Gemeente Meppel

Raadsvoorstel

Agendapunt	Vertrouwelijkheid	Datum vastgesteld	Registratienummer
[door griffie]]	Openbaar	[28-10-2025 /Agenda'cie]	3539584

Onderwerp
Voorlopig Ontwerp herinrichting stadhuis en werf

Voorgesteld raadsbesluit
1. Het Voorlopig Ontwerp herinrichting stadhuis en werf vast te stellen.
2. Een extra krediet van € 2 miljoen beschikbaar te stellen, met bijbehorende kapitaallasten van €120.000, - per jaar.
3. De begroting 2026 hierop te wijzigen conform de begrotingswijziging in de bijlage.

Aanleiding
In mei 2024 stelde de raad €6,3 miljoen beschikbaar voor de herinrichting van het stadhuis en de werf, gebaseerd op voorkeursscenario 2. Door een aangenomen amendement – met focus op akoestiek, privacy en veiligheid – zijn enkele onderdelen in het oorspronkelijke voorstel aangepast: toegangsbeveiliging is toegevoegd, herinrichting raadzaal is vervallen, klimaataanpassingen zijn bezuinigd en de post éxtra onvoorzien naar beneden bijgesteld.

Hierdoor is het benodigde budget van €7,8 miljoen naar €6,3 miljoen (scenario 2b) bijgesteld. Dit scenario was op dat moment alléén nog maar een budgetonderbouwing, geen ontwerp. Voor de volgende fase is een geactualiseerde Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarna via aanbesteding een ontwerpteam is samengesteld.

Het ontwerpproces startte in juli 2025, gebaseerd op scenario 2b, de raadsuitgangspunten en de Nota van Uitgangspunten. SAX Architecten werkte dit uit tot een Schetsontwerp (SO) en Voorlopig Ontwerp (VO). De VO-fase was aanvankelijk opgesplitst in twee onderdelen: de Voorlopig Ontwerp min-fase (VO-min) en de Voorlopig Ontwerp definitieve fase (VO-def). Omdat het project voorspoedig verloopt en het ontwerp al het VO-niveau heeft bereikt, is besloten de gehele VO-fase in één keer af te ronden. Dit zorgt ervoor dat het ontwerpteam, na de besluitvorming van de raad, doorgaat met het opstellen van het Definitief ontwerp.

Momenteel bevindt het project zich in deze ontwerpfase. Werksessies met afvaardigingen uit de teams/gemeenteraad en aanvullende onderzoeken tonen aan dat meer nodig is dan destijds voorzien. Aanpassing op gebied van akoestiek, privacy en veiligheid hebben bijvoorbeeld tot gevolg dat aanvullende aanpassingen nodig zijn op gebied van klimaat. Het gaat om noodzakelijke verbeteringen, geen luxe.

Zoals bij een woningverbouwing komen ook tijdens dit proces nieuwe inzichten en optimalisaties naar voren. Het moment van herinrichting biedt de kans om zaken toekomstbestendig aan te pakken, zodat latere ingrepen niet nodig zijn.

Beoogd effect
Het doel van de herinrichting is om een functioneel en ruimtelijk verbeterd én veilig stadhuis en gemeentewerf te realiseren. Locaties die klaar zijn voor de toekomst en

medewerkers een goede en prettige werkomgeving bieden, om het werk voor de samenleving te kunnen doen. Het ontwerp houdt rekening met privacy, veiligheid en akoestiek, draagt bij aan goed werkgeverschap en biedt flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in werkzaamheden die voortkomen uit de groei en ontwikkeling van de gemeente.

Toelichting en argumenten

Het VO geeft helderheid over scope-uitbreidingen en verbeteringen op gebied van de herinrichting

Het VO min geeft helderheid over de uitbreidingen en verbeteringen en waar het verschil aan toe te schrijven is. Er zijn een aantal onderdelen aan de scope toegevoegd, maar ook hebben onderzoek en nadere uitwerking aangetoond dat sommige kostencategorieën bij de eerdere raming te laag waren ingeschat. Soms gaat het om uitbreidingen die logisch voortvloeien uit de doorontwikkeling van het ontwerp, en soms om zaken die pas in deze fase concreet in beeld zijn gekomen, zoals technische of functionele eisen. Deze aanpassingen ten opzichte van het eerder genomen besluit brengen gezamenlijk extra kosten met zich mee. Hieronder worden de verschillende onderdelen toegelicht, die samen vragen om een aanvullende investering.

