Realisatie Gezondheidscentrum Oosthuizen		
Datum vraag	**Fractie(s)**	**Vraag en antwoord**
15-10-2025	VVD	Vraag1) Is er een plattegrond beschikbaar voor raadsleden? Antwoord 1: de plattegrond is nog niet gereed omdat we nog in afwachting zijn van de definitieve indeling van de eerste verdieping. Deze zal in november opgeleverd worden. Zodra onze architect de totale plattegrond van het pand definitief gemaakt heeft zullen we deze ter informatie aan de raad verstrekken. De begroting van de VERBOUWING komt op zo'n €4.000/m2. In renovatieland is dit een ontzettend hoog bedrag per m2. Reguliere tot volledige modernisatie (installaties, indeling, afwerking) kosten doorgaans: €1.800 – €2.400 /m² Vraag 2) Hoe verklaart het college deze dubbel zo hoge renovatieprijs? Antwoord 2: Voor het opstellen van de bouwkostencalculatie is een onafhankelijke expert ingeschakeld. In deze bouwkostencalculatie zijn alle verduurzamingsmaatregelen, vernieuwing van alle beglazing, vernieuwing van de installaties en de aanvullende eisen die voor huisartsen gelden meegenomen. Daaruit is het benodigde investeringskrediet gekomen. Hoe het verschil met de bedragen zoals genoemd in de vraag kan worden verklaard is lastig te zeggen, omdat elke verbouwing andere aanpassingen met zich meebrengt en daarmee ook andere bedragen per m2. Wat wij in het voorstel missen is waarom huisarts/fysio/apotheek het middendeel niet wilden kopen en waarom ontwikkelaars zijn afgehaakt. Vraag 3) Is dat (historisch) inzicht te geven? Antwoord 3:

		Na verkoop van het pand in 2019 aan een projectontwikkelaar en het uitblijven van oplevering in 2024 is ervoor gekozen de overeenkomst te ontbinden en het pand als gemeente zelf te gaan ontwikkelen en gedeeltelijk te verkopen en te verhuren. Zowel de fysiotherapeuten als de apotheek hadden oorspronkelijk afgesproken de benodigde ruimte te huren en deze afspraak is overgenomen. Voor de huisartsenpraktijk is er ook gekozen voor een huurovereenkomst, maar hierin is wel een optie tot koop opgenomen voor de toekomst.
06-10-2025	BVNL	Vraag 1. Als de opbrengst van de verkoop van de rechterarm van het pand in 2026 wordt ontvangen: Kan dit dan de investering dempen door er een deel van de kosten van te betalen? Zo nee, waarom niet? Antwoord 1: Volgens het Besluit begroting en verantwoording (BBV) mag een gemeente incidentele baten niet direct in mindering brengen op een investering. Investeringen moeten bruto worden geactiveerd en afgeschreven Vraag 2. Is het college bereid uit te gaan van het standpunt dat er altijd sprake moet zijn van optimale BTW compensatie en dat dit dus ook geregeld wordt in geval van het Gezondheidscentrum Oosthuizen? Zo nee, waarom niet? Antwoord 2: Het college is bereid om altijd van optimale BTW compensatie uit te gaan en dat zal ook voor het gezondheidscentrum gehanteerd worden. Echter is het zo dat veel van de toekomstig gebruikers van het gezondheidscentrum niet BTW-plichtig zijn en wij als gemeente geen BTW-belaste verhuur kunnen hanteren (en dus ook geen BTW-compensatie kunnen aanvragen). De BTW-compensatie is momenteel nog in onderzoek door EFK Belastingadviseur. Indien we toch in aanmerking komen voor gedeeltelijke BTW-compensatie dan zal het totale investeringsbedrag lager uitvallen dan nu is begroot. Vraag 3. De nog te ontvangen SPUK vereist dat de inrichting uiterlijk 30-06-2026 is voltooid. Uit de planning blijkt dat eind 2025 met het vervolg gestart wordt: Van VO naar DO naar Technisch Ontwerp. Dan moet er nog een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend worden. Daar kan bezwaar tegen aangetekend worden. Tenslotte moet het werk aanbesteed en

		gegund worden. De werkzaamheden worden geschat op 4-6 maanden. Dan klinkt het niet haalbaar en realistisch dat het pand opgeleverd én ingericht wordt op uiterlijk 30-06-2026 om de SPUK te ontvangen. Hoe ziet het college dit voor zich en welke garanties gelden daar dan voor? Antwoord 3: Inmiddels zijn de tekeningen voor de begane grond van het gezondheidscentrum uitgewerkt van een VO naar een DO. Het DO van de bovenverdieping ontvangen we op 1 november. Zodra dit compleet is kunnen voorbereidingen getroffen worden voor de inrichting en afwerking (in geval er tijdens de raadsvergadering van 30 oktober wordt ingestemd met het voorstel). Daarnaast is er al voorwerk verricht voor het aanvragen van de vergunning en is het al besproken met de brandweer. Zodra de gelden worden toegekend kunnen we direct overgaan tot het uitzetten van de aanbesteding en de vergunningsaanvraag. Niet het gehele gezondheidscentrum zal gereed zijn op 1 juli. Het deel van de bibliotheek trekken we naar zo vroeg mogelijk, zodat we voldoen aan de voorwaarden van de SPUK. Vraag 4. Waarom heeft het een jaar geduurd (Van najaarsnota 2024 tot nu) voor dit voorstel er ligt en we ons in de tijd daardoor helemaal klem zetten om de SPUK te ontvangen? Antwoord 4: Vanaf najaar 2024 tot nu zijn er veel gesprekken gevoerd met een technisch ontwerper en de toekomstig gebruikers. Het vraagt veel tijd om alles goed in te tekenen en aan de geldende normen te laten voldoen. Daarna kan pas een goede bouwkostencalculatie opgesteld worden. Daarnaast is het van belang dat we de zekerheid hebben dat iedereen de ruimtes ook daadwerkelijk gaat afnemen, zodat we de businesscase volledig konden presenteren. Dit is een proces dat tot september 2025 heeft gelopen, waarna direct het college- en raadsvoorstel is opgesteld en ingestuurd. Hier zat geen tijd en ruimte tussen om het proces te versnellen.
13-10-2025	VVD	Vraag 1. Btw keuze: Heeft het college btw belaste verhuur met alle betrokken huurders besproken, en is het optieverzoek bij de Belastingdienst ingediend? Zo nee, wanneer gebeurt dit? (cruciaal i.v.m. aftrekrecht) Antwoord 1: Veel van de toekomstig gebruikers van het gezondheidscentrum zijn niet BTW-plichtig en voor die huurders kunnen wij als

		gemeente geen BTW-belaste verhuur hanteren (en dus ook geen BTW-compensatie hiervoor aanvragen). De BTW-compensatie is momenteel nog in onderzoek door EFK Belastingadviseur. Indien we toch in aanmerking komen voor gedeeltelijke BTW-compensatie dan zal het totale investeringsbedrag lager uitvallen dan nu is begroot. Voor nu lijkt dit slechts bij 1 partij aan de orde. Vraag 2. Wat is de subsidiestrategie (scope, timing, kansinschatting) en welk fallback scenario hanteert het college bij afwijzing? Antwoord 2: Wat wordt bedoeld met deze vraag? Het betreft hier een huurrelatie met partijen, een subsidie relatie staat los van deze. Vraag 3. SPUK borging: Welke mijlpaalplanning waarborgt oplevering vóór 30 06 2026, en welke maatregelen zijn voorzien tegen vertraging? Antwoord 3: Inmiddels zijn de tekeningen voor de begane grond van het gezondheidscentrum uitgewerkt van een VO naar een DO. Het DO van de bovenverdieping ontvangen we op 1 november. Zodra dit compleet is kunnen voorbereidingen getroffen worden voor de inrichting en afwerking (in geval er tijdens de raadsvergadering van 30 oktober wordt ingestemd met het voorstel). Daarnaast is er al voorwerk verricht voor het aanvragen van de vergunning en is het al voorbesproken met de brandweer. Zodra de gelden worden toegekend kunnen we direct overgaan tot het uitzetten van de aanbesteding en de vergunningsaanvraag. Niet het gehele gezondheidscentrum zal gereed zijn op 1 juli. Het deel van de bibliotheek trekken we naar zo vroeg mogelijk, zodat we voldoen aan de voorwaarden van de SPUK. Vraag 4. Verkoop rechterarm: Wat is de planning en verwachte opbrengst, en hoe beïnvloedt dit de kasstroom van het project? (Didam publicatie) Antwoord 4: De rechterarm is getaxeerd en de gesprekken over verkoop zijn door de vorige ontwikkelaar reeds gevoerd. Verkoop maakt deel uit van deze ontwikkeling en zal na goedkeuring van de renovatie zo spoedig mogelijk worden voortgezet. De

		verkoop zal worden gepubliceerd, maar gezien de historie van dit project beschouwen wij de huidig aangehaakte partijen als enig gegadigde en wij hebben nog ruimte over om andere partijen te huisvesten. Deze partijen kunnen zich na publicatie inschrijven. Er is reeds een lijst met gegadigden die actief zullen worden geïnformeerd. Vraag 5. Bezetting: Welke pre-letting voorwaarden stelt het college (tekenmoment en minimale bezettingsgraad) vóór aanbesteding/uitvoering? Antwoord 5: Vanuit de vorige ontwikkelaar zijn er reeds partijen aangehaakt (reeds 7 jaar), deze partijen zijn steeds benoemd (huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek, bibliotheek, wijksteunpunt en centrum voor jeugd en gezin). Voor de overgebleven ruimten zijn meer gegadigden dan plek. Vraag 6. Exploitatierisico: Graag ontvangen wij een scenario-analyse (huur –10/+10%, kosten +10/–10%, subsidie wel/niet) t.o.v. het nettosaldo 2027–2030. Antwoord 6: In het raadsvoorstel is een financieel overzicht met betrekking tot de huurinkomsten bijgevoegd waaruit deze gegevens kunnen worden afgeleid. Subsidie is geen onderdeel van deze businesscase. Vraag 7. FTE/organisatie: Is structurele capaciteit voor contract en vastgoedbeheer geborgd binnen Team Ontwikkeling en Projecten? Antwoord 7: Team ontwikkeling en projecten gaat over het beleid in de sociale sector. Team vastgoed en grondzaken gaat over de contracten met betrekking tot het vastgoed in de portefeuille van de gemeente. Daar is dit geborgd. Vraag 8:

		En wat is de formatie impact? Antwoord 8: Team gebouwenbeheer begeleidt de renovatie en team vastgoed sluit de contracten. Dit is binnen de bestaande formatie. Vraag 9: En moeten deze kosten niet mee worden genomen bij het bepalen van de totale kosten en het nettoresultaat? Antwoord 9: zie vorig antwoord. Vraag 10. Wat zijn de totale kosten en opbrengsten geweest van dit object, sinds de Zeevang er geen / nauwelijks gebruik meer van heeft gemaakt? Antwoord 10: Het pand heeft jaren leeg gestaan vanwege de juridische procedure die tot aan de Raad van State is gevoerd, alsmede doordat het de beoogde ontwikkelaar niet lukte om de casus rond te krijgen. De enige opbrengst is de verkoop van de linkerarm geweest.