Vraag t.b.v. aanstaande commissievergadering

Agendapunt Zorgboulevard

Vraag t.b.v. commissievergadering	Naam commissie: Sociaal
	Datum vergadering: 26 januari 2026

Afkomstig van	Mart Janssen

Politieke groepering	Ronduit Open

Datum binnenkomst vraag op raadsgriffie	12 januari 2026

Portefeuillehouder	Huub van Helden

Afdeling + Team	Samenleving + beleid

Join-raadsvragenboek	2026.01

Concrete vragen	1. Welke zijn de huurkosten van elke organisatie in het voormalige gemeentehuis gedurende de huurperiode. Om een vergelijk te maken tussen de twee gebouwen (te weten voormalige gemeentehuis en voormalige Rabo kantoor) is belangrijk te weten welk de huurprijs is bij dezelfde huurperiode. Welke zijn de huurprijzen (ervan uit gaande dat het Rabo kantoor voor 10 jaar wordt gehuurd. 2. Wat is de impact van dit raadsvoorstel op de subsidie/bijdrages die de betreffende organisaties van de gemeente Leudal ontvangen? Graag aangegeven/uitgewerkt over de huurperiode van 10 jaar. 3. Met welk percentage wordt jaarlijks de huur verhoogd van de voormalige Rabo kantoor? Wat waren de percentage de afgelopen vijf jaar? 4. Welke bijkomende kosten (naast huur) zijn voor rekening van de gemeente (bijv. lokale gemeentelijke belastingen, verzekeringen ed.)? De huurprijs is exclusief servicekosten. Welke kosten/zaken/werkzaamheden zitten in deze servicekosten? Hoeveel bedragen deze servicekosten. Hoe vindt de verrekening naar de huurders plaats? 5. Wat zijn de verwachte kosten (jaarlijks) voor gas, elektra en water? Wat waren de kosten van deze voorzieningen in

	laatste vijf jaar van in gebruik zijn als Rabo-kantoor. 6. Wat is de huidige bestemming van het gebouw en dient dit gewijzigd te worden? Zo ja, voor wie zijn de kosten van de procedure? 7. Zie huurcontract art 1.2 enkelbestemming kantoor, verkeer voor de verharde delen en groen voor het overige deel van het terrein. Huurder aanvaard deze bestemming uitdrukkelijk en kan zie art. 1.3 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet toegestaan een andere bestemming te geven? Het is de bestemming volgens Besluit bouwwerken leefomgeving (bouwbesluit). Heeft de gemeente deze schriftelijke toestemming? 8. Bij einde huurperiode dient dan het gebouw weer in oorspronkelijke staat worden gebracht? Wie draagt de kosten hiervan 9. Wat zijn de geraamde/gecalculeerde kosten van verbouwingsplannen? Voor wie zijn deze kosten? 10. Graag een exemplaar van de demarcatielijst (afspraken over onderhoudsverantwoordelijkheden). 11. Art. 3.1 en 3.2 Het huurcontract wordt aangegaan voor een periode van 10 jaar en vervolgens steeds verlengd voor een periode van 5 jaar. Bij beëindiging (opzeggen) huurovereenkomst door de gemeente, welke afspraken zijn er gemaakt met de huurders over/m.b.t. hun huisvesting. Welke (financiële) verantwoordelijkheid/verplichting heeft in dat geval de gemeente richting huurders? 12. Welke partijen vinden nu huisvesting in het voormalige gemeentehuis Heythuysen -Totaal overzicht van de frictiekosten (m.b.t. de organisaties die nu gehuisvest zijn in het voormalige gemeentehuis)? En voor wiens rekening komen deze? 13. Gaan alle organisaties die huren in de zorgboulevard in het voormalige Rabo kantoor een commerciële m2 huurprijs betalen? Welke is de m2 huurprijs? Welke bijkomende kosten (voorschot bedrag) (bijv. schoonmaak/glasbewassing ook buiten, ITC faciliteit, kosten beheerder, bezetting balie, onderhoud groen/parkeer en afvalvoorziening)? 14. Hoeveel m2 van de totale 1711 m2 zijn er door de gemeente verhuurd, c.q. zijn er schriftelijke toezeggingen (graag een exemplaar van deze schriftelijke toezegging/overeenkomst bijvoegen. De in de RIB genoemde 'concrete toezegging van deze handtekeningen'). 15. Is het college het met ons eens dat het onderwerp als controversioneel aangemerkt zou mogen worden en er gekozen had moeten worden om de huuroptie te verlengen tot de nieuwe raad of nieuwe college? Het raadsvoorstel dient als controversioneel aangemerkt worden, omdat het politiek gevoelig ligt, de verkiezingen op zeer korte termijn zijn en er binnen de raad verschillend gedacht wordt over de wenselijkheid van de zorgboulevard en daarmee de verwachting zou kunnen zijn dat een nieuw college (coalitie) anders in de besluitvorming staat dan het huidige college. Waarmee dus ook voorkomen wordt dat een nieuw college

	(coalitie) te maken krijgt met definitief beleid/besluitvorming, welk een grote financiële impact en doorwerking heeft naar de gemeentelijke bedrijfsvoering. Is het college het met ons eens dat het redelijk en 'netjes' zou zijn als het college (de coalitie) minimaal de keuze om de besluitvorming uit te stellen (en de huuroptie te verlengen) aan de raad aangeboden had? 16. Zitten wij met een huurovereenkomst voor 10 jaar, voor eenzelfde periode vast aan huurders als Synthese, CJG enz. Zo ja, is dit juridisch en wettelijk correct, omdat wij hiermee andere organisaties ontzeggen om een bod/offerte uit te brengen voor deze werkzaamheden. Moet er bij een van de organisaties die gaan huren in de zorgboulevard Europees worden aanbesteed te worden? Zo niet, is de gemeente Leudal wel gebonden aan nationale procedures (Enkelvoudige onderhandse procedure; Meervoudige onderhandse procedure; Nationale openbare procedure; Nationale niet-openbare procedure)? Los van of er wel of niet procedures gevolgd moeten worden is een transparant inkopen/inkoopbeleid wenselijk om een open markt en innovatie te bevorderen.

