

~~GEHEIM~~

Geheimhouding opgeheven per
31 maart 2026

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	26.0001735
Zaaknummer	Z26000341
Datum besluitvormende raadsvergadering	12 februari 2026
Van afdeling	Realisatie & Beheer
Onderwerp	Voorgenomen aankoop bedrijfspand Klaproos te Opmeer
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen & V. Buis

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld geen wensen en bedenkingen te uiten tegen het voornemen van het college om het bedrijfspand aan de Klaproos 2 te Opmeer aan te kopen en het benodigde krediet beschikbaar te stellen. De aankoop biedt een strategische mogelijkheid om de huisvestingsproblematiek van de gemeentelijke organisatie op te lossen. Het college vraagt een krediet aan van € 750.000,- met een marge van 10% voor de aankoop van dit bedrijfspand onder ontbindende voorwaarden. Ter bescherming van de financiële en onderhandelingsbelangen wordt voorgesteld het voorstel geheim te behandelen en het agendapunt in beslotenheid te bespreken.

Inleiding

Aanleiding en context

Het bedrijfspand aan de Klaproos 2 te Opmeer, gelegen in de directe nabijheid van het gemeentehuis, is recent voor verkoop beschikbaar gekomen. Deze ontwikkeling biedt de gemeente de mogelijkheid een aangrenzend pand te verwerven ten behoeve van de gemeentelijke huisvesting. Het wordt voorzien dat het huidige gemeentehuis, gelet op de bestaande en voorziene personele bezetting, onvoldoende ruimte biedt. Het huidige moment biedt de gemeente de mogelijkheid om onder relatief gunstige voorwaarden tot verwerving over te gaan en daarmee te voorzien in de huisvestingsbehoefte van de organisatie.

Beschikbaarheid van het pand

Het pand werd eerder in verhuurde staat aangeboden, maar komt op korte termijn grotendeels vrij van huur. De huurovereenkomsten met de huidige gebruikers zijn door de eigenaren opgezegd; op dit

Raadsvoorstel

moment staat circa 75% van het pand leeg en de laatste huurder zal naar verwachting uiterlijk eind 2026 vertrekken. De eigenaren hebben aangegeven bereid te zijn met de gemeente in onderhandeling te treden over een mogelijke verkoop.

Voorgenomen bod en ontbindende voorwaarden

Het college is voornemens een bod uit te brengen onder ontbindende voorwaarden, te weten:

1. een voor de gemeente aanvaardbare technische keuring;
2. een asbestinventarisatie;
3. het door de raad beschikbaar stellen van het benodigde krediet; en
4. een nadere beoordeling van de bestaande huurovereenkomsten en de rechtmatigheid van de opzeggingen.

Hiermee wordt geborgd dat de gemeente zich niet onvoorwaardelijk verbindt en dat voorafgaand aan een definitieve koop een volledige technische en juridische beoordeling kan plaatsvinden. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat naast overeenstemming over de prijs tevens overeenstemming is bereikt over de overige essentiële voorwaarden en deze is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende overeenkomst.

Noodzaak van tijdige besluitvorming

Gelet op de actuele marktomstandigheden is tijdige besluitvorming noodzakelijk. Indien het pand volledig vrij van verhuur op de markt wordt gebracht, wordt een aanzienlijke stijging van de vraagprijs verwacht. Het huidige moment biedt de gemeente de mogelijkheid om onder relatief gunstige voorwaarden tot verwerving over te gaan en daarmee te voorzien in de huisvestingsbehoefte van de organisatie.

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten als bedoeld in artikel 169, vierde lid, Gemeentewet ten aanzien van het voornemen van het college tot aankoop van het bedrijfspand gelegen aan de Klaproos 2 te Opmeer.
2. Het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van het bedrijfspand aan de Klaproos 2 te Opmeer van € 750.000,- plus een marge van 10%, onder de ontbindende voorwaarden van:
 - een voor de gemeente aanvaardbare technische keuring;
 - een asbestinventarisatie;
 - het door de raad beschikbaar stellen van het benodigde krediet;
 - een nadere beoordeling van de juridische status van de huurovereenkomsten en de rechtmatige opzegging hiervan.

Raadsvoorstel

Argumenten

1.1 Het huidige momentum vereist besluitvorming op korte termijn

Het verkoopproces bevindt zich in een fase waarin voortvarend handelen noodzakelijk is. De enige nog beschikbare gelegenheid om binnen de huidige raadsperiode tot besluitvorming te komen, is de besluitvormende raadsvergadering van 12 februari 2026, voorafgaand aan het verkiezingsreces. Uitstel van besluitvorming vergroot het risico dat de gemeente haar onderhandelingspositie verliest en dat het pand onder gewijzigde, mogelijk minder gunstige, condities op de markt wordt aangeboden.

1.2 Verwerving biedt flexibiliteit voor huisvesting en uitvoering van gemeentelijke taken

De aankoop van het pand maakt het mogelijk tijdig voorbereidende werkzaamheden te starten ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de gemeentelijke huisvesting. Daarnaast biedt het pand een uitwijkmogelijkheid indien werkzaamheden aan het gemeentehuis tijdelijke overlast veroorzaken voor de reguliere bedrijfsvoering, waaronder vergaderactiviteiten.

1.3 Verwerving maakt een integrale huisvestingsvisie mogelijk

Momenteel wordt onderzocht op welke wijze het gemeentehuis opnieuw kan worden ingericht om het werken en vergaderen te optimaliseren. De uitbreiding met deze nabijgelegen locatie biedt de mogelijkheid om een samenhangend en toekomstbestendig huisvestingsplan voor beide panden op te stellen. Hiermee kan worden voorkomen dat op korte of middellange termijn opnieuw ingrijpende aanpassingen noodzakelijk zijn, met bijbehorende extra kosten en verstoring van de bedrijfsvoering.

1.4 Uitbreiding van parkeercapaciteit

Met de verwerving van het pand wordt circa een tiental parkeerplaatsen aan het gemeentelijk terrein toegevoegd. Dit draagt bij aan het verminderen van de bestaande parkeerdruk rond het gemeentehuis en verbetert de bereikbaarheid voor medewerkers en bezoekers.

2.1 Het voorgenomen bod is marktconform

Het voorgestelde bod ligt tussen de financiële verwachtingen van de eigenaren/investeerders en sluit aan bij de huidige stand van het onderhandelingsproces. Gelet op de actuele marktsituatie en de interesse van andere potentiële kopers wordt dit bod op dit moment als realistisch en kansrijk beoordeeld om tot overeenstemming te komen.

4.1 Geheimhouding ter bescherming van de gemeentelijke belangen

Op grond van artikel 87 Gemeentewet kan geheimhouding worden opgelegd indien sprake is van een belang als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, Wet open overheid. In dit geval betreft het informatie waarvan openbaarmaking de economische en financiële belangen van de gemeente kan schaden, met name onderhandelingsinformatie over het uit te brengen bod. Indien deze informatie openbaar wordt, bestaat het risico dat derden hierop anticiperen en de gemeente wordt overboden. Geheimhouding op dit voorstel is daarom noodzakelijk ter bescherming van de onderhandelingspositie van de gemeente.

Raadsvoorstel

Kantttekeningen

1.1 Noodzakelijke investeringen voor modernisering en inrichting

Naast de koopsom dient rekening te worden gehouden met aanvullende investeringen van naar schatting € 350.000,- à € 400.000,- om het pand geschikt te maken voor gemeentelijk gebruik. Het betreft onder meer de vernieuwing van de elektrische installatie, isolatie- en verduurzamingsmaatregelen, herinrichting van ruimtes en het facilitaire deel, zoals meubilair, vergaderfaciliteiten en audiovisuele voorzieningen.

