Raadsvoorstel gemeentelijke huisvesting
Steller J. Westrik
Datum 18 november 2025
Portefeuillehouder G. Rozema

Onderwerp: Een toekomstbestendig centrum: samen investeren in centrumontwikkeling en dienstverlening

Voorgesteld besluit:
Voorgesteld wordt:

Te nemen besluiten over de locatie:

1. Vast te stellen om:
   a) Een nieuw gemeentehuis te bouwen op de ABC-locatie, samen met de bibliotheek (scenario 2b)
   b) Crackstate te gebruiken als bestuurscentrum voor het college van B&W.
2. In te stemmen met het uitwerken van een grondruilingsovereenkomst met de grondeigenaren c.q. ontwikkelaars van het ABC-complex.
3. In te stemmen met het opstellen van een koopovereenkomst voor de huidige locatie van de bibliotheek en een huurovereenkomst met subsidierelatie voor de vestiging in het ABC complex met de bibliotheek aan te gaan.
4. In te stemmen met het verkopen van het gemeentelijke gebouw 'Werkstate' aan de Trambaan.

Te nemen financiële besluiten:

5. De volgende investeringskredieten beschikbaar te stellen:
   a. voor de realisatie van het gemeentekantoor in het ABC-complex van € 30.900.000; aanvullend op het beschikbaar gestelde krediet van € 4.600.000 in 2022;
   b. voor de realisatie van de bibliotheek in het ABC-complex van € 7.500.000;
   c. voor de renovatie Crackstate van € 5.900.000.
6. In te stemmen met de volgende afschrijvingstermijnen:
   a. Voor gemeentekantoor in 50 jaar lineair vanaf 2031;
   b. Voor de bibliotheek in 50 jaar annuïtair vanaf 2031;
   c. Voor Crackstate in 25 jaar lineair vanaf 2032.
7. De kapitaal- en exploitatielasten in de begroting te verwerken vanaf:
   a. 2031 voor het ABC-complex voor € 2.100.500;
   b. 2032 voor Crackstate voor € 563.200.
8. Een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten voor het gemeentehuis in te stellen.
9. De middelen voor tijdelijke huisvesting met € 2.596.000 te verlagen.
10. Het vrijkomende budget van € 2.596.000 toe te voegen aan de bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten voor het gemeentehuis.
11. Werkstate te verkopen en de eventuele verkoopwinst toe te voegen aan de bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van het gemeentehuis.
12. De vrijvallende structurele middelen van € 196.000 in te zetten als dekking van de kapitaal- en exploitatielasten van het gemeentehuis en voor de renovatie van Crackstate.
13. Vaststellen dat:
   a. Vanaf 2031 (jaar van verwachte ingebruikname) bij de Stichting Bibliotheken Mar en Fean een huur inclusief servicekosten in rekening gebracht wordt van (voorlopig) € 335.100;
   b. Vanaf 2031 de subsidie aan de Stichting Bibliotheken Mar en Fean wordt verhoogd met € 335.100 ter dekking van de huur.
14. De in besluitpunt 13 bedoelde verhoging als volgt te dekken:
   a. De al opgenomen beschikbare structurele middelen voor de bibliotheek

van 2025 (opgenomen in de Meerjarenplanning 2023) van € 210.100;
   b. De al opgenomen beschikbare structurele middelen vanuit het Fonds Vitale Kernen, onderdeel Centrum Heerenveen, van € 125.000.
15. Het resultaat van alle bovenstaande mutaties in de exploitatie als volgt te verwerken:
   a. In 2031 € 77.900 ten laste van het begrotingsresultaat te brengen;
   b. Vanaf 2032 € 603.800 structureel ten laste van het begrotingsresultaat te brengen.

Geheimhouding bijlagen 1 /m 3:

16. Kennis te nemen van het feit dat wij op grond van artikel 87, Gemeentewet, jo. artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, geheimhouding hebben opgelegd op de bijlagen 1 tot en met 3 aangezien het gegevens betreft die bedrijfs- en concurrentiegevoelig zijn en waarvan openbaarmaking de economische en onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. Deze documenten zijn op grond van artikel 88, tweede lid vertrouwelijk verstrekt aan uw raad.

Inleiding

Krachtige impuls voor het centrum

Het centrum van Heerenveen staat aan de vooravond van een indrukwekkende transformatie. We bevinden ons aan de vooravond van grote opgaven én kansen die het hart van onze gemeente toekomstbestendig maken. Dit voorstel over het nieuwe gemeentehuis vormt een belangrijk onderdeel in die ontwikkeling – het is richtinggevend voor hoe het centrum van Heerenveen zich de komende decennia zal presenteren op het gebied van wonen, cultuur, beleving, economie en werken.

Het nieuwe gemeentehuis: een sleutelstuk in onze toekomstvisie

De afgelopen jaren is intensief nagedacht over de toekomst van onze gemeentelijke huisvesting. Uw raad heeft hierin al meerdere belangrijke stappen gezet. Voor een compleet beeld is een overzichtelijke tijdlijn opgenomen in bijlage 5. De meest recente besluiten dateren van oktober 2024 en juli 2025.

Op 24 oktober 2024 heeft u onder andere besloten om de ABC-locatie aan te wijzen als meest kansrijke plek voor de gemeentelijke dienstverlening en huisvesting, onder de voorwaarde dat deze locatie functioneel en financieel minimaal gelijkwaardig scoort ten opzichte van het referentiescenario: "sloop en nieuwbouw op de huidige locatie". Hierbij heeft u aangegeven de vrijheid te willen behouden tot het nemen van een GO-NO/GO besluit zonder dat dit leidt tot onomkeerbare verplichtingen. Hiertoe zijn afspraken gemaakt in een addendum met de ontwikkelaars en een samenwerkingsovereenkomst met de bibliotheek (bijlage 4).

Op 7 juli 2025 heeft u dit besluit verder verdiept, door te vragen ook scenario’s te onderzoeken waarin álle gemeentelijke functies worden gehuisvest op de ABC-locatie in een uni-locatie met of zonder Crackstate als gemeentelijke huisvesting. Deze koerswijziging kwam voort uit bredere maatschappelijke ontwikkelingen, onze ambities voor woningbouw en centrumvernieuwing, en de wens om gemeentelijke voorzieningen beter te verbinden met de dynamiek van het stadscentrum. Tegelijkertijd speelt de lang gekoesterde wens mee om toe te werken naar één centrale locatie voor onze ambtelijke organisatie: een unilocatie.

Onderzochte scenario’s: bouwen aan de best passende oplossing

In lijn met uw besluiten zijn de volgende scenario’s onderzocht:

- Scenario 1a: Gedeeltelijke huisvesting op de ABC-locatie, gecombineerd met renovatie van Crackstate en een kleine nieuwbouw op de huidige locatie.
- Scenario 1b: Gedeeltelijke huisvesting op de ABC-locatie in combinatie met renovatie van Werkstate.
- Scenario 2a: Volledige huisvesting op de ABC-locatie, waarbij Crackstate wordt gerenoveerd, met een alternatieve invulling voor Crackstate.
- Scenario 2b: Volledige huisvesting op de ABC-locatie, waarbij Crackstate wordt gerenoveerd en ingezet als onderdeel van de gemeentelijke huisvesting.

Deze scenario's zijn afgezet tegen het oorspronkelijke referentiescenario:

- Scenario 0: Sloop en nieuwbouw op de huidige locatie, gecombineerd met renovatie van Crackstate.

