

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Transformatie Gemeentehuis

Zaak- & documentnr. 201703461

Opsteller : Wouter van Boekel

Portefeuillehouder : L.S. Kaper

Afdeling : RSO

Telefoonnr. : 0615215531

Samenvatting

De gemeente Westervoort verkent de transformatiemogelijkheden van het eigen vastgoed in het centrum, als onderdeel van het centrumplan Westervoort. Voor drie gebouwdelen zijn verschillende varianten onderzocht en is een voorkeursvariant geformuleerd. De verkenning is samengevat in een rapportage.

Het college stemt nu in met de voorkeursvariant en legt deze ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Voor bibliotheek / RID is het advies om het gebouwdeel met beperkte ingrepen gereed te maken voor verhuur aan publieke diensten MGR/RID en om hier direct mee te beginnen,

Voor het gemeentehuis is het advies om in te zetten op een scenario met sloop-nieuwbouw en de realisatie van een markant appartementengebouw dat onafhankelijk van de Oekraïneopvang gerealiseerd kan worden.

Voor de Oekraïneopvang is het advies om een invulling met een maatschappelijke / congresfunctie verder te verkennen.

Beslispunten

1. In te stemmen met de voorkeursvariant in de Ontwerpstudie transformatiemogelijkheden gemeentehuis (bijlage 1).

Aanleiding

Centrumplan Westervoort Het centrumplan Westervoort zet in op een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte om achteruitgang te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken. De vastgoedeigenaar werkt aan vernieuwing van De Wyborgh, de gemeente is een onderzoek gestart naar mogelijke transformatie van het gemeentehuis en transformeert de openbare ruimte. Eind 2023 heeft de gemeente voor deze plannen € 2,6 miljoen subsidie gekregen vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden.

Variantenstudie

Het gemeentelijk vastgoed in het centrum bestaat uit drie geschakelde gebouwdelen. Er is een variantenstudie uitgevoerd per gebouwdeel om transformatie-mogelijkheden te verkennen. Daarbij is er gekeken naar kosten, uitvoerbaarheid, woningbouwprogramma en woonkwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en duurzaamheid en andere doelen.

Informerende avond

Met architecten, bouwkundigen en kostendeskundigen zijn verschillende varianten onderzocht. De tussenresultaten zijn op 14 oktober 2024 op een informerende avond gepresenteerd aan de gemeenteraad. Nu zijn de conclusies van de hele studie vastgelegd in een rapportage (bijlage 2) met ondersteunende onderzoeken.

Planning

Verdere uitwerking van het project wordt opgepakt per gebouwdeel. De ontwikkeling van **Bibliotheek-RID** is al in gang gezet conform projectplan schuifoperatie. Hier wordt verder aan gewerkt met als doel om het gebouw te benutten voor MGR-RID en om het deel zo kort mogelijk leeg te laten staan. In de afstemming met het centrumplan wordt verkend of het nodig is om hiervoor een deel van de subsidie in te zetten.

Voor gebouwdeel **Oekraïne opvang** wordt in een nadere ontwerpstudie verkend of de beoogde functie kansrijk is, of er voldoende draagvlak is en hoe een transformatie gerealiseerd kan worden. De resultaten worden verwerkt in een Nota van Uitgangspunten en deze wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Aansluitend kan er gewerkt worden aan een omgevingsplan en aan (naar verwachting) aanbesteding van de locatie, gunning, sluiten koop- en realisatieovereenkomst en omgevingsvergunning bouw.

Voor gebouwdeel **Gemeentehuis** wordt de voorkeursvariant verder uitgewerkt in een schetsontwerp met beeldkwaliteitskader. Ook wordt er een ontwikkelstrategie opgesteld met een advies voor een mogelijke aanbestedingsstrategie en een quick-scan op risico's en onderzoeken. Tegelijkertijd wordt in afstemming met het college, huisvesting 1Stroom en de voortgang fusie gemeenten Liemers verkend of en wanneer het gebouw beschikbaar zou zijn.

De resultaten worden verwerkt in een Nota van Uitgangspunten en deze wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Aansluitend kan er gewerkt worden aan een omgevingsplan en aan (naar verwachting) aanbesteding van de locatie, gunning, sluiten koop- en realisatieovereenkomst en omgevingsvergunning bouw.

