Technische vragen over lopende agendapunten
784

Datum	25 juni 2025
Steller vragen	Patricia Kortekaas
Over agendapunt	Raadsvoorstel Fase 2 Huisvesting gemeentehuis en Bijlage Erratum

Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk te beantwoorden:

Op blz 5 van het Erratum behorend bij bovengenoemd raadsvoorstel staat:
"Overigens is in het oorspronkelijke raadsvoorstel alles nog exclusief btw berekend."

1. Graag ontvangen wij een overzicht van alle bedragen zowel exclusief als inclusief btw.

Antwoord:
We hebben hieronder de stukken tekst uit het oorspronkelijke raadsvoorstel waar bedragen in staan opgenomen, met daarbij de bedragen incl Btw in het rood.
Blz.8
Budget voor fase 3

In 2024 was er oorspronkelijk € 100.000 (= €121.000 incl Btw) beschikbaar voor de businesscase gemeentehuis. Na afronding van fase 1 is dit budget met € 186.000 (= €225.060 incl Btw) verhoogd voor de uitvoering van fase 2, waarmee er in 2024 in totaal € 286.000 (=€346.060 incl Btw) beschikbaar was.

Blz. 9
Bij de najaarsnota 2024 is hiervan € 131.000 (=€158.510 incl Btw) overgeheveld naar 2025. Voor 2024 resteerde er daarmee € 155.000 (=€187.550 incl Btw). De uitgaven in 2024 bedragen € 97.000 (=117.370 incl Btw). Dat geeft ruimte om bij de jaarrekening 2024 een budget van € 58.000 (=70.180 incl Btw) over te hevelen naar 2025.
Onder voorbehoud van de overheveling is er in 2025 € 189.000 (=228.690 incl Btw) beschikbaar. Hiervan is nog € 34.000 (=€41.140 incl Btw) nodig voor de afronding van fase 2, waarmee er € 155.000 (=187.550 incl Btw) resteert voor de uitwerking in fase 3.
De uitwerking van fase 3 wordt geraamd op € 385.000 (=€465.850 incl Btw). Dit is voor de uitwerking van het scenario. De projectleiding wordt intern opgepakt en brengt geen verdere kosten met zich mee. Rekening houdende met het resterende budget is er nog € 230.000 (= €278.300 incl Btw) aanvullend budget nodig. Hiervan wordt voorgesteld om dit te dekken uit de concernreserve, zoals ook bij de aanvraag voor fase 2 is gedaan.

	Scenario B	**Scenario C**	**Scenario D**	**Scenario E**
Onderdeel	Renovatie	Sloop en nieuwbouw		
Investering	12.118.000 (14.662.780 incl Btw)	14.669.000 (17.749.490 Incl Btw)	15.420.000 (18.658.200 incl Btw)	16.494.000 (19.957.740 incl Btw)
Afschrijving	581.000	538.000	564.000	594.000
Rente	356.000	431.000	453.000	485.000
Kapitaallasten	**937.000**	**969.000**	**1.018.000**	**1.079.000**

(Nb afschrijving en rente zijn altijd excl. Btw)

Technische vragen over lopende agendapunten
784

Op blz. 7 van het Raadsvoorstel staat : "Het gemeentehuis beschikt nu over een energielabel F, het nu voorliggend scenario E levert energielabel C op."
Verder staat in het Erratum op blz. 7: Scenario E geeft ons wel de mogelijkheid om een duurzamer, circulair gebouw te realiseren, waarbij de mogelijkheid bestaat om het gebouw een lager energielabel (A of B) mee te geven. Op de antwoorden van de technische vragen set 756 van CDA/VVD/VL heeft het college aangegeven dat zij uitgaan van nieuwbouw scenario E *"Doordat we het grootste deel van het gemeentehuis als nieuw gebouw neerzetten, gaan wij uit van energielabel A."* Bij antwoorden op technische vragen set 753 heeft het college aangegeven: *"Het complex heeft nu energielabel F. Bij alle scenario's gaan we naar energielabel C voor het gehele complex."*

2. Klopt deze redenering zoals verwoord in set 756? Wordt bij scenario E opgeleverd met energielabel A? Indien dit niet het geval is (en wordt opgeleverd voor label C), welke bij scenario E extra bijkomende kosten zijn er bij opleveren voor energielabel A?

Antwoord:
Het spijt ons dat wij deze verwarring hebben veroorzaakt. Het nieuw te bouwen deel van het gemeentehuis gaan we realiseren met label A. het oude deel (Moederhuis en oude school) kunnen wel verbeterd worden en gaan, naar verwachting, naar label C/D. het totale complex heeft daarmee minimaal label C zoals in de uitgangspunten is vastgelegd.

3. Is al bekend welke kosten gemaakt zullen worden voor vervangend locatie(s) voor de ambtelijk organisatie en publieksloketten?

Antwoord:
Nee, dat is nu nog niet bekend. Dit hangt van een groot aantal zaken, om te beginnen het gekozen scenario. Daarnaast is wellicht de vernieuwbouw in delen mogelijk, waardoor voldoende werkplekken beschikbaar blijven. Daarnaast gaan we onderzoeken welke mogelijkheden er in andere panden zijn, waaronder buitendienst, leegstaande winkelpanden en kruispuntkerk als tijdelijke werkplekken. Tot slot hangt het samen met het moment waarop de gemeenteraad tot besluitvorming komt alsmede de doorlooptijd van de totale verbouwing.
Onderdeel van de volgende fase is een volledig uitgewerkt plan aangaande de huisvesting tijdens de verbouwing. Dit maakt integraal onderdeel uit van de resultaten de volgende fase, inclusief de financiële onderbouwing.

4. Zo nee, graag een inschatting hiervan inclusief reeds in gebruik genomen Beethovenlaan.

Antwoord:
Zie beantwoording vraag 3.
De dekking van de huurlasten van de locatie aan de van Beethovenlaan is voor de volledige looptijd van de huur gedekt door Oekraïne gelden.

De fractie van het CDA heeft eerder aangegeven dat dubbelen van functies tussen gemeentehuis en bibliotheek met dat van het Kruispuntkerk onwenselijk is.

5. Kan aangegeven worden welke dubbele functies opgevangen kunnen worden in het Kruispuntkerk en daarmee vervallen in een (nieuw) gemeentehuis en/of bibliotheek.

Antwoord:
In de vorige fase is al rekening gehouden met ontdubbeling van functies. Wij hebben het project Kruispuntkerk betrokken bij de uitwerking van de scenario's. Bijvoorbeeld, voor grotere bijeenkomsten is in het gemeentehuis geen plek gecreëerd, maar willen we juist de Kruispuntkerk inzetten.
In lijn met de ingekomen brief van de werkgroep governance Kruispuntkerk gaan we in de volgende stap wel verder onderzoeken waar extra mogelijkheden tot synergie liggen. Denk hierbij aan afstemming van horecavoorziening, afstemming van programmering of bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop.

Technische vragen over lopende agendapunten
784

6. Kan ook aangegeven worden hoeveel m2 hierdoor minder gebouwd kan worden?

Antwoord:
De verwachting is geen een, er is rekening mee gehouden, echter zullen we in de vervolguitwerking dit nog kritisch tegen het licht houden. Zie ook het antwoord hierboven.

7. Krijgt fiets parkeren meer ruimte dan auto parkeren in Scenario E?

Antwoord: Ja.

De fractie van het CDA heeft kennisgenomen van de tabel 'dekkingsmogelijkheden' para 4.3 van het erratum (pag 3). Dit gaat (uitgaande van 40 jaar) over een aanzienlijke besparing van in totaal 27,48 mln euro (40x E687.000). Het CDA vindt de onderbouwing van deze dekkingsmogelijkheden van belang voor de financiële haalbaarheid van de nieuwbouw voor het gemeentehuis. Het CDA heeft begrip dat een gedetailleerde onderbouwing, gezien het beleidsstadium (nog) niet mogelijk is, maar zou graag iets meer zicht willen hebben op de globale onderbouwing, gezien de omvang van het totale te besparen bedrag.

8. Kan een (iets) uitgebreidere toelichting en argumentatie gegeven worden per post van de ingeschatte dekkingsmogelijkheden ten behoeve van nieuwbouw scenario E?

Antwoord:
In de tabel hieronder hebben we een uitgebreidere toelichting opgenomen op de diverse posten.