Raadzaal

De aanpassingen van de raadzaal vallen buiten de oorspronkelijke scope van het project, maar zijn vanwege enkele belangrijke aandachtspunten wel meegenomen in de ontwerpopdracht. De huidige inrichting is verouderd en afgeschreven en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om de raadzaal toekomstbestendig te maken, is het nodig dat de ruimte berekend is op een mogelijke groei van de raad, dat het publiek het debat goed kan volgen en dat de zaal multifunctioneel inzetbaar is voor uiteenlopende bijeenkomsten. Daarnaast wordt in het ontwerp aandacht besteed aan veiligheid en toegankelijkheid, onder meer door verbeteringen in de routing en indeling. Ook wordt de transparantie van de ruimte vergroot door aanpassingen aan de toegangsdeuren en het interieur wordt gemoderniseerd zodat het aansluit bij de rest van het stadhuis en bij de uitstraling van deze tijd. Door deze scope-uitbreiding nu mee te nemen in de herinrichting, kan worden meegelift op het lopende ontwerp- en realisatieproces, wat op termijn efficiënter en kostentechnisch voordeliger is dan een latere afzonderlijke aanpak.

NEN9120

In de ontwerpfase is, op verzoek van de raad, gekeken naar de gevolgen van het toepassen van de NEN9120-norm. In het VO wordt de norm toegepast voor zover dit past binnen de mogelijkheden en grenzen van het bestaande gebouw. Het toepassen van onderdelen uit de NEN9120 kan aanvullende kosten met zich meebrengen, doordat extra bouwkundige en installatietechnische eisen ontstaan, bijvoorbeeld op het gebied van toegangsdeuren, verstelbare balies, ventilatie en verlichting, etc. Daarnaast vraagt het zo maximaal mogelijk toepassen van de norm in het proces om extra toetsmomenten van het ontwerp en het mogelijk betrekken van een externe adviseur.

Installaties

In eerdere plannen is een groot deel van het installatiebudget uit het plan gehaald, waardoor de uitvoering in de praktijk niet haalbaar bleek. Bij de aanpassing van de

werkomgeving en het creëren van nieuwe ruimten moet ook de klimaatinstallatie worden aangepast om een prettig binnenklimaat te garanderen. Eerder is budget toegekend ten behoeve van het vervangen van de regelinstallatie ter waarde van €190.000; dat dekt niet de noodzakelijke aanpassingen aan het klimaatsysteem, verslepen van kanalen en bijbehorende werkzaamheden. Hoewel deze onderdelen in samenhang worden uitgevoerd, betreft het twee afzonderlijke vraagstukken. Hiernaast is eerder ook €300.000 toegekend ter vervanging van de bestaande verlichting naar LED-verlichting. Dit vraagstuk wordt ook afzonderlijk opgepakt en valt buiten het budget van €6.301.000.

Veiligheid
Ten opzichte van het eerdere plan is in het ontwerp extra veiligheidssegmentering toegevoegd. Hierdoor kunnen verdiepingen beter worden afgesloten en wordt het bestuurscentrum duidelijker gescheiden van de publieke zones. Deze aanpassing vergroot de veiligheid voor bestuur en medewerkers, zonder dat dit ten koste gaat van de open en toegankelijke uitstraling van het gebouw. De aanpassingen spelen in op de toenemende behoefte aan een veilige werkomgeving binnen publieke gebouwen. Door extra scheidingspuien en afsluitbare doorgangen op te nemen, kan in geval van incidenten sneller en adequater worden gehandeld. Ook sluit het ontwerp hiermee beter aan bij actuele eisen voor veiligheid en bedrijfsvoering en dragen ze bij aan een duurzaam en veilig gebruik van het stadhuis.