Beoogd effect

Het beoogd effect van dit besluit is om:

1. De verkenningsfase transformatie gemeentehuis af te sluiten.
2. De transformatie van het gemeentehuis naar woningbouw en andere functies te stimuleren en zo de ontvangen subsidie voor deze gebouwdelen veilig te stellen.
3. Het centrum van Westervoort een verdere impuls te geven om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken.

Argumenten

1.1. Met deze verkenning wordt uitvoering gegeven aan de opdracht van de raad en het coalitieakkoord.

Het coalitieakkoord stelt dat het deel van het gemeentehuis dat niet meer nodig is voor kantoorfuncties zal worden herbestemd voor wonen voor 1 en 2-persoonshuishoudens. Het doel daarvan is om woningen te bouwen, leegstaande gebouwen te benutten en het centrum te versterken. Deze ambitie is uitgewerkt in het programmaplan Centrum Westervoort. Dit is in juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze rapportage en dit college- en raadsvoorstel wordt de volgende stap gezet voor deze opdracht.

1.2. Voor elk gebouwdeel is een passende ontwikkelrichting gevonden die bijdraagt aan het centrum en aan Westervoort.

Het afgelopen anderhalf jaar zijn er voor de gebouwdelen verschillende varianten onderzocht en dit is samengevat in bijlage 1. In de afweging is er voor elk gebouwdeel een passende en kansrijke ontwikkelrichting gevonden die bijdraagt aan het centrum en aan Westervoort.

Voor gebouwdeel **Bibliotheek – RID** is het advies het bestaande gebruik te houden. De locatie die de bibliotheek achterlaat na de verhuizing kan met een kleine verbouwing gebruikt worden als kantoorlocatie voor MGR (Modulair Gemeenschappelijke Regeling) en de RID. Dit is waardevoller dan een dure transformatie naar kantoren of woningen. Ook wordt de periode van leegstand zo kort mogelijk. Het gebouw blijft in gebruik voor publieke functies. MGR en RID werken graag vanuit deze locatie die goed bereikbaar is.

Voor gebouwdeel **Oekraïne-opvang** wordt voorgesteld een congresfunctie / maatschappelijke functie verder te verkennen. Er zijn veel varianten met woningbouw in dit gebouw onderzocht maar deze geven allemaal niet voldoende kwaliteit. Een permanent gebruik als opvanglocatie geeft minder bijdrage aan het centrum. Hoe een congresfunctie / maatschappelijke functie er uit moet zien moet nog verder onderzocht worden, zie kanttekening 1.3. De verwachting is dat deze functie de meeste kansen biedt voor Westervoort.

Voor gebouwdeel **Gemeentehuis** wordt voorgesteld om in te zetten op een scenario met sloop van het huidige gemeentehuis en nieuwbouw van een markant appartementengebouw. Het is advies is om te kiezen voor een gebouw dat los van gebouwdeel Oekraïneopvang gerealiseerd kan worden. Hiermee worden de beste woningen gerealiseerd, met maximale meerwaarde voor Westervoort tegen beperkte investering van de gemeente zelf.

1.3 Hiermee kunnen circa 24 woningen gerealiseerd worden in het centrum en krijgt het centrum een impuls

In de voorkeursvariant wordt gebouwdeel Gemeentehuis gesloopt en worden hier ongeveer 24 woningen gebouwd. Dit worden mooie grote appartementen voor met name ouderen. Wanneer zij verhuizen en een grotere familiewoning achterlaten biedt dit weer kansen voor jonge families.

In de Wyborgh worden kleinere betaalbare appartementen gebouwd. Met deze ontwikkelingen samen ontstaat er in het centrum een gevarieerd aanbod van nieuwe woningen.

Met dit project wordt de lange dichte wand aan de Parallelweg geopend en wordt het centrum beter verbonden met het station. De nieuwe woningen en betere verbindingen geven een impuls aan het centrum.

