Bijlage bij beantwoording Raadsvraag

Inleiding

Navolgend treft u de informatie aan die de onderhandelaars voor de nieuwe coalitie in april jl, ambtelijk hebben ontvangen over de renovatie en verduurzaming van het gemeentehuis. Naast de variant die is vastgesteld in de raadsvergadering van 13 februari 2025, zijn vijf andere varianten onderzocht met hun consequenties.

De informatie geeft de stand van zaken weer van april jl. en betreft niet de actuele situatie.

1. Situatie

Op 13 februari 2025 heeft de Raad een besluit genomen over de renovatie van het gemeentehuis (scenario M, krediet € 17.928.000). Na de verkiezingen van 18 maart 2026 zijn er duidelijke signalen dat een nieuwe coalitie een ander plan wenst voor de renovatie van het gemeentehuis. In deze situatie dienen de onderhandelaars te bepalen welke koers er gevaren wordt: doorgaan, tijdelijk stoppen of een keuze voor een andere variant dan M. Dit met het gegeven dat over het ontwikkelen van scenario M door de raad formeel is besloten en de planvorming al in een gevorderd stadium is. Ingrijpen in de huidige planvorming heeft financiële en planning technische consequenties. Voor het substantieel afwijken van eerdere raadsbesluiten is een nieuw raadsbesluit noodzakelijk.

Deze notitie informeert over de financiële, juridische en planmatige consequenties van verschillende varianten. Parallel wordt de urgente actie voor de verzwaring van de energieaansluiting opgepakt.

Het project renovatie gemeentehuis bevindt zich in een fase waarin belangrijke besluiten genomen moeten worden. Het ontwerpteam (architect OTH en adviseurs) heeft het Voorlopig Ontwerp afgerond (€ 180.000 betaald). Het Definitief Ontwerp (€ 300.000) staat gereed voor gunning, de opdracht is nog niet schriftelijk verleend. Daarnaast zijn zes bouwteampartijen formeel uitgenodigd voor fase 2 van de Europese aanbesteding en maken actief offertekosten.

De opdracht aan het ontwerpteam (architect en adviseurs) kan voor een beperkte tijd stil worden gelegd en de aanbesteding voor beperkte tijd opgeschort (deze acties zijn nu tijdelijk gedaan).

Hiernaast is er een harde deadline: de aanvraag voor verzwaring van de netaansluiting (netcongestie-aanvraag) voor zowel het gemeentehuis als de tijdelijke huisvesting op het sportterrein van FC Medemblik moet vóór 15 juni 2026 zijn ingediend. Het betreft een prioritaire aanvraag vanwege de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet in de regio; toekenning van een nieuwe of zwaardere aansluiting vergt lange doorlooptijden. Na 15 juni 2026 is tijdige toekenning niet meer zeker gesteld — voor welke variant dan ook.

Op het sportterrein van FC Medemblik zijn tijdelijke units geplaatst. Deze dienen als vervangende locaties voor renovaties van diverse scholen in de gemeente, maar kunnen ook als kantoorruimtes worden ingericht en gebruikt. Juist in de geplande periode van renovatie van het gemeentehuis (zomer 2027 – eind 2029) staan deze units tot eind 2029 leeg en kunnen als tijdelijke huisvesting voor een deel van de organisatie worden gebruikt. De huidige energieaansluiting is onvoldoende voor deze tijdelijke huisvesting als kantoor, waardoor de genoemde verzwaring van de energieaansluiting noodzakelijk is.

In alle varianten is tijdelijke huisvesting noodzakelijk: tijdens de renovatiewerkzaamheden kan in de gebouwen niet worden doorgewerkt. Omdat bij het raadsbesluit van 13 februari 2025 nog onzekerheid bestond over de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting, is dit onderdeel niet in het op dat moment vastgestelde krediet opgenomen. Inmiddels is over de tijdelijke huisvesting meer duidelijk; in de voorjaarsnota zal hierover een afzonderlijk dekkingsvoorstel worden gedaan. De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet opgenomen in de projectkosten zoals vermeld in de bijlage.

2. De mogelijkheden in de huidige situatie

Het college kan niet zelfstandig het raadsbesluit van 13 februari 2025 herroepen, wijzigen of tot een formele koerswisseling besluiten. Dit zijn raadsbevoegdheden.