Plafonds
In het oorspronkelijke budget werd uitgegaan van het hergebruik van de plafonds. Echter, nader onderzoek heeft aangetoond dat dit niet haalbaar is. De bestaande plafondplaten zijn verouderd en zullen waarschijnlijk beschadigen bij demontage. Bovendien zijn deze platen niet langer beschikbaar op de markt, waardoor hergebruik op lange termijn niet realistisch is. Wel zal worden gekeken naar circulair slopen, waarbij de vrijkomende plafondplaten in kleinere hoeveelheden hergebruikt kunnen worden of als grondstof voor nieuwe toepassingen kunnen dienen. Dit past binnen de bredere ambitie om het project zo circulair mogelijk uit te voeren.

Losse inrichting
In het budget werd uitgegaan van hergebruik van een groot deel van het meubilair en de aanpassing van 25% van de bureaus naar zit/sta-varianten. Technisch gezien is hergebruik mogelijk, maar in de praktijk sluit de maatvoering van het bestaande meubilair niet aan op de nieuwe indeling en het gewenste werkplekconcept. Om de bestaande meubels passend te maken in het ontwerp, zou dit meer ruimte vragen, waardoor de beoogde efficiëntie en het flexibele gebruik van de werkvloer grotendeels verloren gaan. Het huidige concept vraagt om uniforme, ergonomische werkplekken die uitwisselbaar zijn en flexibel kunnen worden ingezet binnen activiteit gericht werken. Daarom is gekozen voor volledige vernieuwing van de losse inrichting. Daarnaast wordt wel nadrukkelijk gekeken naar hoogwaardige herbestemming of hergebruik van de bestaande meubels binnen of buiten de organisatie, zodat ook in het kader van circulariteit verantwoord met materialen wordt omgegaan. De nieuwe inrichting draagt bij aan een gezonde, toekomstbestendige en duurzame werkomgeving.

Entree werf
Om de vindbaarheid en ontvangst van bezoekers te verbeteren, is een nieuwe entree voor de werf opgenomen. Deze aanpassing zorgt voor een duidelijke toegang voor leveranciers en bezoekers en draagt bij aan de herkenbaarheid op het terrein. In de eerdere planvorming viel het verbeteren van de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de entree buiten de scope, met de opmerking dit eventueel op een later moment op te pakken. Omdat het nu logisch aansluit bij de huidige werkzaamheden, is besloten deze maatregel direct mee te nemen. Dit vraagt om een extra investering. Door dit gelijktijdig met de herinrichting uit te voeren, wordt dubbel werk voorkomen en kan de entree op een efficiënte manier worden geïntegreerd in het totaalontwerp.

Kantine (toekomstig werkcafé)
De huidige kantine voldoet niet meer aan de manier waarop medewerkers de ruimte willen gebruiken. De indeling is verouderd en het vaste middenblok met keuken en uitgifte vormt een fysieke barrière, waardoor de ruimte niet uitnodigt tot ontmoeting of flexibel gebruik. Door het middenblok bouwkundig aan te passen en de ruimte opener in te richten, kan de kantine transformeren tot een toegankelijke, multifunctionele ontmoetingsruimte. Deze aanpassing is niet alleen esthetisch, maar functioneel noodzakelijk om de ruimte geschikt te maken voor informeel overleg, pauzes en teambijeenkomsten. Daarmee sluit de nieuwe opzet aan bij de gewenste manier van werken en draagt zij bij aan samenwerking, verbinding en vitaliteit binnen de organisatie.

Toiletten
De aanpak van de toiletten op zowel het stadhuis als de werf valt buiten de oorspronkelijke scope van de herinrichting. De huidige staat van afwerking en inrichting is echter gedateerd en sluit niet aan bij de beoogde vernieuwde uitstraling van de rest van het gebouw. Daarnaast zijn er technische en functionele tekortkomingen, zoals verouderd sanitair of slijtage van het tegelwerk.
Bij het stadhuis gaat het om een upgrade waarbij het tegelwerk wordt opgefrist door overschildering en het sanitair en toiletgarnituur worden vervangen. Hiermee sluiten de voorzieningen weer aan bij de gewenste kwaliteit en uitstraling van het gebouw.
Bij de werf is de situatie aanzienlijk slechter: de toiletten verkeren in een sterk verouderde staat, waardoor een eenvoudige opfrisbeurt niet volstaat. Hier is een grondigere aanpak noodzakelijk, inclusief vernieuwing van sanitair, afwerking en installaties. Daarmee worden de voorzieningen weer duurzaam, gebruiksvriendelijk en toekomstbestendig gemaakt, in lijn met de kwaliteitsambitie van het vernieuwde stadhuis en de werf.