1.4 Het plan kan in deelgebieden gerealiseerd worden.

De voorkeursvariant is in drie afzonderlijke projecten te bouwen. De gemeente hoeft daarom niet alles tegelijk te starten, gebouwen hoeven niet allemaal tegelijk leeg te zijn en huurders kunnen tussentijds verhuizen van het ene gebouwdeel naar het andere. Hierdoor zijn de kansen voor de gemeente om het plan te realiseren groter. Vertraging op een gebouwdeel leidt daarmee niet automatisch tot het annuleren van het gehele project. Daarmee is ook de kans verkleind dat de gemeente alle subsidie moet terugbetalen.

2.1 De financiële bijlagen bevatten concurrentiegevoelige informatie.

Door het college is geheimhouding gelegd op de stukken met financiële gegevens. Deze gegevens bevatten informatie over de boekwaarde en de taxatiewaarde van het gemeentelijke vastgoed en berekeningen van mogelijk ontwikkelpotentieel op deze locaties. Openbaar maken van deze bedragen geeft derden inzicht in budgetten en ramingen die voor

dit project zijn begroot. Partijen kunnen hier hun voordeel doen bij toekomstige selectieprocedures en aanbestedingen. Dit is niet wenselijk.

Kanttekeningen

1.1 De voorkeursvariant zet niet in op woningbouw in de leegstaande delen zoals geformuleerd in het coalitieakkoord.

In de variantenafweging zijn de mogelijkheden voor woningbouw in de leegstaande delen uitgebreid onderzocht. De scenario's met woningbouw bleken minder meerwaarde op te leveren voor Westervoort terwijl deze wel duurder en risicovoller zijn.

1.2 Veel gebouwdelen zijn nu nog niet beschikbaar voor transformatie.

Het coalitieakkoord zet in op transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis naar woningbouw. De raad heeft in het programmaplan centrum Westervoort de opdracht gegeven om ook voor het gemeentehuis zelf te zoeken naar transformatiemogelijkheden.

De verwachting is nu dat het gemeentehuis op termijn wel beschikbaar zal komen. Daarom wordt er nu al gezocht naar een toekomstige invulling en niet pas wanneer het gebouw al leeg staat. Het onderzoeken van mogelijkheden betekent niet dat er al besloten is dat het gebouw gesloopt gaat worden. Dit wordt duidelijk gecommuniceerd met bewoners van Westervoort, huurders van de gebouwen en werknemers van 1Stroom. Dit is ook genoemd in de paragraaf communicatie en participatie. Tijdens het project wordt er afgestemd met traject huisvesting 1Stroom, eventuele stappen in gemeentelijke samenwerking, alternatieven voor huisvesting ontheemden Oekraïne en met sommige huurders wordt nu al gesproken over mogelijkheden voor verplaatsing.

In gebouwdeel bibliotheek-RID komt de locatie van de bibliotheek vrij. Daar wordt verkend of deze ruimte benut kan worden door MGR en RID. De gemeente blijft voorlopig de kantine nog gebruiken. Mogelijk kan deze ruimte later nog een andere invulling krijgen.

Gebouwdeel Oekraïne opvang is momenteel nog in gebruik als opvang locatie en door de politie. Met de politie wordt onderzocht of een verhuizing op korte termijn wenselijk en mogelijk is.

Het gemeentehuis is nu nog in gebruik door 1Stroom / gemeente Westervoort. Transformatie is alleen mogelijk wanneer er zicht is op een alternatieve bestuurslocatie, publieke balie en werkplek voor ambtenaren. De aanpak in dit project is om door te gaan met het uitwerken van de transformatieplannen en om in de tussentijd te kijken of de locatie ook daadwerkelijk beschikbaar komt.

1.3 Er is nog geen zekerheid over een mogelijke fusie tussen gemeentes in de Liemers

In de zomer van 2025 werken gemeentes Westervoort, Doesburg, Duiven en Zevenaar aan eerste stappen in de besluitvorming over een mogelijke fusie. Naar verwachting wordt er in de loop van 2025 meer duidelijk over de mogelijke fusie en een mogelijke tijdlijn. Daadwerkelijke besluitvorming zal de komende jaren stapsgewijs verlopen. De beschikbare subsidie vraagt om realisatie van het gemeentehuis voor 2030, en zonder subsidie zijn de plannen niet realiseerbaar.

Besluitvorming over de fusie hoeft geen voorwaarde te zijn voor keuzes over transformatie van het gemeentehuis van Westervoort. De gemeente Westervoort kan zelfstandig besluiten over het gemeentehuis en zoeken naar (tijdelijke) oplossingen voor huisvesting en dienstverlening.