1.2 Druk op de gemeentelijke investeringsruimte

De verwerving van dit pand staat niet op zichzelf. De gemeente staat de komende jaren voor meerdere investeringen, waaronder de turnhal en andere projecten. Dit betekent dat het aantrekken van leningen binnen afzienbare termijn waarschijnlijk noodzakelijk wordt en dat de daaruit voortvloeiende rentelasten structureel uit de exploitatie moeten worden gedekt.

1.3 Risico op prijsstijging bij uitstel

Wanneer de gemeente nu niet tot aankoop overgaat, zal het pand naar verwachting vrij van verhuur op de markt worden gebracht. Dit kan leiden tot een aanzienlijke verhoging van de vraagprijs. Een dergelijke prijsstijging kan de financiële haalbaarheid van verwerving nadelig beïnvloeden.

1.4 Positie van de huidige huurders

In het pand zijn thans nog vier huurders gevestigd, waarvan één tot het einde van dit jaar en drie tot augustus 2026. De huurovereenkomsten zijn door de huidige eigenaren reeds opgezegd. De huurders zijn op zoek naar vervangende bedrijfsruimte, waarbij wordt aangegeven dat het vinden van passende alternatieven moeilijk is.

1.5 Onzekerheid over de huurrelaties en rechtmatigheid van de opzeggingen

Op dit moment is nog geen inhoudelijke beoordeling mogelijk van de bestaande huurovereenkomsten en de rechtmatigheid van de door de huidige eigenaar verrichte opzeggingen, omdat de relevante contractstukken nog niet zijn ontvangen. Deze stukken zijn inmiddels opgevraagd. In het uit te brengen bod wordt expliciet een voorbehoud opgenomen ten aanzien van de inhoud van de huurovereenkomsten en de rechtsgeldigheid van de opzeggingen.

Het uitbrengen van een bod leidt niet tot het ontstaan van een bindende koopovereenkomst. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat naast overeenstemming over de prijs tevens overeenstemming is bereikt over de overige essentiële voorwaarden en deze afspraken zijn vastgelegd in een door beide partijen ondertekende overeenkomst. Tot dat moment dient alle correspondentie te worden beschouwd als een uitnodiging om tot een overeenkomst te komen.

Hiermee bestaat ruimte om de huurovereenkomsten en de opzeggingen zorgvuldig te beoordelen alvorens de gemeente zich definitief verbindt. Indien uit deze beoordeling relevante risico's blijken, kan dit aanleiding zijn nadere voorwaarden te stellen dan wel af te zien van aankoop.

Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect

Deze uitbreiding zorgt er voor dat de gemeente Opmeer toekomstbestendig is qua locatie en faciliteiten, waardoor we op een vertrouwde plek de dienstverlening aan onze inwoners kunnen voortzetten.

Wettelijk kader

- Artikel 160, eerste lid, onder e, Gemeentewet
- Artikel 169, vierde lid, Gemeentewet
- Artikel 23 Gemeentewet
- Artikel 87 Gemeentewet
- Wet open overheid (Woo)
- Boek 7 BW (koop en huur)

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Een persbericht wordt uitgebracht nadat de aankoop definitief tot stand is gekomen.

Financiën

Op dit moment kan de investering uit eigen middelen worden bekostigd. Indien wordt uitgegaan van een totale uitgave van € 1,1 miljoen, betekent dit een lagere renteopbrengst (gederfde rente) van circa € 22.000,- per jaar.

Gelet op de omvangrijke investeringsopgaven voor de komende jaren is hierover in de Kadernota reeds het volgende opgenomen: "de gemeente staat voor forse investeringsopgaven, waaronder het KC Spanbroek/Opmeer, verkeersmaatregelen, infrastructurele opgaven, verduurzamingsmaatregelen en woningbouwopgaven. Als gevolg hiervan zal de liquiditeitspositie afnemen en zal binnen afzienbare tijd financiering moeten worden aangetrokken om de investeringen te kunnen realiseren. Hieraan zijn aanzienlijke rentelasten verbonden. In de Voorjaarsnota wordt de gemeenteraad verder geïnformeerd over de financiële positie van de gemeente.

In de begroting is derhalve reeds rekening gehouden met toekomstige rentelasten. De investering in Klaproos 2 is echter nog niet opgenomen in het investeringsprogramma, evenmin als de kosten voor de turnhal, die op een later moment zijn aangevraagd. Daartegenover staat dat de lasten voor woningbouw en verduurzaming naar verwachting later op gang komen dan oorspronkelijk gepland.

Raadsvoorstel

Naast de rentelasten dient tevens rekening te worden gehouden met structurele huisvestingslasten, zoals onder meer kosten voor energie, onderhoud en beheer.

Uitvoering

De uitvoering is afhankelijk van de te nemen besluiten. De totstandkoming van overeenstemming over de koop en de koopsom is afhankelijk van het collegebesluit en van de door de gemeenteraad kenbaar te maken wensen en bedenkingen.

De keuze om het pand op korte termijn dan wel pas eind 2026 te aanvaarden, is bepalend voor het moment waarop eventuele werkzaamheden worden gestart om het pand geschikt te maken voor vergaderdoeleinden. De planning hiervan is mede afhankelijk van de beschikbare ambtelijke capaciteit.

Waar mogelijk zal worden ingezet op een zorgvuldige begeleiding van de resterende huurders bij het vinden van vervangende huisvesting. Voor een ordentelijk verloop van het proces is het noodzakelijk dat in februari een besluit wordt genomen over de vraag of de gemeente tot aankoop overgaat.

Bijlagen

Bijlage 1: Meetrapport en plattegronden d.d. 12 januari 2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet en artikel 5 van de Financiële verordening van de gemeente Opmeer;

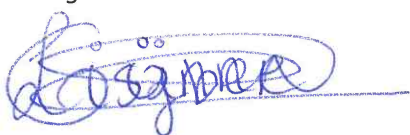
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 februari 2026,

besluit:

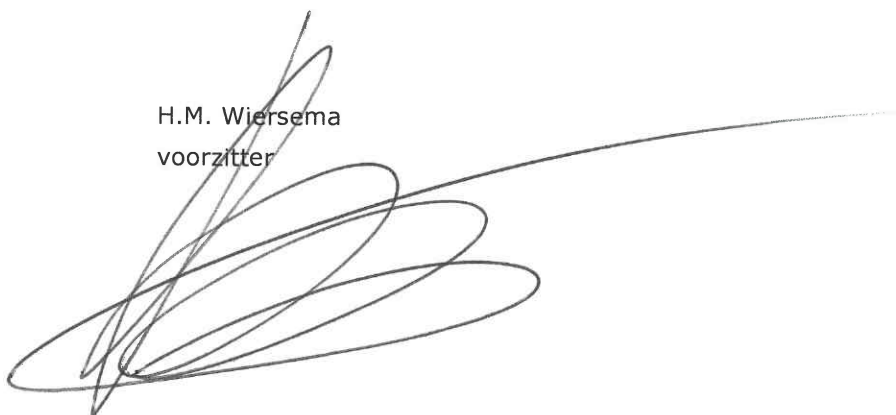
1. geen wensen en bedenkingen te uiten als bedoeld in artikel 169, vierde lid, Gemeentewet ten aanzien van het voornemen van het college tot aankoop van het bedrijfspand gelegen aan de Klaproos 2 te Opmeer;
2. het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van het bedrijfspand aan de Klaproos 2 te Opmeer van € 750.000,- plus een marge van **20%¹**, onder de ontbindende voorwaarden van:
 - een voor de gemeente aanvaardbare technische keuring;
 - een asbestinventarisatie;
 - het door de raad beschikbaar stellen van het benodigde krediet;
 - een nadere beoordeling van de juridische status van de huurovereenkomsten en de rechtmatige opzegging hiervan.

Besloten in de raadsvergadering van 12 februari 2026.

L. Gijben
griffier



H.M. Wiersema
voorzitter



¹ **Amendement mondeling ingediend: wijzigen '10%' in '20%'.
15 raadsleden hebben voor dit amendement gestemd en 0 raadsleden tegen.**