

Raadsvoorstel



Onderwerp Voorbereidingskrediet revitalisatie Hendrik Westerstraat 24 Ten Boer
Telnr. 14 050 Bijlagen 0

Registratienummer 259702-2025
Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Jongman

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: ☐ Maand 12 Jaar 2025
LTA nee: ☒ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de planvoorbereiding voor de revitalisatie van de Hendrik Westerstraat 24 in Ten Boer op te starten;
- II. hiervoor een voorbereidingskrediet van € 1.300.000,-- beschikbaar te stellen en dit als volgt te dekken:
 - a. € 300.000,-- uit de pilot middelen verduurzaming maatschappelijk vastgoed;
 - b. € 1.000.000,-- uit de voorziening groot onderhoud voor de Hendrik Westerstraat 24;
- III. de bijdragen uit besluitpunt II. voor dit doel te storten in Beklemde reserve kapitaallasten Hendrik Westerstraat;
- IV. de jaarlijkse kapitaallasten van € 64.783,-- te dekken door een onttrekking aan de Beklemde reserve kapitaallasten Hendrik Westerstraat;
- V. de gemeentebegroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Sinds de gemeentelijke herindeling in 2019 wordt het voormalig gemeentehuis van Ten Boer gebruikt als kantoor en publieksruimte voor verschillende organisaties, waaronder de gemeente Groningen. In haar jaren als gemeentehuis heeft het pand grote historische en maatschappelijke betekenis verworven voor de bewoners van Ten Boer. Het pand, deels rijksmonument, is echter niet toekomstbestendig. Het is inefficiënt ingedeeld en vraagt groot gepland onderhoud, verduurzaming en versterking. De benodigde investering leidde tot een breder vraagstuk over de gewenste huisvesting van maatschappelijke voorzieningen in Ten Boer. Hierop zijn verschillende toekomstscenario's in kaart gebracht. Als beste uitkomst zien we het revitaliseren van het voormalige gemeentehuis, met inpassing van de maatschappelijke activiteiten van De Oude School (DOS). We vragen uw raad voor het starten van de planvoorbereiding nu een voorbereidingskrediet van € 1.300.000,-- ter beschikking te stellen. Met dit bedrag wordt een programma van eisen en een voor aanbesteding gereed ontwerp gemaakt.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het voormalig gemeentehuis in Ten Boer is een belangrijke schakel in het maatschappelijk leven van Ten Boer en omgeving. Het wordt gebruikt door WIJ Groningen, GGD, VGG (Vereniging Groninger Gemeenten) en VGD (Vereniging Groninger Dorpen), en onze gemeente huisvest er het loket Burgerzaken en het Gebiedsteam. Het centraal gelegen pand verwierf reeds in haar jaren als gemeentehuis grote historische en maatschappelijke betekenis voor Ten Boer. Bijvoorbeeld als aangiftepunt voor geboortes en - nog steeds - als trouwzaal.

Het voormalig gemeentehuis heeft sinds de gemeentelijke herindeling van 2019 de functies van kantoor- en publieksruimte voor de genoemde organisaties. Het pand - een monumentale boerderij aan de Hendrik Westerstraat 24 - is echter niet toekomstbestendig. Een besluit over de toekomst van het pand kan niet los worden gezien van het bredere vraagstuk rond de gewenste huisvesting van de maatschappelijke voorzieningen in Ten Boer, waaronder bewonersinitiatieven.

We hebben hierop verschillende toekomstscenario's in kaart gebracht. Daarbij zijn aanverwante ontwikkelingen (zoals de aanstaande sloop van de voormalige OBS De Huifkar) en voorzieningen (zoals de bibliotheeklocatie van het Forum in Ten Boer) betrokken, evenals de voorkeur van de bewoners van Ten Boer en omgeving. Dit alles heeft geleid tot een voorkeursscenario, dat we uw raad nu voorleggen. We vragen u voor een verdere uitwerking richting realisatie een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen. Hiermee kunnen een programma van eisen en een ontwerp voor aanbesteding worden gemaakt.

Kader

- Bestuursovereenkomst herindeling Groningen-Ten Boer-Haren (voorziet in een passend voorzieningenniveau voor Ten Boer)
- Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Argumenten en afwegingen

Het voormalig gemeentehuis in Ten Boer, deels rijksmonument, kent groot maatschappelijk nut, maar is onvoldoende op de toekomst voorbereid. Het is inefficiënt ingedeeld en vraagt groot gepland onderhoud, verduurzaming en versterking. Een indicatieve raming voor de uitvoering van onderhoud en verduurzaming - waaronder een noodzakelijke vervanging van het dak - komt uit op zo'n € 6,5 mln. Dat leidde tot de vraag in hoeverre het huidige gebruik zich verhoudt tot de noodzakelijke investering én wat de toekomstige bijdrage kan zijn van het pand aan het zo goed mogelijk inrichten van het voorzieningenniveau voor Ten Boer en omgeving.