Hét kloppend hart van een bruisend centrum
De combinatie van het nieuwe gemeentehuis en de bibliotheek – voorlopig aangeduid als het 'Huis van Democratie' (werktitel)[1]– is veel meer dan de optelsom van twee functies. Het wordt een open, inspirerende en gastvrije ontmoetingsplek waar inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en gemeente op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Het Huis van Democratie versterkt het maatschappelijk en cultureel ankerpunt in het hart van Heerenveen. Samen met de bibliotheek vormt het een levendige spil in het groeiende cultuurkwartier en sluit het naadloos aan op de ambities uit de centrumvisie "Ook 'n gouden plak". Deze visie richt zich op een centrum met meer beleving, meer ontmoeting en een betere balans tussen wonen, werken, winkelen en recreëren.

Dit voorstel draagt daar direct aan bij:
- Door gemeentelijke dienstverlening toegankelijker, zichtbaarder en bereikbaarder te maken.
- Door cultuur, educatie en democratie letterlijk onder één dak te brengen.
- En door een plek te creëren waar ruimte is voor dialoog, betrokkenheid en samenwerking tussen alle lagen van de samenleving.
- Een goede en fijne werkplek voor medewerkers van de gemeente en de bibliotheek.
- Versnellen van diverse gebiedsontwikkelingen binnen het centrum.

Het Huis van Democratie wordt daarmee een publieke ruimte van betekenis – een plek waar Heerenveen samenkomt, leert, groeit en meedoet.

Advies
Wij vragen u als raad in te stemmen met de realisatie van een nieuw gemeentehuis op de locatie van het huidige ABC-complex. Dit gebouw wordt gecombineerd met een eigentijdse, uitnodigende bibliotheek. Tegelijkertijd krijgt het historische Crackstate een nieuwe, versterkende rol: als cultuurdrager, als trouwlocatie en als bestuurscentrum voor het college.. Hiermee blijft Crackstate een gebouw en plek voor alle inwoners.
Dit is hét moment om samen te kiezen voor een centrum dat bruist, verbindt en vooruitgaat.

Vervolgstappen

[1] Als werktitel hanteren wij in dit document 'Huis van Democratie'. Als onderdeel van de volgende fase wordt gezocht naar een meer passende en wervende naam.

Indien uw raad instemt met dit voorstel, zijn de volgende vervolgstappen op hoofdlijnen voorzien. De planning is indicatief.

Nr.	Stap	Tijdspad (indicatief)
1.	Uitwerken en ondertekenen van de grondruilovereenkomst	2026
2.	Opstellen en ondertekenen van de koop- en huurovereenkomst met de bibliotheek	2026
3.	Gezamenlijk Programma van Eisen opstellen (gemeente en bibliotheek)	2026
4.	Aanbesteding bouwprojectmanagement en architect	2026–2027
5.	Ontwerptraject (van schetsontwerp naar definitief ontwerp), incl. pleininrichting	2027–2028
6.	Planologisch traject (incl. bestemmingsplanprocedure)	2028
7.	Aanbesteding realisatie gemeentehuis en bibliotheek	2028–2029
8.	Start sloop en realisatie	2029–2030
9.	Oplevering gemeentehuis en bibliotheek	2031
10.	Verkoop van Werkstate (uiterlijk)	2030*
11.	Renovatie Crackstate	2031

**Verkoop van Werkstate vindt uiterlijk in 2030 plaats.*

Beoogd effect
Realisatie van het gemeentehuis, gezamenlijk met de bibliotheek op de ABC-locatie en hiermee meerdere ambities in het centrum samen te brengen en te versterken. Het gaat om een strategische investering in een levendig, leefbaar en herkenbaar hart van de gemeente met ruimte voor extra woningen. Een plek waar dienstverlening, bestuur, ontmoeting én een fijne werkplek op een eigentijdse manier samenkomen. Met respect voor de historische waarde van Crackstate.

Argumenten

Argumenten beslispunt **1a** de keuze voor het ABC-complex.

1.1. Een strategische keuze met brede maatschappelijke meerwaarde.

Besluitvorming door uw raad over het nieuwe gemeentehuis op de ABC-locatie biedt een unieke en strategische kans om de centrumontwikkeling van Heerenveen een boost te geven. Deze keuze staat niet op zichzelf, maar brengt meerdere ambities samen in één samenhangende beweging. Het is een investering die werkt als vliegwiel voor verbetering van het centrum – in zowel het oostelijk als noordelijk deel.

Met de komst van het gemeentehuis én de bibliotheek ontstaat in het oostelijk deel van het centrum een sterk maatschappelijk en cultureel hart. Dit gebied wordt getransformeerd tot een levendige, toegankelijke en aantrekkelijke plek. Dankzij nieuwe verbindingen tussen het Ernst van Harenplein, het Gashoudersplein en de Sieverstraat ontstaat een samenhangend en goed ontsloten centrumgebied.

Als onderdeel van de eerder gesloten anterieure overeenkomst, heeft stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond, in opdracht van de eigenaren van het

ABC-complex, een stedenbouwkundige studie uitgevoerd naar de potenties van de locatie en haar directe omgeving. Deze studie is tot stand gekomen onder begeleiding van de gemeentelijke organisatie en vormt een belangrijke basis voor de verdere planvorming. Ter ondersteuning en visualisering van de toelichting zoals hierboven uiteengezet, is hieronder een relevant fragment uit deze studie opgenomen."

Figuur 1 **fragment studie De Zwarte Hond (bijlage 7a).**



1.2. *Kans om de ingezette koers voor het Cultureel Kwartier te versterken.*

Deze ontwikkeling sluit aan bij de koers die uw raad in juli 2025 heeft ingezet met het besluit over het Cultureel Kwartier. Door functies als het Heerenveens Museum, Atelier Majeur, de bibliotheek en het gemeentehuis samen te brengen rondom één centraal plein, ontstaat een sterk knooppunt in het hart van Heerenveen – een plek waar cultuur, ontmoeting en publieke dienstverlening elkaar versterken.

De herinrichting van de openbare ruimte zorgt voor een verweving met de omliggende functies. Het resultaat is een aantrekkelijk en uitnodigend geheel: een levendige zone waar inwoners, bezoekers en organisaties elkaar vanzelfsprekend ontmoeten.

Het nieuwe gemeentehuis – als onderdeel van het Huis van Democratie – vervult hierin een sleutelrol. Door de nabijheid van culturele voorzieningen, podia en publieke functies ontstaat een synergie tussen bestuur, cultuur en samenleving. Het gemeentehuis fungeert als anker én katalysator in deze ontwikkeling:

- Publieke ruimtes zoals het Ernst van Harenplein en het Gashoudersplein worden de natuurlijke podia voor culturele evenementen en ontmoetingen – plekken die leven brengen in het centrum.
- De programmering van het Huis van Democratie sluit aan bij dat aanbod, waardoor kruisbestuiving en samenwerking ontstaan tussen instellingen, organisaties en inwoners.
- Dat alles trekt een brede stroom bezoekers naar het centrum, die tegelijkertijd kennismaken met het culturele en maatschappelijke aanbod.

1.3 Impuls voor woningbouw.

De ABC-locatiekeuze door uw raad maakt ook ruimte vrij voor een substantiële bijdrage aan onze woningbouwopgave. Er kunnen drie op zichzelf staande woningbouwprojecten worden gerealiseerd: twee in het oostelijk deel en één op de huidige locatie van het gemeentehuis. Daarmee dragen we direct bij aan de groeiende vraag naar wonen én aan het versterken van het centrum als woonlocatie. Door dit besluit en het sluiten van de overeenkomsten sturen we direct op het creëren van woningen in het centrum en behouden we regie op deze ontwikkeling. Dit geldt ook voor de toekomstige ontwikkelingen op het perceel van Werkstate en daarmee voor het stationsgebied.