Daarom wordt er nu al gekeken naar een mogelijke transformatie op een wijze en tijdsplan waarbij de beschikbare subsidie ingezet kan worden.

Daarbij is het van belang om in deze ontwikkeling in te zetten op duidelijke besluitvorming en duidelijke communicatie naar inwoners van Westervoort en medewerkers van 1Stroom.

1.4 De voorkeursoplossing voor het gebouwdeel Oekraïne-opvang is nog onzeker

Voor dit gebouwdeel wordt geadviseerd om een maatschappelijke functie en mogelijke congresfunctie verder te verkennen. Het is nu nog onzeker hoe dit er precies uit kan zien en of deze variant haalbaar is. Toch heeft deze optie de voorkeur boven alternatieven. Transformatie naar wonen blijkt toch niet optimaal op deze locatie. Behoud van een functie als opvang locatie is technisch en financieel goed mogelijk maar geeft minder bijdrage aan het centrum van Westervoort. Daarom wordt nu geadviseerd een alternatief programma te onderzoeken.

Zolang dit onderzoek loopt kan het gebouw in gebruik blijven als opvanglocatie.

1.5 Gebouwdeel Oekraïne opvang heeft geen monumenten-status.,

Er wordt ingezet op behoud omdat het gebouw waardevol is voor Westervoort. Het is kenmerkend als herkenningspunt en geeft een waardevolle connectie met het verleden. Bovendien is het een mooi gebouw; deze uitstraling is ook voor een toekomstige functie waardevol.

1.5 Gebouwdeel gemeentehuis is constructief nog niet versleten.

Er wordt geadviseerd om het gemeentehuis te slopen. Er zijn verschillende transformatievarianten onderzocht. De conclusie was daarin dat al deze varianten veel duurder zijn én veel minder meerwaarde opleveren voor Westervoort. Er ontstaat geen nieuwe verbinding met het station, geen markant gebouw en bovenal zijn de woningen die dan gebouwd worden veel minder goed.

Uiteraard is het duurzaam om een gebouw dat niet versleten is te behouden, maar het is niet duurzaam om met veel ingrepen in een bestaand gebouw woningen te maken die niet toekomstbestendig zijn.

1.7 De plannen raken ook aan de plannen voor de openbare ruimte.

Het afgelopen half jaar heeft de gemeente een ontwerp gemaakt voor de openbare ruimte in het centrum. De plannen voor het gemeentehuis gaan deels over hetzelfde gebied.

In de uitwerking is er afgestemd tussen beide plannen. Het ontwerp voor de openbare ruimte is rondom het gemeentehuis enkel indicatief. In de plannen is onderzocht dat er ook met sloop-nieuwbouw van het gemeentehuis nog ruimte is voor bijvoorbeeld de markt en dat de plannen elkaar kunnen versterken.

1.8 De Gemeente heeft een financieel kwetsbare positie, en het is een ontwikkeling met een forse onrendabele top

De beoogde transformatie is uitdagend voor Westervoort. Doorrekeningen in de geheime bijlagen 3 en 5 laten zien dat op de transformatie van elk van de gebouwdelen een onrendabele top zit.

Voor deze onrendabele top heeft de gemeente subsidie ontvangen. De toegekende subsidie bedraagt 50% van het tekort (de onrendabele top) op de transformatie. De voorwaarde daarbij is dat de gemeente de andere 50% van het tekort betaalt. Een dergelijke investering is voor Westervoort in de huidige situatie uitdagend.

De onrendabele top is echter berekend op basis van de getaxeerde waarde van de panden. De gemeentelijke boekwaarde ligt voor de drie panden lager dan de getaxeerde waarde. Dit

betekent dat de gemeente het verschil tussen de boekwaarde en taxatiewaarde in kan zetten als cofinanciering.

Daarmee kan deze latente waarde ten gelde worden gemaakt. De onrendabele top op het project kan zo oplopen tot € 2,6 miljoen op taxatiewaarde zonder dat het de gemeente geld kost. Een actieve bijdrage van de gemeente is nodig wanneer de onrendabele top dit bedrag overstijgt. In de financiële paragraaf en bijlage 5 wordt ingegaan op dit bedrag. In de volgende fase wordt dit verder uitgezocht.