Opgaven

In relatie tot deze vraagstukken onderscheiden we drie opgaven:

1. Het nadenken over het toekomstig gebruik (en eventueel eigenaarschap) van het voormalig gemeentehuis aan de Hendrik Westerstraat 24;
2. Het betrekken van dit vraagstuk bij het zo effectief mogelijk organiseren van het voorzieningenniveau in Ten Boer en omstreken;
3. Het voldoen aan onze doelstellingen rond duurzaamheid.

Opgave 1: Hendrik Westerstraat 24

Het voormalig gemeentehuis in Ten Boer dateert van circa 1882. Het gebouw is in 1977 aangekocht door de toenmalige gemeente Ten Boer en in 2002 grootschalig gerenoveerd. Het voorhuis is een Rijksmonument. Sinds de herindeling is het pand onderdeel van onze gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het gebouw kampt met uitgesteld onderhoud en vraagt forse investeringen in beheer en onderhoud. Ook is het inefficiënt ingedeeld en wordt het slechts ten dele door onze gemeente zelf gebruikt. Voorts vraagt het gebouw verduurzaming en modernisering en ligt er een versterkingsopgave.

Opgave 2: Optimalisering voorzieningenniveau

We willen onze maatschappelijke voorzieningen zo optimaal en efficiënt mogelijk organiseren. Dat betekent dat we ook voor de dorpen, naast een hoogwaardig niveau, kijken naar slimme oplossingen, zoals naar optimaal en multifunctioneel gebruik van ons vastgoed. Daarbij moet er ruimte zijn voor nieuwe initiatieven, bijvoorbeeld initiatieven die voortkomen uit de bewoners zelf. Voor Ten Boer zien we De Oude School (DOS) als zo'n initiatief, dat blijvende waarde heeft.

Sinds 2023 fungeert DOS (voormalige OBS De Huifkar) als centrale, laagdrempelige ontmoetingsplek voor Ten Boer. Zo worden er activiteiten georganiseerd voor jong en oud, door zowel bewoners als het WIJ-team. Een Open Studio is onderdeel van de programmering. DOS wordt gewaardeerd door bewoners en is uitgegroeid tot vaste waarde voor Ten Boer. Het huidige onderkomen wordt echter gesloopt voor geplande woningbouw.

Bij opties voor (her)huisvesting van maatschappelijke voorzieningen is ook de Forum-locatie in Ten Boer betrokken. Dit jaar kochten we het pand aan van Biblionet¹, dat er vóór de herindeling het bibliotheekwerk verzorgde. Vanuit het oogpunt van efficiëntie zou het interessant kunnen zijn deze functie in het voormalig gemeentehuis onder te brengen. Bijvoorbeeld om de bezetting en daarmee de maatschappelijke waarde van de locatie zo goed mogelijk te organiseren.

Opgave 3: Duurzaamheid

In 2050 wil Nederland circulair en energieneutraal zijn. Als gemeente zetten we al in op een CO2 neutraal en aardgasloos 2035. Daartoe is de Routekaart Verduurzaming opgesteld. Deze gaat uit van slimme combinaties; ingrepen die toch al op de rol staan voor onze vastgoedprojecten (zoals aanpak achterstallig onderhoud of modernisering) integreren we zoveel mogelijk met verduurzaming. Dat werkt kostenbesparend, zeker als ook nog versterkingsmaatregelen worden betrokken, zoals beoogd voor Hendrik Westerstraat 24.

Scenario's

Aan de hand van de genoemde opgaven onderzochten we drie scenario's voor Ten Boer:

- I. het voormalig gemeentehuis een andere invulling geven en de erin gehuisveste maatschappelijke functies elders verspreid onderbrengen in (de omgeving van) Ten Boer;
- II. het voormalig gemeentehuis een andere invulling geven en de erin gehuisveste maatschappelijke functies elders geclusterd onderbrengen in (de omgeving van) Ten Boer;
- III. de maatschappelijke functie van het voormalig gemeentehuis borgen door het pand gereed te maken voor de toekomst.