Een keuze voor een koerswisseling is niet alleen een financiële afweging, maar ook een inhoudelijke. Ter achtergrond: het vastgestelde scenario M is niet tot stand gekomen als één van vele varianten, maar als uitkomst van een meerjarig voorbereidingsproces waarin de raad in verschillende rondes keuzes heeft gemaakt over programma, duurzaamheidsambitie, activiteitgericht werken en de verhuur van het noord gebouw. Het raadsbesluit van 13 februari 2025 vormt het sluitstuk van dat proces. De varianten S1 en XS zijn in dat proces niet als volwaardige alternatieven uitgewerkt; zij zijn in deze memo op hoofdlijnen geschetst om een indicatie te geven van de financiële en planmatige gevolgen van een eventuele koerswisseling.

In deze memo worden drie hoofdvarianten beschouwd: M (het huidige vastgestelde scenario), S1 (een beperktere koerswisseling waarin de raadzaal op de huidige locatie wordt gerenoveerd maar corridor en goede kantoorkwaliteit behouden blijven) en XS (een verregaande koerswisseling waarin de raadzaal ongewijzigd blijft, de corridor vervalt en de kantoorverdiepingen sober worden gerenoveerd). Zie hoofdstuk 3 voor een volledige beschrijving van deze varianten en hun subvarianten (met en zonder pauze). De hierna volgende afweging licht per variant de inhoudelijke en financiële gevolgen op hoofdlijnen toe.

Voor S1 (Varianten 3 en 4) geldt dat deze variant een besparing oplevert op de bouwkosten van het raadzaal-deel (ca. € 600K) en het grootste deel van het M-ontwerp intact laat. Daar staat tegenover dat met het vervallen van de 'nieuwe raadzaal als hart' ook de multifunctionele inzet van die ruimte vervalt: er is dan binnen het gemeentehuis geen aangewezen ruimte meer voor organisatie-brede bijeenkomsten — hiervoor moet naar externe locaties worden uitgeweken. Daarnaast raakt S1 de businesscase verhuur noordgebouw: omdat de organisatie meer vloeroppervlak nodig heeft dan bij M, blijft slechts ongeveer één verdieping van het noordgebouw verhuurbaar. De daarmee gemiste huurinkomsten bedragen indicatief ca. € 1,1M NCW (over 20 jaar, € 105/m²). De in de bijlage opgenomen cijfers voor Variant 3 en Variant 4 gaan uit van een volledig nieuwe Europese architectenselectie. Hoewel de hoofdscope ongewijzigd blijft, is voortzetting van de ontwerpopdracht met OTH via opdrachtwijziging niet aannemelijk: de wijziging van 'nieuwbouw raadzaal als hart' naar 'renovatie bestaande raadzaal' kwalificeert aanbestedingsrechtelijk vermoedelijk als wezenlijke scopewijziging. De cijfers in de bijlage zijn daarmee leidend; een substantiële bezuiniging op de ontwerpkosten en tenderprocedure is bij S1 niet te verwachten.

Voor XS (Varianten 5 en 6) zijn de inhoudelijke gevolgen groter: naast het vervallen van de multifunctionele ruimte vervalt ook het activiteitgericht werken (factor 0,6). Omdat de organisatie alle verdiepingen zelf gebruikt, vervalt de businesscase verhuur noordgebouw volledig — de daarmee gemiste huurinkomsten bedragen indicatief ca. € 2,2M NCW (over 20 jaar, € 105/m²). Bovendien is extra meubilair nodig (ca. € 350K) omdat de oorspronkelijke raming uitging van werkplekken volgens de AGW-factor 0,6; bij XS moeten volledige verdiepingen met werkplekken en vergaderruimtes worden ingericht. De financiële besparingen op bouwkosten van een koerswisseling naar XS worden daarmee voor een aanzienlijk deel gecompenseerd door deze aanvullende posten; de totale projectkosten van XS zijn daardoor niet lager dan bij doorgaan met M (zie bijlage).