1.4 Een compact en compleet centrum, Heerenveen 'Ook 'n gouden plak'.

Bovendien fungeert deze ontwikkeling als katalysator voor de transformatie van het noordelijk centrumdeel richting wonen – geheel in lijn met de centrumvisie "Ook 'n gouden plak", waarin wordt ingezet op een compact en compleet centrum.

De herontwikkeling van de huidige gemeentehuislocatie sluit aan op lopende en gerealiseerde woningbouwprojecten in de directe omgeving, zoals aan het G.W. Plein, de Nieuwstraat, Kerkstraat en K.R. Poststraat. Daarnaast vormt dit een logische volgende stap richting de toekomstige ontwikkeling van het stationsgebied.

1.5 Een centraal en zichtbaar plek voor het gemeentehuis en de bibliotheek.

Met deze keuze brengen we bovendien twee belangrijke publieke functies – de bibliotheek en het gemeentehuis – samen op één centrale plek. Het nieuwe gebouw wordt daarmee niet alleen het kloppend hart, maar ook de motor van het centrum. Het zorgt voor zichtbaarheid van het lokaal bestuur, laagdrempelig contact met inwoners en een uitnodigende publieke ruimte waar iedereen welkom is. Een echte ontmoetingsplek die past bij een moderne, toegankelijke overheid én bij een centrum dat bruist van leven.

1.6 Geen tijdelijke huisvesting nodig: rust, continuïteit en financieel voordeel.

De keuze voor realisatie van het nieuwe gemeentehuis op de ABC-locatie brengt een belangrijk praktisch én strategisch voordeel met zich mee: tijdelijke huisvesting voor de gemeentelijke organisatie is niet nodig.

Tot aan de oplevering van het nieuwe gebouw kan de organisatie blijven werken vanuit het huidige gemeentehuis. Dit voorkomt niet alleen aanzienlijke extra kosten voor tijdelijke voorzieningen, maar biedt ook rust en continuïteit voor onze medewerkers. En daarmee voor onze dienstverlening voor inwoners en ondernemers.

De impact van een verhuizing naar een tijdelijke locatie – en vervolgens weer naar een definitieve plek – is niet te onderschatten. Het betekent fysieke, sociale en operationele onrust, gedurende een periode van naar verwachting twee jaar. Door

deze dubbele verhuizing te voorkomen, kiezen we voor stabiliteit, werkcomfort en een soepele overgang naar de nieuwe huisvesting.

Daarnaast vermijden we onzekerheden en risico's rondom de beschikbaarheid en geschiktheid van tijdelijke huisvestingslocaties – iets wat in de huidige vastgoedmarkt allerminst vanzelfsprekend is.

Kortom: deze locatiekeuze is organisatorisch doordacht en mensgericht.

1.7 Gezamenlijke ambitie en bereidheid tot samenwerking door eigenaren.

De keuze voor de ABC-locatie kan rekenen op concrete medewerking van de huidige grondeigenaren – twee ontwikkelaars die gezamenlijk eigenaar zijn van het terrein. Hoewel de gemeente zelf nog geen eigenaar is van de grond, ligt er een stevige basis voor samenwerking.

In april 2024 heeft uw raad besloten om een samenwerking aan te gaan met deze ontwikkelaars met het oog op herontwikkeling van de locatie. Sinds uw besluit in oktober 2024 zijn zij eveneens actief betrokken bij de verkenning naar de realisatie van een gemeentehuis en bibliotheek op deze plek. Deze gezamenlijke verkenning heeft geleid tot gedeelde uitgangspunten en wederzijds commitment.

De ontwikkelaars hebben hun steun formeel bevestigd in een brief (bijlage 7), waarin zij aangeven de plannen te ondersteunen. Zij tonen zich bovendien bereid om de benodigde gronden via een grondruil beschikbaar te stellen aan de gemeente.

1.8 Duidelijkheid en perspectief voor medewerkers: werken op een plek om trots op te zijn.

Al geruime tijd denken de gemeenteraad, college en de organisatie na over de toekomst van de gemeentelijke huisvesting. Met dit voorstel ontstaat nu de kans om die onzekerheid achter ons te laten en medewerkers duidelijkheid en perspectief te bieden op een inspirerende, toekomstbestendige werkomgeving.

Een aantrekkelijk, goed ingericht en centraal gelegen gemeentehuis draagt bij aan werkplezier, samenwerking en trots op de organisatie. Het wordt een plek waar mensen graag willen werken – en die Heerenveen bovendien positioneert als aantrekkelijke werkgever op een krappe arbeidsmarkt.

Door nú te kiezen, geven we de organisatie niet alleen richting, maar ook rust én vertrouwen in de toekomst.

1.9 Eén centrale locatie: functioneel het sterkst en gedragen door de organisatie.

Naast financiële voordelen is het ABC-complex ook vanuit functioneel oogpunt de meest logische en aantrekkelijke keuze. In tegenstelling tot scenario's waarbij de organisatie over meerdere locaties wordt verdeeld (zoals in 1a en 1b), maakt een unilocatie het mogelijk om:

- Efficiënter te bouwen, met minder ruimteverlies.
- Lagere exploitatiekosten te realiseren door één gezamenlijke huisvesting.
- Snellere samenwerking en interne afstemming mogelijk te maken tussen teams en afdelingen.

Bovendien sluit deze keuze aan bij de nadrukkelijke wens van de ondernemingsraad: een werkomgeving waarin de hele organisatie onder één dak werkt. Dit bevordert niet alleen de samenwerking, maar ook de verbondenheid binnen de organisatie.

1.10 *Het momentum is nú: bibliotheek en gemeentehuis samenbrengen.*

Zowel de gemeente als de bibliotheek staan op een kantelpunt: beiden hebben behoefte aan nieuwe, toekomstbestendige huisvesting. Deze samenloop van omstandigheden biedt een unieke kans om krachten te bundelen en gezamenlijk te investeren in één centraal gebouw. Hier ontstaat een moderne huiskamer voor Heerenveen – een gastvrije, open en herkenbare plek waar dienstverlening, ontmoeting, cultuur en verbinding samenkomen. Een gebouw dat uitnodigt, bruist en past bij de rol die de gemeente in de samenleving wil vervullen.

Door deze bundeling:

- Bouwen we efficiënter, met gedeelde functies en minder vierkante meters;
- Versterken we de maatschappelijke functie van zowel bibliotheek als gemeentehuis;
- Spelen we beter in op de behoefte van inwoners aan toegankelijke, laagdrempelige en zichtbare dienstverlening.

1.11 *Financieel de meest verstandige keuze: structureel voordeel.*

De scenario's voor de toekomstige gemeentelijke huisvesting zijn financieel doorgerekend en vertaald naar hun impact op de gemeentelijke begroting. Wat daaruit blijkt is helder: de vestiging op de ABC-locatie is het meest financieel gunstig, zowel ten opzichte van de alternatieve scenario's als ten opzichte van het referentiescenario (scenario 0).
Concreet betekent dit: vestiging in het ABC-complex, met (scenario 2b), is structureel € 242.000 per jaar voordeliger dan het referentiescenario (0), zie tabel 1.

Dit financiële voordeel ontstaat onder meer doordat:

- De functies van bibliotheek en gemeentehuis slim gecombineerd worden, waardoor er minder vierkante meters gebouwd hoeven te worden.
- Er geen tijdelijke huisvesting nodig is – een besparing op kosten én op organisatorische belasting.
- De gemeente ervoor kiest om de bibliotheek zelf te realiseren in plaats van deze te huren van een ontwikkelaar, wat een jaarlijks financieel voordeel oplevert. Dit voordeel loopt ieder jaar verder op, vanwege een stijgende huur ten opzichte van een annuïtaire lening.