Bevindingen

Uit ons onderzoek kwamen de volgende bevindingen:

- er bestaan onvoldoende alternatieven voor het herhuisvesten van de huidige gebruikers van het voormalig gemeentehuis in Ten Boer, zoals WIJ en Gebiedsteam;
- de maatschappelijke partners in het voormalig gemeentehuis geven aan programmatisch veel baat te hebben bij gezamenlijke en centrale huisvesting;
- de gevoelsmatige betekenis van het voormalig gemeentehuis voor de inwoners van Ten Boer is groot;
- door deze betekenis kan het pand niet zonder voorwaarden anders worden ingevuld, die de verkoopwaarde en/of toekomstige exploitatie kunnen beperken;
- de enige werkbare locatie voor een clustering van functies in het dorp - de Sportlaan - leidt onvermijdelijk tot een gebiedsontwikkeling rondom het zwembad en de sporthal;
- de huidige locatie van het Forum kent veel aanloop. Bezoekers combineren een bezoek met het ophalen van kinderen van school of een bezoek aan het winkelplein. Ook is de locatie makkelijk bereikbaar voor de senioren die wonen in Zorggroep de Bloemhof;
- een zekere spreiding van voorzieningen sluit beter aan bij het dorpse karakter van Ten Boer. Zo houden we de bewegingen tussen het Koopmansplein, Hendrik Westerplein en de Sportlaan in stand;
- het maatschappelijk programma van DOS vertegenwoordigt, net als de publieksbalie, GGD, VGB VGD, gebiedsteam en WIJ structurele waarde voor Ten Boer;
- er is ruimte in het voormalig gemeentehuis voor het opnemen van aanvullende maatschappelijke partners.

Conclusie

Op basis van de bevindingen zien we scenario III (gemeentehuis toekomstbestendig maken) als meest wenselijke optie.

Onderbouwing

Met een goede aanpak en een efficiënte indeling is het pand geschikt te maken als duurzame locatie voor de huidige gebruikers. Zij geven ook aan dat de locatie hen goed past en dat ze er graag willen blijven. Wel vertrekt het Nationaal Programma Groningen (NPG) in 2026. De vrijkomende ruimte kan benut worden voor een deel van het programma van DOS, dat dakloos dreigt te worden door de beoogde sloop van De Huifkar. We zien ook meerwaarde in (toekomstige) samenwerkingen vanuit de Sociale Agenda Nij Begun. Het inplaatsen van de bibliotheek lijkt niet wenselijk: deze neemt relatief veel ruimte in en wordt ook minder toegankelijk (een deel van de collectie moet naar de eerste verdieping). Ook

¹ Zoals uw raad voor wensen en bedenkingen voorgelegd in onze [brief van 16-1-2022, kenmerk 22177-2022](#)

ligt de huidige locatie gunstig langs doorgaande routes naar school, supermarkt en ouderencentrum. De grote waarde die het voormalig gemeentehuis vertegenwoordigt voor de inwoners van Ten Boer wordt geborgd door een maatschappelijk gebruik en gemeentelijk eigendom. Het pand is goed bereikbaar zowel te voet als met de fiets of auto. Ook blijft met scenario III de spreiding van voorzieningen in stand die past bij het dorpse karakter. Een volledige clustering van functies elders in het dorp doet dit principe geweld aan en ontbeert historische betekenis. Al met al zien we scenario III als meest kansrijk. We stellen uw raad dan ook verdere uitwerking voor van de revitalisatie van de Hendrik Westerstraat 24, en hierbij de herhuisvesting van het maatschappelijk programma van DOS te betrekken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Er is met de gebruikers van het voormalig gemeentehuis gesproken over hun wensen en plannen voor de toekomst. Zij zien deze vervat in het plan zoals dat er nu ligt. De omwonenden zijn geïnformeerd via een brief en uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst over de planvorming op maandag 6 oktober. Eerder zijn de gebruikers van DOS al bijgepraat middels brief en een inloopbijeenkomst op 29 september jl.

Financiële consequenties

Uit een globale raming blijkt dat een investering van circa € 6,5 mln. benodigd is om de Hendrik Westerstraat 24 ten Boer toekomstbestendig te maken. Om te kunnen starten met de verbouw is het nodig om de globale schets en -raming uit te werken naar een definitief ontwerp. Op basis van het definitief ontwerp met de hierbij behorende investeringsraming en langjarige vastgoedexploitatie leggen wij uw raad vervolgens een realisatievoorstel voor.

Dekking voor de verwachte investeringskosten kan deels gevonden worden in de volgende incidentele bijdragen:

- Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) subsidie: subsidie die bijdraagt in de kosten van de duurzaamheidsinvesteringen, circa € 530.000,--;
- Onderhoudsmiddelen: voor het wegwerken van het uitgestelde onderhoud is in totaal € 1,3 mln. gereserveerd in de onderhoudsvoorziening;
- Pilot Middelen verduurzaming maatschappelijk vastgoed: middelen voor het afdekken van de meerkosten van het verduurzamen incidenteel € 300.000,--;
- Nij Begun maatregel 34 (extra budget voor de uitvoering van de Sociale Agenda voor het aardbevingsgebied): vanuit de Sociale Agenda Nij Begun is een bijdrage van € 500.000,-- beschikbaar voor het realiseren van een ontmoetingsplek voor 2.500 personen. Deze bijdrage moet nog worden aangevraagd met een passende motivering;
- Nij Begun maatregel 14 (extra geld voor leefbaarheid en wijkontwikkeling): vanuit maatregel 14 is een bijdrage mogelijk van € 500.000,-- tot € 1 mln. De bijdrage moet nog worden aangevraagd met een passende motivering.