Daarbovenop speelt een hard tijdskader. De beheersmatige aanhouding die nu loopt is juridisch houdbaar tot uiterlijk 4 juni 2026 voor de zes bouwteampartijen en 23 juni 2026 voor het ontwerpteam. Binnen die termijn is de extra kostenimpact beperkt en volstaat een collegebesluit met informatie aan de raad. Ná deze data vervallen de grondslagen waarop de aanbestedingsprocedure en de ontwerpovereenkomst zijn gebaseerd. Voor de zes bouwteampartijen moet de aanbesteding dan worden ingetrokken, waardoor we een contractuele vergoedingen aan deze partijen verschuldigd zijn. Voor het ontwerpteam (architect OTH en adviseurs) geldt dat voortzetting van de opdracht alleen mogelijk is als de gewijzigde scope binnen de oorspronkelijke opdrachtomschrijving past: bij een volledig nieuwe scope (XS) is een nieuwe aanbesteding vereist; bij een beperktere scopewijziging (S1) moet per geval worden beoordeeld of de bestaande opdracht kan worden aangepast of dat een nieuwe procedure noodzakelijk is. Het projectteam binnen de gemeente blijft in alle varianten gelijk.

Richtdatum voor besluitvorming over het wel of niet doorgaan op de huidige koers: Voor een comfortabele beslissing wordt 21 mei 2026 als richtdatum aangehouden. Deze datum laat circa twee weken marge vóór de eerste harde projectdeadline (4 juni 2026). Die marge is nodig voor de ambtelijke en bestuurlijke voorbereiding en uitvoering van het besluit: bij een koerswisseling moet de raad worden geïnformeerd en de aanbesteding formeel worden ingetrokken; bij doorgaan moeten de gunning van het Definitief Ontwerp aan de architect OTH en de aanvraag voor een zwaardere netaansluiting worden afgerond. De harde projectdeadlines zijn: de verzwaring van de netaansluiting (15 juni 2026) en de juridische houdbaarheid (na die datum zijn we in verzuim) van de beheersmatige aanhouding (4 juni 2026 voor de zes bouwteampartijen; 23 juni 2026 voor het ontwerpteam).

Gedurende de periode tussen aanhouding en hervatting loopt de indexering en rente over het volledige krediet onverminderd door; de financiële risico's nemen na deze data toe. Vanaf dat moment kan alleen de raad besluiten van het oorspronkelijke besluit af te wijken, omdat de financiële consequenties dan niet meer beheersmatig op te vangen zijn. Een tijdige keuze (voor 21 mei 2026) houdt de extra kosten beheersbaar.

De aanvraag voor een zwaardere netaansluiting (uiterlijk 15 juni 2026) kan en mag niet wachten op welke beslissing dan ook en moet parallel worden opgepakt. Het betreft een prioritaire aanvraag voor verzwaring van de netaansluiting — zonder tijdige aanvraag is de benodigde energievoorziening zeker niet tijdig beschikbaar, wat de realisatie van elke variant (inclusief Variant 1 M doorgaan) in gevaar brengt, en maakt het ook de tijdelijke huisvesting op het sportterrein van FC Medemblik onbruikbaar.

3. Drie hoofdvarianten, zes sub varianten

Er zijn **drie hoofdvarianten** mogelijk: de huidige variant M en daarnaast S1 en XS.

M is de variant die de raad op 13 februari 2025 heeft vastgesteld.

S1 is de variant waarin de raadzaal op de huidige locatie en in de huidige vormgeving wordt gerenoveerd, de corridor tussen het noord- en midden gebouw wel wordt aangelegd en de kantoren op een kwalitatief goed niveau worden gerenoveerd.
XS is de variant waarin de raadzaal op de huidige locatie en in de huidige vormgeving blijft, de corridor tussen het noord- en midden gebouw niet wordt gerealiseerd en de kantoorverdiepingen sober worden gerenoveerd: opknappen van vloer-, wand- en raambedekking, schilderen, vervangen E&W-installaties en vervangen ICT-bekabeling.

Onder doorgaan wordt in deze memo verstaan: direct (zonder pauze) uitvoering geven aan de gekozen hoofdvariant. Wat dit concreet inhoudt verschilt per variant.

Bij M (Variant 1) betekent doorgaan: voortzetten van het project volgens het raadsbesluit van 13 februari 2025, zonder aanvullend raadsbesluit. Concreet: gunning Definitief Ontwerp aan OTH, afronding van fase 2 van de Europese aanbesteding bouwteam, indiening van de netcongestie-aanvraag, bouwstart Q2 2027, oplevering Q2 2029. Het krediet van € 17.928.000 blijft ongewijzigd.

