Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	13410
Zaaknummer	Z26000987
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	26 november 2026
Datum besluitvormende raadsvergadering	10 december 2026
Van afdeling	Publiekszaken
Onderwerp	Voorbereidingskrediet scenario's huisvesting gemeentehuis en De Spil
Portefeuillehouder	Burgemeester H.M. Wiersema

Samenvatting

De indeling en voorzieningen van het gemeentehuis sluiten niet meer goed aan op de manier waarop de organisatie werkt. Ook vragen de gebouwonderdelen, installaties, leidingen, bekabeling en technische voorzieningen om onderzoek en aanpassing. Door de groei en ontwikkeling van de organisatie is bovendien meer behoefte ontstaan aan passende werk-, spreek- en vergaderruimtes. Voor de nieuwbouw (het in 1999 aangebouwde gedeelte) worden daarom twee oplossingen uitgewerkt en vergeleken: behoud, verbouwing en herinrichting, of sloop en vervangende nieuwbouw. De oudbouw, De Spil, de raadzaal en de audiovisuele voorzieningen worden in samenhang meegenomen. De raad stelt € 490.000 beschikbaar voor de voorbereiding en € 40.000 voor een afzonderlijk parkeer- en verkeersonderzoek. Over de uitvoering en het investeringskrediet besluit de raad later.

Raadsvoorstel

Inleiding

De huidige indeling belemmert een efficiënt en passend gebruik van het gemeentehuis. De beschikbare ruimten worden niet optimaal benut en er zijn onvoldoende passende werkplekken, spreekkamers en vergaderruimtes. Ook zijn aanpassingen nodig aan de verouderde inrichting, gebouwonderdelen en installaties.

In 1999 is een gedeelte aan het gemeentehuis gebouwd. Dit gedeelte wordt in dit voorstel aangeduid als de nieuwbouw. Sindsdien zijn de gemeentelijke taken, de manier van werken en de omvang van de organisatie veranderd, terwijl het gebouw slechts beperkt is aangepast. De aankoop van De Spil biedt mogelijkheden om een deel van de huisvestingsbehoefte op te vangen. Het gebouw moet hiervoor nog functioneel worden ingedeeld, geschikt worden gemaakt en als multifunctioneel gebouw worden ingericht.

De raad is op 14 april 2026 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de huisvestingsopgave. Tijdens een informatieavond met rondleiding op 3 september 2026 heeft de raad de huidige situatie bekeken en de belangrijkste knelpunten geconstateerd.

Voor de nieuwbouw worden twee scenario’s uitgewerkt:
1. Behoud, verbouwing en herinrichting;
2. Sloop en vervangende nieuwbouw.

De oudbouw, De Spil, de raadzaal, de audiovisuele voorzieningen en het buitenterrein worden in beide scenario’s meegenomen. Het voorstel valt binnen programma 0 en sluit aan bij de opgaven Bereikbaar Bestuur en Duurzame Toekomst.

Raadsvoorstel

Voorgesteld besluit

1. De volgende twee scenario's voor de nieuwbouw uit te werken tot een niveau waarop deze op dezelfde uitgangspunten kunnen worden vergeleken en na de keuze van de raad de aanbesteding van het gekozen scenario kan worden gestart:
   a. Behoud, verbouwing en herinrichting van de nieuwbouw;
   b. Sloop van de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw.
2. De herinrichting van de oudbouw en De Spil als gemeenschappelijke onderdelen van beide scenario's uit te werken en daarbij de eisen voor de raadzaal en de aangrenzende publieke ruimtes en de audiovisuele voorzieningen te betrekken;
3. De huidige en toekomstige parkeerbehoefte, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, toegankelijkheid en inrichting van de buitenterreinen van het gemeentehuis en De Spil te onderzoeken en de resultaten te betrekken bij de verdere uitwerking van de huisvestingsopgave;
4. Voor de uitwerking en vergelijking van de twee scenario's een incidenteel voorbereidingskrediet van € 490.000 beschikbaar te stellen;
5. Voor het onderzoek naar de parkeer- en verkeerssituatie een afzonderlijk krediet van € 40.000 beschikbaar te stellen;
6. Het college te verzoeken passende subsidies voor installaties en verduurzamingsmaatregelen tijdig aan te vragen en eventuele subsidie-inkomsten te betrekken bij de dekking van het latere investeringskrediet;
7. De werkgroep nieuwe raadzaal (hierna: de werkgroep) in te stellen volgens de opdracht zoals opgenomen in bijlage 2;
8. De volgende raadsleden als lid van de werkgroep aan te wijzen:
   a. Mevrouw Leek;
   b. De heer Van der Gracht;
   c. De heer Stam;
   d. Mevrouw Klein-Entink.

Argumenten

1.1 Maatregelen zijn nodig om invulling te blijven geven aan de zorgplicht van de gemeente
De gemeente heeft als werkgever een wettelijke zorgplicht voor een veilige en gezonde werkomgeving. De huidige indeling en voorzieningen sluiten niet meer goed aan op het gebruik van het gemeentehuis. Er zijn onvoldoende passende werkplekken, spreekkamers en vergaderruimtes. Ook vragen verouderde gebouwonderdelen, installaties en de inrichting om maatregelen. Medewerkers hebben daarnaast aandacht gevraagd voor het binnenklimaat en de ventilatie, met name in kleinere ruimtes. Tijdens de voorbereiding wordt onderzocht in hoeverre de installaties en ventilatievoorzieningen aansluiten op het huidige en toekomstige gebruik en welke maatregelen nodig zijn. De uitwerking en vergelijking van beide scenario's maken duidelijk welke oplossing het beste voldoet aan de eisen voor arbeidsomstandigheden, functionaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

1.2 De technische staat van de gebouwen en installaties vraagt om maatregelen
Naast de indeling en inrichting vragen ook de gebouwen en installaties om maatregelen. Er is sprake van achterstallig onderhoud en een deel van de technische voorzieningen is verouderd. Daarom worden in beide scenario's het noodzakelijke onderhoud, de installaties, de leidingen en bekabeling, de data-infrastructuur, de serverruimte, de noodstroom, de beveiliging en de brandveiligheid onderzocht. Door deze onderdelen gezamenlijk uit te werken, worden de technische haalbaarheid, de investeringskosten en de structurele lasten van beide scenario's op dezelfde uitgangspunten vergeleken.

1.3 De gehele huisvestingsopgave moet in samenhang worden uitgewerkt
De huisvestingsopgave omvat drie gebouwdelen: de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil. Door financiële beperkingen zijn in de afgelopen jaren vooral afzonderlijke onderdelen aangepakt. Hierdoor is de huisvesting niet volledig meegegroeid met de ontwikkeling van de organisatie en is de samenhang tussen de gebouwen, installaties, inrichting en het gebruik onvoldoende meegenomen. Opnieuw kiezen voor één afzonderlijke maatregel kan op korte termijn goedkoper lijken, maar vergroot het risico op tijdelijke oplossingen, dubbele voorzieningen en investeringen die later moeten worden aangepast. Daarom worden de bouwkundige staat, installaties, inrichting, toegankelijkheid, veiligheid, het binnenklimaat, de onderhoudsbehoefte en de verdeling van functies over de drie gebouwdelen in samenhang onderzocht. Zo kan de raad een financieel onderbouwde keuze maken voor één samenhangende huisvestingsoplossing.

