

Geachte raadsleden,

Op nadrukkelijk verzoek van Partij voor het Noorden treft u [hierbij](#) onze reactie aan op de brieven van de heer C. Boerma en het artikel van de Bond voor Belastingbetalers (BOB).

1. Brief van de heer C. Boerma

Vooraf:

Op 14 mei 2019 is een ambtelijk overleg geweest met de heer Boerma, waarin gesproken is over zijn idee voor kantoorhuisvesting van de gemeentelijke organisatie in 't Rond. De heer Boerma gaf in dat gesprek aan dat het voordeel van realisatie van dit idee zou zijn dat de winkels dan naar de Langestraat kunnen worden verplaatst die daar de leegstand (deels) kunnen oplossen. Uitgangspunt van dit idee was behoud van de Lidl supermarkt en de winkels aan de buitenzijde. Ook werd de suggestie gedaan om een supermarkt op het terrein naast het gemeentehuis te plaatsen. In de brief wordt nu door de heer Boerma het idee van wonen op de locatie genoemd.

In dat overleg is van onze kant gezegd dat er aan dit idee behoorlijk wat haken en ogen zitten, maar dat er een reactie op zou worden gegeven. Over het idee is extern advies ingewonnen (verkregen op 24 mei 2019). Aan de heer Boerma is gevraagd om hierover verder te praten, waartoe hij bereid was, maar op dat moment was hij op vakantie. Na zijn vakantie is geen afspraak gemaakt en is hij er zelf ook niet meer op terug gekomen. Dit ondanks het feit dat er op 2 juli jl. een programma-overleg binnenstad met ondernemers is gehouden, waarbij de heer Boerma ook aanwezig was. In dit overleg is de Poort van Winschoten als agendapunt besproken en is door de heer Boerma op dit punt geen reactie ingebracht. Door de gebiedsregisseur van het centrum Winschoten is wel het wijkplatform centrum geïnformeerd, omdat die op basis van de reactie van de heer Boerma ook naar mogelijkheden voor kantoorhuisvesting in 't Rond vroegen.

Inhoudelijk:

Wij achten het idee van de heer Boerma volstrekt niet realiseerbaar.

Het deels oplossen van de leegstand in de Langestraat is naar onze inschatting het enige voordeel van het idee van de heer Boerma. Er kleven naar onze mening wel veel nadelen/onmogelijkheden aan dit idee. Zonder hierbij een limitatieve opsomming te willen geven zijn de volgende nadelen te benoemen:

1. Het winkelcentrum 't Rond is duidelijk gebouwd om als winkelruimte te fungeren: diepe panden zonder daglicht en brede puien/etalages. Dit maakt het erg moeilijk en naar onze inschatting ARBO-technisch (m.n. daglichttoetreding) zelfs onmogelijk het vastgoed enigszins efficiënt te transformeren naar kantoorplekken voor ambtenaren. De Arbo-normen en de eisen voor daglichttoetreding in het Bouwbesluit (gezondheidsaspecten!), alsmede het punt dat het nagenoeg niet mogelijk is om ten zorgen voor extra mogelijkheden van daglichttoetreding (aanwezige bovenverdieping en aangrenzende aangebouwde panden) impliceren dat er op basis van het huidige aantal m² in 't Rond maar zo'n 3.500 m² bruikbare kantoorruimte voor werkplekken aanwezig is (rekening ermee houdende dat de ruimten van de Lidl, BroodjesEnzo en ING bank voor de huidige functies in gebruik zullen blijven) en resterend een heel groot deel niet voor kantoorruimten te gebruiken (inefficiënte ruimte). De te gebruiken 3.500 m² dienen qua werkplekgebruik nog getoetst te worden aan Arbo-normen en Bouwbesluit, hetgeen betekent dat bijvoorbeeld niet dezelfde rekennorm kan worden gebruikt als in een nieuw gebouw, die daar expliciet op kan worden in gericht.
2. De vraag is dus of de overblijvende 3.500 m² weer inzetbaar is voor kantoorruimte. Het gebouw 't Rond betreft een oorspronkelijk voor winkelruimten gebouwd gebouw dat niet zomaar is om te bouwen naar kantoorruimte. Daarvoor gelden andere normen. Een kostenindicatie kunnen wij nog niet geven, maar bij het transformeren van winkels naar arbeidsplaatsen/ kantoorfuncties zal het zal zeker gaan om zeer forse bedragen. In het raadsvoorstel is genoemd dat sprake is van een kantoorruimte (nieuwbouw + gebruik ruimte boven de Hema) van 6.120 m². Dit betekent dat 't Rond bij lange na niet geschikt is voor huisvesting van alle gemeentelijke medewerkers en bestuurders en dat nog een tweede gebouw (voor ruw geschat 3000 m²) in gebruik of nieuw gebouwd zal moeten worden om aan de normen te voldoen. Dit betekent naast de eventuele aankoop van 't

Rond (schatting verkoopwaarde tussen de 8 en 10 miljoen euro) nog een extra forse kostenpost en het loslaten van centrale huisvesting.

