



INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Update onderzoek nieuwbouw gemeentehuis
Zaaknummer	39800-2025
B&W vergadering	8 juli 2025
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Behandelend ambtenaar	Vincent van Zijl telefoon: , e-mail:

Kennis te nemen van

- De planning van het onderzoek naar ontwikkelmogelijkheden van de Spoorzone als beoogde locatie voor een nieuw gemeentehuis.
- Een analyse van een vernieuwbouwscenario.

Inleiding

De gemeente wil graag een gemeentehuis dat duurzaam is, met efficiënt ruimtegebruik en met een inrichting die hedendaags is, aansluit bij moderne manieren van werken en uitnodigend is voor bezoekers. Verduurzaming en efficiënte benutting van de ruimte moeten leiden tot gunstige jaarlijkse kosten.

In 2023 is een scenario-onderzoek uitgevoerd, waarbij verschillende verbouwingsvarianten en nieuwbouwvarianten onderzocht zijn. Op basis van dit scenario-onderzoek besloot de gemeenteraad in februari 2024 tot het verder uitwerken van scenario 5: nieuwbouw op een andere locatie. Vervolgens besloot de gemeenteraad in september 2024 op basis van een locatiestudie een plek in de Spoorzone dicht bij station Raalte als voorkeurslocatie aan te wijzen.

Voordat deze locatie definitief gekozen kan worden, is onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de gehele Spoorzone nodig. In deze raadsinformatienotitie geven wij een update over de planning van dit onderzoek.

De gemeenteraad koos in februari 2024 voor 'nieuwbouw op een andere locatie' als toekomstperspectief voor het gemeentehuis. Het college merkt dat er in de samenleving en in (een deel van) de gemeenteraad vragen blijven bestaan of dit het beste scenario is. Een 'vernieuwbouwscenario' wordt genoemd als alternatief.

Het uitgevoerde scenario-onderzoek voldeed aan de opdracht en verwachtingen van de gemeenteraad. Een 'vernieuwbouwscenario' was echter geen onderdeel van de onderzochte scenario's. Daarom kan geen uitsluitel gegeven worden hoe dit scenario zich verhoudt tot verbouw of nieuwbouw.

Het college vindt zorgvuldige besluitvorming en volledige beslisinformatie belangrijk. Daarom hebben wij ervoor gekozen een vernieuwbouwscenario in beeld te brengen in aanvulling op het scenario-onderzoek dat er al ligt.

Met deze informatienotitie delen wij de uitkomsten met de raad.

Kernboodschap

1. Planning onderzoek ontwikkelmogelijkheden Spoorzone

Naar verwachting kunnen wij de uitkomsten van een onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de Spoorzone in het 2^e kwartaal van 2026 aanbieden aan de gemeenteraad. Voor meer informatie over dit onderzoek verwijzen wij naar de informatienotitie aan de gemeenteraad met zaaknummer 37093-2025.

Deze planning van het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de Spoorzone heeft voor nieuwbouw van een gemeentehuis geen effecten. Op dit moment gaan wij ervan uit dat de realisatie van een (auto)ontsluiting van de Spoorzone in combinatie met het project Knooppunt Raalte niet eerder start dan in 2030. Vanuit dit gegeven hoeft verdere uitwerking van een plan voor een nieuw gemeentehuis niet eerder te starten dan in 2027. Er is dus tijd om het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden Spoorzone medio 2026 af te wachten.

2. Uitwerking vernieuwbouwscenario

Het vernieuwbouwscenario is op dezelfde wijze kwalitatief en financieel in beeld gebracht als de verbouw- en nieuwbouwscenario's. Dezelfde beoordelings- en rekensystematiek zijn gehanteerd.

2.1 Definiëring vernieuwbouwscenario

Belangrijk is de definiëring van het vernieuwbouwscenario: wat wordt hiermee bedoeld? Vaak is de gedachte dat bij een vernieuwbouwscenario een andere afschrijvingstermijn kan worden gehanteerd dan bij verbouw. Namelijk een langere afschrijvingstermijn die vergelijkbaar is met nieuwbouw, waardoor vernieuwbouw financieel gezien weleens gunstiger kan uitpakken dan nieuwbouw. Het college kan deze lijn (een langere afschrijvingstermijn) volgen, maar dan is het wel van belang dat de wijze van gebouwvernieuwing een langere afschrijvingstermijn rechtvaardigt. Vanuit dit principe is het vernieuwbouwscenario als volgt gedefinieerd:

Vernieuwbouw doen we om voor lange tijd zorgeloos gebruik te kunnen blijven maken van het gebouw, tegen zo gunstig mogelijke exploitatielasten. Dit betekent:

- *Kwalitatief leveren we een gebouw op dat in de buurt komt van nieuwbouwkwaliteit.*
- *Vanwege de beoogde lange gebruiksduur maken we ten opzichte van de verbouwscenario's meer werk van duurzaamheid (isolatie, energiezuinigheid). Dit betekent uitgebreide maatregelen aan gevels en dak of eventueel vervanging hiervan.*
- *Vanwege de lange gebruiksduur willen we efficiënt ruimtegebruik, wat zich op termijn terugbetaalt. Dit betekent dat de overmaat in het gebouw zoveel mogelijk verminderd wordt en richting het vloeroppervlak gaat dat bij de nieuwbouwscenario's gehanteerd is.*

Vernieuwbouw gaat verder dan verbouw. Je zou kunnen zeggen: "verbouw doen we om voorlopig weer verder te kunnen met het gebouw en daarna zien we weer verder. Vernieuwbouw is bedoeld om voor lange tijd gebruik te blijven maken van het gebouw."

2.2 Resultaat uitwerking vernieuwbouwscenario

In de bijlage staat het vernieuwscenario verder beschreven met daarbij de kwalitatieve beoordeling en financiële rekenresultaten. Hierbij wordt ook de vergelijking gemaakt met de scenario's 1 t/m 3a en b (verbouw) en scenario's 4 en 5 (nieuwbouw), zoals die in 2023 uitgewerkt waren.

2.3 Conclusie over vernieuwbouwscenario

In de vergelijking met de andere scenario's scoort het vernieuwbouwscenario op kwaliteit best goed en komt het in de buurt van de nieuwbouwscenario's. Per beoordelingscriterium zijn er verschillen tussen vernieuwbouw en nieuwbouw, zowel positief als negatief. Maar tellen we alle beoordelingscriteria bij elkaar op, dan ligt de totale kwalitatieve score van vernieuwbouw in de buurt van nieuwbouw.

Kijken we financieel dan zit vernieuwbouw tussen de verbouw- en nieuwbouwscenario's in. Dit is zowel voor de totale investering als voor de jaarlijkse exploitatielast.

Ten aanzien van de exploitatielast moet wel opgemerkt worden dat er een 'gunstig' en een 'minder gunstig' scenario mogelijk is. Dit heeft te maken met de wijze waarop we financieel-technisch omgaan met de huidige boekwaarde van het gebouw. Maar in het 'gunstige' scenario liggen de exploitatielasten nog steeds hoger in vergelijking tot nieuwbouw op een nieuwe locatie.

Het college trekt de conclusie dat het goed is dat het vernieuwbouwscenario alsnog uitgewerkt is, maar dat dit niet tot een andere uitkomst van het scenario-onderzoek leidt. Zowel op de kwalitatieve beoordelingscriteria als op exploitatielasten scoort vernieuwbouw niet beter dan nieuwbouw op een nieuwe locatie. Daarmee blijft

nieuwbouw op een andere locatie en dan bij voorkeur in de Spoorzone, het meest aantrekkelijke toekomstperspectief voor het gemeentehuis.

Vervolg

De uitwerking van het vernieuwbouwscenario leidt niet tot een ander toekomstperspectief voor het gemeentehuis. De ingeslagen weg wordt daarom niet anders. Dit betekent dat we de uitkomsten van het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de Spoorzone medio 2026 afwachten. Zodra dit beeld helder is en er een besluit over ontwikkeling van het gebied genomen is, zal voorgesteld worden de planuitwerking voor een nieuw gemeentehuis in de Spoorzone, dicht bij het station, op te starten. Naar huidig inzicht lijkt 2027 vroeg genoeg om hiermee te starten.

Het proces om te komen tot een nieuw gemeentehuis zal nog de nodige beslismomenten bevatten. Bijvoorbeeld: het besluit tot opstarten planuitwerking, vaststellen van het Programma van Eisen en de uiteindelijke investeringsbeslissing.

Communicatie

Nadere communicatie naar aanleiding van deze raadsinformatienotitie is niet noodzakelijk.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik



de burgemeester
Rob Zuidema