsten van dit onderzoek zijn te vinden in bijlage 2. Er zijn drie potentiële locaties gevonden:

1. Locatie aan de Vosholen Sappemeer, naast weg de Reehorst, dus naast het winkelpark.
2. Locatie ten zuiden van de Valkenhorst en de boomsingel, dus naast het winkelpark Hoogezand.
3. Locatie centrum Hoogezand, tussen de Kerkstraat en Laan van de Sport, naast het dr. Aletta Jacobs College.

De locaties zijn in beginsel aanvaardbaar. Wel geldt voor alle drie de locaties dat het bestemmingsplan aangepast moet worden of dat er een vergunningstraject nodig is. De centrumlocatie is nog het meest passend, omdat daar sprake is van inbreiding in plaats van uitbreiding; het ligt niet in een (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied en de functie van BWRI is vergelijkbaar met en aanvullend op de al aanwezige functies.

Er zijn ook nadelen aan deze locatie; bouwen in het centrum vraagt om een stedenbouwkundige inpassing; er zijn verkeerstechnische oplossingen nodig; er worden meer eisen gesteld aan de beeldkwaliteit en er is kans op bezwaren in een bestemmingsplanwijzigingsprocedure vanwege de vele omwonenden.

Op basis van dit ruimtelijk onderzoek komen we tot de conclusie dat nieuwbouw op de bestaande locatie aan de Molenraai de voorkeur geniet. De jaarlijkse kosten zijn weliswaar hoger dan nieuwbouw op een nieuwe locatie, maar de locatie heeft de volgende voordelen;

- De huisvestingssituatie van BWRI vraagt op korte termijn om een oplossing. De locatie aan de Molenraai heeft een vergunningstraject van 8 weken. De locatie is snel beschikbaar en kent geen tijds- en procedure risico's die gepaard kunnen gaan met een planologische procedure.
- De locatie Molenraai kent meer flexibiliteit voor een uitbreiding in de toekomst. Op dit moment is bijvoorbeeld onduidelijk hoe de toekomst van het gesubsidieerd werk eruit zal zien. Als hier meer mogelijkheden voor gaan komen, kan uitbreiding van de capaciteit gewenst zijn. Er komt op het terrein ongeveer 1 hectare vrij doordat de nieuwbouw minder ruimte in beslag neemt. De vrijkomende ruimte reserveren we voor eventuele uitbouw van BWRI als dat nodig mocht zijn of voor een alternatieve aanwending bijvoorbeeld een onderwijsfunctie.
- Er zijn geen stedenbouwkundige of verkeerstechnische aanpassingen nodig voor deze

locatie. BWRI heeft te maken met veel verkeersstromen door de lichte industrie. De verkeerssituatie aan de Molenraai is passend.

- De kavel van de locatie Molenraai heeft door de omvang van circa 2,5 ha binnen de huidige regelgeving weinig mogelijkheden voor een herbestemming.

In afwijking van de ‘Nota afschrijvingsmethodieken, termijnen en overige waarderingsgrondslagen van activa en passiva’ een afschrijvingstermijn hanteren van 50 jaar voor het gebouw en 20 jaar voor de installaties.

De nota afschrijvingsmethodieken, termijnen en overige waarderingsgrondslagen van activa en passiva geeft een “standaard” afschrijvingstermijn van 40 jaar op gebouwen en 15 jaar op installaties aan. Deze nota is een richtlijn en de raad mag er vanaf wijken. Wij stellen voor om gezien de duurzaamheidseisen die gesteld worden aan de nieuwbouw zowel voor de levensduur als voor het energieverbruik om af te wijken van de standaardtermijnen en in 50 jaar af te schrijven op het gebouw en 20 jaar voor de installaties. In de berekeningen is ook rekening gehouden met deze afwijkende termijnen.

8. Kanttekeningen en risico’s

In het huidige pand van de Molenraai wordt nu ruimte verhuurd aan 4 commerciële en 1 maatschappelijke gebruiker, namelijk Kledingbank Maxima. Voor deze maatschappelijke gebruiker wordt gezamenlijk gezocht naar vervangende huisvesting.

Gelet op de periode van voorbereiding, sloop en start bouw worden er geen risico’s voorzien voor wat betreft de huuropzeggingen en eventuele herhuisvesting van huurders. Alle overeengekomen opzegtermijnen sluiten aan bij het nog te lopen traject rondom de voorbereiding van de nieuwbouw.

Gezien de leeftijd van het gebouw op de locatie Molenraai is het mogelijk dat er asbest aanwezig is. Als dit het geval is dan zal dit bij de sloop van het gebouw gesaneerd moeten worden. Dit kan leiden tot extra kosten. Ook is er een risico dat de bodem van de locatie Molenraai verontreinigd is. Ook een eventuele bodemsanering kan leiden tot meerkosten. In het huidige investeringskrediet zijn deze kosten niet meegenomen. Als na onderzoek blijkt dat het investeringskrediet hierdoor fors overschreden wordt, kan extra budget nodig zijn om de nieuwbouw te realiseren.

9. Financiële paragraaf

We verzoeken de raad om een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 15.242.000. De financiële onderbouwing van dit investeringskrediet voor de vervangende nieuwbouw is opgenomen in bijlage 1 'Financiën nieuwbouw BWRI' en in bijlage 2 paragraaf financiën (pagina 21 tot en met 24) van de presentatie van bureau *abcnova* met een financiële uitwerking van de scenario's.

Deze bijlagen zijn geheim. Het openbaar maken van de bijlagen verzwakt de onderhandelingspositie van de gemeente dusdanig dat haar financiële belangen worden geschaad. Het college heeft de geheimhouding opgelegd op de bijlagen. De gemeenteraad is gevraagd om de geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet ju. artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur.

10. Communicatie

Het college heeft een persbericht uit laten gaan nadat zij had besloten om dit voorstel voor te leggen aan de raad. Na een positief besluit van de raad laten we opnieuw een persbericht uitgaan waarmee we onze inwoners informeren over het besluit van de raad.

We gaan de inwoners, die gebruik maken van de dienstverlening van BWRI, na het positieve besluit van de raad, informeren via de maandelijkse nieuwsbrief. Hierin zullen we ook regelmatig verslag doen over de voortgang van de bouw.

De huurders van ruimtes op de locatie Molenraai zijn geïnformeerd over dit voorstel. Uiteraard communiceren wij met hen over het besluit van de raad.

We communiceren regelmatig met de betrokkenen over de voortgang. We organiseren inloopmomenten voor gebruikers, omwonenden en inwoners waar zij terecht kunnen met vragen en waar wij de voortgang presenteren.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

We gaan een projectorganisatie opzetten die het project nieuwbouw BWRI gaat begeleiden. We hebben de volgende globale planning:

- 2022 ontwerpen en voorbereiden;
- 2023 aanbesteden, sloop Molenraai, personeel naar tijdelijke huisvesting;
- 2023-2024 bouwen;
- 2025 oplevering nieuw gebouw.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlagen:

1. Financiën nieuwbouw BWRI (geheim)
2. Presentatie bureau *abcnova* met een financiële uitwerking van de scenario's. (De pagina's 21 tot en met 24 zijn geheim)
3. Locatieonderzoek