1.4 Twee scenario's voor de nieuwbouw maken een onderbouwde keuze mogelijk
De nieuwbouw is het gedeelte dat in 1999 aan het gemeentehuis is gebouwd. De beperkte verdiepingshoogte kan het aanpassen of vervangen van installaties bemoeilijken. Daardoor staat niet op voorhand vast of behoud, verbouwing en herinrichting technisch haalbaar zijn en in verhouding staan tot de kosten. Daarom worden twee scenario's uitgewerkt en vergeleken: behoud, verbouwing en herinrichting van de nieuwbouw, of sloop van de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw. Beide scenario's worden op een gelijkwaardig niveau beoordeeld op functionaliteit, technische haalbaarheid, investeringskosten, structurele lasten, planning, risico's, levensduur en toekomstbestendigheid. Op basis hiervan kan de raad één van de twee scenario's als voorkeursvariant kiezen.

1.5 De personeelsgroei vraagt om een actuele en flexibele huisvestingsoplossing
De omvang van de gemeentelijke organisatie is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Tussen 2022 en 2025 nam het aantal medewerkers toe van 124 naar 169 en de personele bezetting van 98,71 naar 137 fte.[1] Ook recente organisatorische ontwikkelingen, waaronder de integratie en personele uitbreiding van het gemeentelijk woningbedrijf en het gemeentelijk gebouwenbeheer, hebben gevolgen voor de toekomstige ruimtebehoefte. Daarom wordt opnieuw bepaald hoeveel en welke soorten werkplekken, spreekkamers, vergaderruimtes en ondersteunende voorzieningen nodig zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met hybride werken, deeltijdwerk, aanwezigheid op piekmomenten en toekomstige veranderingen in taken, personeelsomvang en werkwijze. Ook de gevolgen van digitalisering, regionale samenwerking en mogelijke verschuivingen van taken worden betrokken. De huisvesting moet daardoor niet alleen passen bij de huidige organisatie, maar ook aanpasbaar zijn bij toekomstige groei, krimp of een andere taakverdeling.

1.6 Een passende werkomgeving ondersteunt de continuïteit en zelfstandigheid van de gemeente
De zelfstandigheid van de gemeente vraagt om een professionele en goed bemenste organisatie. Om medewerkers aan te trekken, te behouden en te ondersteunen bij het uitvoeren van de gemeentelijke opgaven, is een veilige, gezonde en functionele werkomgeving een belangrijke randvoorwaarde. De ondernemingsraad (OR) onderschrijft het belang van de huisvestingsopgave en steunt het beschikbaar stellen van budget voor de voorbereiding. Daarbij benadrukt de OR dat de kennis, ervaringen en praktische behoeften van medewerkers structureel in het ontwerpproces moeten worden meegenomen. Daarom worden de OR en medewerkers bij de verdere uitwerking betrokken.

[1] Bron: Sociaal Jaarverslag gemeente Opmeer 2025, onderdeel 'Algemeen – Aantal medewerkers', peilmaand december.

2.1 De functies van de drie gebouwdelen moeten in samenhang worden bepaald
De aankoop van De Spil biedt mogelijkheden om een deel van de huisvestingsbehoefte op te vangen. De Spil wordt ingezet als multifunctioneel gebouw voor onder meer vergaderingen, bijeenkomsten, projectkamers en andere functies die niet aan een vaste werkplek zijn gebonden. Het gebouw moet hiervoor nog functioneel worden ingedeeld, geschikt worden gemaakt en ingericht. Het uitgangspunt is dat het gemeentehuis de centrale werklocatie blijft, met flexibel te gebruiken werkplekken voor medewerkers en ruimte voor ontmoeting, verbinding en samenwerking tussen teams. Tijdens de voorbereiding worden verschillende mogelijkheden onderzocht voor de verdeling van werk-, project-, overleg-, publieks- en ondersteunende functies over de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil. Zo wordt bepaald welke functies het beste in ieder gebouwdeel passen en worden dubbele voorzieningen, onbenutte ruimten en onnodige investeringen voorkomen.

2.2 De raadzaal en aangrenzende publieke ruimtes moeten veilig, toegankelijk en functioneel zijn
De raadzaal en de aangrenzende publieke ruimtes hebben een bijzondere publieke en democratische functie en worden intensief door verschillende groepen gebruikt. Daarom moeten deze ruimtes veilig, toegankelijk en functioneel zijn. Bij de uitwerking van beide scenario's wordt onderzocht in hoeverre het wenselijk is dat de raadzaal multifunctioneel blijft, rekening houdend met het toekomstige gebruik en de gevolgen voor inrichting, techniek, veiligheid, akoestiek en beheer. De raadzaal, de entree, de ontvangstruimtes, de publieke tribune, de toegangen en de loop- en vluchtroutes worden in samenhang uitgewerkt. Daarbij worden onder meer bezoekersstromen, toegangscontrole, zichtlijnen, alarmering, informatiebeveiliging en audiovisuele voorzieningen betrokken. Ook moet de inrichting aanvullende maatregelen bij bijeenkomsten met een verhoogd veiligheidsrisico mogelijk maken. Zo worden beperkingen en kostbare aanpassingen achteraf zoveel mogelijk voorkomen.

3.1 Het buitenterrein wordt gelijktijdig met de gebouwscenario's onderzocht
Via verschillende kanalen zijn signalen ontvangen over de parkeerdruk rond het gemeentehuis. Op drukke dagen zijn er onvoldoende parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers. De capaciteit van de fietsenstalling is beperkt en de huidige inrichting zorgt voor onoverzichtelijke verkeersstromen. Met de komst van het gezondheidscentrum aan 't Bon neemt de parkeerbehoefte naar verwachting verder toe. Daarom worden de parkeerbehoefte, fietsenstalling, bereikbaarheid, toegankelijkheid, verkeersveiligheid en inrichting van het buitenterrein samen met de gebouwscenario's onderzocht. Ook worden de benodigde laadvoorzieningen voor auto's en elektrische fietsen meegenomen. Welke wettelijke eisen hiervoor gelden, hangt af van het aantal parkeerplaatsen, het gekozen scenario en de omvang van de werkzaamheden[2]. Het onderzoek brengt per scenario in beeld welke voorzieningen nodig zijn en waar deze het beste kunnen worden aangelegd. Het terrein van de brandweer valt buiten dit onderzoek en wordt uitgewerkt binnen het project voor het gezondheidscentrum. De parkeerbehoefte en verkeersstromen van beide projecten worden wel in samenhang beoordeeld.

[2] Laadinfrastructuur: Voor gebouwen zonder woonfunctie gelden de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze gelden sinds 1 januari 2025 en worden aangescherpt per 1 januari 2027 en 1 januari 2033. De toepasselijke eisen hangen af van het aantal parkeerplaatsen, de gebouwfunctie, het scenario en de omvang van de werkzaamheden.