3. Een kantoorgebouw in 't Rond zal naar verwachting moeten voldoen aan de eisen van gasloos gebruik (omdat sprake is van een ingrijpende verbouwing) en moet voldoen aan de energielabels per 1 januari 2023 (C-label) en 1 januari 2030 (A-label). Omdat het gebouw fors zal moeten worden aangepast, betekent dit dat er forse investeringen ten aanzien van de energieprestaties van het gebouw zullen moeten gaan plaatsvinden. Ook zullen voor de functie van kantoor veel kosten moeten worden gemaakt voor ventilatie, elektra en databekabeling. Los van het hiervoor genoemde punt van Arbo en daglichttoetreding vinden wij dit niet acceptabel, ook omdat er in het tweede gebouw ('t Rond kan immers niet alle medewerkers en bestuurders huisvesten) ook investeringen zullen moeten plaatsvinden. Overigens wordt energieneutraliteit van 't Rond een eer lastige zo niet onmogelijke opgave.
4. Winkelcentrum 't Rond blijft voor een deel nog detailhandel maar wordt door het kleinere winkelaanbod en het vervallen van een ingang minder interessant voor de consument. Het risico op meer leegstand van detailhandelsruimte aan de buitenzijde van, en in 't Rond wordt daarmee groot.
5. De benodigde bouwkundige aanpassingen zullen met de Vereniging van Eigenaren (Vve) besproken moeten worden (in welke vve ook alle eigenaren van bovenliggende woningen een stem hebben);
6. Het is onjuist dat de HEMA met gemeenschapsgeld wordt opgeknapt. De HEMA staat zelf voor de eigen aanpak van de begane grond en dat wordt ook in de realisatieovereenkomst vastgelegd. De gemeente Oldambt draagt alleen de kosten van de aanpak van de etage, waar de eigen gemeentelijke huisvesting (raadszaal) volgens het raadsvoorstel zal plaatsvinden.
7. Het eventueel uitstellen van de besluitvorming houdt in dat sprake zal zijn van snel oplopende extra bouwkosten.
8. Het eventueel uitstellen van de besluitvorming houdt ook in dat de aanpak van de huidige verouderde HEMA een verdere vertraging oploopt. Dit in verband met het feit dat de winkel op sommige maanden van het jaar open zal moeten zijn voor het economisch kunnen functioneren (oktober t/m december zal de winkel open moeten zijn). Vanuit de Hema formule is het zo dat elke ondernemer volgend jaar geacht wordt om de nieuwe HEMA formule te gaan draaien. Een uitstel tot uiterlijk voorjaar 2021 is mogelijk nog haalbaar. Uitstel van de gemeentelijke besluitvorming gaat ertoe leiden dat we het voorjaar van 2021 zeer waarschijnlijk niet gaan halen. Dit betekent voor de franchiser dat er extra kosten gemaakt moeten gaan worden.
9. Het verplaatsen van winkels uit 't Rond naar de Langestraat kan ook autonoom in de versnellingskamer 2.0 worden opgepakt; de ondernemingen bepalen zelf waar ze zouden willen zitten. Het zonder meer er vanuit gaan dat de winkels (met huur rechten) zomaar naar de Langestraat zouden gaan is wel heel erg optimistisch. Verplaatsen winkels met een lopend maar ook een aflopend huurcontract is niet zo maar klaar en is duur (Van Haren, Trekpleister, Okay, horecazaak, aanpassing KIK, modewinkels). Het schadeloosstellen zal ongeveer 80.000 tot 120.000 euro per winkel kosten. Ongeveer de helft van de beoogde te verplaatsen winkels heeft een lopend huurcontract waarmee de beleggingswaarde fors hoger is dan de waarde van de leegstaande winkels. Daarnaast zal zeer waarschijnlijk ook compensatie worden gevraagd voor de daling van de beleggingswaarde van de winkels die wel gevestigd blijven in 't Rond dan wel het risico op het vertrek van deze winkels in de nabije toekomst (zie eerste aandachtspunt). Overigens leert ervaring elders dat winkels die verplaatst moeten worden er vaak voor kiezen om de schadeloosstelling te incasseren en te vertrekken uit de kern en dus geen leegstaand pand zullen betrekken in de Langestraat;
10. Uit onderzoek is gebleken dat het van belang is goede 'aanloopstraten' te hebben om een winkelcentrum goed te kunnen laten functioneren. De ontwikkeling van de Poort van Winschoten zal om die reden straks veel betekenis hebben voor het functioneren van de Langestraat. Hoe meer functies, zoals het gemeentehuis, op deze plek hoe beter het is voor de Langestraat.
11. De veronderstelling dat het gebied rond de HEMA helemaal wordt volgebouwd is niet correct. Er wordt juist vanuit gegaan dat er een goed nieuw en passend stedelijk milieu gaat ontstaan met een directe meerwaarde voor de hele omgeving. Met woningbouw een

oplossing zoeken voor een gebied is gemakkelijk genoemd, maar er liggen meerdere complexe opgaven in de binnenstad van Winschoten (o.a. voormalig OZG-terrein), waarbij woningbouw ook een rol kan spelen.