Bij S1 (Variant 3) betekent doorgaan: direct starten met de koerswisseling. Hiervoor zijn raadsbesluiten nodig (intrekken besluit 13 februari 2025 + vaststelling van nieuw plan en krediet), gevolgd door een nieuwe Europese architectenselectie en een nieuwe aanbesteding van het bouwteam. Parallel wordt de netcongestie-aanvraag ingediend. Bouwstart Q2 2027, oplevering Q2 2029. Krediet ca. € 22,16M.

Bij XS (Variant 5) betekent doorgaan: direct starten met de koerswisseling. Hiervoor zijn raadsbesluiten nodig (intrekken besluit 13 februari 2025 + vaststelling van nieuw plan en krediet), gevolgd door selectie van een bouwkundig dienstenbureau (in plaats van een architectenbureau) en een meervoudig onderhandse aanbesteding. Parallel wordt de netcongestie-aanvraag ingediend. Bouwstart ca. Q4 2028, oplevering ca. Q4 2029–Q3 2030. Krediet ca. € 19,40M.

Voor de drie hoofdvarianten bestaat de mogelijkheid om op een 'pauzeknop' te drukken. Onder een pauze wordt in deze memo verstaan: een formele opschorting van de werkzaamheden en de aanbesteding voor circa zes maanden, in opdracht van de raad, met als doel ruimte te creëren voor aanvullende besluitvorming door de nieuwe coalitie. De

pauzeperiode is in deze memo gerekend vanaf 18 maart 2026 (datum gemeenteraadsverkiezingen) en eindigt daarmee op 18 september 2026 (na zomerreces). Gedurende de pauze lopen noodonderhoud, de contractuele vergoedingen aan de zes bouwteampartijen en indexering/rente op; na de pauze wordt de oorspronkelijke koers hervat of gewijzigd. In totaal ontstaan zes varianten:

Variant 1 M doorgaan
Variant 2 Pauze → M
Variant 3 M → S1
Variant 4 Pauze → S1
Variant 5 M → XS
Variant 6 Pauze → XS

Variant 1 (M) s op dit moment in voorbereiding volgens het raadsbesluit van 13 februari 2025. Het zittende college kan de uitvoering beheersmatig tijdelijk aanhouden zonder raadsbesluit; het college zal de raad hierover zo snel mogelijk informeren.

Een formele opschorting van de werkzaamheden (Variant 2: Pauze → M) of een koerswisseling naar S1 of XS (Varianten 3, 4, 5 en 6) vereist een nieuw raadsbesluit.

In de bijgaande tabel (*Bijlage — Financiële, planmatige en overige gevolgen per variant*) zijn per variant de financiële, juridische en planmatige consequenties uitgewerkt.

De conclusie in het kort samengevat:

Variant 1 — M doorgaan: € 0 meerkosten — bouwstart Q2 2027 — oplevering Q2 2029 — MHC FC Medemblik: locatie beschikbaar (oplevering past ruim binnen de periode tot eind 2029) — totale projectkosten: € 17.928.000.

Variant 2 — Pauze → M: besparing € 0, meerkosten ca. € 888.300, per saldo ca. € 888.300 duurder — oplevering Q4 2029 — MHC FC Medemblik: locatie nog net beschikbaar bij oplevering op planning; bij uitloop buiten Q4 2029 is aanvullende tijdelijke huisvesting nodig voor de resterende bouwperiode — formele opschorting vereist raadsbesluit — totale projectkosten: ca. € 18.816.300.

Variant 3 — M → S1: besparing € 600.000, meerkosten ca. € 4.835.750, per saldo ca. € 4.235.750 duurder — bouwstart Q2 2027 — oplevering Q2 2029 — MHC FC Medemblik: locatie beschikbaar — raadsbesluiten vereist (intrekken besluit 13 feb. 2025 + nieuw plan en krediet) — totale projectkosten: ca. € 22.163.750.

Variant 4 — Pauze → S1: besparing € 600.000, meerkosten ca. € 5.629.050, per saldo ca. € 5.029.050 duurder — oplevering Q2–Q4 2030 — MHC FC Medemblik: aanvullende tijdelijke huisvesting nodig (locatie is gedurende één tot drie kwartalen van de bouw niet meer beschikbaar en moet worden vervangen) — raadsbesluiten vereist — totale projectkosten: ca. € 22.957.050.