4.1 Het voorbereidingskrediet maakt vergelijking en aanbestedingsvoorbereiding mogelijk
Het voorbereidingskrediet maakt de benodigde specialistische onderzoeken, ontwerpen, bestekken, kostenramingen en voorbereiding van de aanbesteding mogelijk. De onderdelen die voor beide scenario's gelijk zijn, worden zoveel mogelijk eenmaal uitgewerkt. De onderdelen die verschillen tussen behoud, verbouwing en herinrichting van de nieuwbouw en sloop van de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw worden per scenario afzonderlijk uitgewerkt. Hierdoor kan de raad beide scenario's op een gelijkwaardig niveau vergelijken op functionaliteit, technische haalbaarheid, investeringskosten, structurele lasten, planning en risico's. Na de keuze van de raad en het beschikbaar stellen van het investeringskrediet kan de aanbesteding van de gekozen voorkeursvariant worden gestart. Met het huidige besluit wordt nog geen uitvoeringsopdracht verstrekt.

4.2 Een goede voorbereiding verkleint financiële en uitvoeringsrisico's
De beschikbare bouwkundige en installatietechnische informatie wordt geactualiseerd en aangevuld. Daarbij wordt onderzocht welke bestaande installaties kunnen worden behouden, aangepast of uitgebreid en welke moeten worden vervangen. Ook worden de kosten, onderlinge afhankelijkheden tussen de drie gebouwdelen en de gevolgen voor tijdelijke huisvesting, fasering, bereikbaarheid en dienstverlening in beeld gebracht. Hierdoor neemt de kans op onverwachte kosten, vertraging en aanpassingen tijdens de uitvoering af.

5.1 Een afzonderlijk krediet is nodig voor het parkeer- en verkeersonderzoek
Met het krediet van € 40.000 wordt het afzonderlijke parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierdoor blijven de opdracht en kosten herkenbaar gescheiden van het voorbereidingskrediet voor de gebouwscenario's.

6.1 Subsidies kunnen de gemeentelijke investeringslast beperken
Voor installaties en verduurzamingsmaatregelen kunnen subsidies of andere financiële regelingen beschikbaar zijn. Welke maatregelen hiervoor in aanmerking komen, wordt tijdens de technische uitwerking duidelijk. Door subsidiemogelijkheden tijdig te onderzoeken en beschikbare subsidies aan te vragen, kan de netto investeringslast worden beperkt.

7.1 De werkgroep zorgt voor tijdige inbreng van de raad en andere gebruikers
De raadzaal is de plek waar het openbare debat plaatsvindt en de raad besluiten neemt. De ruimte wordt ook gebruikt voor andere publieke en representatieve bijeenkomsten en heeft daarmee een bijzondere publieke en democratische functie. In juni 2026 heeft het presidium ingestemd met het instellen van een werkgroep. Daarbij worden de wensen en behoeften van de raadsleden geïnventariseerd en worden ook de ervaringen van andere gebruikers van de raadzaal betrokken. Zo kunnen de uitgangspunten voor de raadzaal vanaf het begin worden meegenomen in het programma van eisen (PvE) en het ontwerp.

7.2 De werkgroep adviseert over de raadzaal en informeert de raad
De werkgroep treedt op als gesprekspartner van de projectleider, de betrokken ambtenaren, de portefeuillehouder en waar nodig de bouwmanager. De griffier ondersteunt het proces en bewaakt de verbinding met de raad. De werkgroep adviseert over de functionele uitgangspunten voor de raadzaal en de aangrenzende publieke ruimtes, waaronder de indeling, toegankelijkheid, veiligheid, audiovisuele voorzieningen, akoestiek, uitstraling en het multifunctionele gebruik. Deze inbreng wordt verwerkt in het PvE. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang, kiest later één van de twee scenario's als voorkeursvariant en besluit over het bijbehorende investeringskrediet.

Kanttekeningen

1.1 Met dit voorstel wordt nog geen keuze voor verbouwing of vervangende nieuwbouw gemaakt
Met het voorbereidingskrediet wordt nog geen keuze gemaakt tussen behoud, verbouwing en herinrichting van de nieuwbouw, of sloop van de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw. De uitwerking is bedoeld om beide scenario's zorgvuldig te vergelijken. Na afronding ontvangt de raad een afzonderlijk voorstel waarin beide scenario's worden voorgelegd. Met dit voorstel wordt nog geen keuze voor een voorkeursvariant gemaakt.

1.2 De raad besluit over het vervolg als één scenario niet haalbaar blijkt
De uitwerking kan aantonen dat één van de twee scenario's technisch, ruimtelijk, juridisch of financieel niet haalbaar is. In dat geval wordt de uitwerking niet automatisch voortgezet met alleen het overgebleven scenario. De onderzoeksresultaten, financiële gevolgen en mogelijke vervolgstappen worden eerst aan de raad voorgelegd. De raad besluit vervolgens of het overgebleven scenario verder wordt uitgewerkt, het niet-haalbare scenario wordt aangepast of een alternatief wordt onderzocht.

1.3 Het uitwerken van twee scenario's kost extra tijd en geld
Het uitwerken van twee scenario's kost meer tijd en geld dan het uitwerken van één scenario. Voor beide scenario's zijn afzonderlijke ontwerpen, berekeningen, ramingen en stukken voor de voorbereiding van de aanbesteding nodig. Een deel van de werkzaamheden voor het scenario dat niet wordt gekozen, wordt uiteindelijk niet voor de uitvoering gebruikt. Deze extra voorbereiding is nodig om de technische uitwerking, kosten en risico's van beide scenario's op een gelijkwaardig niveau te vergelijken. De gemeenschappelijke onderdelen voor de oudbouw en De Spil worden daarom zoveel mogelijk eenmaal uitgewerkt. Na de keuze van de raad worden alleen de stukken voor de gekozen voorkeursvariant gebruikt voor de verdere voorbereiding en uitvoering.

1.4 De asbestsituatie moet voor beide scenario's in beeld worden gebracht
In 2026 heeft in de oudbouw een asbestsanering plaatsgevonden. De uitgevoerde inventarisatie was afgestemd op de toenmalige werkzaamheden. Bij volgende verbouwings- of sloopwerkzaamheden moet opnieuw worden beoordeeld of aanvullend onderzoek nodig is. Daarom wordt voor de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil gecontroleerd of de beschikbare asbestinformatie voor beide scenario's volledig en actueel is. De bevindingen worden per scenario verwerkt in de technische uitwerking, risicoanalyse en kostenraming. De benodigde onderzoeken zijn opgenomen onder de gerichte onderzoeken in de financiële onderbouwing.

1.5 Knelpunten die niet tot de uitvoering kunnen wachten, vragen om een afzonderlijke afweging
De voorbereiding en uitvoering van de huisvestingsopgave vragen tijd. Als uit de onderzoeken blijkt dat maatregelen op het gebied van veiligheid, beveiliging, de serverruimte of de continuïteit van de dienstverlening niet tot de uitvoering kunnen wachten, worden deze afzonderlijk beoordeeld en ter besluitvorming voorgelegd. De kosten van dergelijke maatregelen vallen buiten dit voorbereidingskrediet. Bij eventuele tussentijdse maatregelen wordt zoveel mogelijk gekozen voor oplossingen die in beide scenario's bruikbaar blijven. Daarmee wordt voorkomen dat investeringen bij de latere uitvoering opnieuw moeten worden aangepast of verwijderd.