12. De subsidie van de provincie van € 1,5 miljoen is hiervoor niet bedoeld, want dit betreft een geheel ander project.

2. Artikel BOB

In grote lijnen kunnen wij de volgende reactie geven op het recente artikel van de Bond van Oldambtster Belastingbetalers (BOB) op de Poort van Winschoten.

In het artikel staat dat de schrijver zich beperkt tot het gemeentehuis aan de Johan Modastraat. Onze reactie hierop is dat op de andere locaties wel extra investeringen moeten plaatsvinden voor de energielabels. Deze kun je daar niet los van zien, omdat daar immers nu ook al huisvesting voor gemeentelijk personeel is en bij een keuze voor het blijven van huisvesting op de bestaande locaties ook alle consequenties van die locaties in beeld moeten worden gebracht. Wij verwijzen u korthedshalve naar de bij de raadsstukken gevoegde rapportage van Syplon. .

Er wordt door schrijver opgemerkt dat er geen enkele verstandige reden is te bedenken waarom je miljoenen extra zou willen uitgeven om energieneutraal te willen zijn. Dit mag schrijver vinden, maar dit is niet bijzonder te noemen, want heel veel gemeenten hebben deze ambitie. Zeker in de provincie Groningen wordt dit sterk uitgesproken vanwege de aardgasproblematiek. De totale exploitatiekosten (onderhoud+energie) van de huidige bestaande m2 excl. onderhoud monument en Garst 3) bedraagt ca. €60-70/m2. Dit is hoog maar hierin zitten ook alle vervangingsinvesteringen, groot onderhoud en wetgeving (geen functionele aanpassingen en renovatie zoals complete infrastructuur en gevelvervangingen enz.). Let wel: dan is er nog steeds geen sprake van toekomstbestendige (energieneutrale) gebouwen. Bij nieuwbouw ga je minimale energiekosten betalen en verlaag je je exploitatie de eerste 10 tot 15 jaren fors omdat je niets hoeft te vervangen. Zo kunnen wij in de nieuwbouw uitvraag (aanbesteding) bijv. als prestatie opnemen dat de exploitatie maximaal € xx/m2 mag gaan kosten.

Schrijver merkt op, dat sommige adviseurs niet onafhankelijk zijn. Dit vinden wij een bijzondere opmerking als we kijken naar de rol van en opdracht aan het bedrijf Syplon. Het bureau Syplon heeft vanuit de opdracht van de gemeente de huidige en toekomstige situatie van de gemeentelijke gebouwen met kantoorhuisvesting in kaart gebracht met betrekking tot onderhoud, energie en wetgeving. De opdracht was in beeld te brengen wat er moet gebeuren als de huidige gebouwen in stand worden gehouden. Wij gaan er van vanuit dat schrijver een eigen opvatting weergeeft, net zoals de in onze ogen kwalijke kwalificatie over de Stichting Maatschappelijk Vastgoed. SMV is naar onze mening een ervaren, professionele en betrouwbare partij, die nauw samenwerkt met het Ministerie en vele gemeenten in het land en die een groot aantal succesvolle projecten (met name op het gebied van onderwijshuisvesting) tot stand heeft gebracht.

Dan de tekst "Dat is merkwaardig. Syplon zegt juist in haar rapport op pagina 14 dat het gemeentehuis al label C heeft. Dan zijn extra investeringen dus niet nodig. De ambtenaren halen hier algemeen onderhoud en label C kosten door elkaar". Hier gaat het naar onze mening mis omdat de schrijver alleen kijkt naar het bestaande gebouw aan de Johan Modastraat (zie ook opmerking hiervoor).

De schrijver noemt vervolgens directeur Bleker van Syplon die zei tijdens een interview in het blad "Kijk op het Noorden....." In dit artikel ging het over diverse scenario's. En dat het meest duurzame is om bestaand vastgoed te blijven gebruiken, dat klopt maar dit heeft niets met de opdracht te maken zoals Syplon die voor Oldambt heeft uitgevoerd. Immers de vraag was niet om nieuwbouw versus bestaande bouw te vergelijken. En de uitspraak van de heer Bleker is ook zonder rekening te houden met wetgeving op het gebied van energielabels en functionaliteit en centralisatie van huisvesting zoals het raadsvoorstel beoogt. Elke huisvestingsambitie heeft zijn eigen specifieke kenmerken en ambities.

Opmerking over van schrijver over de energielasten bibliotheek. Dit is mee genomen omdat het gebouw in de poort van Winschoten zit en ook vanuit die visie is gesloopt en in de huidige begroting de energielasten voor dit gebouw nog zijn opgenomen.

Wij constateren dat het artikel van de BOB allerlei meningen en verwijzingen naar partijen en personen bevat en dat stellingen en zaken met elkaar worden verbonden en dat op basis hiervan onjuiste conclusies worden getrokken. Wij distantiëren ons van deze opmerkingen en conclusies.

Burgemeester en wethouders van Oldambt