Ambtelijk advies	Datum: 20.01.2026
	Het college heeft inmiddels een besluit d.d. 13.01.2026 Zorgboulevard – Haalbaarheid genomen en binnen deze context dient kennis te worden genomen van de beantwoording van deze vragen. 1. De bedragen zijn op verzoek onder geheimhouding in te zien bij de griffie. 2. Doordat de gemeente structureel bijdraagt aan de Zorgboulevard kunnen de partijen huurkosten opvangen binnen de huidige subsidies/bijdragen. Uiteindelijk zullen alle kosten die gemaakt worden voor huisvesting niet ingezet kunnen worden voor personele capaciteit. 3. De CPI index reeks alle huishoudens 2015=100. 2025:3,3 2024:3,3 2023:3,8 2022:10,0 2021:2,7 4. In de basis gaan we uit van 1. Huur 2. GWL 3. Onderhoud 4. Schoonmaak 5. Verzekeringen 6. Huismeester 7. Verbouwingsinvesteringen. Het totaal van deze onderdelen komt neer op een kostenplaatje van €442.254,- per jaar. De onderdelen 1 t/m 5 worden doorberekend aan de onderhuurders a €271.504,-. De onderdelen 6 (€80.000,-) en 7 (€90.750,-) komen voor rekening van de gemeente. Daarnaast moet rekening gehouden worden met ambtelijk capaciteit of inhuur voor de uitvoering en structurele borging van de Zorgboulevard. 5. Voor GWL is €26.570,- geraamd op basis van historisch verbruik en kengetallen voor actuele energietarieven. 6. Huidige bestemming: • Bestemming 'Kantoor' met een bouwvlak. De bestemming en het bouwvlak komen exact overeen met de contouren van het bestaande gebouw (zie Figuur 4. In de bijlage).; • Bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' voor de bestaande groenvoorzieningen, parkeergelegenheid en paden en hemelwatervoorzieningen. Kosten voor de te doorlopen procedure van kantoor naar

	maatschappelijke (kleine bopa) komen voor rekening van de gemeente. 7. De gemeente heeft hiervoor geen schriftelijke toestemming, e.e.a. is wel besproken met de eigenaar. 8. De interne verbouwing wordt door de eigenaar van het pand gerealiseerd en in die hoedanigheid verhuurd. Andere kleine aanpassingen door de onderhuurders dienen onder verantwoordelijkheid van en voor rekening van de onderhuurders weer in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht. 9. Geraamde verbouwingskosten zijn €605.000,-. De verbouwing wordt door de eigenaar van het pand gerealiseerd en inclusief rentevergoeding doorberekend in een verhoogde huurprijs. 10 jaar lang ad €90.750,- 10. Gedetailleerde demarcatielijsten worden pas uitgewerkt zodra er goedkeuring is op de hoofdlijnen van dit plan. 11. Onderhuurcontracten lopen parallel aan het hoofdhuurcontract. Onderhuurders tekenen ook voor 10 jaar. Er is een mogelijkheid tot het ontbinden van een onderhuurcontract en dat is bij het beëindigen van een inkoop of subsidierelatie met de gemeente. Dit werkt in beide richtingen, zowel onderhuurder als gemeente als onderverhuurder kan dan de onderhuurovereenkomst beëindigen. De gemeente heeft na het aflopen van een onderhuurovereenkomst op het gebied van huisvesting geen verplichtingen richting huurder. 12. In het voormalige gemeentehuis zitten nu: Synthese, AMW/CJG en PSW Doen. Overzicht van de frictiekosten zijn op verzoek onder geheimhouding in te zien bij de griffie. 13. Niet alle kosten worden doorberekend, zie antwoord op vraag 4. Volledig doorberekende kosten per organisatie kunnen op verzoek onder geheimhouding worden ingezien bij de griffie. 14. We hebben op dit moment 85% van het te verhuren oppervlak verhuurd. Indien uw raad akkoord is met het vestigen van het MOB in het pand hebben we van 5 van de 6 partijen concreet de handtekeningen op papier en van de laatste partij reeds de mondelingen toezegging. 15. Het college heeft besloten af te zien van het realiseren van de fysieke Zorgboulevard. Hiervoor verwijzen we naar de RIB verzonden op 20-01-2026. 16. Zie hiervoor het antwoord op vraag 11. De optie tot ontbinden van het onderhuurcontract kan ook door de gemeente worden geactiveerd op het moment dat de inkoop of subsidierelatie eindigt danwel door opzegging danwel door een aanbestedingstraject met een andere uitkomst.

Besluit college of portefeuillehouder	Datum: 20.01.2026
	Besluit van (wie): College van B&W
	Besluit luidt: Akkoord