In de bijlage ‘Financiële onderbouwing Voorlopig Ontwerp’ wordt hier nader op ingegaan. Op deze bijlage heeft het college geheimhouding opgelegd, gelet op het bepaalde in artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub f Wet open overheid. Dit betreft namelijk informatie die later van invloed kan zijn op inschrijvingen bij aanbestedingen of nog in te kopen capaciteit. Op grond van artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet kan het college de informatie ten aanzien waarvan hij een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd, verstrekken aan de raad. Deze bijlage is voor raadsleden in te zien bij de griffier.

Scopewijzigingen en aanpassingen hebben financiële gevolgen
In elk bouwproject kom je, naarmate het ontwerp concreter wordt, zaken tegen die moeten worden aangepast. Dat is ook hier het geval. Het gaat niet om luxe of extra wensen, maar om aanpassingen die nodig zijn om te voldoen aan wat de raad eerder heeft meegegeven: veiligheid, akoestiek en privacy. Als gevolg van aanpassingen op dat gebied is het soms noodzakelijk extra kosten te maken, of omdat het later doorvoeren anders extra kosten zou betekenen of omdat aanpassingen helpen het pand effectiever te gebruiken. De financiële gevolgen daarvan zijn uitgewerkt, en bij elke wijziging is gekeken of die echt nodig is en of het binnen het bestaande budget past. Alléén waar dat niet mogelijk bleek, wordt nu extra krediet gevraagd. In de financiële paragraaf wordt uitleg gegeven van de gevolgen.

Kanttekeningen en alternatieven
Bij het raadsbesluit in 2024 is aangegeven alleen het strikt noodzakelijke aan te pakken en te voldoen aan de raadsuitgangspunten akoestiek, veiligheid en privacy.
Deze raadsuitgangspunten zijn als uitgangpunt gehanteerd bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Dit heeft weer geleid tot uitvraag voor een ontwerp. In het voorliggende voorlopig ontwerp zijn de raadsuitgangspunten verwerkt. Het ontwerp is een concept waarin de problemen rondom akoestiek, veiligheid en privacy worden opgepakt. Het concept behelst meer dan enkel aanpassingen op de drie raadsuitgangspunten, omdat er bijvoorbeeld ook aanvullende kosten gemaakt moeten worden om de installaties aan te passen op de akoestische maatregelen of inrichting.

Daarnaast was het destijds verkregen budget gebaseerd op slechts een mogelijke uitwerking van de uitgangspunten, het was nog geen ontwerp. Nu het echte ontwerpproces gestart is wordt het beeld ook helderder van hetgeen echt nodig is om tegemoet te komen aan de raadsuitgangspunten: het realiseren van een klantvriendelijke dienstverlening voor onze inwoners en een prettig werkklimaat voor medewerkers. Daarnaast zijn er een aantal scopewijzigingen die slim zijn om nu door te voeren, omdat ze op een ander moment een grotere investering zouden gaan vragen. Nu kunnen ze meegenomen worden in het proces van de herinrichting en hoeven zaken niet twee keer opgepakt en uitgewerkt te worden.

Inzet post Onvoorzien
De post onvoorzien is bedoeld om onverwachte kosten tijdens het project op te vangen, wat vaak voorkomt bij renovatie- en herinrichtingsprojecten. In dit project zijn enkele onzekerheden al in de ontwerpfase onderzocht, zodat financiële risico’s tijdig zichtbaar zijn. Zo blijkt het hergebruik van plafondplaten technisch niet uitvoerbaar vanwege veroudering en niet wenselijk vanwege het ontbreken van vervangende platen. Daarom is besloten €300.000 van de post onvoorzien te verschuiven naar de bouwkosten voor de vervanging van de plafonds. De resterende post onvoorzien bedraagt €1.000.000, wat een passende marge biedt voor eventuele onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering.