2.1 Veiligheidsmaatregelen kunnen gevolgen hebben voor ruimte, ontwerp en kosten
De eisen voor een veilige, toegankelijke en functionele raadzaal en de aangrenzende publieke ruimtes kunnen gevolgen hebben voor de indeling, de entree, ontvangstruimtes, de publieke tribune, toegangen, loop- en vluchtroutes en technische installaties. De omvang van de maatregelen hangt mede af van het gebruik en het risiconiveau van een bijeenkomst. Daarom wordt onderscheid gemaakt tussen vaste basisvoorzieningen en aanvullende maatregelen die bij een verhoogd risico kunnen worden ingezet. De ruimtelijke, technische en financiële gevolgen worden bij de uitwerking inzichtelijk gemaakt.

2.2 De benodigde aansluitwaarde en de beschikbare netcapaciteit zijn nog niet bekend
De laadvoorzieningen, warmtepomp, koeling, noodstroomvoorziening en verdere elektrificatie vragen gezamenlijk meer elektrisch vermogen. De beschikbare netcapaciteit en de termijn voor een eventuele verzwaring worden bepaald door de netbeheerder. Beperkte netcapaciteit kan daarom gevolgen hebben voor het ontwerp, de planning en de uitvoerbaarheid van beide scenario's. In de voorbereiding wordt voor beide scenario's een vermogensbalans opgesteld en wordt de benodigde aansluitwaarde vroegtijdig met de netbeheerder afgestemd. Ook worden maatregelen onderzocht om de piekvraag te beperken, zoals vermogensgestuurd laden, energiemanagement, zonnepanelen en zo nodig energieopslag. Als de benodigde capaciteit niet of niet tijdig beschikbaar is, worden de gevolgen voor de laadvoorzieningen, warmtevoorziening en planning bij het latere voorstel aan de raad inzichtelijk gemaakt.

3.1 De haalbaarheid en kosten van een passende parkeeroplossing zijn nog niet bekend
De beperkte ruimte op het buitenterrein moet plaats bieden aan parkeerplaatsen, een fietsenstalling, laadvoorzieningen en veilige verkeers- en vluchtroutes. Daarom worden de parkeer- en fietsparkeerbehoefte, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, toegankelijkheid en inrichting van het terrein in samenhang onderzocht. Mogelijk zijn aanvullende oplossingen nodig, zoals parkeren op afstand of het gebruik van parkeerruimte van derden. Het terrein van de brandweer valt buiten dit onderzoek en wordt meegenomen binnen het project voor het gezondheidscentrum aan 't Bon. Waar nodig vindt afstemming plaats met de projectorganisatie, zodat de parkeerbehoefte, bereikbaarheid en verkeersstromen van beide projecten in samenhang worden beoordeeld. Met dit voorstel wordt nog geen keuze voor een parkeeroplossing gemaakt.

4.1 De geraamde kosten zijn zorgvuldig onderbouwd, maar nog niet definitief

De bedragen voor onderzoeken, ontwerpen, advisering en projectbegeleiding zijn zorgvuldig opgebouwde ramingen. Per werkpakket is gekeken naar de benodigde werkzaamheden, de op te leveren producten, beschikbare prijsinformatie en de verwachte inzet van specialisten. Waar beschikbaar zijn ontvangen prijsindicaties en eerder uitgevoerde werkzaamheden in de raming betrokken. De bedragen zijn nog niet voor alle werkpakketten vastgelegd in definitieve offertes en kunnen na de uitvraag hoger of lager uitvallen. Twee posten vragen daarbij bijzondere aandacht. De raming voor de architect omvat de uitwerking van beide scenario's over drie gebouwdelen en is daarmee de grootste post die nog moet worden bevestigd. De raming voor het onderzoek naar parkeren, het buitenterrein en de laadinfrastructuur berust op kengetallen en vergelijkbare opdrachten en wordt vóór opdrachtverlening met prijsindicaties onderbouwd. Voorafgaand aan iedere opdrachtverlening worden de werkzaamheden, op te leveren producten, prijs en maximale opdrachtwaarde vastgelegd. Ook wordt gecontroleerd dat werkzaamheden niet dubbel in verschillende werkpakketten zijn opgenomen. Aanvullende werkzaamheden worden alleen opgedragen als deze binnen het beschikbare krediet passen. Als dat niet mogelijk is, vindt eerst aanvullende besluitvorming plaats.

4.2 Het voorbereidingskrediet leidt nog niet tot fysieke verbeteringen

Het voorbereidingskrediet wordt besteed aan onderzoeken, ontwerpen, kostenramingen, besluitvorming en de voorbereiding van de aanbesteding. Hiermee worden de huidige knelpunten in het gemeentehuis en De Spil nog niet opgelost. De fysieke maatregelen kunnen pas worden uitgevoerd nadat de raad één van de twee scenario’s als voorkeursvariant heeft gekozen en het benodigde investeringskrediet beschikbaar heeft gesteld. De voorbereidingsfase is nodig om dit besluit zorgvuldig en op basis van vergelijkbare informatie te kunnen nemen.

4.3 De totale investering en structurele lasten zijn nog niet bekend

Het voorbereidingskrediet van € 490.000 is niet de totale investering in de huisvestingsopgave. De voorbereiding heeft betrekking op drie gebouwdelen: de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil. De kosten van de bouwkundige uitvoering, installaties, inrichting, verhuizing, tijdelijke huisvesting, directievoering en toezicht vallen buiten dit krediet. Deze kosten worden tijdens de voorbereiding voor beide scenario’s geraamd. Daarbij worden de gemeenschappelijke kosten voor de oudbouw en De Spil en de afzonderlijke kosten van beide scenario’s voor de nieuwbouw inzichtelijk gemaakt. De totale investering en structurele lasten worden bij het latere voorstel aan de raad voorgelegd.

5.1 Het onderzoek leidt nog niet tot een parkeeroplossing

Het afzonderlijke krediet van € 40.000 wordt gebruikt om de huidige en toekomstige parkeerbehoefte, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, toegankelijkheid en inrichting van de buitenterreinen te onderzoeken. Het krediet is niet bedoeld voor de aanleg of aanpassing van parkeerplaatsen of het buitenterrein. De mogelijke oplossingen, kosten en gevolgen voor de omgeving worden op basis van het onderzoek inzichtelijk gemaakt en zo nodig later afzonderlijk aan de raad voorgelegd.

6.1 Beschikbaarheid van subsidies is niet gegarandeerd
Subsidieregelingen kennen voorwaarden, aanvraagtermijnen en beperkte budgetten. Regelingen kunnen bovendien wijzigen of voortijdig worden gesloten. Daarom worden subsidies niet vooraf als zekere dekking opgenomen. De raad krijgt per scenario inzicht in de bruto investering, de mogelijke subsidieopbrengsten en de netto investeringslast.

Beoogd maatschappelijk effect

Het voorstel draagt bij aan de opgaven Bereikbaar Bestuur en Duurzame Toekomst uit de Toekomstvisie 2030. Het doel is een toegankelijk, gastvrij en toekomstbestendig gemeentehuis te realiseren waarin inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners, medewerkers, college en raad elkaar kunnen ontmoeten en samenwerken.

Een goed functionerend gemeentehuis ondersteunt de gemeente bij het uitvoeren van haar taken. Een veilige, gezonde en passende werkomgeving stelt medewerkers in staat betrouwbare en professionele dienstverlening te bieden. Voor inwoners en ondernemers betekent dit dat gesprekken, afspraken, overleggen en bijeenkomsten plaatsvinden in een toegankelijke, veilige en functionele omgeving.

De huisvestingsopgave gaat niet alleen over kantoorwerkplekken. Ook toegankelijke dienstverlening, veilige publieke ruimtes, democratische besluitvorming en het multifunctionele gebruik van De Spil maken hiervan deel uit. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met veranderingen in taken, regionale samenwerking, digitalisering, personeelsomvang en werkwijze. Zo blijft de huisvesting aanpasbaar bij groei, krimp of een andere verdeling van taken.

Wettelijk kader

Er wordt gewerkt binnen de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders. Op grond van de Arbeidsomstandighedenwet en het Arbeidsomstandighedenbesluit heeft de gemeente als werkgever de verplichting te zorgen voor een veilige en gezonde werkomgeving.

Daarnaast wordt gewerkt binnen de kaders van:

- Wet op de ondernemingsraden;
- Fysiek toegangsbeveiligingsbeleid 2026–2030;
- Hybride werken en thuiswerkbeleid;
- Risico-inventarisatie en -evaluatie (werkplekken en gebouwgebruik);
- Meerjarenonderhoudsplan;
- Aanbestedingswet 2012;
- Besluit bouwwerken leefomgeving, waaronder de eisen voor laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen in paragraaf 3.4.2;
- Inkoopbeleid;
- Omgevingswet;
- Financiële verordening gemeente Opmeer 2025;
- Toekomstvisie 2030.

De juridische gevolgen en benodigde vergunningen worden per scenario verder onderzocht. In het scenario met sloop van de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw wordt in ieder geval aandacht besteed aan de benodigde omgevingsvergunning, geldende bouwregelgeving, duurzaamheidseisen en eventuele ruimtelijke procedures.

Participatie

In deze voorbereidingsfase vindt geen brede externe participatie met inwoners en ondernemers plaats. Medewerkers, de OR, de griffier, de werkgeverscommissie en de werkgroep worden wel betrokken bij het bepalen van de functionele eisen. Direct omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving worden gericht geraadpleegd over hun ervaringen met de huidige parkeerdruk, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De uitkomsten worden betrokken bij de uitwerking van het buitenterrein.

Medewerkers worden bij de uitwerking betrokken vanwege hun kennis van het dagelijkse gebruik van de gebouwen. De OR wordt betrokken bij onderwerpen die gevolgen hebben voor de arbeidsomstandigheden en de inrichting van de werkomgeving. Voor de raadzaal en de huisvesting van de griffie vindt afzonderlijke afstemming plaats met de griffier, de werkgroep en de werkgeverscommissie. Deze ruimtes hebben een bijzondere functie en worden daarom herkenbaar in de scenario’s meegenomen.

Communicatie

Na de besluitvorming worden medewerkers geïnformeerd over de twee uit te werken scenario's, de planning en de wijze waarop zij bij de voorbereiding worden betrokken. Hiervoor worden de bestaande interne communicatiekanalen gebruikt, waaronder Wijzer en de maandstart. De OR, medewerkers en ambassadeurs uit de organisatie worden betrokken bij het bepalen en beoordelen van de functionele eisen en het gebruik van de gebouwen.

De werkgroep inventariseert de wensen van de raad en andere gebruikers voor de raadzaal en de aangrenzende publieke ruimtes. De voortgang wordt met de raad gedeeld, samen met een advies over de uitgangspunten en het PvE. Na afronding van de voorbereiding ontvangt de raad een afzonderlijk voorstel waarin beide scenario's worden vergeleken op investeringskosten, structurele lasten, planning en risico's.

In deze voorbereidingsfase vindt geen brede externe communicatiecampagne plaats. Direct omwonenden en andere belanghebbenden worden wel gericht geraadpleegd over hun ervaringen met parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De uitkomsten worden betrokken bij de uitwerking van het buitenterrein. Brede communicatie aan inwoners en ondernemers volgt zodra de raad een voorkeursvariant heeft gekozen en de gevolgen voor bezoekers, bereikbaarheid, dienstverlening en uitvoering bekend zijn.

Voor de communicatie en gerichte raadpleging in deze voorbereidingsfase is geen afzonderlijk budget opgenomen. De werkzaamheden worden uitgevoerd via de bestaande kanalen en binnen de reguliere capaciteit van communicatie en de projectorganisatie.

Financiën

Met dit voorstel wordt in totaal € 530.000 aan kredieten gevraagd. Hiervan is € 490.000 bestemd voor de uitwerking en vergelijking van de twee huisvestingsscenario's en € 40.000 voor het afzonderlijke parkeer- en verkeersonderzoek.

Het krediet wordt besteed aan onderzoeken, ontwerpen, kostenramingen, projectbegeleiding en de voorbereiding van de aanbesteding. De voorbereiding levert voor beide scenario's een samenhangende uitwerking op. Deze bevat ten minste een PvE, ontwerpen, technische onderzoeken, investeringsramingen, een raming van de structurele lasten, een risicoanalyse en een planning. Ook worden de aanbestedingsstrategie en de benodigde aanbestedingsstukken voorbereid. De onderdelen die voor beide scenario's gelijk zijn, worden zoveel mogelijk eenmaal uitgewerkt.

Het voorbereidingskrediet is als volgt opgebouwd:

1. € 350.000 voor onderzoeken, ontwerpen, ramingen en aanbestedingsvoorbereiding;
2. € 25.000 voor de voorbereiding van de audiovisuele voorzieningen;
3. € 115.000 voor projectleiding, bouwmanagement en projectondersteuning.

Totaal voorbereidingskrediet huisvestingsscenario's: € 490.000.

Daarnaast wordt een afzonderlijk krediet van € 40.000 gevraagd voor onderzoek naar de huidige en toekomstige parkeerbehoefte, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, toegankelijkheid en inrichting van de buitenterreinen van het gemeentehuis en De Spil. Dit krediet is specifiek bestemd voor het onderzoek en niet voor de aanleg of aanpassing van parkeerplaatsen of buitenterreinen.
Totaal aangevraagde kredieten: € 530.000.

Financiële verwerking voorbereidingskrediet

Als de raad later besluit tot uitvoering van één van de twee scenario's, worden de voorbereidingskosten van € 490.000 betrokken bij de totale investering. De bijbehorende kapitaallasten worden opgenomen in het latere voorstel voor het investeringskrediet. Het voornemen is deze lasten te dekken uit de algemene reserve.

Het krediet van € 40.000 voor het parkeer- en verkeersonderzoek wordt eveneens betrokken bij de totale investering, voor zover deze kosten kunnen worden toegerekend aan het gekozen scenario. Als geen investering volgt, kunnen de voorbereidingskosten en de kosten van het parkeer- en verkeersonderzoek niet worden geactiveerd. Deze kosten komen dan in één keer ten laste van de exploitatie. Het voorstel is om deze kosten in dat geval te dekken uit de algemene reserve.

Onderbouwing onderzoeks- en advieskosten

De kosten zijn als volgt opgebouwd:

Onderdeel	Onderbouwing	Bedrag
Architect en bestekken	Ontwerpen en ramingen voor beide scenario's, inclusief tekeningen, afwerkstaten, bouwkundig bestek en aanbestedingsstukken voor de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil.	€ 135.000
Installaties en lichtplan	Onderzoek naar de technische staat, capaciteit en mogelijkheden voor behoud en hergebruik van de bestaande installaties. Het onderzoek omvat de verwarming, koeling, ventilatie en regeltechniek, de elektrotechnische hoofdverdeling, groepenkasten, leidingen en bekabeling, de data-infrastructuur, de noodstroomvoorziening en de koeling van de serverruimte. Ook worden per scenario een vermogensbalans en de benodigde aansluitwaarde opgesteld en vindt afstemming plaats met de netbeheerder. Het werkpakket omvat daarnaast de installatieconcepten, berekeningen, ontwerpen, het lichtplan[3] en de technische bestekdelen voor beide scenario's.	€ 65.000

[3] Lichtplan: beschrijft het benodigde lichtniveau en de verdeling en bediening van verlichting per ruimte, rekening houdend met daglicht, beeldschermwerk en de eisen voor veilig en gezond werken.

Onderdeel	Onderbouwing	Bedrag
Brandmeldinstallatie (BMI) en beveiliging	Uitwerking van eisen, systeemopzet, koppelingen en technische specificaties voor de brandmeld- en ontruimingsinstallatie en de beveiliging van gebouw en terrein. Dit omvat onder meer toegangscontrole, inbraakalarm, camera- en intercomsystemen en het sluitplan, in samenhang met het Fysiek toegangsbeveiligingsbeleid 2026–2030. Inclusief afstemming met de overige technische disciplines.	€ 13.000
Brandveiligheid en bouwfysica	Toets en uitwerking van beide scenario's op brandveiligheid, comfort, bouwfysica en akoestiek, waaronder de brand- en rookcompartimentering, de vluchtroutes, de rookwerendheid van doorvoeren en de afzonderlijke compartimentering van de serverruimte.	€ 18.000
Constructie en sloopadvies	Onderzoek naar behoud, sloopgrens, fundering en constructie; benodigde berekeningen en technische stukken voor beide scenario's.	€ 20.000
Kostenadvies en variantenraming	Vergelijkbare investeringsramingen, structurele lasten, risico's en directiebegrotingen voor beide scenario's.	€ 22.000
Inkoop en contractstukken	Proceduretoets, contractering adviseurs, leidraden, verantwoordelijkheden en juridische controle uitvraag.	€ 13.000
Gerichte onderzoeken	Actualiseren en aanvullen van de beschikbare technische informatie voor de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil. Dit omvat lokale inspecties en openingen, een meetstaat volgens NEN 2580, afronding van de 3D-opname en actualisering van het asbestdossier voor beide scenario's. Waar nodig worden destructief asbestonderzoek bij geplande doorbraken en sloopwerkzaamheden en gerichte bodem-, materiaal- en andere haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.	€ 10.000
Vergunningen en afstemming	Vergunningstrategie beide varianten, aanvraagcoördinatie en reservering leges.	€ 7.000
Subtotaal voorbereiding		**€ 303.000**
Onvoorzien en voorbereidingsrisico's	Deze reserve is alleen beschikbaar voor aanvullende onderzoeken of werkzaamheden die tijdens de voorbereiding noodzakelijk blijken. Inzet van de reserve wordt vooraf onderbouwd en binnen de periodieke financiële rapportage zichtbaar gemaakt.	€ 47.000
Voorbereiding gemeentehuis en De Spil		**€ 350.000**

Er is geen afzonderlijke bestekschrijver of interieurontwerper begroot: deze werkzaamheden moeten aantoonbaar in het architectenpakket zijn opgenomen. Het lichtplan valt onder installatieadvies, los van audiovisueel (AV).

Onderbouwing en opdrachtverlening

Honoraria toetsen op concrete producten

De raming voor de architect is de grootste post die nog definitief moet worden bevestigd. Voorafgaand aan de opdrachtverlening wordt vastgesteld dat de schetsmatige vergelijking van beide scenario's, de uitwerking van de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil, het bouwkundige bestek en de afwerking binnen de opdracht en het beschikbare budget vallen. Werkzaamheden voor de bestaande situatie die al zijn uitgevoerd en betaald, worden niet opnieuw opgedragen. Het uitvoeringsontwerp (UO) na gunning, directievoering en toezicht vallen buiten dit voorbereidingskrediet. De vergoeding wordt gebaseerd op duidelijk omschreven werkzaamheden en op te leveren producten en niet uitsluitend op een percentage van de nog te bepalen bouwkosten. De installatieadviseur levert binnen het afgesproken werkpakket een samenhangend advies over de installaties en het lichtplan. De specialist voor de BMI en beveiliging stelt de specifieke eisen op. De E-adviseur[4] verwerkt deze eisen en stemt de aansluitingen en raakvlakken met de overige installaties af. De werkzaamheden op het gebied van brandveiligheid en bouwfysica worden vooraf duidelijk afgebakend. Aanvullende onderzoeken worden alleen uitgevoerd als de noodzaak en de kosten daarvan vooraf zijn onderbouwd.

Werkpakketbudgetten en financiële bewaking

De bedragen per werkpakket omvatten ook de noodzakelijke afstemming, integratie, voortgangsbewaking en voorbereiding van de besluitvorming. De verdeling is een budgettoerekening op basis van de nu bekende werkzaamheden en op te leveren producten. De bedragen zijn nog niet voor alle werkpakketten vastgelegd in definitieve offertes. Externe advieskosten en projectbegeleiding blijven in de financiële administratie afzonderlijk zichtbaar. Voor voorbereidingsrisico's is een reserve van € 47.000 opgenomen. Deze reserve wordt uitsluitend ingezet voor aanvullende werkzaamheden of onderzoeken die tijdens de voorbereiding noodzakelijk blijken en vooraf niet konden worden voorzien. De inzet van de reserve wordt vooraf inhoudelijk en financieel onderbouwd. De financiële prognose wordt iedere vier weken geactualiseerd. Daarbij worden de bestede en verplichte bedragen, de resterende werkzaamheden en de beschikbare reserve in beeld gebracht. Aanvullende werkzaamheden worden vooraf geprijsd en alleen opgedragen als deze binnen het beschikbare krediet passen. Bij het bepalen van de uiteindelijke kredietbehoefte wordt rekening gehouden met aantoonbaar vrij beschikbaar bestaand voorbereidingsbudget. Reeds bestede bedragen worden daarbij niet nogmaals in mindering gebracht.

AV voorbereiding	Bedrag

[4] E-adviseur: adviseur voor elektrotechnische voorzieningen, zoals elektriciteit, verlichting, data en beveiliging.

AV voorbereiding	Bedrag
Inventarisatie van gebruikerswensen, bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hergebruik	€ 5.000
AV-plan, technische specificaties, software- en licentievoorwaarden en kostenraming	€ 15.000
Reserve en aanvullende afstemming	€ 5.000
Afzonderlijk AV-voorbereidingsbudget	**€ 25.000**

Het budget voor AV voorzieningen betreft de inventarisatie van de bestaande voorzieningen en gebruikerswensen, het onderzoek naar hergebruik, het AV ontwerp, de technische specificaties, de software- en licentievoorwaarden en de kostenraming. Ook de benodigde gebruikersafstemming en specialistische technische toetsing vallen binnen dit budget. De aanschaf, installatie en ingebruikname van AV apparatuur vallen buiten het voorbereidingskrediet en worden meegenomen in het latere investeringskrediet.

Projectbegeleiding

Onderdeel	Onderbouwing	Bedrag
Projectbegeleiding en projectorganisatie	Inzet van een projectleider, bouwmanager en projectondersteuner voor de aansturing en coördinatie van het project, de begeleiding van onderzoeken en ontwerpwerkzaamheden, de afstemming met interne en externe betrokkenen, de voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming en de bewaking van planning, kwaliteit, risico's en budget.	€ 115.000

In het geraamde bedrag voor projectbegeleiding zijn ook de projectkosten opgenomen die in 2026 al zijn gemaakt. Deze kosten maken daarmee onderdeel uit van het totale voorbereidingskrediet en komen niet als aanvullende kosten boven op het aangevraagde bedrag.

Parkeren, buitenterrein en laadinfrastructuur	Bedrag
Onderzoek naar de huidige en toekomstige parkeer- en fietsparkeerbehoefte, bereikbaarheid, toegankelijkheid, verkeersveiligheid en inrichting van het buitenterrein van het gemeentehuis, inclusief de bereikbaarheid van De Spil. Het onderzoek omvat parkeerdrukmetingen, een parkeerbalans op basis van CROW-kencijfers, gemeentelijke parkeernormen en werkplek- en bezettingsgegevens, en een analyse van verkeersstromen, in- en uitritten, loop- en fietsroutes en laad- en losbewegingen. Ook worden de fietsenstalling, laadvoorzieningen voor auto's en elektrische fietsen, de benodigde netaansluiting en de ervaringen van omwonenden en medewerkers meegenomen. Het terrein van de brandweer valt buiten de opdracht. De parkeerbehoefte en verkeersstromen worden wel afgestemd met het project voor het gezondheidscentrum aan 't Bon	€ 40.000
Totaal onderzoek parkeren, buitenterrein en laadinfrastructuur	**€ 40.000**

Uitvoering

Resultaten van de voorbereiding

Na beschikbaarstelling van het krediet worden de onderzoeks- en ontwerpopdrachten uitgewerkt en uitgevoerd. Beide scenario's worden uitgewerkt tot een niveau dat een gelijkwaardige en navolgbare vergelijking mogelijk is.

De herinrichting van de oudbouw en de herinrichting van De Spil worden als gemeenschappelijke onderdelen eenmaal uitgewerkt. Voor de nieuwbouw worden twee afzonderlijke pakketten opgesteld:

1. Behoud, verbouwing en herinrichting van de nieuwbouw;
2. Sloop van de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw.

Voor beide scenario's worden de onderscheidende bouwkundige, installatietechnische, financiële en uitvoeringsmatige gevolgen in beeld gebracht.

De voorbereiding bestaat uit:

1. Het opstellen van een functioneel PvE met een onderbouwde werkplek- en bezettingsstaat waarin het benodigde aantal en type werkplekken, spreekkamers, vergaderruimtes en ondersteunende voorzieningen per gebouwdeel is vastgelegd, gebaseerd op een meting of registratie van de feitelijke bezetting en op de uitgangspunten voor hybride werken;
2. Het ruimtelijk en bouwkundig uitwerken van beide scenario's;
3. Het beoordelen van de bouwkundige en installatietechnische staat van het gemeentehuis;
4. Het onderzoeken van de capaciteit van de bestaande installaties en de mogelijkheden voor behoud en hergebruik;
5. Het opstellen van installatieconcepten en een lichtplan;
6. Het onderzoeken van brandveiligheid, beveiliging, bouwfysica, akoestiek en binnenklimaat, waaronder de brand- en rookcompartimentering, de vluchtroutes en de afzonderlijke compartimentering van de serverruimte;

7. Het in beeld brengen van het achterstallig onderhoud en het afstemmen daarvan op het MJOP, zodat onderhoud dat binnen de komende jaren toch moet worden uitgevoerd in het project wordt meegenomen;
8. Het onderzoeken van de leidingen, de bekabeling, de elektrotechnische hoofdverdeling, het computernetwerk, de data-infrastructuur, de noodstroom- en no-breakvoorziening en de serverruimte;
9. Het opstellen van een vermogensbalans, het bepalen van de benodigde aansluitwaarde en het afstemmen hiervan met de netbeheerder;
10. Het uitvoeren van constructief onderzoek naar de mogelijkheden en gevolgen van behoud of sloop van de nieuwbouw en de aansluiting van vervangende nieuwbouw op de oudbouw;
11. Het aanvullen en afronden van het asbestdossier voor beide scenario's;
12. Het beoordelen van arbeidsomstandigheden, toegankelijkheid, duurzaamheid en circulariteit;
13. Het opstellen van een investeringsraming en een raming van de structurele kapitaal- en exploitatielasten per scenario, waaronder de kosten voor beheer, onderhoud en energie;
14. Het onderzoeken van de gevolgen voor tijdelijke huisvesting, bereikbaarheid en continuïteit van de dienstverlening;
15. Het bepalen van de benodigde vergunningen en procedures;
16. Het uitwerken van de eisen en wensen voor de audiovisuele voorzieningen;
17. Parallel aan de uitwerking van de gebouwscenario’s wordt met het afzonderlijke krediet het parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd;
18. Het opstellen van een risicoanalyse, planning en fasering;
19. Het voorbereiden van de benodigde bouwkundige en installatietechnische bestekken;
20. Het voorbereiden van hoeveelheden, kostenramingen, contractstukken en aanbestedingsdocumenten;
21. Het bepalen van de aanbestedingsstrategie en het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure;
22. Het opstellen van een gemotiveerd advies aan de raad over de voorkeursvariant.

Vergelijking van de scenario’s

Bij de vergelijking worden beide scenario’s beoordeeld op dezelfde criteria, uitgangspunten en hetzelfde prijspeil. Daarbij worden in ieder geval functionaliteit, arbeidsomstandigheden, technische haalbaarheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, investeringskosten, structurele lasten, levensduur, planning en risico’s betrokken.

Resultaat voor de raad

Na afronding van de voorbereiding ontvangt de raad een afzonderlijk voorstel waarin beide scenario’s worden voorgelegd en vergeleken op basis van dezelfde criteria. Het voorstel bevat een gemotiveerd advies over de voorkeursvariant. De raad kiest vervolgens één van de twee scenario’s als voorkeursvariant en besluit over het bijbehorende investeringskrediet. Daarbij krijgt de raad inzicht in de investeringsramingen, structurele lasten, risico’s, planning en gevolgen voor tijdelijke huisvesting en de continuïteit van de dienstverlening.

Technische uitgangspunten

Bij de technische uitwerking is behoud van het vernieuwde dak van de oudbouw, de warmtepomp en de zonnepanelen het uitgangspunt. Onderzocht wordt of deze voorzieningen technisch geschikt zijn voor de toekomstige situatie en voldoende capaciteit hebben. Daarbij wordt ook gekeken naar de samenhang tussen het dak, de isolatie, de ventilatie en het binnenklimaat. Voor de overige installaties

wordt bepaald of deze kunnen worden behouden, aangepast of uitgebreid, of moeten worden vervangen.

