

RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 29-09-2025
Agendapunt	:
Onderwerp	: Aanvraag voorbereidingskrediet verbouwing gemeentehuis
Portefeuillehouder	: Andries Bouwman

Beetsterzwaag, 26-08-2025

Voorstel

1. Als kader voor de verbouwing van het gemeentehuis, naast de wettelijke vereisten, de volgende uitgangspunten vast te stellen:
 - a. Deze blijft nog (minimaal) 25 jaar in gebruik.
 - b. Deze is functioneel en inzetbaar in tijden van crisis.
 - c. Deze voldoet aan onze ambities op het gebied van energie- en klimaatneutraal bouwen en circulariteit.
 - d. Deze sluit qua inrichting en functionaliteit aan bij de behoeften van de medewerkers.
 - e. Deze biedt een toegankelijke publieke plek voor al onze inwoners.
2. Het college opdracht te geven om de herinrichting van de raadzaal, met als uitgangspunt het door de werkgroep opgestelde programma van eisen, onderdeel te maken van de verbouwing van het gemeentehuis.
3. Het college opdracht te geven om onderzoek te doen en plannen uit te werken voor een grootschalige verbouwing van het gemeentehuis, inclusief de herinrichting van de raadzaal, op basis van de bovenstaande uitgangspunten.
4. Een voorbereidingskrediet van € 595.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het uitwerken van de plannen.
5. Het effect van bovenstaande beslispunten op de volgende manieren te verwerken in de begroting:
 - a. Het instellen van een afschrijvingsreserve 'verbouw gemeentehuis' van € 595.000,-.
 - b. Deze reserve te gebruiken voor het dekken van de afschrijvingslasten van het voorbereidingskrediet 'verbouw gemeentehuis'.
 - c. De reserve te voeden door middel van een onttrekking van € 595.000,- uit de reserve verduurzaming gemeentelijke gebouwen afschrijving.

Inleiding

Het huidige gemeentehuis is (apart van het Lycklamahuis en Andreahuis) ondertussen vijftig jaar oud. En dat is op verschillende manieren te merken. Hoewel er in 2012 een grootschalige renovatie is uitgevoerd, zijn investeringen op het gebied van duurzaamheid destijds beperkt en op het gebied van installatietechnische elementen in zijn geheel niet uitgevoerd. Met de verwachting dat er opnieuw een grote renovatie zou plaatsvinden, zijn benodigde investeringen op het gebied van Arbo en veiligheid de afgelopen jaren meerdere keren uitgesteld. Het gevolg hiervan is dat er nu op verschillende vlakken flinke stappen nodig zijn om het gebouw in een staat te brengen waardoor we ál onze inwoners kunnen verwelkomen en ondersteunen, aan Arbo wet- en regelgeving kunnen voldoen en onze medewerkers de komende 25 jaar hun werk goed en veilig kunnen uitvoeren op een manier die aansluit bij de veranderde wens en behoefte. Daarnaast zijn er investeringen nodig op het gebied van duurzaamheid en installatietechnische systemen om onze bedrijfsvoering en dienstverlening te kunnen borgen -óók in tijden van crisis- en om de steeds verder oplopende energiekosten te helpen ondervangen.

Geleerd van het werkcafé

De afgelopen jaren is er met de realisatie van het werkcafé een eerste mooie stap gezet om onze medewerkers een passende werkomgeving te bieden. Gedurende dit traject werden we echter meerdere keren 'verrast' door de staat van het gebouw en de impact die dat had op onze mogelijkheden en de investeringen die we moesten doen. We ontdekten dat verduurzaming veel vraagt van ons gebouw en onze installaties – en dat beiden daar nu niet op berekend zijn. En we beseften daardoor dat we, als we verdere stappen willen maken, eerst uitgebreider onderzoek moeten doen.

Uitkomsten initiële onderzoeken

Om een eerste beeld te krijgen van wat er nodig is op het gebied van onze huisvesting en wat er bij een eventuele verbouwing op ons afkomt, voerden we een aantal kleinere onderzoeken uit. Zo is er gekeken naar de bouwkundige, constructieve en installatietechnische staat van het gemeentehuis.

Bouwkundig en constructief onderzoek

Hieruit kwam onder andere naar voren dat zowel aan het gebouw als de installaties verdere verduurzaming mogelijk en op termijn noodzakelijk is. Daarnaast is er verder onderzoek nodig naar de staat van de vloeren en de constructieve elementen in relatie tot hoe lang we nog gebruik willen maken van het gebouw.

Installatietechnisch onderzoek

Hieruit kwam onder andere naar voren dat het huidige verwarmings- en koelsysteem niet goed werkt. Hierdoor is het in de winter op veel plekken erg koud en in de zomer op veel plekken te warm in het gebouw. Ook lopen we, door de verouderde meterkast uit 1975, tegen grenzen aan op het gebied van elektriciteit en is de stroomvoorziening in het gemeentehuis in het gedrang. Daarnaast moet er verder onderzoek gedaan worden om te bepalen of de (nog originele) riolering en waterleidingen vervangen moet worden.

Verbouw boven nieuwbouw

Bij het onderzoeken van verschillende mogelijke scenario's rondom onze huisvesting namen we ook de locaties in Gorredijk, Ureterp en Terwispel op hoofdlijnen mee. Dit vanuit de visie om naar één integrale inrichting en uitstraling van onze huisvesting toe te werken. En daarnaast vanuit het besef dat de optelsom van wat er nodig is op de verschillende locaties, er mogelijk toe zou kunnen leiden dat vervangende nieuwbouw voor het geheel de (financieel) meest aantrekkelijke optie is. Uiteindelijk liet een globale verkenning echter zien dat vervangende nieuwbouw kostentechnisch veel duurder is dan het actualiseren van de bestaande gebouwen.

Herinrichting raadzaal

In het najaar van 2024 besloot de gemeenteraad de raadzaal te willen herinrichten. De aanleiding hiervoor was de groei naar 23 raadsleden, de mogelijke verbouwing van het gemeentehuis en wensen die voortkwamen uit het ontwikkeltraject van de raad. Om uiteindelijk te kunnen komen tot een ontwerp, richtte de raad een werkgroep op met vier raadsleden, ondersteund door de burgemeester en de griffier. Deze werkgroep inventariseerde bij de fracties, het college en de ambtelijke organisatie de wensen. Daarnaast bezocht de werkgroep verschillende andere raadzaalen ter inspiratie. Dit leidde tot een programma van eisen voor de herinrichting van de raadzaal (zie bijlage).

Beoogd effect en/of resultaat

Het beoogde resultaat is dat het huidige gemeentehuis, inclusief de raadzaal, aansluit bij de geformuleerde uitgangspunten, waardoor wij deze ook (minimaal) de komende 25 jaar als gemeentehuis kunnen blijven gebruiken en een solide basis leggen voor het gebruik van het gemeentehuis ná de komende 25 jaar. Hiervoor is een verbouwing nodig. De eerste stap richting een verbouwing is het vaststellen van bepaalde uitgangspunten en het beschikbaar stellen van een

voorbereidingskrediet, zodat er een grondige en gedegen voorbereiding voor de verbouwing uitgevoerd kan worden.

Argumenten

1.1 Het gemeentehuis voldoet nu niet aan wet- en regelgeving

Als werkgever hebben wij een wettelijke verplichting om te voldoen aan de wet- en regelgeving, waaronder de Arbowet. Niet voldoen aan de Arbowet kan leiden tot sancties vanuit de Inspectie SZW. Bovendien verlagen we met een veilige en gezonde werkomgeving het ziekteverzuim, vergroten we de inzetbaarheid en voorkomen we de kans dat we juridisch aansprakelijk gesteld kunnen worden bij ongelukken of fysieke klachten. Bij de uitwerking van de plannen voor de verbouwing houden we daarom rekening met alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

1.2 Het gemeentehuis blijft nog (minimaal) 25 jaar in gebruik

Op dit moment is de verwachting dat gemeente Opsterland nog minstens 15 jaar als zelfstandige gemeente blijft bestaan en dat ook in het mogelijke geval dat dit daarna wijzigt, er niet binnen 10 jaar op een andere locatie gewerkt zal worden. De investeringen van nu leggen daarnaast de basis om over 25 jaar verder te investeren in het gebouw, zodat deze nog eens 25 jaar gebruikt kan worden – als gemeentehuis óf met een andere bestemming.

1.3 Het gemeentehuis moet functioneel en inzetbaar zijn in tijden van crisis

De huidige geopolitieke spanningen benadrukken het belang van het borgen van de stabiliteit van onze systemen en de continuïteit van onze bedrijfsvoering. De verbouwing is het moment om verouderde en instabiele systemen en installaties in het gemeentehuis aan te pakken. Zo zorgen we dat de gemeentelijke organisatie -ook in tijden van crisis- blijft functioneren. En dat het gemeentehuis waar nodig ingezet kan worden als bestuurlijk en operationeel crisiscentrum en een plek biedt aan onze inwoners om bij terecht te kunnen.

1.4 Het gemeentehuis moet voldoen aan onze ambities op het gebied van energie- en klimaatneutraal bouwen en circulariteit

Nederland heeft als doel om in 2050 een klimaatneutrale samenleving te zijn. Daarnaast hebben wij onszelf als gemeente gecommitteerd aan energieneutraal zijn in 2035 en zijn we als gemeente lid van Vereniging Circulair Friesland, die zich richt op circulair bouwen. Als gemeente hebben we een voorbeeldrol. Een duurzaam verbouwd, energiezuinig gemeentehuis laat zien dat wij onze eigen ambities serieus nemen en kan ook onze inwoners inspireren. Daarnaast kunnen we, door nu te investeren in technische verduurzaming, de komende 25 jaar besparingen realiseren op (de steeds verder stijgende) energiekosten en creëren we een goede uitgangspositie om in de toekomst telkens de verdere benodigde stappen te kunnen zetten op het gebied van duurzaamheid.

1.5 Het gemeentehuis sluit qua inrichting en functionaliteit nu niet aan bij de behoeften van de medewerkers

De krapte op de arbeidsmarkt neemt de komende 10 a 15 jaar verder toe. Medewerkers kijken steeds kritischer naar niet alleen de inhoud van het werk, de waardering en de vrijheid die zij hebben, maar ook naar de werkomgeving. Het bieden van een veilige en prettige werkplek, die aansluit bij de gewenste manier van werken, is daarom van steeds groter belang. Daarnaast bevordert een goed ingerichte werkomgeving zowel het fysieke en mentale welzijn van een medewerker alsook de productiviteit. We laten hiermee aan onze medewerkers zien dat we hen waarderen, willen investeren in hun gezondheid en werkgeluk en hen graag de randvoorwaarden bieden om gedegen uitvoering te kunnen geven aan hun werk en daarmee ook de dienstverlening aan onze inwoners.

1.6 Het gemeentehuis moet een toegankelijke publieke plek zijn voor al onze inwoners

Het gemeentehuis is een centrale plek waar inwoners in contact komen met de lokale overheid. Om deze functie te kunnen vervullen, moet het gebouw voor alle inwoners -ongeacht leeftijd, fysieke of mentale beperking- goed toegankelijk, begrijpelijk en uitnodigend zijn.

2.1 Een integrale aanpak van het gemeentehuis en de raadzaal scheelt tijd en geld

Een traject waarbij de raadzaal en de rest van het gemeentehuis integraal gezamenlijk worden aangepakt, zorgt ervoor dat mensen en (financiële) middelen zo zorgvuldig mogelijk kunnen worden ingezet.