De variantenstudie (bijlage 1) en de doorrekening (bijlage 3) laten zien dat er al gezocht is naar de financieel voordeligste variant. Wanneer de gemeente nu niet kiest voor deze transformatie kunnen de gebouwen later toch leeg komen te staan. Als de gemeente de gebouwdelen dan wil transformeren is het aannemelijk dat het tekort (onrendabele top) even hoog zal zijn. Maar dan ontvangt de gemeente geen subsidie om het tekort af te dekken.

Wanneer de gemeente nu wel kiest voor transformatie is het mogelijk om een subsidie die bedoeld is voor kernwinkelgebieden te gebruiken om vrijkomend vastgoed te transformeren en te voorkomen dat het nog voor jaren op de gemeentelijke balans drukt.

1.9 De deadline voor de subsidie is al dichtbij

Westervoort heeft in december 2023 € 2,6 miljoen subsidie ontvangen voor de aanpak van het centrum. De subsidie komt uit het programma Impulsaanpak Winkelgebieden (IW) van de rijksoverheid. Dit programma stimuleert gemeenten en eigenaren om winkelcentra om te vormen tot toekomstbestendige gebieden.

Westervoort heeft €1,3 miljoen ontvangen voor de onrendabele top op de transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis en eenzelfde bedrag voor de openbare ruimte. Voorwaarde voor het inzetten van de subsidie is dat het project binnen 7 jaar na toekenning van de specifieke uitkering moet zijn afgerond. Dit betekent dat de transformatie van het gemeentehuis grotendeels moet zijn afgerond vóór 2031.

De deadline voor de subsidie lijkt ver weg maar is in de praktijk erg dichtbij. Voor het uitwerken van het plan, ontwerpen van een gebouw, doorlopen van planologische procedure en aanbesteding of ontwikkeling is naar verwachting zeker nog 3 jaar nodig vanaf nu. Dit betekent dat de bouw voor het eerste deel in een optimistisch scenario zou kunnen starten in 2029 met een mogelijke oplevering in 2031.

Daarmee is de planning haalbaar maar niet riant. In de uitwerking zal met de subsidieverlener verder worden afgestemd over de tijdlijn.

1.10 De stukken gaan nog niet in op een mogelijke ontwikkelstrategie

In deze eerste stap is ingezet op inhoudelijke afweging van de varianten. In de volgende stap wordt verder ingegaan op mogelijke manieren waarop de gemeente de kavels tot ontwikkeling kan brengen.

1.11 De subsidie voor het gemeentelijk vastgoed in het centrum is afgegeven voor de gebouwdelen Oekraïne opvang en Bibliotheek-RID, en niet voor het gemeentehuis zelf.

Het gemeentehuis zelf zit wel binnen het projectgebied. Verkennende gesprekken met de subsidieverlener suggereren dat het met een goede onderbouwing mogelijk moet zijn om het plan aan te passen zodat wellicht ook een deel van de subsidie ingezet kan worden voor het gemeentehuis zelf.

1.12 De kosten voor deze fase worden gedekt uit de subsidie.

De meeste kosten voor de variantenstudie en de onderzoeken worden betaald uit de subsidie. Wanneer het komt tot een transformatie van betrokken gebouwdelen dan is dit geen probleem. Dan kunnen ook de kosten voor de onderzoeksfase opgevoerd worden als onderdeel van de onrendabele top en zijn deze kosten daarmee gedekt. Wanneer het plan

echter onverhoopt niet doorgaat, of niet tijdig wordt afgerond dan loopt de gemeente het risico dat dit deel van de subsidie terugbetaald moet worden. Daarmee komt dan ook de dekking voor de onderzoeksfase te vervallen. Gemaakte kosten moeten dan worden afgeboekt en de subsidie moet naar verwachting worden terugbetaald. De resterende kosten moeten dan vanuit het centrumplan opgevangen worden of komen dan ten laste van de algemene reserve. Daarnaast blijft de gemeente dan eigenaar van het vastgoed dat op termijn naar verwachting getransformeerd moet worden, zonder dat daar subsidie voor beschikbaar is.