De bouwkundige keuring van de oudbouw, de nieuwbouw en De Spil en de 2D- en 3D-tekeningen van de bestaande situatie worden momenteel uitgevoerd en vormt een aanvulling op de beschikbare technische informatie. De rapporten worden na afronding aan de raad nagezonden vóór 26 november 2026. De bevindingen worden betrokken bij de verdere technische uitwerking van beide scenario's.

Personele inzet en verantwoordelijkheden

De voorbereiding wordt uitgevoerd door een projectorganisatie. De taken zijn als volgt verdeeld:

- Projectleider: geeft integraal leiding aan het project, stuurt de projectorganisatie aan en is verantwoordelijk voor de samenhang tussen inhoud, planning, financiën, risico's, participatie en bestuurlijke besluitvorming. De projectleider bewaakt de scope en voortgang, organiseert de interne afstemming en zorgt voor tijdige besluitvorming en rapportage.
- Bouwmanager: treedt op als onafhankelijk technisch adviseur en vertegenwoordigt gedurende de voorbereiding de belangen van de gemeente. De bouwmanager begeleidt, coördineert en toetst de bouwkundige en installatietechnische onderzoeken, ontwerpen, kostenramingen, bestekken en aanbestedingsstukken. Ook bewaakt de bouwmanager de technische kwaliteit, uitvoerbaarheid, onderlinge samenhang en naleving van de gemeentelijke uitgangspunten en signaleert afwijkingen en risico's.
- Projectondersteuner: ondersteunt de planning, projectadministratie, verslaglegging, documentbeheersing en voorbereiding van de besluitvorming.
- Specialistische adviseurs: voeren onderzoeken en ontwerpwerkzaamheden uit op het gebied van architectuur, installatietechniek, constructie, bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid, kosten, vergunningen, toegankelijkheid, duurzaamheid en audiovisuele voorzieningen.
- Interne medewerkers en de OR: leveren informatie over het huidige en toekomstige gebruik van de gebouwen. Zij worden betrokken bij onderwerpen die gevolgen hebben voor de arbeidsomstandigheden en de inrichting van de werkomgeving.
- Werkgroep: inventariseert de eisen en wensen van de raad en andere gebruikers. Er wordt geadviseerd over het proces, het PvE en de uitwerking van de raadzaal. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang.
- Griffier en werkgeverscommissie: adviseren over de huisvesting van de griffie en de functionele eisen voor de werkzaamheden van de raad en de griffie.
- Financiën, Inkoop en Juridische Zaken: toetsen de financiële verwerking, aanbestedingsstrategie, contractstukken en juridische uitvoerbaarheid.
- Communicatie: adviseert over de interne en externe communicatie en de gerichte raadpleging rond bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

De kosten van de projectleider, bouwmanager, projectondersteuner en externe specialistische adviseurs zijn opgenomen in het voorbereidingskrediet. De interne inzet bestaat voornamelijk uit het aanleveren van informatie, deelname aan werksessies, het toetsen van tussenproducten en de voorbereiding van de besluitvorming. Deze inzet wordt binnen de bestaande formatie opgevangen.

Planning

De hieronder genoemde doorlooptijd gaat in na opdrachtverlening aan de adviseurs.
De voorbereiding wordt gefaseerd uitgevoerd:

- Week 1 tot en met 4: opstellen van het PvE, verzamelen van bestaande informatie en uitvoeren van gerichte onderzoeken.
- Week 3 tot en met 7: opstellen van de schetsontwerpen en vergelijkbare kostenramingen voor beide scenario's.
- Week 7 tot en met 11: vergelijken van beide scenario's en bepalen van de uitgangspunten voor de verdere technische uitwerking.
- Aansluitend: uitwerken van de gemeenschappelijke en onderscheidende onderdelen in tekeningen, technische specificaties, bestekken, hoeveelheden, ramingen, contractstukken en aanbestedingsdocumenten.
- Na afronding: voorleggen van beide scenario's en het gemotiveerde voorkeursadvies aan de raad.

Voor de onderzoeks- en voorbereidingsfase wordt uitgegaan van een doorlooptijd van ongeveer 20 werkweken na opdrachtverlening. De voorbereiding kan langer duren als aanvullende onderzoeken nodig zijn, adviseurs niet tijdig beschikbaar zijn of de afstemming en bestuurlijke besluitvorming meer tijd vragen. De planning wordt bij de start geconcretiseerd en tijdens de voorbereiding bewaakt en zo nodig geactualiseerd. Na de keuze van de voorkeursvariant en het beschikbaar stellen van het investeringskrediet kan de aanbesteding worden gestart. Voor de aanbestedingsprocedure en uitvoering wordt dan een afzonderlijke detailplanning opgesteld.

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Raadsinformatiebrief Verbouwing en herinrichting gemeentehuis
2. Bijlage 2 - Opdracht, rol en werkwijze werkgroep nieuwe raadzaal
3. Bijlage 3 - 2D- en 3D-tekeningen van de bestaande situatie (worden vóór de oordeelsvormende raadsvergadering nagezonden)
4. Bijlage 4 - Rapport bouwkundige keuring oudbouw, nieuwbouw en De Spil (wordt vóór de oordeelsvormende raadsvergadering nagezonden)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 5 van de Financiële verordening gemeente Opmeer 2025;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2026,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 26 november 2026;

besluit:

1. De volgende twee scenario's voor de nieuwbouw uit te werken tot een niveau waarop deze op dezelfde uitgangspunten kunnen worden vergeleken en na de keuze van de raad de aanbesteding van het gekozen scenario kan worden gestart:
   a. Behoud, verbouwing en herinrichting van de nieuwbouw;
   b. Sloop van de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw.
2. De herinrichting van de oudbouw en De Spil als gemeenschappelijke onderdelen van beide scenario's uit te werken en daarbij de eisen voor de raadzaal en de aangrenzende publieke ruimtes en de audiovisuele voorzieningen te betrekken;
3. De huidige en toekomstige parkeerbehoefte, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, toegankelijkheid en inrichting van de buitenterreinen van het gemeentehuis en De Spil te onderzoeken en de resultaten te betrekken bij de verdere uitwerking van de huisvestingsopgave;
4. Voor de uitwerking en vergelijking van de twee scenario's een incidenteel voorbereidingskrediet van € 490.000 beschikbaar te stellen;
5. Voor het onderzoek naar de parkeer- en verkeerssituatie een afzonderlijk krediet van € 40.000 beschikbaar te stellen;
6. Het college te verzoeken passende subsidies voor installaties en verduurzamingsmaatregelen tijdig aan te vragen en eventuele subsidie-inkomsten te betrekken bij de dekking van het latere investeringskrediet;
7. De werkgroep nieuwe raadzaal (hierna: de werkgroep) in te stellen volgens de opdracht zoals opgenomen in bijlage 2;
8. De volgende raadsleden als lid van de werkgroep aan te wijzen:
   a. Mevrouw Leek;
   b. De heer Van der Gracht;
   c. De heer Stam;
   d. Mevrouw Klein-Entink.

Besloten in de raadsvergadering van 10 december 2026.

{{esl: Signer1:Capture:size(200,50)}} *{{esl: Signer2:Capture:size(200,50)}}*

L. Gijben
griffier

H.M. Wiersema
voorzitter