Variant 5 — M → XS: besparing € 4.000.000, meerkosten ca. € 5.467.250, per saldo ca. € 1.467.250 duurder — oplevering ca. Q4 2029–Q3 2030 — MHC FC Medemblik: bij snelle uitvoering mogelijk op de grens haalbaar, bij latere oplevering is aanvullende tijdelijke huisvesting nodig — raadsbesluiten vereist (intrekken besluit 13 feb. 2025 + nieuw plan en krediet) — totale projectkosten: ca. € 19.395.250. Bij de XS-variant volstaat een bouwkundig dienstenbureau in plaats van een architectenbureau en is de bouwperiode korter (ca. 18–21 mnd. i.p.v. 24 mnd.), wat de proceskosten drukt.

Variant 6 — Pauze → XS: besparing € 4.000.000, meerkosten ca. € 6.291.550, per saldo ca. € 2.291.550 duurder — oplevering ca. Q2 2030–Q1 2031 — MHC FC Medemblik: aanvullende tijdelijke huisvesting nodig (oplevering ligt buiten de beschikbare periode) — raadsbesluiten vereist — totale projectkosten: ca. € 20.219.550.

Aandachtspunt bij varianten 5 en 6 (XS): hoewel de bouwkostenbesparing van XS op het eerste gezicht aanzienlijk is (€ 4,0M), worden deze besparingen grotendeels tenietgedaan door aanvullende posten die aan XS verbonden zijn: gemiste huurinkomsten uit het noordgebouw (ca. € 2,2M NCW), extra meubilair doordat activiteitgericht werken niet

realiseerbaar is (ca. € 0,35M), en de proceskosten van een koerswisseling (nieuwe businesscase, ontwerptraject, aanbesteding). Daarmee vervallen bij XS wezenlijke uitgangspunten van het vastgestelde M-plan — activiteitgericht werken (factor 0,6), de businesscase verhuur noordgebouw en de multifunctionele ruimte voor organisatie-brede bijeenkomsten — zonder dat daar een substantiële financiële besparing tegenover staat; de totale projectkosten zijn namelijk niet lager dan bij doorgaan met M. Daarnaast brengt de koerswisseling langere doorlooptijd- en juridische risico's met zich mee omdat de uitvraag fundamenteel verandert (vergoeding van schade/kosten OTH + zes bouwteampartijen). Zie de bijlage voor de uitwerking.

De meerkosten bestaan onder andere uit:

- Reeds uitgevoerde kosten tot en met Voorlopig Ontwerp.
- Stagnatiekosten en contractuele vergoedingen aan het ontwerpteam en de zes bouwteampartijen.
- Een volledig nieuwe procedure van haalbaarheidsonderzoek, businesscase, Europese aanbesteding ontwerpteam en aannemers, ontwerpen en kostenramingen (alleen voor Varianten 3–6).
- Doorlopende indexering en rente over het volledige krediet van € 17.928.000 gedurende de extra doorlooptijd (ca. € 88.000 per maand gemiddeld).
- Extra doorlooptijd die qua omvang varieert van 0–6 maanden (pauzevarianten) tot ca. 12–34 maanden (koerswisselvarianten), met bijbehorende doorlopende kosten projectorganisatie.

4. Overige informatie

Een aanvullend en zelfstandig aandachtspunt betreft de technische installaties van het gemeentehuis. De huidige technische installaties hebben hun technische levensduur overschreden en vergen veelvuldig kostbaar onderhoud. De ouderdom van de installaties brengt met zich mee dat onderdelen niet voorradig of niet meer verkrijgbaar zijn. Ongeacht de keuze van renovatievariant moeten de technische installaties worden vervangen voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Bij verdere vertraging van de renovatie nemen zowel het risico op storingen als de vervangingskosten toe. Dit vormt een zelfstandige reden om de renovatie niet langer uit te stellen dan strikt noodzakelijk.

Een tweede zelfstandig aandachtspunt betreft de arbo-conformiteit van de werkplekken. De huidige werkplekken in het gemeentehuis voldoen niet meer aan de geldende arbo-eisen; de ondernemingsraad heeft dit punt eerder formeel aangekaart bij de gemeentesecretaris. Bij uitvoering van de renovatie worden de werkplekken opnieuw ingericht en zullen zij weer voldoen aan de arbo-normen. Uitstel van de renovatie verlengt de periode waarin medewerkers werken in een werkomgeving die niet aan de wettelijke eisen voldoet.