Een deel van de onderzoekskosten is al gedekt. Voor het eerste onderzoek naar de transformatiemogelijkheden heeft de gemeente een subsidie gekregen van de provincie Gelderland vanuit het programma Steengoed benutten voor het bedrag van € 23.340 euro. Een klein deel van deze kosten kan gedekt worden uit de grondverkoop ten behoeve van de uitbreiding van de Lidl omdat de gemeenteraad van Westervoort in 2023 een gebiedsexploitatie heeft geopend voor het centrumplan.

1.12 Er zijn verschillende risico's in de verdere planvorming.

Het grootste risico in het project is het niet doorgaan van het plan, zie ook kanttekening 1.11. Daarnaast zijn er algemene ontwikkelrisico's zoals marktontwikkelingen, geluid en trillingen vanuit het spoor, stikstof en netcongestie. Een kans hierbij is dat er sprake is van transformatie in plaats van nieuwbouw waardoor er ook nu al sprake is van een functie op deze locatie en er dus niet direct een toename is van verkeer. De precieze uitwerking van deze en andere aspecten voor deze locatie moeten de komende periode verder verkend worden.

Een kans is de krappe woningmarkt en de ontwikkeling van Westervoort. Wanneer de woningmarkt de komende jaren krap blijft en verkoopprijzen blijven stijgen dan kan dat ook een positief effect hebben op de opbrengstenkant van de exploitatie wanneer de bouwkosten tenminste niet met hetzelfde tempo stijgen.

Financiële paragraaf

De feitelijke financiële consequenties van de beoogde transformaties zijn nu nog niet in samenhang bekend. Dit is sterk afhankelijk van de uitwerking per project. Wel is er op dit moment een doorrekening gemaakt van de hoofdcomponenten van de voorkeursvariant.

Zie bijlage 3 voor de doorrekening van verschillende onderzochte varianten en bijlage 5 voor de doorrekening van de voorkeursvariant van het gemeentehuis.

Voor **gebouwdeel Bibliotheek-RID** wordt momenteel het ontwerp afgerond en de bijbehorende kostenraming opgesteld. Op basis van de kosten van de verbouwing wordt een voorstel gedaan voor de huurprijs voor MGR en RID. Inzet is om te komen tot een huurprijs die voor de gemeente dekkend is en passend voor de hurende organisaties. Als hier een onoverbrugbaar verschil tussen bestaat kan eventueel een deel van de subsidie hier ingezet worden.

Voor **gebouwdeel Gemeentehuis** is in de bijlage 5 toegelicht dat een variant zonder parkeergarage door de inzet van de subsidie en het verschil tussen boekwaarde en taxatiewaarde voor de gemeente zelfs met een lichte plus gerealiseerd kan worden. Een variant met gebouwd parkeren sluit beter aan op de wensen van de doelgroep en vraagt van de gemeente een actieve investering van circa € 400.000,-

Voor **gebouwdeel Oekraïne opvang** is er nog nader onderzoek nodig naar de voorkeursvariant om hier een business case van op te stellen. Voor de variant met woningbouw geldt net als voor het gemeentehuis dat door de inzet van de subsidie en het

verschil tussen boekwaarde en taxatiewaarde voor de gemeente zelfs met een lichte plus gerealiseerd kan worden (zie bijlage 3).

In de uitwerking moet blijken of ook de subsidie voldoende is voor de realisatie van alle deelprojecten. Hier wordt in de volgende fase verder op ingegaan.

Op dit moment hoeft er nog geen verliesvoorziening genomen te worden, dit is pas aan de orde bij een eventueel verlies bij het openen van de grondexploitatie.

Effect op het vermogen.

Alle kosten die worden gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van het gemeentehuis worden bij het vaststellen en in uitvoering nemen van de grondexploitatie in de grondexploitatie gebracht.

Het Rijk heeft het grootste deel van de IW subsidie al uitgekeerd, alle kosten worden nu uit dit positieve saldo betaald. Pas bij het openen van de grondexploitatie moet de financiering hiervan geregeld zijn. Overigens vallen alle kosten dan in de grondexploitatie, evenals de financieringskosten. Zolang de grondexploitatie sluitend (of winstgevend) is zijn er daardoor geen consequenties voor het vermogen. Behoudens een eventueel aan te houden risicoreserve, bij ons voorstel tot vaststelling en opening van de grondexploitatie zullen wij nader ingaan op de risico's en de eventuele consequenties voor het weerstandvermogen.