Tabel 1. Financieel vergelijk in de gemeentelijke begroting scenario 0 en scenario 2b

	2031 scenario 0	2032	2031 scenario 2b	2032
Thema mens, middelen en bestuur				
Gemeentekantoor	1.926.400	1.920.500	1.765.400	1.759.500
Bibliotheek			335.100	337.100
ABC-complex			2.100.500	2.096.600
Huuropbrengst bibliotheek incl. exploitatielasten	-	-	-335.100	-337.100
Beschikbaar budget	-1.667.000	-1.667.000	-1.667.000	-1.667.000
Reserve kapitaalasten, vrijval incidentele huisvesting	-	-	-51.900	-51.900
Reserve kapitaallasten, verkoopwinst Werkstate	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Aanvullend budget	259.400	253.500	46.500	40.600
Crackstate oude kapitaallasten	9.400	9.200	9.400	9.200
Crackstate exploitatielasten tijdens renovatie	-	-	22.000	-
Crackstate gerenoveerd en/of herinvulling	584.000	582.900	-	554.000
Huurbaat herinvulling	-	-	-	-
Aanvullend budget Crackstate	593.400	592.100	31.400	563.200
Aanvullend budget thema mens, middelen en bestuur	**852.800**	**845.600**	**77.900**	**603.800**
Thema sociale leefomgeving				
Aanvullende subsidie bibliotheek op basis van huur inclusief exploitatielasten			335.100	337.100
Beschikbaar budget bibliotheek			-210.100	-212.100
Beschikbaar budget Centrumvisie Heerenveen			-125.000	-125.000
Aanvullend budget thema sociale leefomgeving	**-**	**-**	**-**	**-**
Benodigd aanvullend budget	**852.800**	**845.600**	**77.900**	**603.800**

Beslispunt 1b: Crackstate als bestuurscentrum: erfgoed met betekenis en meerwaarde

Crackstate is een monument van grote cultuurhistorische waarde en vormt een herkenbaar onderdeel van de identiteit van Heerenveen. Juist daarom rust er een maatschappelijke verantwoordelijkheid op de gemeente om goed voor dit pand te zorgen. Binnen de kaders die uw raad eerder heeft vastgesteld, is zorgvuldig onderzocht op welke manier Crackstate een passende rol kan krijgen binnen de nieuwe gemeentelijke huisvesting.

Op basis van deze afwegingen luidt het advies om Crackstate in te zetten als bestuurscentrum. Deze keuze is onderbouwd op vier samenhangende gronden:

1.12 Behoud en bescherming van erfgoed: maximaal regie door eigen gebruik.

Door Crackstate in eigendom te houden én zelf te gebruiken, behoudt de gemeente maximale regie op het beheer, onderhoud en de toekomstige invulling van dit monumentale pand. Dat is essentieel voor het zorgvuldig behoud van de cultuurhistorische waarde.

Zelf gebruiken betekent: niet afhankelijk zijn van derden, geen risico op vervreemding en volledige zeggenschap over de toekomst van dit gemeentelijke icoon.

1.13 Financiële logica: als het toch geld kost, dan beter zelf gebruiken.

Wat de uiteindelijke invulling ook is: de exploitatiekosten van Crackstate blijven – gegeven de eerder vastgestelde kaders voor een maatschappelijke invulling – altijd voor rekening van de gemeente. Dat betekent: niet gebruiken kost óók geld.

Door het pand zelf in gebruik te nemen als bestuurscentrum, wordt het niet alleen optimaal benut, maar levert dit ook financieel voordeel op. Er hoeven dan minder vierkante meters nieuw gebouwd te worden op de ABC-locatie, wat leidt tot structurele besparing op investerings- en exploitatiekosten.

1.14 Functioneel sterk en in lijn met de unilocatie-gedachte.

Het inzetten van Crackstate als bestuurscentrum is te combineren met de ambitie voor een unilocatie op de ABC-locatie. De gemeentelijke organisatie wordt fysiek op één centrale plek gevestigd, zonder opdeling van werkplekken of functies. Crackstate vervult in dit model een meer ceremoniële rol: een representatieve plek voor het bestuur, ontvangsten, trouwceremonies en eventueel ondersteunende diensten. Deze rol past bij het karakter van het pand én bij de uitstraling van het lokale bestuur.

1.15 Mogelijke maatschappelijke versterking: ruimte voor aanvullende functies.

Hoewel het uitgangspunt primair gemeentelijk gebruik is, sluit dit een aanvullende culturele/maatschappelijke invulling niet uit. Vanuit het project Cultuurhuis, wordt onderzocht of dit wenselijk en nodig is. Uitgangspunt voor Crackstate blijft wel gebruik als bestuurscentrum, waar mogelijk in de toekomst cultureel/maatschappelijk versterkende functies worden toegevoegd. Daarmee kan Crackstate mogelijk nog nadrukkelijker een brug slaan tussen bestuur en samenleving, in het hart van het cultuurkwartier.

Argumenten beslispunt **2**: Grondruil als slimme oplossing: behoud van woningbouwprogramma zonder extra kosten.

De ontwikkeling van het gemeentehuis op de ABC-locatie vraagt om een heroverweging van het oorspronkelijk afgesproken ontwikkelprogramma op deze plek. Waar in april 2024 met de ontwikkelaars is overeengekomen om op deze locatie een bibliotheek, circa 125 woningen en 1.000 m² commerciële ruimte te realiseren, blijkt uit nadere analyse (De Zwarte Hond, bijlage 7) dat dit programma in combinatie met het nieuwe gemeentehuis niet langer volledig op de ABC-locatie past.

Om dit verlies aan bouwmogelijkheden op te vangen, is een doordachte en financieel verantwoorde grondruil voorgesteld. Deze aanpak biedt meerdere voordelen:

2.1. Compensatie van bouwrechten door alternatieve locaties.

Op basis van huidige inzichten is het de verwachting dat de ABC-locatie volledig gecompenseerd kan worden door woningbouw te realiseren op:

- het Gashoudersplein en
- de huidige locatie van het gemeentehuis.

De oppervlaktes en ontwikkelpotentie van deze locaties maken het waarschijnlijk mogelijk om het oorspronkelijke woningbouwprogramma van de ABC-locatie elders in het centrum te realiseren, zonder in te boeten op ambities of aantallen. Sterker nog, het aantal woningen neemt toe, vanwege het vervallen van de bibliotheek in het programma van de ontwikkelaars. Uiteraard vraagt dit in de uitwerking afstemming met de omgeving en betrokkenen om de impact en haalbaarheid verder te kunnen duiden.

2.2. Geen extra grondaankopen of verkooprisico's voor de gemeente.

Door gronden te ruilen met de ontwikkelaars:
hoeft de gemeente geen gronden aan te kopen, wat aanzienlijke investeringen voorkomt;
wordt ook het verkooprisico van de huidige gemeentehuislocatie weggenomen.

Een grondruil zorgt voor een soepele en risicoloze eigendomsoverdracht, waarbij publieke en private belangen in balans blijven.

2.3. *Onafhankelijke toets en heldere afspraken over vervolgstappen.*

Het college heeft met de ontwikkelaars afgesproken uiterlijk 1 september 2026 tot een definitieve overeenkomst te komen over de grondruil, uiteraard onder voorbehoud van een positief raadsbesluit in december 2025 op voorliggend voorstel. Tot die tijd wordt het voorstel:
onafhankelijk getoetst op marktconformiteit;
juridisch en financieel uitgewerkt, inclusief de implicaties voor de al verkregen Woningbouwimpuls-subsidie.

Deze zorgvuldige aanpak waarborgt transparantie, evenwichtige afspraken en een goede bescherming van het publieke belang.