Financiële middelen en effecten

Onderwerp	Dekking binnen	Kosten (EUR)	Incidenteel / structureel	Grootboek-nummer

	begroting? ja/nee			
Extra krediet	nee	€ 2.000.000, -	I	71790
Jaarlijkse kosten	nee	€ 120.000, -	S	43726/43727

Toelichting
Voor de herinrichting is een aanvullend krediet van € 2 miljoen benodigd. De afschrijvingstermijn bedraagt 25 jaar, met een omslagrente van 2%. Dit leidt tot jaarlijkse kapitaallasten van € 120.000, -. De investering wordt geactiveerd bij oplevering; de kapitaallasten worden vanaf het daaropvolgende jaar ten laste van het begrotingssaldo gebracht, afhankelijk van de opleveringsdatum.

Effect op de ratio's
De extra investering van € 2 miljoen heeft nauwelijks een materieel effect op de financiële positie van Meppel:

Kengetal	Huidig	Na investering	Effect
Netto schuldquote	55%	56–57 %	+1–2 pp
Structurele exploitatieruimte	1,30%	1,2 %	–0,1 pp
Weerstandsratio	3,2	3,15	Verwaarloosbaar
Solvabiliteit	35%	34,9 %	Minieme daling

De schuldquote stijgt marginaal
De investering van € 2 miljoen leidt tot een stijging van de netto schuld van circa. € 85 miljoen naar € 87 miljoen, wat neerkomt op een toename van de netto schuldquote met ongeveer 1% à 2%.

De structurele ruimte daalt amper
De jaarlijkse kapitaallasten bedragen circa € 120.000, -, waardoor de structurele exploitatieruimte licht daalt van ongeveer 1,3 % (€ 2,0 mln) naar 1,2 % (€ 1,9 mln). De weerstandsratio blijft ruim boven norm.

De weerstandsratio blijft nagenoeg gelijk
Bij een beschikbare weerstandscapaciteit van circa € 30 miljoen en een benodigde capaciteit van circa € 9 miljoen daalt de ratio marginaal van 3,2 naar ongeveer 3,15.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de investering financieel verantwoord is en geen druk legt op onze ratio's.
De tabel hieronder geeft een vergelijking weer tussen de kapitaallasten:

Investering	Afschrijving	Rente	Kapitaallasten
€6.301.000	€ 252.000,00	€ 126.000,00	€ 378.000,00
€8.285.463	€ 332.000,00	€ 166.000,00	€ 498.000,00

Integrale afstemming
Dit voorstel is afgestemd met de ambtelijk opdrachtgever, stuurgroep en adviseurs op gebied van financiën, communicatie, vastgoed en installaties, jurist en de griffier.

Communicatie en participatie
Externe communicatie:
Via persbericht en persgesprek, inclusief rondgang met geselecteerde media. In een later stadium komt ook communicatie voor inwoners aan bod, voor met name het openbare gedeelte van het stadhuis en informatievoorziening over bijvoorbeeld tijdelijk gewijzigde dienstverlening.

Interne communicatie: via terugkoppeling, leidinggevenden en intranetberichten.

Daarnaast wordt een communicatieaanpak opgesteld voor zowel in- als externe communicatie gedurende het verdere traject tot uiteindelijke realisatie van de herinrichting.

Uitvoering/ vervolgproces
De bijlage financiële onderbouwing Voorlopig Ontwerp ligt voor de raad ter inzage bij de griffier. Het gaat hier om een geheime bijlage, zie voor de toelichting elders in dit advies.

Het ontwerpteam werkt vanuit het Voorlopig Ontwerp door naar een Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp, aanbestedingstraject voor uitvoerende partijen, een Uitvoering gereed Ontwerp tot de realisatie en oplevering. Bij het Definitief Ontwerp wordt de raad geïnformeerd via een raadsmemo. De oplevering vindt naar verwachting plaats in Q3 2027.

Naast de fysieke kant van de herinrichting/verbouwing is het toekomstige gebruik van belang. Aandacht zal er zijn voor zaken als hoe maken we gebruik van de aangepaste werkomgeving en werken we samen om onze inwoners en ondernemers het beste van dienst te zijn.

Bijlagen
1. Rapportage Voorlopig Ontwerp
    a. VO plattegronden
    b. Financiële onderbouwing Voorlopig Ontwerp (**geheim** ex artikel 87 Gemeentewet)
2. Raadsbesluit
3. Begrotingswijziging
4. Persbericht

Achterliggende stukken
-

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein A. Maathuis