Wat	Bedrag	toelichting
Huidige kapitaallasten	€ 42.000,00	De huidige kapitaallasten gelden voor het kantoorgebouw, doordat het gebouw in het scenario E niet meer bestaat, vallen deze vrij. Het bedrag is wel structureel opgenomen in de begroting en is daarmee beschikbaar voor het nieuwe gebouw.
Vermindering onderhoudskosten	€ 125.000,00	In de begroting staat nu een structureel budget van €150 K per jaar voor onderhoud en reparaties. Doordat we een nieuw gebouw neerzetten, hebben we minder budget nodig voor deze post. Een deel ervan blijft wel staan, dat is vooral voor de oudere onderdelen van het totale complex, het moederhuis en de oude school. De verlaging van het onderhoudsbudget van 150K naar 25K zorgt daarmee voor een vrijval van €125K per jaar, die we in willen zetten ter dekking van de nieuwe kapitaallasten.
Efficiency voordelen facilitair	€ 165.000,00	Het nieuwe gebouw is efficiënter ingericht, waardoor er minder inzet nodig is op facilitair gebied. Als voorbeeld, er zijn minder pantry's op lastig te bereiken plekken, waardoor het onderhoud van deze plekken minder tijd en inzet gaat kosten. Daarnaast is het gebouw overzichtelijker en beter beveiligd.
Efficiency combineren functies	€ 85.000,00	Het gebouw krijgt in ieder geval 1 extra, nieuwe gebruiker (de bibliotheek) door gemeenschappelijke functies te combineren, verwachten wij hier een financieel voordeel te

Technische vragen over lopende agendapunten
784

		halen. Denk hierbij aan sanitaire ruimten, koffiepantry's, en onderhoud.
Besparing ICT kosten	€ 30.000,00	Door de efficiëntere en overzichtelijke inrichting, zijn er minder printers nodig, met aanverwante spullen.
Verlaging energiekosten	€ 105.000,00	Doordat het nieuw te bouwen deel, naar verwachting een energielabel A gaat krijgen, verwachten we een aanzienlijke verlaging van de energiekosten. Dus een verlaging van de kosten lijkt ons hiermee realistisch en haalbaar, van 135K naar 30K per jaar. Dit geld valt dus vrij in de budgetten en is hiermee inzetbaar voor de nieuwe kapitaallasten.
Verlaging schoonmaakkosten	€ 30.000,00	Het nieuwe deel wordt veel overzichtelijker ingericht, waardoor het schoonmaakbestek een stuk overzichtelijker en makkelijker uit te voeren wordt. We gaan ook met de inrichting van het pand rekeninghouden met een effectieve schoonmaak, welke materialen en toepassingen gaan daar een positieve bijdrage aanleveren. Wij verwachten dat de, verlaging van 105K naar 75k, haalbaar en realistisch is.
Vermindering huur externe locaties	€ 30.000,00	Door meer gebruik te maken van de eigen ruimtes en gebruik te maken van de beschikbare ruimten in de Kruispuntkerk, is de noodzaak om uit te wijken naar andere (commerciëlere) locaties in het dorp of nabije omgeving, niet meer aan de orde (uitzonderingen daargelaten) en besparen we daarmee een aanzienlijk bedrag dat we in kunnen zetten voor de dekking van de nieuwe kapitaallasten.
taakstelling Bedrijfsvoering	€ 75.000,00	Dit bedrag is een aanvullende taakstelling op de totale bedrijfsvoering kosten vanaf 2028 en zal nog verder uitgewerkt moeten worden.

9. Is bij de post 'verlaging energiekosten' rekening gehouden met de oplevering onder energielabel A of energielabel C?

Antwoord:
We gaan uit van het nieuw te bouwen deel op energielabel A en het oude deel (Moederhuis en oude school) van energielabel C/D. de te investeren bedragen moeten wel in balans zijn met de opbrengsten. We zullen een aantal opties hiervoor uitwerken (de menukaart) in het raadsvoorstel dat u in juli 2026 tegemoet kan zien, zodat de gemeenteraad nog een aantal keuzes kan maken voor de realisatie.

10. Kan de post efficiency voordelen facilitair specifiek toegelicht worden gezien de omvang van de besparing?

Antwoord:
Zie hierboven bij vraag 8.

Technische vragen over lopende agendapunten
784

* Aangeven wat van toepassing is.
Toelichting (indien nodig):