2.4. Duidelijkheid voor beide partijen.

Gezien de onderlinge afhankelijkheid tussen de locaties én de urgentie van de ontwikkelopgaven, is het voor zowel de gemeente als de ontwikkelaars van belang om snel helderheid te hebben over wederzijdse verplichtingen. Een formele grondruilovereenkomst biedt die duidelijkheid en vormt de basis voor voortgang op beide locaties.

Conclusie
De voorgestelde grondruil is een strategisch slimme en financieel solide oplossing die het mogelijk maakt om het woningbouwprogramma in het centrum volledig te realiseren, zonder extra kosten of risico's voor de gemeente. Tegelijkertijd creëert het ruimte voor de komst van het nieuwe gemeentehuis, zónder dat ontwikkelambities verloren gaan.

Na uw besluit zal de verdere uitwerking in lijn met het bijgevoegde ruilingsvoorstel (bijlage 7) plaatsvinden.

Argumenten beslispunt **3**: Koop- en huurovereenkomst voor bibliotheek – een financieel verantwoorde stap.

Het college heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de bibliotheek, waarin belangrijke afspraken zijn gemaakt die zorgen voor een soepele en voordelige transitie naar het nieuwe Huis van Democratie in het ABC-complex.

- Overdracht huidige bibliotheeklocatie
  De huidige bibliotheeklocatie wordt om niet aan de gemeente overgedragen. Dit betekent dat de gemeente zonder extra kosten eigenaar wordt van deze strategische locatie, wat toekomstige ontwikkelmogelijkheden opent.
- Huurovereenkomst met subsidiecompensatie
  Voor de nieuwe vestiging in het ABC-complex sluit de bibliotheek een huurovereenkomst met de gemeente. De huurkosten worden echter gecompenseerd via een subsidieregeling, waardoor de financiële druk op de bibliotheek wordt beperkt. In feite blijven haar huisvestingslasten gelijk aan de bestaande situatie. Deze subsidieconstructie is verwerkt in de financiële onderbouwing van dit voorstel.
- Positieve impact op gemeentelijke begroting
  Hoewel de potentiële opbrengst van de huidige bibliotheeklocatie in de gepresenteerde cijfers nog niet is meegenomen, kan deze op termijn een

financieel voordeel opleveren voor de gemeente. Dit versterkt het economische draagvlak van het plan en biedt extra ruimte voor toekomstige investeringen.

Argumenten beslispunt **4**, **11** en **12** Verkoop van Werkstate en benutten van vrijkomend budget.

Het college stelt voor het gemeentelijke gebouw Werkstate aan de Trambaan uiterlijk in 2030 te verkopen, en de opbrengsten te storten in een nieuw te vormen bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van het gemeentehuis. Daarnaast het structurele budget van € 196.000 voor Werkstate inzetten ter dekking van de structurele lasten van het nieuwe gemeentehuis. Deze keuze levert meerdere belangrijke voordelen op:

4.1. Structurele besparing en doelmatig middelengebruik.

De verkoop van Werkstate zorgt per saldo voor een structurele lastenverlaging van circa € 196.000 per jaar. Het aanhouden van een pand dat niet wordt gebruikt voor gemeentelijke huisvesting past niet binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid. Vastgoedbeheer moet efficiënt en doelmatig zijn, en zich richten op de kerntaken van de gemeente, tenzij er sprake is van een strategisch belang.

4.2. Verhogen van stedelijke vitaliteit en voorkomen van leegstand.

Momenteel is er ongeveer 20% leegstand (niet verhuurd oppervlakte) in Werkstate. Een nieuwe eigenaar kan het gebouw een frisse, passende bestemming/invulling geven die bijdraagt aan de vitaliteit en leegstand tegengaat.

4.3. Strategische positie behouden door gescheiden verkoop.

Voorgesteld wordt om het gebouw te verkopen en het eigendom van de onderliggende grondpositie – en vooral het terrein er omheen - te behouden (recht van opstal). Dit zorgt ervoor dat de gemeente regie blijft houden over deze grondpositie, als onderdeel van de toekomstige ontwikkeling van het stationsgebied.

Argumenten beslispunt **16**: Geheimhouding van vertrouwelijke bijlagen ter bescherming van de gemeentelijke belangen

Op grond van artikel 25, tweede lid, Gemeentewet, juncto artikel 55 en artikel 86 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, heeft het college geheimhouding opgelegd op de bijlagen 1 tot en met 3. Dit omdat deze bijlagen bedrijfs- en concurrentiegevoelige informatie bevatten waarvan openbaarmaking de economische en onderhandelingspositie van de gemeente ernstig kan schaden. Deze geheimhouding hoeft niet te worden bekrachtigd. Ten aanzien van geheime informatie die met u is gedeeld, bent u exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen.

Argumenten voor geheimhouding zijn de volgende:

- Bescherming van bedrijfsgevoelige informatie:
  De bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens over grondprijzen, taxaties en contractvoorwaarden die cruciaal zijn in het onderhandelingsproces met marktpartijen.
- Voorkomen van oneerlijk concurrentievoordeel:
  Openbaarmaking zou marktpartijen een strategisch voordeel kunnen geven, waardoor de gemeente kwetsbaar wordt in de onderhandelingen.
- Behoud van optimale onderhandelingspositie:
  Door deze informatie afgeschermd te houden, waarborgt de gemeente haar positie en mogelijkheden om de beste voorwaarden te realiseren voor Heerenveen en haar inwoners.

Kanttekeningen en risico’s

Kanttekeningen en risico’s beslispunt 1: keuze voor het ABC-complex

1.1. Verdere uitwerking grondruilingsvoorstel nodig – constructieve samenwerking en heldere uitgangspunten.

Als bijlage 7 bij dit voorstel is het grondruilingsvoorstel van de grondeigenaren van het ABC-complex opgenomen. De eigenaren staan positief tegenover de beoogde ontwikkeling én de voorgestelde grondruil, wat een belangrijk vertrekpunt biedt voor het vervolgproces.

Conform de gemaakte afspraken met de eigenaren is er een uitwerkingsperiode tot uiterlijk 1 september 2026 voorzien. In deze periode worden nadere afspraken uitgewerkt over onder meer parkeren, fasering en opleveringsvorm. Het uitgangspunt, zoals bevestigd in de bijgevoegde brief van de ontwikkelaars, is een marktconforme grondruil op basis van gesloten beurs.
Mocht onverhoopt blijken dat een gesloten-beurs-ruil niet haalbaar is, dan komen wij op een later moment terug naar de raad met een aangepast voorstel. Daarbij kan, indien nodig, de grondwaarde van de huidige bibliotheeklocatie worden ingezet als oplossingsrichting. In de begroting is namelijk voor deze locatie nog geen opbrengst meegerekend.

1.2. Wijziging plangebied woningbouwimpuls – positieve eerste signalen vanuit het Rijk maar formeel akkoord nog nodig.

Voor de realisatie van 125 woningen in het ABC-complex is eerder een woningbouwimpulssubsidie (WBI) van circa € 1 miljoen toegekend door het Rijk. Met de voorgestelde grondruil worden deze woningen – en zelfs meer – nog steeds gerealiseerd, zij het op een nabijgelegen locatie buiten het oorspronkelijke plangebied.
Hoewel formele goedkeuring van het ministerie noodzakelijk is om deze wijziging definitief mogelijk te maken, zijn hierover inmiddels informele gesprekken gevoerd. De eerste signalen vanuit het ministerie zijn positief: een dergelijke aanpassing lijkt bespreekbaar, en er wordt op voorhand geen principiële bezwaren verwacht.
De verwachting is dan ook dat de toegekende subsidie ‘meeverhuisd’ kan worden naar de alternatieve woningbouwlocatie, waarmee de bijdrage vanuit de woningbouwimpuls behouden blijft.

1.3. Strikt genomen geen (volledige) unilocatie.

Strikt genomen is met de vestiging van het bestuurscentrum in Crackstate geen sprake van een volledige unilocatie. Toch wordt voor de ambtelijke organisatie wél een unilocatie gerealiseerd. Door alle ambtelijke functies onder te brengen in het ABC-complex, wordt integraal samenwerken, ontmoeten en verbinden optimaal gefaciliteerd – belangrijke voorwaarden voor een moderne en efficiënte organisatie.
De keuze om het bestuursdomein (college van B&W) fysiek te positioneren op een andere locatie, is een bewuste en doordachte afweging. Deze functionele 'knip' is in andere gemeenten al toegepast en blijkt in de praktijk werkbaar. Door deze indeling ontstaat er ruimte voor zowel bestuurlijke representatie in het

monumentale Crackstate als een efficiënte, toekomstgerichte werkomgeving voor de ambtelijke organisatie. Tegelijkertijd creëert het letterlijk en figuurlijk afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie en leidt het tot loopbewegingen tussen de gebouwen, en dus -een beperkte mate van- inefficiency voor de ambtelijke organisatie.

1.4. Scenario 'niets doen' financieel duurder.

Hoewel het in theorie mogelijk is om geen keuze te maken en het huidige gemeentehuis te behouden – al dan niet met een beperkte of volledige opwaardering – blijkt uit zowel eerdere als recente financiële analyses dat dit scenario op de langere termijn financieel ongunstig is.
Voor de volledigheid zijn deze varianten opnieuw doorgerekend op basis van de actuele ruimtevraag en het huidige prijspeil. Daaruit blijkt dat het handhaven van de bestaande situatie, inclusief eventuele renovatie of opwaardering, leidt tot aanzienlijk hogere jaarlijkse exploitatielasten dan de voorgestelde verplaatsing naar het ABC-complex.
Kortom: het 'niets doen'-scenario is niet alleen strategisch minder toekomstbestendig, ongewenst vanuit werkgeverschap, maar ook vanuit financieel oogpunt geen verantwoorde keuze.

1.5. Vitaliteit van Centrum Noord en Dracht Noord – aandacht blijft nodig, los van gemeentehuisfunctie.

Het gemeentehuis trekt jaarlijks naar inschatting tienduizenden bezoekers en biedt werkplek aan vele medewerkers. Vanuit zowel centrumondernemers als de G1000 monitorgroep zijn in het verleden zorgen geuit over de vitaliteit van het noordelijk deel van het centrum, en in het bijzonder over de Dracht Noord. Ook data van Locatus bevestigen dat de passantenstromen in dit gebied lager liggen dan in andere delen van het kernwinkelgebied.

Tegelijkertijd blijkt als we kijken naar de bezoekersstromen vanuit het gemeentehuis dat het huidige gemeentehuis nu al geen substantiële bijdrage levert aan de bezoekersaantallen in de Dracht Noord. Hoewel dit lastig met harde cijfers te onderbouwen is, wijzen de loopstromen erop dat de impact van de huidige locatie op deze specifieke zone beperkt is.

Daarentegen biedt de nieuwe locatie in het ABC-complex juist kansen voor versterking van het hart van het centrum. De verwachting is dat bezoekers – zowel van het gemeentehuis als van de bibliotheek (met circa 170.000 bezoekers per jaar) – gebruik zullen maken van de hoofdaanlooproutes via het centrum, wat extra reuring en economische spin-off oplevert voor het kernwinkelgebied.

Desondanks erkennen wij de terechte zorgen over de loopstromen in Dracht Noord. Ongeacht de locatiekeuze voor het gemeentehuis, blijft er blijvende aandacht en inzet nodig om ook dit deel van het centrum aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig te houden.

1.6. Bereikbaarheid van het nieuwe gemeentehuis – uitdagingen en ook kansen.

In de directe nabijheid van het nieuwe gemeentehuis zullen een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Wel wordt er nadrukkelijk rekening gehouden

met de bereikbaarheid voor mindervaliden: op het vernieuwde Ernst van Harenplein worden mindervalide parkeerplaatsen (MIVA) gerealiseerd. Daarnaast bevinden zich op loopafstand op termijn twee ruime parkeergarages, die een goed alternatief bieden voor bezoekers en medewerkers.

De loopafstand tot het nieuwe gemeentehuis neemt ten opzichte van de huidige situatie iets toe. Tegelijkertijd biedt dit kansen: bezoekers wandelen via de aanloopstraten het centrum in, wat bijdraagt aan levendigheid, zichtbaarheid en een versterking van de lokale middenstand. Deze beweging sluit aan bij de ambities voor een aantrekkelijk en dynamisch stadscentrum.

Een bijkomend voordeel is de verschuiving in het gebruik van het pand: waar voorheen bewoning was voorzien (met een hoge parkeerdruk op met name zaterdagen), wordt nu gekozen voor een gemeentehuis, dat juist op die drukke dagen gesloten is. Dit zorgt voor een gunstige balans in het gebruik van parkeerplaatsen in het centrum en draagt bij aan een betere spreiding van de parkeerdruk over de week.

Tot slot zal in overleg met de openbaar vervoerder bekeken worden of er een bushalte in de nabijheid van het nieuwe gemeentehuis kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld aan de Van Kleffenslaan. Daarmee wordt ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer versterkt, wat bijdraagt aan de toegankelijkheid voor een brede groep bezoekers.

Kanttekeningen en risico's beslispunt **2** Grondruil als slimme oplossing: behoud van woningbouwprogramma zonder extra kosten:

2.1. *Beperkte beschikbaarheid grondpositie – urgentie voor tijdige besluitvorming.*
Op dit moment zijn wij nog geen eigenaar van de ABC-locatie. Uit de gesprekken en de bijgevoegde brief van de grondeigenaren blijkt nadrukkelijk bereidheid tot grondruil. Tegelijkertijd geven de eigenaren aan dat zij behoefte hebben aan duidelijkheid over het ontwikkelprogramma (concreet: wel/ geen gemeentehuis). Om deze reden is in de overeenkomst met de eigenaren expliciet vastgelegd dat er uiterlijk op 31 december 2025 een GO- of NO-GO-besluit genomen moet zijn.

Indien uw raad geen besluit neemt, bestaat het reële risico dat de ABC-locatie niet langer beschikbaar is voor gemeentelijke huisvesting. In dat geval zal worden teruggevallen op het eerder doorgerekende referentiescenario (scenario 0), dat – zoals eerder benoemd – financieel en functioneel aanzienlijk minder aantrekkelijk is. Hiertoe zullen we uw raad in een separaat raadsvoorstel de hiervoor benodigde financiële besluiten voorleggen.

Kanttekeningen en risico's beslispunt **4** Verkoop van Werkstate en benutten van vrijkomend budget:

4.1. *Verkoop nog niet afgerond – opbrengst nog niet zeker.*
Hoewel de verkoop van Werkstate in voorbereiding is, is het structurele financiële voordeel voor de gemeente pas definitief zodra de verkoop daadwerkelijk is afgerond. Daarmee blijft er vooralsnog sprake van een verkooprisico. Ook de

beoogde verkoopopbrengst is nog niet gegarandeerd, al is deze onderbouwd en bevestigd door een onafhankelijke taxatie.

Communicatie
Voor de communicatie richting de besluitvorming is een communicatie-actieplan opgesteld met een communicatiekalender. Met oog voor politiek, maatschappij en financiën. Doel van de communicatie is het zorgvuldig begeleiden van het besluitvormingsproces en het bevorderen van begrip en betrokkenheid bij raad, inwoners, ondernemers, medewerkers en betrokken partners.
In drie fasen (sept–dec) is/wordt ingezet op:

- Informatie en gesprek met de raad;
- Interne communicatie en afstemming met medewerkers en OR;
- Informatievoorziening aan partners, directe omgeving en stakeholders;
- Openbare en toegankelijke communicatie voor inwoners via persberichten, infographics en sociale media;

Bij een eventueel vervolgproces naar nieuwbouw kan uitnodigende vervolgcommunicatie en participatie plaatsvinden. Daarbij kunnen onder andere inwoners en partners meedenken over de inkleuring van bijvoorbeeld de ontmoetingsplekken binnen het Huis van Democratie.

Financiën

In de inleiding zijn de onderzochte scenario's geschetst. In deze paragraaf beschrijven wij de financiële consequenties en duiding. Te starten met een korte procesduiding. Alle scenario's zijn financieel doorgerekend door een extern kostendeskundige, TwynstraGudde. Ook heeft deze kostendeskundige een kostenraming gemaakt voor de bouw van de nieuwe bibliotheek op de ABC-locatie. Een tweede onafhankelijke deskundige, BBN-adviseurs, heeft de cijfers van TwynstraGudde gecontroleerd en bevestigd dat de gehanteerde waarden marktconform en logisch zijn.
De berekeningen van TwynstraGudde zijn berekend op prijspeil 2025, met een ophoging van het van het investeringsbudget met 11,3% voor de verwachte prijsstijging tot aan start bouw, alsook prijsstijgingen tijdens de bouw. Voor een volledig overzicht van gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij u naar bijlage 3.

In de onderstaande tabel 2 worden de scenario's (exclusief bibliotheek) met elkaar vergeleken op basis van:

- **Netto investering:**
  De investeringen voor de komende 50 jaar, waarbij Crackstate tweemaal wordt gerenoveerd. Bij scenario 1b en 2a zijn de investeringskosten lager vanwege alternatieve invulling van Crackstate. Ook bij herinvulling van Crackstate ontkomt de gemeente niet aan renovatie;
- **Gemiddelde jaarlast:**
  Wat zijn de gemiddelde jaarlasten, op basis van netto contante waarde, van de scenario's inclusief. Hierbij is rekening gehouden met de herinvulling /verhuur van Crackstate anders zijn de bedragen niet goed vergelijkbaar;
- **Jaarlast 1e jaar:**
  Wat zijn de structurele lasten van de diverse scenario's in het eerste jaar, het jaar van ingebruikname.

Tabel 2. Financieel overzicht scenario's gemeentehuis qua investering en jaarlasten

Scenario		netto investering	Gemiddelde jaarlast incl herinvulling Crackstate	Kosten 1e jaar incl herinvulling Crackstate
0	Nieuwbouw inclusief renovatie Crackstate 2025 - ***Referentiescenario***	51.354.000	1.724.000	2.520.000
1a	Gedeeltelijk ABC - gedeeltelijk nieuwbouw - renovatie Crackstate	54.240.000	1.773.000	2.620.000
1b	Gedeeltelijk ABC - Werkstate - herinvulling Crackstate	45.136.000	1.882.000	2.775.000
2a	Volledige ABC-locatie - herinvulling Crackstate	38.027.000	1.588.000	2.400.000
2b	Volledige ABC-locatie - renovatie Crackstate	47.238.000	1.564.000	2.329.000

De netto investering van de scenario's 1b en 2a is zonder de renovatie van Crackstate in jaar 0 en jaar 25 van totaal € 11,7 miljoen.

Bij het voorkeursscenario 2b bedraagt de netto investering exclusief bibliotheek € 47.300.000. Deze is als volgt opgebouwd:

Nieuwbouw gemeentekantoor op de ABC-locatie	€ 35.500.000
Renovatie Crackstate jaar 1	€ 5.900.000
Renovatie Crackstate jaar 26	€ 5.900.000
Totale netto investering	**€ 47.300.000**

Dit is exclusief investeringen voor losse inrichting, facilitair en afschrijving daarvan en is exclusief investeringen voor ICT en jaarlijkse kosten en afschrijving ICT.

De bovenstaande tabel 2 is een vertaling van de gegevens van de TwynstraGudde naar de gemeentelijke begroting. De kolom 'kosten 1e jaar incl. herinvulling Crackstate' is de basis van de financiële voorstellen en begrotingswijziging. De berekeningen zijn intern getoetst door medewerkers van het team financiën en belastingen en het team concerncontrol en auditing.

De beslispunten zijn uitgesplitst in beslispunten voor de locatie en de financiële gevolgen van het voorgestelde voorkeursscenario. Hierna wordt per beslispunt een toelichting en onderbouwing gegeven.

Financieel: beslispunt **5a/b**: investering ABC-complex.

Uw raad wordt voorgesteld om een totaal investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 43 miljoen voor de realisatie van een gemeentekantoor in combinatie met bibliotheek op de huidige ABC-locatie. In 2022 heeft de raad voor een nieuw gemeentehuis al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 4,6 miljoen. U wordt dus voorgesteld om een aanvullend investeringsbudget beschikbaar gesteld van 38,4 miljoen, als volgt opgebouwd:

Nieuwbouw gemeentekantoor op de ABC-locatie	€ 35.500.000
Nieuwbouw bibliotheek op de ABC-locatie	€ 7.500.000
Totale investering ABC-locatie	€ 43.000.000
Beschikbaar voorbereidingskrediet	€ 4.600.000
Aanvullend beschikbaar te stellen ABC-locatie	€ 38.400.000

Uitgangspunt is start bouw in 2029 en afronding in 2030.

Financieel: beslispunt **5c**: Renovatie Crackstate.

Uw Raad wordt voorgesteld om Crackstate te behouden als bestuurscentrum. Aansluitend aan de in gebruik name van het ABC-complex moet Crackstate gerenoveerd worden. Hiervoor wordt een investering geraamd van € 5.900.000. Dit is voor de renovatie in jaar 1. In jaar 26 zal opnieuw een renovatie moeten plaatsvinden. In een periode van 50 jaren gaat het in totaal om 2x € 5.900.000.

Financieel: beslispunt **6** : afschrijving investeringen.

Uw Raad heeft december 2022 besloten om de investering voor gemeentehuis in 50 jaren lineair af te schrijven. Wij stellen voor dit besluit te handhaven. Voor de investering in de Bibliotheek stellen wij voor vanwege bedrijfseconomische redenen deze in 50 jaren annuïtair af te schrijven. Hiermee lopen de lasten van de bibliotheek in de pas met de huuropbrengsten. Beide afschrijvingen starten na gebruik name van het ABC-complex, naar verwachting in 2031.

Wij stellen U voor de renovatie van Crackstate, gelijk aan de verwachte levensduur, in 25 jaar af te schrijven vanaf 2032.

Financieel beslispunt **7**: kapitaal- en exploitatielasten ABC-complex en Crackstate.

Op basis van de uitgangspunten zijn de kapitaal- en exploitatielasten voor het nieuwe pand op de plaats van het ABC-complex en Crackstate berekend. Het totaal van kapitaallasten en exploitatielasten, exclusief de huuropbrengst van de bibliotheek, bedragen € 2.100.500 voor het ABC-complex vanaf 2031. Deze totale lasten zullen worden verwerkt in de begroting vanaf 2031.Tijdens de renovatie van Crackstate in 2031 zijn er beperkte kapitaal- en exploitatielasten van naar verwachting € 31.400. Vanaf 2032, bij in gebruik name van Crackstate, lopen de totale lasten op naar € 563.200. Ook deze lasten zullen worden verwerkt in de begroting. Bij besluitpunt 2.8 is aangegeven welke extra dekking noodzakelijk is.

Financieel: beslispunt **8**: instellen bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van het gemeentehuis.

In het traject van de bouw van het gemeentehuis ontstaat een aantal incidentele opbrengsten. Om deze incidentele opbrengsten structureel in te kunnen zetten voor de verlaging van de lasten kan een bestemmingsreserve ingesteld worden. Een bestemmingsreserve is per definitie een incidenteel dekkingsmiddel, met uitzondering van een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten. Deze mag ook ingezet worden als structureel dekkingsmiddel. Het is aan de raad om een bestemmingsreserve in te stellen en de raad gaat ook over de toevoegingen en onttrekkingen aan deze bestemmingsreserve. Bij dit voorstel is een bijlage 8 waarin de gegevens rondom deze bestemmingsreserve zijn opgenomen conform de nota reserves en voorzieningen.

Financieel: beslispunt **9 en 10**: budget tijdelijke huisvesting.

Uw raad heeft in december 2022 een budget beschikbaar gesteld van € 2.596.000 voor tijdelijke huisvesting. Dit op basis van uitgangspunt dat er een nieuw gemeentekantoor zou worden gebouwd op de huidige locatie. Met de keuze voor het ABC-complex zijn deze middelen niet nodig en zouden ze terug kunnen vloeien in de algemene reserve (2029: € 1.796.000 en 2030: € 800.000). Wij stellen u voor om deze bedragen in te zetten als dekkingsmiddel door het volledige bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van het gemeentehuis. De reserve kan vervolgens in 50-jaarlijks gelijke termijnen vrij vallen als dekking van een deel van de afschrijvingslasten. Deze vrijval bedraagt € 51.900. De termijn van vrijval is gelijk aan de afschrijvingstermijn van het gemeentehuis.

Financieel: beslispunt 11 en 12: verkoop Werkstate.

Met de keuze voor scenario 2b is het pand Werkstate niet meer noodzakelijk voor gemeentelijke huisvesting. Verhuur van Werkstate is geen primaire taak van de gemeente, daarom ligt het voor de hand om Werkstate te verkopen. Op basis van een taxatie verwachten we dat verkoopopbrengst hoger ligt dan de huidige boekwaarde. Wanneer dat het geval is stellen wij voor om de eventuele verkoopwinst toe te voegen aan de bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van het gemeentehuis en deze in 50 jaren vrij te laten vallen.

Met de verkoop vallen ook de structurele lasten van Werkstate voor een bedrag van € 196.000 (begroting 2026) vrij. Wij stellen voor om deze middelen in te zetten ter dekking van de kapitaal- en exploitatielasten van het ABC-complex en Crackstate na renovatie.

Financieel: beslispunt **13 en 14**: Verhuur en huur Bibliotheek.

Het ABC-complex behelst twee activiteiten te combineren, waarvan die van de bibliotheek één deel is. Een deel van de dekking van het ABC-complex wordt gevormd door de huuropbrengst inclusief servicekosten voor het gebruik door de bibliotheek. Deze is voor 2031 voorlopig geraamd op € 335.100 op basis van de kostprijsdekkende huur.
Deze uitzetting van de lasten bij de bibliotheek wordt gedekt door het verstrekken van een hogere gemeentelijke subsidie. De hogere gemeentelijke subsidie kan gedekt worden uit:

- In het meerjarenplan van 2023 heeft Uw raad besloten om structureel het budget voor de bibliotheek te verhogen met € 125.000 voor 2025 en € 250.000 vanaf 2026. Deze structurele uitzetting wordt door de bibliotheek gebruikt, in de jaren 2025 tot en met 2030, om te sparen voor de verhuizing naar en de inrichting van de ABC-locatie. Vanaf 2031 is € 210.100 van de € 250.000 voor de dekking van de hogere huurlast.
- Binnen het structurele budget van de Centrumvisie Heerenveen is € 125.000 beschikbaar voor de verplaatsing en realisatie van de bibliotheek 2.0. Dit budget kan vanaf 2031 beschikbaar gesteld worden aan het product bibliotheek binnen het thema Sociale Leefomgeving.

Financieel: beslispunt **15**: dekking.

Met de verwerking van de kapitaal- en exploitatielasten en de inzet van de diverse dekkingsmiddelen resteert 2031 een te dekken tekort van € 77.900. Wij stellen u voor dit bedrag structureel op nemen ten laste van het begrotingsresultaat 2031.
Vanaf 2032 lopen de lasten op met € 554.000 als de renovatie van Crackstate is afgerond. Er resteert een te dekken tekort van € 603.800 vanaf 2032. Wij stellen u voor dit bedrag structureel op te nemen ten laste van het begrotingsresultaat 2032. Hiervoor zal dus nog aanvullende dekking moeten worden gezocht.
Zie ook tabel 3.

Alle bovenstaande financiële mutaties, met uitzondering van de investeringen, zijn verwerkt in de onderstaande tabel:

Tabel 3. Scenario 2b vertaalt naar de gemeentelijke begroting

	2031	2032
Thema mens, middelen en bestuur		
Gemeentekantoor	1.765.400	1.759.500
Bibliotheek	335.100	337.100
ABC complex	2.100.500	2.096.600
Huuropbrengst bibliotheek incl. exploitatielasten	-335.100	-337.100
Beschikbaar budget incl. Werkstate	-1.667.000	-1.667.000
Reserve kapitaalasten, vrijval incidentele huisvesting	-51.900	-51.900
Reserve kapitaallasten, verkoopwinst Werkstate	P.M.	P.M.
Aanvullend budget ABC-complex	46.500	40.600
Crackstate oude kapitaallasten	9.400	9.200
Crackstate exploitatielasten tijdens renovatie	22.000	
Crackstate gerenoveerd		554.000
Aanvullend budget Crackstate	31.400	563.200
Aanvullend budget thema mens, middelen en bestuur	**77.900**	**603.800**
Thema sociale leefomgeving		
Aanvullende subsidie bibliotheek op basis van huur inclusief exploitatielasten	335.100	337.100
Beschikbaar budget bibliotheek	-210.100	-212.100
Beschikbaar budget Centrumvisie Heerenveen	-125.000	-125.000
Aanvullend budget thema sociale leefomgeving	**-**	**-**
Benodigd aanvullend budget	**77.900**	**603.800**

Bijlagen

Geheim (ter inzage leggen)

1. Kostenramingen TwynstraGudde (versiedatum 3 september 2025 gemeentehuis; versiedatum 2 juli 2025 bibliotheek)
   - Bijlage 1a Kostenraming gemeentehuis
   - Bijlage 1b Investeringsraming gemeentehuis
   - Bijlage 1c Investeringsraming bibliotheek
2. Review door BBN-adviseurs op de kostenraming (versiedatum 8 september 2025)
3. Notitie vertaling kostenraming naar de gemeentelijke financiën

Openbaar (ter inzage leggen

4. Addendum ontwikkelaars en Samenwerkingsovereenkomst bibliotheek

Openbaar (bijvoegen)

5. Overzicht tijdslijn ontwikkeling gemeentehuis
6. Verkorte versie ambitiedocument Huis van Democratie
7. Ingekomen brief van Nardinc Vastgoed en HCO B.V. met het voorstel tot grondruiling
   - Bijlage 7a Stedenbouwkundige studie ABC (De Zwarte Hond)
   - Bijlage 7b Begeleidende mail bij de ingekomen brief van de ontwikkelaars
8. Instellen bestemmingsreserve

9. Infographic