Samenvattend

De voorbereidingskosten zullen bij het in exploitatie nemen worden ingebracht in de grondexploitatie /voorraden. Met dit besluit wordt een risico aanvaard. Dit risico betreft, dat bij het niet in ontwikkeling brengen van het gebied, de voorbereidingskosten inclusief rente ten laste van de exploitatie dienen te komen. Dit risico moet worden opgenomen in de paragrafen weerstandsvermogen en risicobeheersing in de jaarrekening en de begroting en wij zullen dit risico monitoren.

Relatie met het herstelplan

Voor het project is subsidie beschikbaar voor de uitvoering en voor de onderzoeksfase. Afhankelijk van de uitwerking van de variant en de keuzes in de uiteindelijke nota's van uitgangspunten is er nog budget nodig voor de realisatie van dit ontwerp.

Participatie en communicatie

Participatie en communicatie worden uitgevoerd conform het door de gemeenteraad vastgestelde communicatie- en participatieplan Centrumplan Westervoort. De plannen voor het gemeentehuis worden gedeeld met winkeliers en de eigenaar van het winkelcentrum. Overwogen wordt om aan te sluiten op de klankbordgroep openbare ruimte om ook de bewoners van het centrum te betrekken.

De rapportage, het collegevoorstel en het raadsvoorstel zijn openbaar na behandeling in de gemeenteraad. Na de behandeling kan er publiekelijk over gecommuniceerd worden met een besluit dat gesteund wordt door de raad.

Na behandeling in de gemeenteraad worden de resultaten gedeeld met bewoners op een inloopavond. Dan wordt er ook ingezet op het zorgvuldig informeren van de organisatie 1Stroom en medewerkers van de gemeente.

In de communicatie wordt niet alleen ingegaan op de ontwerpvoorstellen zelf, maar ook op mogelijke impact op de dienstverlening van de gemeente Westervoort. Instemmen met dit collegevoorstel en raadsvoorstel betekent niet direct dat de gemeente Westervoort verdwijnt

of dat de balie en de werkplek direct komt te vervallen maar het is wel weer een nieuwe stap in een lopend proces van verdere samenwerking met andere gemeenten, of kan zo opgevat worden door bewoners.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de besluitvorming over de varianten. Daarbij is gekeken naar materiaalgebruik maar ook naar de impact van maatregelen en de verwachte levensduur van verschillende varianten in relatie tot de benodigde ingrepen.

Intergemeentelijke samenwerking

Zie ook kanttekening 1.2 en 1.3.

In Westervoort, Doesburg en Zevenaar is door het bestuur in verschillende vormen al een eerste positief signaal afgegeven over een mogelijke fusie. In Duiven is een fusie een gesprek in de raad. Besluitvorming over een mogelijke fusie heeft impact op het beschikbaar komen van het gemeentehuis in Westervoort.

Andersom kan het ook een impact hebben op de intergemeentelijke samenwerking wanneer Westervoort een besluit neemt over het slopen van het eigen gemeentehuis voordat er een definitieve beslissing is genomen over de bestuurlijke samenwerking.

Daarom is het van belang om in deze ontwikkeling in te zetten op duidelijke besluitvorming en duidelijke communicatie naar inwoners van Westervoort en medewerkers van 1Stroom, én om verdere besluitvorming af te stemmen met de verschillende betrokken colleges.

Bijlagen

Bijlage 1: 201702937 Ontwerpstudie transformatiemogelijkheden gemeentehuis, juni 2025

Bijlage 2: 201702938 Ontwerpverkenningen gebouwdelen, FARO, 2024

Bijlage 3: 201702933 Grondexploitatie ontwerpverkenningen, Stadkwadraat 2024 **(Geheim)**

Bijlage 4: 201702934 Ontwerpverkenning Herontwikkeling kavel gemeentehuis, SVP, 2025

Bijlage 5: 201702935 Uitwerking vastgoedexploitatie gemeentehuis, Stadkwadraat, 2025
(Geheim)

Bijlage 6: 201702936 Projectplan schuifoperatie

Westervoort, 29 september 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M (Maureen) Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester