



Zaaknummer: 1686161

Raadsvergadering d.d. 16 september 2025 agendapunt 14

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 2 juli 2025

Portefeuillehouder(s):	M.J.F.J. Thijsen
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	B. Kupers 616 b.kupers@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1

Onderwerp

Ontwerprichting renovatie gemeentehuis

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van variant 3 als ontwerp voor de renovatie van het gemeentehuis;
2. Het college van B&W opdracht te geven om de ontwerpfase te starten op basis van deze variant, met inachtneming van de financiële kaders zoals die momenteel zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Met dit voorstel willen wij een toekomstbestendig, duurzaam en functioneel gemeentehuis realiseren dat zo goed als mogelijk past bij de ambities van onze organisatie en de behoeften van inwoners, medewerkers en bestuur.

Concreet beogen wij:

1. **Een gezond en comfortabel binnenklimaat**, zodat medewerkers en bezoekers kunnen werken en verblijven in een gebouw dat voldoet aan hedendaagse eisen voor gezondheid en comfort;
2. **Verduurzaming van het gebouw**, zodat we voldoen aan wettelijke normen (BENG) én ruimte houden om aan te sluiten bij onze eigen gemeentelijke ambitie om energie(neutraal) te zijn;
3. **Een passende werkomgeving**, die aansluit bij de manier waarop we nu en in de toekomst samenwerken, met flexibele werkplekken en eigentijdse faciliteiten;
4. **Een aantrekkelijke, toegankelijke en representatieve raads- en vergadervoorziening**, die ook voor andere organisaties en maatschappelijke partners toegankelijk is en zo bijdraagt aan de open, dienstbare en samenwerkende rol van de gemeente.

Inclusie

Tijdens de ontwerpfase integreren we verbeteringen op het gebied van toegankelijkheid.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

In 2023 is besloten een project te starten om het gemeentehuis ingrijpend te renoveren, met als doel het verbeteren van het binnenklimaat, het verduurzamen van het gebouw, een indeling die past bij de huidige manier van werken en een vernieuwde raadszaal.

In 2024 zijn de ontwerputgangspunten, het programma van eisen en een globale kostenraming opgesteld. In de tweede helft van 2024 werd duidelijk dat de gemeente de komende jaren minder geld krijgt. Dat komt door



landelijke bezuinigingen en veranderingen in het Gemeentefonds. Mede daarom keek de gemeenteraad kritisch naar grote uitgaven, waaronder deze renovatie.

Tegelijkertijd is duidelijk dat uitstel geen optie is: het binnenklimaat en de energetische prestaties van het gebouw vragen om een urgente aanpak. Daarom is op verzoek van de raad gezocht naar minder ingrijpende, maar doeltreffende alternatieven. Deze zijn nu uitgewerkt in drie op elkaar voortbouwende varianten, met variant 3 als voorkeursoptie van het college.

Met dit voorstel vragen wij de raad om nu een richtinggevend besluit te nemen, zodat het ontwerptraject kan starten en de renovatie voortvarend kan worden voorbereid.

Wat ging er aan vooraf

In 2023 hebben het college, het managementteam en de gemeenteraad gezamenlijk besloten om te starten met het project Renovatie Gemeentehuis. Dit besluit was gebaseerd op de noodzaak om het gebouw toekomstbestendig te maken, met name gericht op het verbeteren van het binnenklimaat, verduurzaming, een eigentijdse indeling en een vernieuwde raadszaal. Ook speelde de motie 2022.30Kardol - Een echt gemeentehuis een rol, waarin het college werd verzocht om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om in het gemeentehuis plekken te creëren waar inwoners elkaar en de overheid echt kunnen ontmoeten in een ontspannen en prettige sfeer (waarbij voorbeelden als een koffiehuis, bibliotheek en openbare vergaderplekken als ideeën worden geopperd).

In 2024 is de definitiefase van het project gestart, waarin ontwerpuitsgangspunten, een technisch Programma van Eisen (PvE) en een globale kostenraming werden uitgewerkt. Dit proces vond plaats in nauwe samenwerking met medewerkers, de ondernemingsraad, het management, het bestuur en een groep raadsleden. Hierbij werd uitgegaan van een ingrijpende renovatie met nieuwe installaties en een volledige herinrichting, met een geraamde kostenpost van 20 tot 23 miljoen euro.

Halverwege 2024 werd duidelijk dat de financiële middelen vanuit het Rijk en het Gemeentefonds onder druk kwamen te staan door landelijke bezuinigingen. Dit leidde tot een kritische heroverweging van grote investeringen, waaronder deze renovatie. Tijdens de behandeling van de begroting voor 2025 is besloten om wel geld vrij te maken voor de ontwerpfase, maar tegelijkertijd de mogelijkheden te onderzoeken om de renovatie goedkoper en minder ingrijpend te maken. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van de stapelformule met drie varianten, die ruimte biedt voor een flexibele en financieel verantwoorde uitvoering.

Hoe informeren we de inwoners?

Bij de voorbereiding en uitvoering van de renovatie vinden wij het belangrijk om stakeholders te betrekken. Hoewel het gemeentehuis vooral een werkplek en vergaderlocatie is, willen we met variant 3 ook het gebouw multifunctioneel en toegankelijk maken voor maatschappelijke partners en inwoners. Tijdens de ontwerpfase wordt op enige wijze geïnformeerd naar wensen en ideeën van betrokkenen, hierin is vanzelfsprekend ook nog een verbinding met het project cultuurhuizen. Een uitwerking van deze aanpak volgt na aanbesteding van de ontwerpfase. Daarnaast wordt via de gemeentelijke kanalen regelmatig gecommuniceerd over de voortgang van het project en de gevolgen van de werkzaamheden.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

De conceptplanning voor de renovatie op basis van voorkeursvariant 3 ziet er als volgt uit:

Juli 2025:	Toelichting op het voorstel tijdens het woordvoerdersoverleg van de gemeenteraad;
Sep. - okt. 2025:	Besluitvorming door de gemeenteraad over de ontwerprichting;
Sep. - dec. 2025:	Aanbesteding van de ontwerpfase;
Jan. - sep. 2026:	Doorlopen van het ontwerpproces;
Sep. 2026:	Besluitvorming over het definitieve ontwerp;
T/m mrt 2027:	Aanbesteding van de uitvoering*;
T/m Q2 2029:	Gefaseerde uitvoering van de renovatie.



* We zijn ons nog aan het beraden op de wijze van aanbesteding. In dit overzicht wordt uitgegaan van een traditionele realisatievorm, er zou ook gekozen kunnen worden voor een vorm zoals bijvoorbeeld een bouwteam, waar bij de uitvoering al tijdens de ontwerpfase aan tafel zit. In alle gevallen wordt een definitief ontwerp ook daadwerkelijk voor besluitvorming aangeboden.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

De financiële onderbouwing van het renovatieproject is gebaseerd op de zogenaamde stapelformule, waarbij drie varianten zijn uitgewerkt met oplopende omvang en kosten:

Variant 1 (basisvariant): Richt zich op de belangrijkste problemen rond het binnenklimaat en de verduurzaming van het gebouw, met minimale ingrepen en zonder tijdelijke huisvesting. De geraamde kosten bedragen circa €4,9 miljoen exclusief btw. Deze variant voldoet aan de eisen van Gezonde Kantoren klasse B en het Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG).

Variant 2: Bouwt voort op variant 1 en omvat daarnaast aanpassingen in de indeling en inrichting van werkplekken, zodat deze beter aansluiten bij de huidige werkwijze. De cumulatieve kosten bedragen circa €6,8 miljoen exclusief BTW.

Variant 3 (voorgestelde voorkeursvariant): Breidt variant 2 uit met het creëren van een multifunctioneel en uitnodigend centrum voor vergader- en verkeersruimtes, dat ook voor externe partijen toegankelijk is. De cumulatieve kosten zijn geraamd op circa €8,1 miljoen exclusief BTW.

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op een eerste, goed onderbouwde calculatie die inzicht biedt in de kosten en binnen de financiële kaders van de gemeentelijke begroting vallen.

Wat staat nu al in de begroting

Uw raad heeft met het vaststellen van de perspectievennota 2025 en begroting 2025 de kosten voor renovatie van het gemeentehuis opgenomen. Dit op basis van de kosten van het oorspronkelijke voorstel, en in de wetenschap dat de studie naar ontwerpvarianten nog plaats moest vinden. Dat budget bestaat uit drie delen.

1. Budget ter dekking van de kapitaallasten ad € 650.000 (structureel) vanaf 2028
2. Incidenteel budget voor tijdelijke huisvesting ad € 6.100.000 in 2026
3. Voorbereidingskrediet € 650.000, beschikbaar vanaf 2025

Ad. 1. Het beschikbare budget ter dekking van de kapitaallasten gaat uit van een investering van € 11.815.000 in het gebouw (afschrijven in 25 jaar) en € 500.000 in de inrichting (afschrijven in 10 jaar). In totaal telt het budget op tot een bedrag van bijna 15,5 miljoen euro, vanwege de rentecomponent die is meegerekend.

Begrotingsaanpassingen vanaf 2026 en verder

- In de begroting van 2026 halen we het budget voor tijdelijke huisvesting eruit.
- Bij vaststelling van het ontwerp en de projectbegroting in de gemeenteraad vragen we de budgetten definitief aan en passen we de begroting daar op aan.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

P. Koekoek,
Raadsbesluit nr.

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr: 14

Betreft: Keuze ontwerprichting renovatie gemeentehuis

Raadsvoorstel Ontwerprichting renovatie gemeentehuis

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overweging

Gelet op artikel

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van variant 3 als ontwerp voor de renovatie van het gemeentehuis, zoals beschreven in het voorstel van het college van B&W;
2. Het college van B&W opdracht te geven om de ontwerpfase te starten op basis van deze variant, met inachtneming van de financiële kaders zoals die momenteel zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting;

Vries, 16 september 2025

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

M.M. Oenema, griffier