We verwachten dat de kosten van de versterkingsopgave in zijn geheel gedekt kunnen worden door de bijdrage van de Nationaal Coördinator Groningen en zijn nog niet meegenomen in de investeringskosten en dekking.

Na aftrek van de incidentele bijdrage resteert een boekwaarde die over een langere periode afgeschreven wordt. De investeringskosten leiden tot hogere lasten (rente, afschrijving, onderhoudskosten), waarvoor naar verwachting additionele dekking nodig is. Om de omvang van de structurele lasten te berekenen wordt een (integrale) exploitatieraming opgesteld. In de exploitatieraming worden alle relevante vastgoedkosten (bestaande boekwaarde, rente, afschrijving, onderhoudskosten, zakelijke lasten, energiekosten) verwerkt. Een gedeelte van de exploitatiekosten kan worden gedekt vanuit de huidige bestaande middelen. Van het resterende gedeelte van de structurele lasten verwachten we dat deze gedekt kunnen worden uit de pilotmiddelen verduurzaming maatschappelijk vastgoed, hogere huuropbrengsten bestaande huurders en mogelijk een huuropbrengst uit de huisvesting van DOS. In de komende maanden moet onderzocht worden of de incidentele middelen uit Nij Begun realiseerbaar zijn voor het project. Naast de huur heeft DOS in de toekomst aanvullende huisvestinglasten in de vorm van schoonmaak, energie, binnen onderhoud, onderhoud inventaris, beheer etc. Bij de aanvraag voor een uitvoeringskrediet komen we hierop terug met een voorstel.

De verwachte stichtingskosten zijn op basis van een eerste raming € 6,5 mln. De investeringsraming en vastgoedexploitatie worden na elke fase geactualiseerd. Daarnaast onderzoeken we of middelen uit Nij Begun voor dit project beschikbaar kunnen worden gesteld en of er dekking beschikbaar is voor de huur van DOS. Voor de verdere uitwerking als geheel is een voorbereidingskrediet nodig van € 1,3 mln. De verwachte kapitaallasten voor de dekking van dit krediet bedragen € 64.783,--. We stellen voor dit krediet te dekken uit de pilotmiddelen verduurzaming maatschappelijk vastgoed ad. € 300.000,-- en € 1.000.000,-- uit de onderhoudsmiddelen. Bij besluitpunt IV in het dictum vragen wij u deze middelen toe te voegen aan de reserve kapitaallasten. Deze stap is nodig om de incidentele middelen als structurele dekking te kunnen inzetten voor de Hendrik Westerstraat 24.

Begrotingswijziging Investerings 2025
Voorbereidingskrediet revitalisatie Hendrik Westerstraat 24

Betrokken directie(s)	Vastgoed					
Naam voorstel	Voorbereidingskrediet revitalisatie Hendrik Westerstraat 24					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Soort wijziging	Investering					

Financiële begrotingswijziging							Bedragen x 1.000 euro
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
04.4 Overhead en ondersteuning organisat	04 Dienstverlening en bestuur	Dir. Vastgoedbedrijf	I	1.300		1.300	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.300	0	1.300	

BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2025 (x € 1000)									
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten	Saldo voor res.mut.	Toevoeging reserves	Onttrekking reserves	Saldo na res.mut.
04 Dienstverlening en bestuur	04.4 Overhead en ondersteuning organisatie	04.4.1 Overhead	I	-300	1000	1300	1300		0
Totaal				-300	1000	1300	1300	0	0

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

De komende periode wordt het ruimtelijke functioneel programma van eisen opgesteld, waarna het ontwerpproces start. Hiervoor worden een architect en ontwerpteam geselecteerd die het programma van eisen vertalen naar het definitief ontwerp. In deze fase worden ook de technische details, materialen en duurzaamheidseisen verder uitgewerkt. Zo kunnen we een toekomstbestendig en functioneel gebouw realiseren dat aansluit bij de behoefte van de gebruikers.

We verwachten uw raad in Q4 2027 de definitieve kredietaanvraag voor te leggen.

Lange Termijn Agenda

December 2025.

Met vriendelijke groet,
 burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
 Roelien Kamminga

secretaris,
 Sander Gerritsen

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.