2.2 Het is belangrijk dat de inrichting van de raadzaal aansluit bij het (gewenste) gebruik

De primaire functie van de raadzaal is het faciliteren van de vergaderingen van de gemeenteraad en het onderlinge debat. Daarnaast wordt de raadzaal ook gebruikt voor bestuurlijke overleggen en groepsvergaderingen/-bijeenkomsten door de ambtelijke organisatie. Op dit moment sluiten de inrichting en functionaliteiten onvoldoende aan bij het (gewenste) gebruik en de behoeftes.

3.1 Verder onderzoek en het uitwerken van plannen is nodig om uiteindelijk te kunnen verbouwen

Voordat een project als dit daadwerkelijk kan worden gestart, moet er eerst een duidelijk beeld zijn van de opbouw van het project. Dat vergt in eerste instantie verder onderzoek en vervolgens het uitwerken van plannen. Belangrijke onderdelen hiervan zijn de technische uitwerking en de keuzes ten aanzien van ontwerp, duurzaamheid en indeling. Uiteindelijk moeten deze leiden tot een ontwerp en een bouwplan die gereed zijn voor aanbesteding.

4.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om de initiële kosten te kunnen dekken

Voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken (zoals bijvoorbeeld naar de staat van de riolering en de vloeren) en het verder uitwerken van de plannen is o.a. de inzet van een architect, installatieadviseur, constructeur, interieurarchitect en geluidsadviseur nodig. De kosten die hiervoor gemaakt worden, worden betaald uit het voorbereidingskrediet.

4.2 Het voorbereidingskrediet is nodig om een goede kostenraming op te kunnen stellen

Omdat de technische uitwerking en de keuzes ten aanzien van ontwerp, duurzaamheid en indeling, evenals de benodigde onderzoeken naar de huidige staat van bijvoorbeeld vloeren en de riolering nog moeten plaatsvinden, is het op dit moment niet mogelijk om een betrouwbare raming van de totale verbouwingskosten te geven. Met het voorbereidingskrediet kunnen de benodigde werkzaamheden uitgevoerd worden en kan een betrouwbare raming worden opgesteld.

4.3 De gemeenteraad is bevoegd om financiële middelen beschikbaar te stellen

Volgens de Gemeentewet (art. 189) heeft de raad expliciet als taak om ervoor te zorgen dat er geen financieel tekort is (de begroting moet in ieder geval meerjarig sluitend zijn). Ook is de raad verantwoordelijk voor het toekennen van geld aan de diverse gemeentelijke taken. Het gaat daarbij niet alleen om de uitgaven en inkomsten in een jaar, maar ook om de financiële positie over de jaren heen. Ook investeringen, grondbeleid, reserves en voorzieningen worden meegewogen in de beslissingen. Vanuit deze bevoegdheid stelt het college de raad daarom voor om het krediet beschikbaar te stellen en conform het voorstel in de begroting te verwerken.

4.4 Het gebruik van een kapitaallastenreserve minimaliseert het structurele effect van deze investering

De afschrijvingslasten van de investering bedragen maximaal € 24.000,- per jaar. Normaal gesproken verhogen afschrijvingslasten de structurele uitgaven van de gemeente. In het Besluit Begroten en Verantwoorden gemeenten (BBV) is echter toegestaan dat afschrijvingslasten mogen worden gedekt uit een speciaal daarvoor ingestelde reserve, een kapitaallastenreserve. Dit instrument is één van de weinige mogelijkheden die gemeenten hebben om met incidentele middelen (zo worden reserves in het BBV gezien), structurele uitgaven te dekken.

Kantttekeningen

4.1 De omvang van de vrij beschikbare ruimte in de reserves neemt af

Door kapitaalslasten van investeringen te dekken met een kapitaallastenreserve, zijn de middelen in die reserve in principe niet meer beschikbaar voor andere doeleinden. Op het moment dat we de kapitaallastenreserve zouden willen opheffen, dan vraagt dat om een aanvullend raadsbesluit (een stelselwijzigingsbesluit). Hiermee kunnen dan de afschrijvingslasten zo verwerkt worden in de begroting dat deze als structurele last in de begroting zijn verwerkt.

Middelen

De raad wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet van €595.000 beschikbaar te stellen voor de ontwerp- en bouwvoorbereidingsfase. Dit krediet wordt in 25 jaar afgeschreven. Voor de bijbehorende afschrijvingslast van maximaal € 24.000,- per jaar wordt een aparte kapitaallastenreserve ingesteld. Het structureel effect van deze investering op de begroting wordt daardoor teruggebracht naar nul. De kapitaallastenreserve wordt gevormd door aan de reserve verduurzaming gemeentelijke gebouwen afschrijving € 595.000 te onttrekken. De reserve verduurzaming gemeentelijke gebouwen afschrijving omvat na deze onttrekking nog € 2.405.000.

SDG's

De volgende Sustainable Development Goals (SDG's) worden ondersteund door de verbouw van het gemeentehuis op basis van de beschreven uitgangspunten:

SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen

Met de verbouwing van het gemeentehuis kan je het gebouw inclusiever inrichten voor onze inwoners. Bijvoorbeeld door de balies rolstoeltoegankelijk te maken.

SDG 7: Betaalbare en duurzame energie

Met de verbouwing van het gemeentehuis kan er ingezet worden op het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, bijv. door het inzetten van zonnepanelen. Zo verminderen we onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen.

Evaluatie

Na uitvoering van de onderzoeken en het uitwerken van een schetsontwerp en voorlopig ontwerp, komen we in 2026 terug bij de raad voor het vervolg.

Bijlagen

1. Programma van eisen herinrichting raadzaal

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Stuurgroep werkplek van de toekomst
Behandelend ambtenaar	: Jeroen Meijer
Telefoonnummer	: 06-15003849
Emailadres	: Jeroen.meijer@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering : 29-09-2025
Agendapunt :
Onderwerp : Aanvraag voorbereidingskrediet verbouwing gemeentehuis

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26-08-2025,

besluit:

1. Als kader voor de verbouwing van het gemeentehuis, naast de wettelijke vereisten, de volgende uitgangspunten vast te stellen:
 - a. Deze blijft nog (minimaal) 25 jaar in gebruik.
 - b. Deze is functioneel en inzetbaar in tijden van crisis.
 - c. Deze voldoet aan onze ambities op het gebied van energie- en klimaatneutraal bouwen en circulariteit.
 - d. Deze sluit qua inrichting en functionaliteit aan bij de behoeften van de medewerkers.
 - e. Deze biedt een toegankelijke publieke plek voor al onze inwoners.
2. Het college opdracht te geven om de herinrichting van de raadzaal, met als uitgangspunt het door de werkgroep opgestelde programma van eisen, onderdeel te maken van de verbouwing van het gemeentehuis.
3. Het college opdracht te geven om onderzoek te doen en plannen uit te werken voor een grootschalige verbouwing van het gemeentehuis en de herinrichting van de raadzaal op basis van de bovenstaande uitgangspunten.
4. Een voorbereidingskrediet van € 595.000,- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het uitwerken van de plannen.
5. Het effect van bovenstaande beslispunten op de volgende manieren te verwerken in de begroting:
 - a. Het instellen van een afschrijvingsreserve 'verbouw gemeentehuis' van € 595.000,-.
 - b. Deze reserve te gebruiken voor het dekken van de afschrijvingslasten van het voorbereidingskrediet 'verbouw gemeentehuis'.
 - c. De reserve te voeden door middel van een onttrekking van € 595.000,- uit de reserve verduurzaming gemeentelijke gebouwen afschrijving.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 29-09-2025.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman